



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITE  
Abdelhamid Ibn Badis  
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص  
المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بقتيش عثمان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

زيغام ابو القاسم

مشرفا مقررا

بقتيش عثمان

مناقشا

بوسحبة جيلالي

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

ميدون كريم

الأستاذ(ة)

الأستاذ(ة)

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2021-2022

نوقشت 2022/06/22

## قائمة المختصرات:

---

ق.م: القانون مدني

ج.ر: الجريدة الرسمية

م.ت: مرسوم تشريعي

م..ن: مرسوم تنفيذي

ص: صفحة

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة

ط: طبعة

لقد شككت مسألة إثبات الملكية العقارية و نقلها و حمايتها صعوبة كبيرة بسبب المراحل التي مرت بها و كذلك بسبب المنظومة القانونية العقارية التي تملكها.

فبعد هجرة المعمرين عادة الإستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام فراغ مؤسستي يهدد كيان الدولة الفتية (1) فما كان لها إلا ان تصدر قانون تحاول من خلاله تهدئة الأوضاع في انتظار الإلمام بالمعطيات الجديدة، وتحديد النظام السياسي و الإقتصادي الذي سوف تسير عليه الدولة، فصدر الأمر 157/62 (2).

وقد عمدت السلطة الجزائرية فيما بعد إلى إيجاد النظم و الوسائل التي تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها و هو ما توصل إليه مجلس الثورة الجزائرية سنة 1962 (3) ، وتم التأكيد على ذلك من خلال ما صدر بعدها من أوامر و مراسيم تهدف إلى تنظيم الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي من أهمها الأمر 20/62 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية الاملاك الشاغرة . غير أن الفوضى التي سادت البلاد بعد الإستقلال و التي أدت إلى انتشار المعاملات العقارية المشبوهة دفعت إلى إصدار المرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع كل المعاملات المنقولة و غير المنقولة في الأملاك الشاغرة ، وتعتبر باطلة حسب المادة 01 من هذا المرسوم كل المعاملات المبرمة بعد الفتح جويلية 1926. و تعززت هذه الحماية بصدور الأمر 91/70 المتضمن مهنة التوثيق الذي اشترط الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العقارية، و كذلك الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية الذي تم من خلاله تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملك للمجموعة الوطنية وتلى هذا الأمر نالمرسوم 23/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 الخاص بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي تم بموجبه تسليم شهادات ملكية سجلت و أشهرت. وبعدها صدر الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الخاص بالإحتياجات العقارية البلدية. ثم صدر الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الذي وضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية كما اشترط

قواعد الشهر في التصرفات القانونية الواقعة على العقارات. ومنه كانت المعاملات وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح

(1) شامة اسماعين النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، طبعة 2004، ص 17

(2) المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية بإستثناء ما يخالف السيادة الوطنية.

(3) الإجتماع المنعقد بطرابلس الذي جاء بمبادئ أهمها الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية-نزع ملكية الاراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الاقصى المسموح به.

الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري و مراسيمه التنفيذية، المرسوم 62/ 76 المعدل و المتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992 ،والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ،و المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 و الذي يؤكد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يساهم في تطهير الوضعية العقارية ،مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح كل أراضي التراب الوطني وإن سبب إختياري لهذا الموضوع هو لما يمكن اعتباره في حق الملكية الذي هو من أهم الحقوق العينية الاصلية على أساس انه يخول لصاحبه الحق بالتمتع و التصرف في ماله على ان لا يخالف الأنظمة والقوانين السري العمل بها،كما انه حق يجمع جميع السلطات في يد الكالك و حق يمنع الغير الغير من مشاركة المالك في صلاحياته ،ولعل السبب الأهم لإختيار موضوع البحث هو أزمة إثبات الملكية العقارية في الجزائر و التي تعود في الأصل لتبني المشرع لنظامين عقاريين مختلفين من حيث المبدئ و الأهداف .و كذلك لتعطل عملية المسح العقاري و انعدام سندات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة مما ادى إلى نشوب نزاعات قضائية قد يطول الفصل فيها .

و أهم الصعوبات التي تلقيناها هو تعدد وتشعب القوانين و الإجراءات التقنية المعقدة التي تعالج موضوع الإثبات بالإضافة إلى اتساع طبيعة الموضوع ،فكل جزء تطرقنا له يحتاج دراسة منفردة ولكن حاولنا جمعها في عمل واحد متواضع. وفي ظل ما تم ذكره سالفا نحاول الإجابة على إشكالية البحث التي تتمحور في التساؤلات التالية :

**ماهي الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟ و هل تختلف في المناطق التي مسها المسح عنها التي لم تصلها عمليات المسح العقاري بعد؟ وما هي الآليات المخولة من قبل المشرع كضمان لإثبات الملكية العقارية؟**

و للإجابة على هذه التساؤلات اعتمدت المنهج التحليلي عند الوقوف على أهم النصوص القانونية التي جاء بها المشرع في هذا الإطار بالإضافة إلى التعليمات و النشورات الصادرة . و في ظل ذلك اعتمدنا خطة ثنائية لتحليل إشكالية البحث ،حيث تحدثنا في الفصل الأول بعنوان و سائل إثبات الملكية العقارية في الاراضي غير الممسوحة ،على العقود في المبحث الأول ،في

حين خصصنا المبحث الثاني للأحكام القضائية و التحقيق العقاري الذي تناولنا فيه عقد الشهرة و الحيازة.و على غرار الفصل الثاني فخصصناه لدراسة و سائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة متناولين في المبحث الأول المسح العقاري و المبحث الثاني الدفتر العقاري.

---

**الفصل الاول**  
**وسائل إثبات الملكية العقارية في الاراضي غير**  
**الممسوحة**

## الفصل الاول : وسائل اثبات الملكية العقارية في الاراضي غير الممسوحة

لقد اتسمت فترة ما بعد الاستقلال الى عدم الدقة في تحديد اصل الملكية لانعدام سندات الملكية العقارية الخاصة ،والنصوص القانونية المستحدثة بعد الفترة الاستعمارية لم توجد حل فعلي لانها كانت متأثرة بالتوجهات الاقتصادية آنذاك . ولم يتبنى المشرع الجزائري نظام عقاري محدد لتحديد ملكية الاشخاص ؛يث بالرجوع إلى النصوص القانونية تجد أن المشرع قد تبنى نظام الشهر العيني بموجب الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام ولكن لا يمكن تطبيق هذا النظام الا بعد مسح كامل التراب الوطني، لذلك إحتفظ المشرع بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يصلها المسح ومنه تم وضع أحكام انتقالية و تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، وهذا ما أدى الى احداث فوضى في مجال اثبات الملكية العقارية خاصة،بالأخص في الأراضي غير الممسوحة الأمر الذي أدى الى استحداث حلول مؤقتة .

### المبحث الأول : العقود المثبتة للملكية العقارية

الكتابة هي أهم طرق الاثبات اد يمكن أن تثبت بها جميع الوقائع القانونية سواء كانت مادية أو تصرفات قانونية فضلا على أنها دليل يمكن اعداده مقدما أي وقت انشاء التصرف وقبل أن ينشأ التصرف .

وهذا ما دعى المشرع الجزائري بعد استرداد الدولة لسيادتها الوطنية الى تحديد محتلف السندات التي يمكن أن تصلح لتكوين دليل لاثبات الملكية العقارية .  
ومن أجل توضيح هذه السندات سوف نتطرق من خلال المبحث الأول الى دراسة العقود العرفية و الرسمية منها.

### المطلب الأول: العقود العرفية

ان المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا خاصا للعقد العرفي واكتفى بتعريف العقد الرسمي ، و قد أشارت إلى ذلك المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني التي تنص "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أوإنعدام الشكل ،كمحرر عرفي إ ذا كان موقعا من قبل الأطراف"

ومنه لا يوجد تعريف موحد للعقد العرفي لكن الأغلبية تتفق على أن العقد العرفي هو تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بانفسهم او بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ،ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم و الشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ،ولا يعد التصديق على توقيعات الأفراد من طرف رئيس المجلس

الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي ينتدبه لهذا الغرض من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف إثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة. (1)

ولا يشترط طريقة معينة في التحرير، وتبقى مسألة مدى وضوحها وجديتها وقابليتها خاضعة للسلطة التقديرية للقاضي للحكم بصلاحياتها كسند عرفي.

### الفرع الأول: شروط صحة العقد العرفي

لكي يكون العقد العرفي دليلاً للإثبات يشترط أن يكون مكتوباً و موقعاً من أطرافه :

1- **الكتابة:** تعتبر الشرط الأول لصحة العقد العرفي لتبيان الواقعة محل الإثبات و التي من أجلها وجد هذا العقد، وهي لا تخضع إلى أي شكلية معينة في إعدادها ومنه لا يؤثر في صحة العقد وجود تشطيب أو إضافة بين السطور ويترك تقدير العيوب المادية لسلطة المحكمة. ولا يهم شكل الورقة العرفية بقدر ما يهم ماتم تحريره وإثباته بالكتابة.

2- **التوقيع:** يعتبر توقيع المتعاقدين على الورقة العرفية هو بمثابة الروح، سواء أكان توقيعاً صادراً من المتعاقدين، أو على الأقل من المتعاقد الملتزم، وينطوي التوقيع على معنى الجزم بأن الورقة صادرة من الشخص الموقع، ولو لم تكن الورقة مكتوبة بخطه و أن إرادة هذا الأخير قد إتجهت إلى إعتقاد الكتابة و الإلتزام بها كما أن بصمات الاصابع تعادل التوقيع (2)، أما عن شكل التوقيع فقد حصر المشرع الجزائري التوقيع في الإمضاء و البصمة دون ال ختم الذي إستبعده لإمكانية أستعماله من طرف الغير في حالة الضياع أو السرقة .

### الفرع الثاني: تمييز العقد العرفي عن العقد الرسمي

إن إثبات صدور العقد العرفي من الشخص المنسوب إليه يعطي للمحرر حجية وعلى من يدعي عكس ذلك عبء الإثبات وفق للقواعد العامة تبعا للقاعدة لا يجوز إثبات عكس الكتابة إلا بالكتابة، فالعقد العرفي يتميز عن الرسمي في الأوجه التالية:

1- **من حيث الشكل:** يشترط في الورقة الرسمية أن يحررها موظف عام و يكون مختص بتحريرها وفقاً للأوضاع المقررة قانوناً، أما الورقة العرفية فالشرط الوحيد لصحتها هو ان يوقع عليها المدين

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة سنة 2004، ص17.

(2) الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات و مباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص45



هذا إن كانت معدة للإثبات. وقد نصت المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو إنعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف" (1)

2- من حيث الحجية: الورقة الرسمية حجة على الكافة من حيث صدورها من موقعها و لا تسقط حجيتها إلا عن طريق الطعن بالتزوير أما الورقة العرفية حجة بمضمونها إلى أن يثبت عكسها فيكفي فيها إنكار الخط أو التوقيع من الشخص المعني لإسقاط حجيتها لا حاجة إلى سلوك طريق الطعن بالتزوير (2).

3- من حيث التنفيذ: الورقة الرسمية يمكن التنفيذ بها مباشرة دون الحاجة إلى حكم و يكون ذلك بالصورة التنفيذية للورقة أما الورقة العرفية فليست لها قوة تنفيذية على الإطلاق فلا يمكن تنفيذها جبرا غلا بالحصول على حكم قابل للتنفيذ، وفي هذه الحالة يكون الحكم وهو ورقة رسمية هو الذي ينفذ لا الورقة العرفية. (3)

### الفرع الثالث: الحجية القانونية للعقد العرفي

تختلف هذه الحجية باختلاف المركز القانوني للشخص و بالتالي يجب التمييز بين طرفي العقد وبين الغير.

1- حجية العقد العرفي بالنسبة لطرفيه: تنص المادة 327 من القانون المدني "يعتبر العقد العرفي صادر ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه أما الورثة خلفه فلا يطلب منهم الإنكار و يكفي أن يحلفوا يميناً بأنهم لا يعلمون أن الخطأ أو اللامضاء أو البصمة لمن تلقوا منه ه ذا الحق". و يتضح من المادة المذكورة سالفاً، أن الورقة العرفية حجة على من صدرت منه وهو الشخص الذي وقع عليها وتكون لها قوة الورقة الرسمية إذا اعترف بها أو سكت ولم ينكر صراحة صدورها منه، أما إذا أنكر صاحب التوقيع صراحة توقيعه على الورقة أو أنكر صدورها منه زالت حجيتها مؤقتاً ويتعين على من يتمسك بها أن يثبت صدورها ممن ينسب إليه التوقيع و ذلك أن يطلب من المحكمة أن تأمر بتحقيق الخطوط و إذا ثبت من التحقيق صدور الورقة ممن وقعها اعتبرت حجة بصدورها منه.

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة سنة 2002، ص 62.

(2) الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 48

(3) محمد أحمد عابدين، حجية الاوراق السمية و العرفية وطرق الطعن عليها، دار الكتب، الإسكندرية، 1990، ص 12، 13

وبالتالي يكفي لتزول حجية الورقة العرفية مؤقتاً أن ينكرها صراحة من ينسب إليه صدورها منه أو أن يحلف الوارث أو الخلف بأنه لا يعلم الخط أو التوقيع.

2-حجية العقد العرفي بالنسبة للغير : نصت المادة 328 من القانون المدني على ما يلي:"لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا مند أن يكون له تاريخ ثابت ،ويكون تاريخ العقد ثابت إبتداءاً من : - تاريخ تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد اللدين لهم على العقد خط أو إمضاء

غير أنه للقاضي تبعاً للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة"

أ-إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم تسجيله : عادة غن الاطراف يقدمون إلى مصلحة التسجيل

نسخ من العقود ،وهي تحتفظ بواحدة منها في السجل المعد لذلك ،وتعيد الأخرى إلى الأطراف بعد أن تسجل عليها تاريخ الإيداع ،وهذا مقابل أداء الرسوم وبهذا يكون لل ورقة العرفي تاريخ ثابت منذ تاريخ الإيداع .(1)

ب-إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام :قد يثبت تاريخ العقد العرفي عن طريق قيام المحضر القضائي بتبليغ نسخة منه إلى الغير وتسليم محضر تبليغ العقد العرفي للمرسل ،كما قد يثبت تاريخ العقد العرفي كذلك إذا تعلق الأمر بمنازعة قضائية وذكر القاضي مصدر الحكم موضوع تلك المنازعة بذكر مضمون العقد العرفي في وثيقة الحكم على أساس ان القاضي ملزم بنكر موجز لوقائع القضية .

ج-إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص : قد يقدم المحرر العرفي إلى ضابط عمومي مختص أثناء تأدية وظيفته فيؤشر عليه باية إشارة أو عبارة تفيد أن المحرر قد عرض عليه ويكتب لذلك تاريخاً ،هذا الأخير يعتبر ثابتاً بالنسبة للمحرر وفقاً لما ذكرته المادة 328 الفقرة الثالثة من القانون المدني ومثال ذلك أن يقدم محرر عرفي في قضية فيؤشر عليه القاضي أو كاتب الضبط بما يفيد تقديمه ،وللاعتداد بهذا التاريخ يجب ان يكون الضابط العمومي مختصاً.

د-إثبات تاريخ العقد من يوم وفاة أحد الموقعين عليه : إن المشرع لم يحدد صفة صاحب التوقيع على العقد العرفي لكي يكون العقد ثابت التاريخ فقد يكون المعني أو شاهداً 'على أن يكون له

(1)الغوثنى بن ملحمة،المرجع السابق،ص 48،49

إمضاء في الورقة العرفية و المادة 328 ق.م.ف 4 منها من الناحية العملية ليست سهلة التطبيق، فمن السهل قيام شخص له مصلحة بدفع عقد عرفي مزور و الإدعاء أن الممضي على ذلك العقد قد توفي وفي مثل ه ذه الحالة يلجأ القاضي إلى القيام بإجراء تحقيق و مضاهاة الخطوط من باب حجية العقد العرفي مقارنة مع العقد الرسمي .(1)

### الفرع الرابع: القيمة القانونية للعقد العرفي في إثبات الملكية

وهنا يجب التمييز بين حقتين من الزمن حيث فرق المشرع في القيمة القانونية للعقد العرفي في إثبات الملكية العقارية :

#### 1-العقد العرفي قبل 01جانفي 1971 :

إن الفترة السابقة ل 1 جانفي 1971 عملية نقل الملكية العقارية فيها و إثباتها لم يكن يشترط فيه الشكل الرسمي ،و كانت العقود المنصبة على العقارات و الحقوق العينية الأصلية التابعة لها تكفيها ضرورة توافر شروط و اركان العقد من تراضي و محل و سبب.(2) ومن أهم الأسباب التي جعلت الافراد و الأشخاص يلجؤون إلى إبرام عقود عرفية دون اللجوء إلى الموثق للتهرب من الجباية العقارية و أتعاب الموثق و نقص السندات القانونية المثبتة للملكية العقارية و التي كان أصحاب العقارات لا يملكون إلا شهادة الشهود على أنهم يحوزونها أبا عن جد.

وبعد صدور المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري أصبح هناك مشكل عملي وهو عدم إمكانية شهر العقود العرفية الثابتة التاريخ في المحافظة العقارية المختصة إقليميا نظرا لكون المادة 88 من ه ذا المرسوم نصت على أنه:"لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة للإنتقال عن طريق الوفاة ،يثبت حق المتصرف أو أصحاب الحق الأخير..."

وهو ما يعبر عنه بمبدأ أو قاعدة الأثر الإضافي للشهر بمعنى أنه لا يمكن للمحافظ العقاري المختص إقليميا القيام بعملية شهر العقود أو الأحكام و القرارات النهائية المتضمنة نقل ملكية عقارية إلا إذا كان لتلك الملكية أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية يثبت حق المتصرف الأخير في العقار وهذا تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على العقار .

---

(1)رغم ان قاعدة ثبوت التاريخ منصوص عليها صراحة في نص المادة 328 ق م إلا أن المحافظات العقارية لا تعترف إلا بحالة تسجيل العقد العرفي لاعتبار ان له تاريخ ثابت، لان التطبيق العملي قد دل على أن الكثير من المحررات الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 مزورة، لذا جرى العمل في أغلبية مصالح الحفظ العقاري على قصر عملية الإشهار بطريق الإيداع على المحررات التي بثبت تواريخها رسميا عن طريق التسجيل. عن هامش كتاب حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة،ص19

(2)حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق،ص18

إلا أن قاعدة الإشهار المسبق لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات ، إذ توجد في بعض الاحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الشهر مع المحررات السابق شهرها ، وه ذا لأنها تعتبر كأول إجراء او أنها حالات تتم عن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي سابقا إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1974/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .(1)

الأمر الذي بالسلطة التنفيذية التدخل ثلاثة مرات لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ:  
**\*بمقتضى المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 الذي عدل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري:**

لقد قرر المشرع في نص المادة الثالثة منه تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 و جعلها كما يلي : "لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 اعلاه :  
**\* عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و ال ذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.**

**\* عندما يكون صاحب الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961"**

و عليه فحسب هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1961/03/01 صيغتها الشرعية ،وعلى اثر ذلك أعفيت من مبدأ الاثر الإضافي للشهر أو ما يعرف ب الاشهار المسبق الذي كان مفروض بنص المادة 88 من نفس المرسوم.

ولقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إسهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية ( 2 ) أو في الإحتياجات العقارية (3) تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية (4) .

**\*بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم**

**63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 1961/03/01 إلى الاول من شهر يناير 1971:**

---

(1) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة سنة 2007، ص220.

(2) الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

(3) الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الإحتياجات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974.

(4) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص21

بهدف إستقرار المعاملات العقارية الثابتة بعقود عرفية ،قام المشرع مرة أخرى بتعديل المرسوم 63/76 على أساس أنه قبل هـ ذا التاريخ كانت عملية الشهر و التوثيق إختيارية و بالتالي عدم حرمان اصحاب العقود العرفية الثابتة التاريخ من إثبات ملكيتهم العقارية ومنه إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971 الصبغة الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإثبات صحتها ومنه يكفي اللجوء إلى الموثق وطلب تحرير عقد إيداع يشهر بالمحافظة العقارية ،مع الإشارة أن الشهر وظيفته إعلامية فقط إي أنه ليس بمصدر للحق العيني العقاري لأن التصرف موجود من قبل.

**\*بمقتضى المنشور الرئاسي المؤرخ في 30/06/1976 المتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر رقم 26/74<sup>(1)</sup> المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات :**

لقد جاء هذا المنشور لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ و المبرمة قبل 1974/03/05 تاريخ العمل بقانون الإحتياطات العقارية،وسن هذا المنشور إجراءات خاصة،فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع و مدى توافر أركانه.لكن هذا المنشور لم يطبق لانه لا يقيد القاضي من جهة فضلا على انه تجاهل الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بالتوثيق الذي يوجب إفراغ المعاملة العقارية في قالب رسمي و دفع الثمن بيد الموثق تحت طائلة البطلان(2).

ومايدعوا إلى وجوب أيداع العقد العرفي لدى الموثق لصياغته في شكل رسمي ثم تسجيله لدى مصلحة الطابع و التسجيل وشهره في في المحافظة العقارية المادة 793 من ق.م: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

وكذلك المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر تعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ،غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"

و المادة 16 من نفس الأمر : "إن العقود الإدارية و الإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إمضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"

---

(1) أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات و تأسيس و تسليم سندات ملكية تخص الاراضي المدمجة فيه،وقد تضمن

هذا الأمر إستثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص مالم تكن البلدية طرفا في العقد.

(2) حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق ،ص22

## 2-العقد العرفي الثابت التاريخ بعد 1 جانفي 1971:

بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 يناير 1971 جاءت المادة 12 منه والتي توجب صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق، وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد 01/01/1971 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقا حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب (1)، ومنه لا يمكن الإحتجاج بها أمام القضاء لأنها لا تعد سنداً للملكية العقارية و للقاضي إثارة البطلان من تلقاء نفسه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى على أساس أن الرسمية أصبحت شرط جوهريا (2) بعد تاريخ 1 جانفي 1971 وهي ركن في العقد و ليست واردة على أساس الإثبات و هـ ذا ما يخرج عن مبدأ الرضائية المذكور في المادة 59 من ق. المدني .

### المطلب الثاني : العقود الرسمية.

هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال و الترتيبات المنصوص عليها قانونا و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين و الشهود إذا حضروا(3)

ولقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في نص المادة 324 من ق.م على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"(4) ويتضح من نص المادة أن المشرع عرف العقد الرسمي تعريفا عضويا أو شكليا أي نظرا إلى صفة الشخص الذي يصدر عن الشكل الذي يصدر فيه. فالعقود الرسمية التي تصدر عن ضابط عمومي هي تلك التي يصدرها من يخول له القانون ه ذه الصفة بسبب مهنته التي ينتمي إليها كالعقود التي يحررها الموثقون. أما العقود الرسمية التي تصدر عن شخص مكلف بخدمة عامة كتلك التي يصدرها خبير معين من طرف القاضي طبقا لأحكام المواد 125-145 ق إم و الإدارية هذا في المفهوم الواسع، أما المفهوم الضيق للعقود الرسمية فهي

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص26

(2) المادة 63 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992: "يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها التنازل عن الاسهم و الحصص في الشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، العقود التأسيسية أو تعديلية الشركات"

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص29

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص107.

تلك المحررة من طرف موثق وهو ضابط عمومي مكلف بإبرام العقود الرسمية بين أشخاص طبيعية كانت او معنوية وإضفاء الرسمية عليها وهذا من أجل تعزيز إستقرار المعاملات التعاقدية .

ولقد جاء في المادة 3 من القانون 02/06 المؤرخ في 20 جانفي 2006 المنظم لمهنة الموثق : "الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة" يتميز العقد الرسمي المحرر من طرف ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة بأنه دليل إثبات قطعي لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير مما يجعله شرط أولي لإثبات الأملاك العقارية . وحتى يكتسب العقد المحرر من طرف الموثق حجيته وقوته عند إبرام عقود إنتقال الملكية العقارية يستوجب توافر مجموعة من الشروط و الضوابط .

### الفرع الأول : شروط صحة العقد الرسمي

أو لا- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة .

لقد خول قانون التوثيق رقم 02/06 سلطة تحرير العقود للموثق الذي يقوم بعملية تحرير العقد وتوثيق إرادة طرفيه و التأكد من صحة العقود المقدمة لإبرام العقود الناقلة للملكية .

ثانيا- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختص من حيث الموضوع والمكان في تحريره للعقد ، فيجب أن يكون الموثق عند تحرير العقود متمتعا بالسلطة أي أن يكون ذا ولاية في تحرير العقد وأن يكون قائما بعمله وقت تحرير الورقة الرسمية أي أن لا يكون قد عزل وأن يكون متمتعا بالأهلية اللازمة (1) كما يجب أن يتمتع الموثق بالإختصاص أي مختص نوعيا و محليا بتحرير العقود الرسمية فالإختصاص النوعي المقصود به لا يمكن تصور تحرير الموثق عقد ناقل للملكية بين مؤسستين تابعتين للقانون العام بل يعود ذلك إلى إختصاص مدير أملاك الدولة . كما لا يمكن تصور محافظ البيع بالمزايدة إبرام عقد بيع أو عقد هبة بين الأفراد كون الإختصاص النوعي يعود حصريا للموثق.

أما الإختصاص المحلي فالمشروع وفقا للقانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق لم يحدد له إختصاص محلي ( المادة 02 من قانون التوثيق ) وه ذا معناه الموثق مختص إقليميا بتحرير العقود مهما كان موطن الأطراف وأينما وجد محل العقد (3).

(1) المادة 19 من القانون 02-06 المتضمن قانون التوثيق، المؤرخ في 20/02/2006 ، جريدة رسمية عدد 14 ، الصادرة بتاريخ 08/03/2006 ، ص 44(2) هذا خلاف لنظام التوثيق السابق حيث كان الإختصاص الإقليمي للموثقين منحصر في دائرة إختصاص المحكمة التي يباشرون فيها مهامهم العادية . الموثق حاليا يتمتع بإختصاص وطني يجعله مختص في إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية العقارية حتى إذا كان محل العقد خارج دائرة إختصاص المكان الذي يزاول فيه عمله .

ثالثاً- أن يراعي في تحريره العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل و الموضوع : بمعنى أن يحرر وفقاً للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع، ( 1 ) من خلال نص المادة 26 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق أوجب المشرع بعض الشكليات لتحرير العقود(2)، وتضيف المادة 29 من نفس القانون على أن العقد يجب أن يتضمن اسم ولقب الموثق الذي حرره واسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم واسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ مكان ولادة الشهود عند الإقتضاء واسم ولقب المترجم إذا اقتضى الأمر و المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه العقد و توقيع الأطراف و الشهود و الموثق.(3)

كما تشمل الورقة الرسمية كل عناصر العقد من العقار المتصرف فيهو إلتزامات المتعاقدين والشروط التي يحتويها العقد .كما يجب التأكد من حضور شاهد ين عدل على الأقل ومن أهليتهما الازمة وقت توقيع العقد وألا تربطهما أية صلة بالموثق وأطراف العقد . كما يجب مراعاة الموثق من صلاحية وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية الخاصة بالعقار المطلوب التصرف فيه(4)

### الفرع الثاني: آثار الورقة الرسمية

إن حجية الورقة الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت م ذوي الشأن في حضوره.وذلك متى كان مظهرها الخارجي سليماً و لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل(5)، و لا يلزم من يتمسك بها أن يقيم الدليل على صحتها ،والتي تكتسي حجية مطلقة و لا يكون لصاحب المصلحة الذي يدعي غير ذلك أن يطعن فيها ،إلا بالتزوير . وقد نصت المادة 324 من القانون المدني على ما يلي: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني". وللورقة الرسمية حجية فيما بين الأطراف و حجية بالنسبة للغير و حجية فيما يتعلق بصورها:

**1-حجية الورقة الرسمية فيما بين الأطراف** : تنص المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني على: "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الإتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي

(1) عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 57، 58.

(2) المادة 26 من قانون التوثيق .

(3) هذه الشروط نستنتجها من نص المادة 324 ق م.

(4) المادة 4 من الامر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية ج ر عدد 50 لسنة 2003 ص47.

(5) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص33



الشأن" غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير يوقف تنفيذ العقد محل الإحتجاج بتوجيه الإتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف ايقاف تنفيذ العقد مؤقتا"، كما تنص المادة 324 مكرر 07 منه "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا البيانات التي على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون ل ذلك علاقة مباشرة مع الإجراء. ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبدائية للثبوت"

ويتضح من ه ذه المادة أن الورقة الرسمية تكون حجة بما دون فيها من بيانات، فكل ه ذه البيانات المدونة في الورقة الرسمية يفترض أنها صحيحة بالنظر لمكانة و أمانة الضابط العمومي في نظر المشرع وجعل لها طريقا م عقدا لدحضها وهو طريق الطعن بالتزوير. ومن جهة أخرى، إذا تم تحرير الورقة من غير الموظف العمومي أو غير مختص أو موظف مختص ولكنه لم يراعي الأوضاع الجوهرية المقررة، كانت الورقة باطلة، باعتبارها ورقة رسمية. (1)

2- حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير: إن حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها نحو الطرفين المتعاقدين و بالتالي يسري في حقه التصرف القانوني الذي أثبتته الموظف أو الضابط العمومي في الورقة الرسمية، و يحتج بها نحوه ولا يجوز له دحضها إلا بطريق الطعن بالتزوير، ه ذا بالنسبة للبيانات التي تدخل في اختصاصه وعابنها بنفسه، أما بالنسبة للبيانات الأخرى والتي حررها نقلا عن الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها فإنه يجوز له الطعن فيها بطرق الطعن العادية.

3- حجية الورقة الرسمية من حيث الصور: تثبت الحجية للأوراق الرسمية الأصلية، ويبقى أصل الورقة محفوظة في مكاتب التوثيق ويعطى ل ذوي الشأن صوراً منه والفرق بين الاصل والصورة أن الأصل هو الذي يحمل التوقيعات فجميع من وقعوا على الورقة الرسمية وقعوا على الأصل، ومن جهة أخرى فإن الأصل هو الورقة التي صدرت من الموثق أما الصورة فلا تحمل توقيعات، كما أنها لم تصدر من الموثق بل هي منقولة عن الأصل بواسطته وهذا ما يعطيها صفة الرسمية.

هذا و إن القانون المدني تعرض إلى بعض الحالات بالنسبة للورقة الرسمية، وهي على

صورتين:

أ- حالة وجود أصل الورقة الرسمية: وه ذه هي الحالة الغالبة، فقلما يندم الأصل الذي يبقى محفوظاً في مكتب التوثيق ولا يفقد إلا لأسباب قهرية أو طارئة كالحريق أو السرقة فإن ذا وجد الأصل وكانت هناك صورة رسمية مأخوذة عن ه ذا الاصل سواء كانت خطية أو فتوغرافية، تعد حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل، وإذا نازع ذلك أحد الطرفين تعين على المحكمة أن تراجع الصورة على الأصل لكي تتحقق من مطابقتها.

(1) الغوثي بن ملح، المرجع السابق، صص 40، 41.

ب- حالة عدم وجود أصل الورقة الرسمية: وهذا افتراض نادر يكون للصورة حجية حسب الأشكال التالية:

- ب-1 يكون للصورة الأصلية سواء كانت هـ ذه الصورة تنفيذية أو غير تنفيذية حجية الاصل ، كلما كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للاصل
- ب-2 ويكون للصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الأصلية ، الحجية ذاتها ويجوز لأحد الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصورة الاصلية التي أخذت منها.
- ب-3 حالة الصورة الرسمية المأخوذة من الصور النسخ الأول فلا يعتد بها إلا لمجرد الاستئناس تبعاً للظروف ، فهي صورة الصورة. (1)

### المبحث الثاني : الاحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية والتحقيق العقاري كآلية للإثبات

تعتبر الأحكام القضائية المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية ، أو تعديل لهذه الحقوق أو إبطالها أو تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة ، بمثابة عقود رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، كذلك الامر بالنسبة للتحقيق العقاري الذي يندرج ضمنه عقد الشهرة و شهادة الحيازة و التحقيق العقاري الملغى لعقد الشهرة بموجب الأمر 02/07 و الذي سنتطرق له في المطلب الثاني بعد التطرق للأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية.

#### المطلب الأول: الأحكام القضائية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية

تكون في الكثير من الحالات الاحكام الصادرة عن الجهات القضائية سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ، مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسو المزاد ، أحكام تثبيت حق الشفعة ... لكن هذا لا يعني ان كل الاحكام التي تصدر عن المحاكم وسيلة لكسب الملكية العقارية او اثباتها وسنذكر تباعا الاحكام التي تكرر الملكية العقارية.

#### الفرع الأول: حكم ثبوت حق الشفعة

نظم المشرع الجزائري الشفعة في الكتاب الثالث تحت عنوان الحقوق العينية الأصلية من الباب الأول بعنوان حق الملكية في فصله الثاني بعنوان طرق إكتساب الملكية وجاءت أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني حيث تناولت المادة 794 منه تعريف الشفعة وجاءت فيها: "الشفعة رخصة تجيز الحول محل المشتري في بيع العقار ، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية "

(1) الغوثي بن ملحمة، المرجع السابق، ص ص 41، 42.

ومنه فهي طريقة ووسيلة لكسب الملكية بشروط حددها القانون ،كم تعد رخصة في يد

الشفيع للحلول محل المشتري ،وهي تتميز بجملة من الخصائص :

● الشفعة تعد إستثناء على مبدأ الرضائية

● ترد على عقار دون منقول

● ترد في عقد البيع فقط

● عدم قابلية الشفعة للتجزئة

● إتصال الشفعة بالشفيع

ومنه الشفعة تعتبر مصدرا مركبا يمس حرية التعاقد ،وحق التصرف وحقوق المشتريين ، وحق الملكية على السواء بما يعنيه من خلال حلول الشفيع محل المشتري الذي إختاره البائع ، وبما ينتهي إليه من أخذ الشفيع العقار المبيع جبرا على المشتري.

وتنص المادة 802 من القانون المدني : "يجب رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار..."، ومنه الجهة المختصة بالفصل في الدعاوى الشفعة هي المحكمة الواقع في دائرتها العقار المشفوع فيه ، والسبب في ذلك أن الشفيع عندما يطلب حق الشفعة فهو بذلك يطلب حق عينيا على ذلك العقار .

وفي حالة تحديد الطبيعة القانونية للشفعة يظهر موقف المشرع الجزائري في نص المادة 794 : "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال المنصوص عليها في المواد التالية " ومنه من خلال إستقراء نص المادة يتبين لنا جليا أن المشرع الجزائري قد جعل من الطبيعة القانونية للشفعة عبارة عن رخصة.

ومتى ثبت للشفيع حق تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بموجب حكم نهائي يخضع هذا الاخير للشهر لتتقل الملكية من البائع مباشرة إلى الشفيع ويثبت حق الشفعة لثلاثة أشخاص حددتهم المادة 795 من القانون المدني \*لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة

\* لشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

\* لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها

وتنص المادة 803: "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

## الفرع الثاني: حكم رسو المزاد

بعد الانتهاء من الحجز العقاري يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن الذي رسي عليه المزاد العلني و المصاريف القضائية أمام قلم أمانة رئاسة المحكمة في خلال عشرين يوما من تاريخ جلسة المزادة (1)، وتنص المادة 762 من قإم وإ على ما يلي: "تنتقل الى الراسي عليه المزاد حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الإتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره"

وحكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من طرف رئيس المحكمة لما له من سلطة ولائية على أساس أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 765 ق إ م وإ، ولكي تكون أمام سند ملكية صحيح من الناحية الشكلية وجب أن يتضمن حكم رسو المزاد ما يلي:

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تليه لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء وإعلان البيع.
  2. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته و الإتفاقات العالقة به إن وجدت ، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
  3. تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع
  4. إجراءات البيع بالمزاد العلني
  5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا
  6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع
  7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.
- وحكم رسو المزاد يعتبر سند ملكية طبقا لنص المادة 762 ق.إ.م. وإ ، لذلك أوجب المشرع إخضاعه للشهر بالمحافظة العقارية ،حتى يرتب الحكم أثره العيني طبقا لنص المادة 38 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تاشير على بطاقة كل عقار" و حددت حالات البيع بالمزاد العلني نص المادة 728 من القانون المدني وهي حالة تعدد القسمة عينا ،حالة بيع أملاك القاصر العقارية ،وحالة الحجز العقاري"

(1)حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،المرجع السابق،ص55.

### الفرع الثالث: حكم القسمة الخاصة بالملكية الشائعة

عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في نص المادة 713 ق.م: "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً، وكانت حصة كل منهما غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إ ذا لم يقد دليل على غير ذلك"، ونص المادة 724 ق.م: "إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة " وبالتالي إذا اختلف الشركاء في القسمة ولم يتفقوا فيما بينهم على قسمة ودية فلا يجبر أحد منهم على البقاء في الشيوع إ ذا لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يقضي بحلاف ذلك حسب نص المادة 722 من ق.م، لذلك في حالة وجود قاصر بين الشركاء على الشيوع وجبت القسمة القضائية. ومنه ترفع الدعوى على كامل الشركاء بالشيوع أمام المحكمة وتعين المحكمة إ ذا رأت وجها لذلك خبيراً لتقويم المال وقسمته حصصاً وه ذا لما نصت عليه المادة 724 ق.م. ومنه يصبح الحكم النهائي سنداً مثبت للملكية العقارية ويستوجب شهره بالمحافظة العقارية طبقاً للقانون وذلك بصدور حكم ثبوت القسمة بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقاً للمادة 727 ق.م.

### الفرع الرابع: حكم التقادم المكسب

إن الشخص الحائز للعقار المدة المقررة قانوناً و إذا نازعه شخص آخر في حيازته له أن يرفع دعوى أمام المحكمة مكان تواجد العقار من أجل تثبيت ملكيته عن طريق التقادم المكسب يجب توافر شروطه ومنه يجب توافر ملف تقني عند رفع الدعوى والمتمثل في:

- ✓ مخطط الملكية معتمد من طرف خبير معتمد من أجل التأكد من المساحة المراد إكتسابها وإحترام الملكيات المجاورة والمنشآت
- ✓ شهادة من البلدية لإثبات أن العقار محل النزاع لا يدخل ضمن أملاك البلدية
- ✓ شهادة من إدارة أملاك الدولة تثبت الطبيعة القانونية للعقار إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة.
- ✓ شهادة من المحافظة العقارية لتحديد الوضعية القانونية للعقار و هل سابق أن حرر بشأنه عقد ملكية مشهر من طرف الغير. (1)

وبصدور حكم نهائي بثبات الملكية بالتقادم المكسب فإنه يصبح سنداً يستوجب شهره لدى المحافظة العقارية.

(1) حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 65.

## المطلب الثاني : التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية

نظرا لاتساع رقعة مساحة الاراضي و لتعثر عملية المسح العقاري ، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية فقد تطلب من المشرع إيجاد بدائل قانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، وهذا عن طريق مجموعة من القوانين وعلى رأسها عقد الشهرة ، شهادة الحيازة ، التحقيق العقاري. وهذا للمساهمة في تكوين الجبل العقاري و مجموعة البطاقات العقارية المزمع انجازها في ايطار مسح الاراضي العام بموجب الامر 74/75

### **الفرع الأول : عقد الشهرة**

على الرغم من أن عقد الشهرة ، قد أصبح غير موجود لكونه قد ألغي بموجب القانون 02/07 (1) الذي حل محله، إلا أن الدراسة تتطلب أن نتناول عقد الشهرة كأداة اعتمدها المشرع في مرحلة معينة لأجل المساهمة في إثبات الملكية العقارية ، ومن أسباب صدور المرسوم رقم 352/83 تعطل عملية مسح الأراضي من الناحية العملية إذ لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات و لا تزال مساحات شاسعة من الاراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح ومرد ذلك ان هذه العملية مكلفة للغاية الى جانب عدم توفر القدر الكافي من الرجال المتخصصين في عملية المسح (2) ، لذا تم تكريس هذا الإجراء ، ال ذي يقوم على أساس إثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب ، وفقا لأحكام القانون المدني ، بغرض تمكين الملاكين الخواص من سندات الملكية تسمح لهم بممارسة كافة التصرفات القانونية التي تنصب على حق الملكية وهذا أبرز سبب لإصدار المرسوم 352/83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة . ويمكن تعريف عقد الشهرة بأنه عبارة محرر رسمي ، يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية ، وفي حدود سلطته و اختصاصه ، ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.

### **1- الطبيعة القانونية لعقد الشهرة : إن عقد الشهرة عقد يحرره الموثق اعتمادا على تصريح**

شاهدين، او عدة شهود يشهدون أمامه على وجود واقعة يعلمون بها ، أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام ، إذ أن هدف عقد الشهرة هو إعلان الحقيقة .

**أ-هدف عقد الشهرة : هو الإبلاغ عن واقعة مادية ثابتة هي الحيازة وإيصالها لعلم الغير بالطريقة**

---

(1) المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 12 لسنة 2007 ..

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر ، طبعة 2013 ، ص13

المحددة قانونا ( الشهر )، وبالتالي لما كان عقد الشهرة يعاين التقادم المكسب الذي يقوم على واقعة

مادية هي الحيابة الممتدة زما معينا ولما كانت الحيابة لا تعتبر تصرفا قانونيا ولا تثبت إلا في المحرر المشهر يتطلب وجود تصرف قانوني مفرغ في محرر رسمي، فإن الحائز لا يمكنه أن يشهر حقه الذي اكتسبه بالتقادم إلا عن طريق اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة .

و عقد الشهرة يهدف إلى معاينة وجود وقائع مادية، تتمثل في الحيابة و التقادم، و هو بذلك يشكل

طريقة مبتكرة ومعقدة لإثبات اكتساب الملكية عن طريق التقادم، وإن كان البعض يعتبره عقدا حقيقيا

للملكية، تحت الرقابة اللاحقة التي يمارسها القاضي في حالة منازعة بشأنه، وبذلك يمكن أن نقول عقد الشهرة، هو محرر توثيقي يستعمل كدليل لإثبات ملكية الحائز للعقار، ولكن لا لهذا المحرر باعتباره عمل قانوني أن ينتج آثاره، إلا بالقيام بعملية الشهر المنصوص عليها في القانون.

وإن كان عقد الشهرة يعتمد في أساسه على معاينة واقعة حقيقية مادية متمثلة في الحيابة لزمن معين، بقي أن نعرف أن هذه الحقيقة المعلن عنها عن طريق الشهرة، مطلقة أو نسبية أي قابلة لإثبات عكسها .

**ب- حجية عقد الشهرة** : بالرجوع لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المتضمن الإعراف بالملكية نجد أن الموثق لا يمكنه من حيث المبدأ تحرير عقد الشهرة، إلا إذا توافرت الشروط المحددة في هذه المادة، ويعتمد الموثق في تحريره له ذا العقد على تصريح بالشرف الذي يدلي به طالب عقد الشهرة الذي يتضمن حقيقة متمثلة في ممارسة الحيابة، وإن كان المبدأ المسطر هنا هو أن الموثق لا يضيف الرسمية على تصريحات المائلين أمامه، لا يضمن أيا من الوقائع المطلوب إثباتها وبالخصوص شروط الحيابة، يتعين عند المنازعة في عقد الشهرة وجود حيابة قانونية متوفرة على ركنيها المادي والمعنوي، وبالنظر من جهة أخرى إلى أن الحيابة تعتبر قرينة على الملكية، ويمكن استبعاد ه ذه القرينة بدليل عكسي فإن ه ذا يجعل حجية عقد الشهرة حجية محدودة، ومن يلاحظ أن بعض الجهات القضائية أعطت لعقد الشهرة حجية أكثر من تلك التي منحها القانون له حتى وصل بها الأمر إلى القول بأن عقد الشهرة لا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير و جعلته و العقد الرسمي في مرتبة واحدة من حيث الإثبات. ومنه الشهرة عقد تقريري ليس له حجية إلا تلك التي منحها القانون له، وقد تناولت ذلك عدة قرارات منها قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم (190 541) المؤرخ في 29/03/2000 م. ق عدد 1 ص152: "..... لأن عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها بإعتباره عقدا تقريريا" (1)

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص33.

ومن هنا نخلص إلى أن المرسوم 352/83 بإحداثه لإجراء معاينة التقادم المكسب القائم أساسا على الحيابة الهادئة المستمرة غير المشوبة بلبس وغير المنقطعة لمدة 15 سنة، قد اعتبر عقد الشهرة عقدا مقررا وكاشفا ومحررا على أساس تصريحات المستفيد منه وشاهدين يشهدان على حيابة للعقار، الذي يطالب بالإعتراف بحقه في إمتلاكه، وبالتالي في حالة المنازعة في حجته أو الطعن ينبغي التحقق و مراقبة عناصر الحيابة، ومدى استيفاءه للشروط المطلوبة قانونا، ومن هنا يمكن اعتبار عقد الشهرة عقدا تقريريا وسندا من السندات المثبتة للملكية العقارية، يخضع كغيره من السندات لإجراءات الإشهار.

**2- الشروط الخاصة بإعداد عقد الشهرة:** طبقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 شروط إعداد عقد الشهرة منها ما يتعلق بالواقعة المادية المراد إثباتها والتي تمثل الحيابة، ومنها ما يتعلق بالمدة المطلوبة قانونا، ومنها ما يتعلق بشروط العقار موضوع عقد الشهرة:

**\*الحيابة:** وهي وضع اليد على حق عيني عقاري و السيطرة عليه فعليا، واستعماله حسب ما يتعلق وطبيعته (1)، مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أو لا وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره (2)

**والحيابة عنصرين:** مادي ومعنوي فالأول يتمثل في السيطرة الفعلية على العقار حسب طبيعته وذلك بمباشرة أعمال مادية، أما الثاني فيتمثل في قصد أو نية التملك، ويعني حيابة العقار بقصد الإحتفاظ به وإستعماله حسب ماهو معد له بطبيعته، وأن لا تكون هذه الحيابة لغرض مؤقت برخصة من المالك.

وحتى تحدث الحيابة آثارها ينبغي توافر الشروط التالية:

**\*يجب أن تكون علنية، مستمرة، هادئة، خالية من العيوب (الغموض واللبس، الإكراه) حسب المادة 808 من ق.م.ومتى توافرت الحيابة على شروطها وكانت خالية من العيوب جعلت الحائز في مركز قانوني يسمح له بحماية هذه الحيابة في مواجهة الغير، وحتى من المالك الحقيقي للعقار لأن القانون يحمي الحيابة في حد ذاتها كحق مستقل عن حق الملكية.**

**\*الشروط المتعلقة بالمدة:** بعد توافر الحيابة على ركنيها المادي والمعنوي وكل شروطها وكانت خالية من العيوب رتبت آثارها القانونية و المتمثلة في إكتساب الملكية عن طريق التقادم، ولقد نصت المادة 03 من المرسوم 352/83 على ضرورة احتواء الملف الواجب تقديمه من قبل الحائز

(1) تناول القانون المدني الحيابة في المواد من 808 إلى 843.

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص95



على تصريح شرفي بممارسة الحيازة على العقار تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني ومنه يشترط في الشخص أن يكون حائزا للعقار المدة التي قررها القانون.(1) لكن الحائز الذي وضع يده على عقار في ظل القانون المدني القديم لا يمكن للموثق ان يعد له عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على العقار الذي يحوزه على اساس المادة 827 من القانون المدني الجديد، لأن مدة التقادم المكسب في القانون القديم ثلاثين سنة ( 30 ) اذا يبقى في اكتمال المدة خاضعا للقانون المدني الفرنسي و هذا ما أكدته المادة السابعة من القانون المدني الجزائري بقولها : "تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالا غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدأ التقادم ووقفه وانقطاعه فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة" و المادة 1002 من نفس القانون: "لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون، إلا على الوقائع التي ترد بعد هذا الأمر" ( 2 ) وهذا ما أكدته المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل و المالية و الداخلية المؤرخ في 1984/06/09 والذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 352/83 : "...فالموثقون ملزمون غذا بتقدير مدة الحيازة و بتقدير السند المحتج به من طرف الطالب عن اقتضى الأمر ، ومع ذلك تجدر الإشارة على ان آجال التقادم المحددة بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، لا تطبق إلا على الوقائع التي حدثت بعد صدور هذا القانون".

**\*الشروط الخاصة بالعقار:** يشترط في العقار الذي يرغب الحائز في إعداد عقد الشهرة عليه ، مجموعة من الشروط وترتبط هذه الشروط بالمنطقة الكائن بها العقار ، وبالطبيعة القانونية لهذا الأخير وهي كما يلي:

أ-عدم وجود عقد رسمي للعقار: ويقصد بهذا الشرط أن لا تكون الملكية مشهورة بعقد رسمي ، هذا ما يفسر اللجوء لإعداد عقد الشهرة ، وما وضع هذا الإجراء أصلا إلا لمعالجة الحالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحيازة على عقار ما بدون سند.

إن تحرير عقد الشهرة طبقا لهذه الشروط في حد ذاته يعد أول إجراء بالنسبة للعقار هذا ما وضحته المادة الثانية من المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين عن وزارة العدل والمالية و الداخلية المؤرخ في 1984/06/09 والذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 352/83(3)و الذي جاء فيه (نتج عن ذلك أن الوضعية القانونية لما يزيد عن 3/2 من الملكية العقارية الخاصة غير ثابت بدليل كتابي).

(1) القاعدة العامة ان التقادم المكسب هي 15 سنة (المادة 827 ق.م) ،واستثناءا تكون 10 سنوات (المادة 828 ق.م).

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص 25-27.

(3) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق،ص18.

ب- أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة (1): فيشترط أن لا يكون العقار المطلوب إعداد عقد الشهرة بشأنه، واقعا في بلدية خضعت لإجراءات الأمر 74/75 ، المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل الحائزون فيها بعد نهاية العملية على سند رسمي هو دفتر العقاري (2).

ج- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص: إن عقد الشهرة يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة، وهذا ما يستشف من أحكام المادة 01 من المرسوم 352/83 التي جاء فيها (كل شخص يحوز في تراب البلديات ... عقارا من نوع الملك ....) (3) وبالتالي الملكيات الأخرى فهي غير خاضعة لهذه الأحكام أي الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية. (4)

3- مراحل وإجراءات عقد الشهرة: عند توافر الشروط المنصوص عليها قانونا لإثبات الحيازة الصحيحة يسمح للحائز تقديم طلبه بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية مع تطبيق المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 1984/06/09 المتضمن تدابير تطبيقه للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 وسنذكرها تباعا:

\* الإجراءات السابقة لتحرير عقد الشهرة (التحقيق و التحري): إن الموثق بصفته ضابط عمومي المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة ، فإذا تأكد من أن الملف المقدم مستوفي الشروط القانونية و التنظيمية ، يكلف بالإجراءات التالية:

- 1- إخطار رئيس البلدية لمكان تواجد العقار ، لتقصي وضعيته إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة العقارية ويتم ابداء الملاحظات في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيه الملف .
- 2- إخطار مديرية أملاك الدولة وهو نفس الإجراء الذي ذكر بالنسبة لرئيس البلدية .
- 3- نشر الطلب ، حيث إذا تأكد الموثق من الإخطارات الموجهة له، من طرف رئيس البلدية ومديرية أملاك الدولة ،يقوم بعدها بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية والصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأطراف المعنية حسب المادة 4 من المرسوم 352/83.

- 
- (1) لأن هذا النوع من العقود وضع أساسا من أجل تطهير الوضعية العقارية في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح
- (2) حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص17
- (3) حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق، ص19.
- (4) نصت المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم : "تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية:- الأملاك الوطنية-املاك الخواص أو الأملاك الخاصة- الأملاك الوقفية".
-

4-تلقى الإعتراضات إن وجدت سواء من السلطات العمومية أو من الخواص وعليه فيوقف الموثق إجراءات العقد ،ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع وفقا لنص المادة 08 من المرسوم 352/83(1).

\*الإجراءات اللاحقة لتحريير عقد الشهرة:

تحريير العقد:بعد التأكد من صحة جميع المعلومات والوثائق المقدمة من طرف الطالب ومن إنعدام وجود أي إعتراض على العقد في الأجل المنصوص عليها قانونا وهي اربعة أشهر من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية واللصق في مقر البلدية ومن تاريخ تلقي الائتماس من رئيس البلدية و نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة فإن الموثق يقوم بتحريير عقد الشهرة الذي لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى ،لانه من العقود المنفردة الطرف وتنحصر مهمة الموثق في الإشارة إلى حضور صاحب الطلب ،وتحديد العقار المراد اكتسابه بموقعه ومساحته وحدوده وانقضاء مدة التقادم المكسب وتدوين تاريخ العقد والإجراءات التي تمت من إخطار وإصاق ،وإلى عدم وجود اعتراض في الأجل القانوني ،والإشارة الى ان القطعة الارضية لم تخضع لإجراءات المسح العقاري ،وكذا قيام الموثق بعملية التحقيق و التحري .

تسجيل العقد: حيث يشترط قانون التسجيل بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر

1976 تسجيل مختلف العقود التي يحررها الموثق لدى مصلحة التسجيل و الطابع بمفتمشية الضرائب الواقعة في اقليم مكتب الموثق حسب المادة 75 فقرة 1 من الامر السلف الذكر ، وذلك في اجل شهر واحد تحت طائلة غرامة تأخيرية وفقا للمادتين 58و93 من نفس القانون.

شهر العقد: ان الموثق ملزم في حدود اختصاصه شهر العقد ضمن الاجال المنصوص عليها بالمادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ( 2). وتنفيذا لأحكام المادة 14 من الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،فان شهر عقد الشهرة الزامي امام المحافظة العقارية لأنه من العقود المعلنة للملكية العقارية.حيث تنص المادة 15 فقرة 1 من الامر 74/75 : "كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق ،صص35-38

(2)تم تعديل المهلة المنصوص عليها في المادة 90 بموجب قانون المالية لسنة 1999.

## الفرع الثاني: شهادة الحيازة

وفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 يمكن كل شخص يمارس حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ان يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة)، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الموجود في دائرة إختصاصه العقار وهذا بهدف المساهمة بطريقة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري و البطاقات العقارية أما عم كيفية اعداد شهادة الحيازة وتسليمها فقد نظمها المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991(1).

1-شروط إعدادها: ويمكن تقسيمها إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية

الشروط الموضوعية: وهي شروط متعلقة بالعقار وحيازته.

أ/الشروط الخاصة بالعقار: \*يجب أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة

\*أرض ملك خاص أي أنها غير تابعة للأمالك الوطنية وفقا للقانون 30/90

\*أرض بدون سند ولو عرفي يثبت ملكيتها، تقع بإقليم بلدية أو جزء بلدية لم يتم مسح الاراضي

فيها.

ب/ الشروط الخاصة بالحيازة: وفقا للقواعد العامة والمنصوص عليها في القانون المدني(المادة

808) وكذا قانون الإجراءات المدنية (المادة 413) والقانون 25/90 تكون الحيازة:

\*مستمرة غير منقطعة

\*هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة(2)

الشروط الشكلية: ونقصد بها الإمتثال لإجراءات الشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة ويمكننا

أن نميز بين إجرائين:

أ-الإجراء الفردي: يقوم المترشح للحيازة بتقديم عريضة كتابية(3) يضمنها جميع البيانات المفيدة

حول طبيعة العقار محل الحيازة مساحته وضعيته هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم يبين كل

الحقوق والأعباء التي قد يكون محملا بهما مع تعيين هوية الاطراف المستفيدين منها، و يرفق

الطلب بالوثائق التالية(4):

(1) جريدة رسمية عدد 36.

(2) شامة اسماعين ، ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية،دار هومه،طبعة 2004،ص58.

(3)اعمالا لنص المادة 40 من ق 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و المادة 01 من المرسوم التنفيذي 254/91 فان رئيس

البلدية هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لاعداد وتسليم شهادة الحيازة .

(4)وفق المادة 06 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها

- تصريح شرقي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91 يتضمن ، تعيين العقار ، وكذا هوية صاحب العريضة ، و توقيعاً مصادق عليه من صاحب العريضة ، و شاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون انهم يمارسون الحيازة بحسن نية ، و يبينون مدة الحيازة و هوية أصحاب الحق عند الاقتضاء إذا تم هناك إنتقال الحيازة.
- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية و وضعيتها إذا اقتضى الأمر ، كل وثيقة أو سند يراه أصحاب العريضة الادلاء بهما.

ب- الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، فيقوم الوالي المختص إقليمياً بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع ، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم ايداعه لدى البلدية المعنية ، ينشر مستخلص منه في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين ، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوماً ، ويتضمن القرار لزوماً المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية و الجهوية لكي يقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه الفردي لإستخراج شهادة الحيازة (المادة 4 و 5 من المرسوم 254/91) .

وما يميز الإجراء الفردي عن الجماعي هو أن الأخير أداة للتهيئة العقارية في حين أن الأول هو وسيلة للتملك (1)

**2 المرحلة الإدارية المتضمنة دراسة طلب شهادة الحيازة (التحقيق والتحري) :** إن إعداد شهادة الحيازة وهي من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده ، هذا ويتم التحقيق من أجل تسليم الشهادة كما يلي:

**أ-فتح سجل خاص:** يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلاً خاصاً يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً ، يسجل فيه تاريخ ايداع العرائض و التسلسل الزمني لتقديمها طبقاً لأحكام المادة 02 من المرسوم.

**ب-التحقيق في الحيازة:** عبر المراحل التالية

1 –التحقق من العقار المطلوب شهادة حيازته ، ليس ملكاً خاصاً :يقوم رئيس المجلس

الشعبي البلدي خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ ايداع ملف طلب الشهادة بنشر مستخلص

من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والساحات العمومية لمدة

شهرين ، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب طالب الشهادة .

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 85 ، 86

يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة الوطنية المدة المحددة وفقا للمادة 11 ، والتي يجوز اثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة المطلوبة و عليه يكون لكل شخص لديه حقوق و يريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب الشهادة أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة.

2-التحقق من أن العقار المطلوب الإشهاد بحيازته ليس ملكا من الأملاك الوطنية \_\_\_\_\_ إذ يمكن تصور عدة فرضيات لهذه المرحلة من التحقيق.

\*رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول عن تسيير أملاكها الوطنية التابعة للبلدية ، و عليه عملية التحقق من أن العقار المعني ليس ملكا للبلدية (عملية داخلية)  
\*بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة لكل من الدولة و الولاية ، يجب على رئيس البلدية أن يقوم في مدة 15 يوما من تاريخ ايداع طلب استخراج شهادة الحيازة ، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، ويكون ملزما على هذا الأخير تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك

3-وفي حالة الاحتجاج على صفة الحائز من طرف ملاك خواص أو ذوي حقوق أو مصالح الأملاك الوطنية ، يتولى رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

4-أما إذا لم يتم أي اعتراض \_\_\_\_\_، يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال ثمانية أيام التي تعقب انقضاء هذه الأجل ، يعاين فيه غياب الاعتراض و يقوم بدون تأجيل بإعداد الشهادة المطلوبة وفق النموذج الملحق بالمرسوم على أن يسلمها بعد إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.(1)  
**3-آثار شهادة الحيازة**: تعد شهادة الحيازة سند غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار ، وترتب لصاحبها جملة من الآثار :

شهادة الحيازة إسمية فإذا توفي صاحبها ، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة باسمهم . علما ان شهادة

الحيازة الجديدة

(1)- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 61، 62.

تعد على اساس فريضة وتسلم الى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع و شهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون.

- يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي و مع ذلك المادة 831 ق.م لا تطبق عليه و التي نصت (ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده ، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه) لأن الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 254/91 ، نصت على انه لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري و يسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري.(1)(2)
- يمكن للحائز أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض ، ضمانا لقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لغرض تمويل الموسم الفلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري على الرغم من أن المادة 884 من ق.م توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون فالحائز يعامل معاملة المالك.(3)
- يمكن للحائز أن يحصل على رخصة بناء أو رخصة التجزئة طبقا للمادة 43 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 نصت على أن حق البناء مرتبطة بملكية الارض ، فالحائز عومل من قبل المشرع معاملة المالك.
- شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية فالقانون، يصرح أنه فيما عدا منع نقل الملكية مجانا أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونا شهادة حيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي(المادة 43 فقرة 02 من ق90-25).
- يمكن لصاحب شهادة الحيازة التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 254/91 للمطالبة بعد انقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب.

(1) غير أن التعلية المؤرخة في 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية و المتعلقة بالمسح (ص44-45) نصت على أنه الحائز الحاصل على شهادة حيازة لا يتم التحقيق في حيازته و يعتبر حائزا حسن نية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم و يقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هويته الحائز و سند حيازته ، هذه التعلية استبدلت بالتعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري التي بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الغشارة إلى السند الحيازي و أكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات و في مدى توافر شروط و مدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم.

(2) عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ،ص98.

(3) عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص79

➤ لا يمكن للشركاء المشاعين إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة و بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، بمعنى آخر إن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكناً إلا إذا كان العقار قابل للقسمة العينية أما في حالة استحالتها فإن الشيوخ يبقى اجباري نظراً لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم 254/91 ومن ثم لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء

➤ في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة ويقصد بها دعوى الإستحقاق لإلغاء شهادة الحياة، فإن الرهن الذي يكون أنشأه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحاً تطبيقاً لمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

➤ يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يطالب بتسجيل اسمه في سجل الفلاحة و بالتالي الحصول على بطاقة الفلاح المهنية ، طبقاً للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري 1996/05/25 الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة فلاح المهنة.

و نظراً للخلط الموجود في الحياة المهنية بين شهادة الحياة و عقد الشهرة لا بد من الغشارة ولو بصفة موجزة إلى أوجه التفرقة بينهم:

\* من حيث الجهة المصدرة لهما: شهادة الحياة تعد وتسلم من قبل المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، أما عقد الشهرة فيعد من قبل الموثق.

\* من حيث شروط الحصول عليهما: شهادة الحياة تمنح فقط في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها ، عقد الشهرة يحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها بعد عملية المسح و لو كان لها عقود.

-شهادة الحياة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل اما عقد الشهرة فيتطلب ان يضع الحائز يده على العقار مدة 15 سنة على الأقل.

\* من حيث الآثار القانونية: شهادة الحياة لا تخول لصاحبها امكانية التصرف في العقار بالبيع ونحوه ، عقد الشهرة يعد سبباً من اسباب كسب الملكية العقارية ، وبالتالي يخول لصاحبه امكانية التصرف في العقار بالبيع ونحوه.

شهادة الحياة اسمية فأذا توفي صاحبها يكون امام الورثة مهلة 01 سنة ابتداءً من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حياة جديدة باسمهم وإذا لم يقدم الطلب خلال هذا الأجل ألغيت شهادة الحياة بقوة القانون ، أما في حالة وفاة صاحب عقد الشهرة فلا يطلب من الورثة إعداد عقد شهرة جديد. (1)

(1) عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص ص 99، 98



### الفرع الثالث: التحقيق العقاري

لقد كرس القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الية جديدة تختلف عن عقد الشهرة، بالرغم من أن مسح الأراضي يشكل الحل الذي يسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني يظل هدف استراتيجي وانجازه النهائي لا يتم إلا في أجل طويل

إن هذا القانون يحل محل المرسوم 352/83 (1) وذلك لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثلها فيما يخص المعاينة و الإقرار بحق الملكية العقارية ، على أساس الحيادة المنصوص عليها القانون المدني و التكريس القانوني بإعداد تسليم الملكية الأولى الذي سوف يمنح الإجراء الأول في المحافظة العقارية.

إن مشروع هذا القانون ينص على أن التحقيق العقاري يدار تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية، يتم هذا الإجراء بالموازاة وبصفة متباينة مع عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية ويقوم به محقق عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته المنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

يطبق هذا الإجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 ، مهما كانت صفته القانونية و طبيعته المادية.

يشمل العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية ، يشمل أيضا العقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس ( 2 ) 1961 و التي فقدت حداثتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري (3)

ويستوجب إجراء التحقيق العقاري موضوع هذا القانون الانتقال إلى عين المكان بعد نشر واسع على المستوى المحلي ويقضي إلى :

(1) لم يتم إلغاء المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة بموجب القانون 02/07، بل بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، وهذا تطبيقا لقاعدة توازي الاشكال.

(2) ان العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 رغم انها رسمية و ذات قيمة قانونية الا انها فقدت حداثتها فجاء القانون 02/07 من اجل افرغها في قالب رسمي يتوافق مع نظام الشهر العيني بموجب الامر 74/75 و ذلك لمعالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 و الذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الاملاك التي تم شهرها بمحافضة الرهون العقارية انذاك رغم محاولة اصلاح نظام الشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18 و الذي اصبح ساري المفعول ابتداءا من 01 مارس 1961 .

(3) تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07 : "...يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"

\*تحديد المحتوى المادي و ذكر مضمون العقار موضوع المطالبة بحق الملكية

\*وضع الحدود و المعالم للعقار و تمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط قانوني

\*يتم إعداد المخطط من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة العارض

يتطلب هذا التحقيق العقاري تحريات على مستوى المصالح الجبائية و الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة. يمكن أن يفتح التحقيق العقاري لفائدة الخواص و الدولة و البلدية في حالة معاينة حق الملكية يتم إعداد سند الملكية وتسليمه للعارض. أما إذا أفضى التحقيق العقاري إلى احتجاجات أو معارضات لا يمكن أن تسوى وديا فإن الجهة القضائية المختصة هي التي تكون الفاصل بطلب من طرف المعني.

يحيل هذا النص إلى أحكام تنظيمية فيما يخص الآجال الممنوحة للأعوان المكلفين بسير إدارة التحقيق العقاري ، التي تتراوح لمدة خمسة أشهر من تاريخ العريضة و تاريخ تسليم سند الملكية ، وكذا تحديد الشروط التقنية المتعلقة بإعداد المخططات ووضع المعالم. وهذا من شأنه أن يسمح بتوفير سندات ملكية في مدة زمنية قصيرة و ذات مصداقية تكرر بصفة قانونية و ضوابط شرعية ، خلافا لمسح الأراضي العام الذي يهدف إلى التغطية بصفة آلية و إجبارية أما الإجراء الجديد هو جزئي لا يعني إلا الذين يقدمون طلبا بذلك و عليه يعتبر الإجراء كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام من شأنه أن يسمح لاحقا باقتصاد في الوقت عند سير عمليات المسح. ولفهم اسباب صدور قانون 02/07 بالموازاة مع المرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية سوف نتطرق إلى مجال تطبيقه و الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري .

**1- مجال تطبيق القانون 02/07:** بالنظر إلى المادة 02 من هذا القانون وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي له (1) ، نجد أنه يطبق دون تمييز على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام النصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 مهما كان صنفه القانوني وطبيعته المادية.

وتشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. نظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا

مما انجر عليه عدم الحصول على سندات ملكية ، لذا حل هذا القانون مكان عقد الشهرة الملغى بنص

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 ج ر عدد 26 مؤرخة في 05/05/2008 المتعلق

بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية : "تطبق عمليات التحقيق العقاري ، الرامية على معاينة حق الملكية العقارية ، على الاملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فبراير

"2007".

المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وعليه فإن مجال إعمال القانون المذكور أعلاه ينصب على العقارات غير الممسوحة مهما كان صنفها القانوني وطبيعتها المادية .

وقد نصت المادة 03 من نفس القانون على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية و الاراضي المسماة سابقا عرش (1) و الاملاك الوقفية " وفي هذا الخصوص نصت المادة 82 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بشأن أراضي العرش التي تبقى ملكا للدولة كما استبعدت من مجال تطبيقه الاملاك الوقفية . ومنه يتبين أن مجال تطبيق هذا القانون هو الأراضي الخاصة .

أما بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية، قد يثور التساؤل حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراء المستحدث رغم أن الغاية منه هي تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية . فالشهر لم يكن إجباريا في الفترة الإستعمارية، وكان متروكا لإرادة الأطراف و خصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد، وينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها فالتعيين العيني و القانوني للملكية التي كرسها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوع وكذلك القسمة المخفية فهي غير دقيقة حاليا (2) وقد نصت المادة 04 فقرة اولى من القانون 02/07 المتضمن تاسيس إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري : "يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي ، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر ... ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية... " و المادة 14 من نفس القانون : "إذا نتج عن تحليل التصريحات و الاقوال و الشهادات وكذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري ، ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري" . (3) وتكتسب الملكية العقارية بالتقدم المكسب وفقا لما قرره المشرع في القانون المدني (المادة 827 وما يليها (4) ومنه لم يأت القانون 02 07 بأي شئ جديد فيما يتعلق بالحيازة و التقدم المكسب و يظل القانون المدني هو المرجع في

(1) اراضي العرش هي الاراضي التي منحت من قبل الدايات الاتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل

الانتفاع الجماعي . وقد نص قرار رقم 5763 المؤرخ في 11/02/2002 مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ، ص 198 : "ارض عرش - ملك للدولة - لا تطبق عليها أحكام المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة" .

(2) عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة طبعة 2003 ، الجزائر ، ص 42

(3) عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 138 .

(3) غالية قوسم ، مداخلة بعنوان النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته ، جامعة

تيزي وزو ، ص 8 .

تحديد الحيازة و شروطها .

## 2-الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري :

ان عملية التحقيق العقاري هي جوازية يكون بمقتضاه لأي شخص حائز لعقار لم يشمله عملية المسح العقاري او من الملاك الحائزين على سندات قبل اول من مارس 1961 ان يقدم طلب فتح تحقيق عقاري يوجه على مدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا يتضمن طلب معاينة قانونية ومادية للأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها وتحديد مساحتها و موقعها و وضع معالمها الحدودية.

### أ-الإجراءات الأولية:

\*تقديم طلب فتح تحقيق عقاري :بالرجوع على المادة 04 من المرسوم 02/07،تحدد الاشخاص و الشرط المطلوبة من أجل فتح تحقيق عقاري،حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر ، أو له سند ملكية كالذي أشير إليه في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليم سند ملكية.توجه الطلبات الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا.

\*محتوى التحقيق العقاري :يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم وحددته المادة

3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية اصلا أي حائز، او بيده سند ملكية محرر قبل اول مارس 1961.حيث يسجل الطلب الكتابي المودع بسجل خاص لذلك على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا بحيث يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية ومساحته و تاريخ بدء الحيازة و هوية الحائز او الحائزين ان كانوا على الشيوخ وعند الاقتضاء لبيان الدقيق للحقوق العينية و الاعباء التي يكون العقار مثقلا بها و تعيين المستفيدين منها و كذا اسماء الشاغلين المجاورين.

هذا ويجب ان يرفق الطلب وجوبيا بالملف التقني الذي يحتوي الشهادات الادارية والجبائية التي يمكن ان تكون للحائز ووثائق الحالة المدنية مرفقا وجوبا بمخطط طوبوغرافي و بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .ويحتوي التحقيق العقاري على مايلي:  
-معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الاخرى و الاعباء المثقلة بها عن وجدت  
-تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.

-تعيين المحتوى المادي

-تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.(1)

\*شكل ومضمون طلب فتح تحقيق عقاري: أشارت المادة 06 من القانون 02/07 المتضمن

اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى طريقتين لطلب التحقيق العقاري حيث يمكن يقدم بشكل فردي في أي وقت أو في شكل جماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

**اولا: تحقيق عقاري ملتزم بصفة فردية:** وهنا التحقيق العقاري يبادر به بالتماس من احد الخواص يدعي ممارسته للحيازة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من ق.م حيث يقدم طلب التحقيق على مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الايداع و يفتح ملف لكل طلب ،حيث يعطي له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص وذلك من اجل احتساب بداية اجل التحقيق.و عند استلام الطلب المحرر وفق لاستمارة نموذجية يقوم بدراسة الملف ليتأكد من صاحب الطلب :حائز،مالك فردي او في الشيوخ و يتأكد مما اذا كان مقدم الطلب هو صاحب الحق على العقار المطالب بملكيته وان كان العقار يقع بمنطقة غير ممسوحة ،ويتأكد من ارفاق الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 147/08 المذكور انفا.

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري ضمن اعوان سلك مفتشي املاك الدولة بموجب مقرر في اجل شهرين (1) من تاريخ استلام الطلب(2).

**ثانيا: بالنسبة للتحقيق الجماعي:** فيحدد بقرار من الوالي او من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا و ذلك بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة مسؤول البناء او المصالح الفلاحية و يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني او المناطق المعنية و يحدد مهلة 15 يوما على الاقل ،التي يودع فيها طلبات فتح التحقيق العقاري ،وينشر القرار في مصنف القرارات الادارية مع تبليغه على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .كما يخضع هذا القرار لإجراءات نشر واسعة التي تتم عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الاقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية و يكون التعليق في الدوائر المعنية والبلديات المجاورة و المديرية الولائية للحفظ العقاري ،مسح الاراضي ،املاك الدولة الضرائب، الشؤون الدينية والأوقاف الفلاحة والتعمير ( 3) ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي بإرسال يتضمن.

اشعار بالاستلام على كل من المديرية الولائية المذكورة اعلاه. ويتعين ان يرسل محاضر

التعليق

(1) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري : "يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة التحقيق

العقاري ،ملتزم بصفة فردية في اجل أقصاه شهرين من تاريخ استلام الطلب ،مقرر فتح تحقيق عقاري..."

(2) حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق،صص146،145.

(3) حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ،صص 151.

الى مديرية الحفظ العقاري خلال 8 ايام الموالية لانقضاء مهلة التعليق ،ويقدم الشخص المعني طلب فرديا لدى مدير الحفظ العقاري يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه ويتم استلام الطلب في نفس الظروف والأشكال الخاصة بعملية التحقيق الفردي .

وكما ذكرنا سابقا ينشر قرار الوالي عن طريق لصقه لمدة شهر ،قبل فترة إستلام الملفات ،بعدها يتم فتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في اطار عملية جماعية لاستقبال الطلبات من الاشخاص التي تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي (1).  
**ب- سير التحقيق العقاري:** وهذا من خلال المراحل التالية:

**\*المرحلة الأولى:** يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق ملتصق بصفة فردية ،في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح التحقيق الذي يحتوي: اسم ولقب و رتبة المحقق العقاري -موضوع مهمة المحقق العقاري -تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري -اسم ولقب واسم اب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات -تعيين العقارات المعنية.

يرسل المقرر إلى المجلس الشعبي البلدي ، المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق إلى عين المكان.في حالة عملية تحقيق جماعية فان المقرر المتضمن فتح التحقيق يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في المادة 07 من نفس المرسوم .

**\*المرحلة الثانية:** يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي و يباشر المحقق العقاري الذي يعينه هذا، المسؤول من ضمن أعوان سلك مفتشي املاك الدولة و هذا الاخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الاراضي و أملاك الدولة والضرائب ،وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى .كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية و المحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق ويدون التصريحات التي يتلقاها و يقوم بالتحقق منها ،يجرد بالنسبة للأمالك التي ليس لها سند و يسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب.

(1)حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق،ص،ص 152،151

\*المرحلة الثالثة: يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله الى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه و تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو إعتراضات محتملة (1) و تبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات و الإعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية 08 أيام من بداية لصق المحضر المؤقت حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 147/08.(2)

\*الانتقال الثاني للاماكن الذي يتم في غضون 8 ثمانية ايام الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت بهدف دراسة التظلمات و الشكاوى، و تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية و نتائج التحقيق المتوصل اليها يرسل الى مدير الحفظ العقاري الولائي.بالإضافة الى تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال للاماكن وهنا يتم الوصول الى حالتين:  
\*في حالة لم يقدم أي إحتجاج أو إعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، و عليه يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب برسم معلم حدود العقار ، و يعد محضر وضع المعالم الحدودية الذي يوقع عليه ايضا المحقق العقاري ، و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدودية ثابتة و رقم الوحدة العقارية ، ثم يسلمه للمحقق العقاري(3).  
\*حالة تقديم احتجاجات يحاول المحقق العقاري اجراء الصلح ومنه اذا كانت:  
-محاولة الصلح ناجحة: يحرر المحقق العقاري محضر الصلح و يواصل الاجراء مع الاخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق ، وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار ، المخطط الطبوغرافي و الكشف الوصفي كما يتم اجراء معالم الحدود و إجراء التقييم.(4)  
-محاولة صلح فاشلة: يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه للأطراف. وهنا تتوقف اجراءات التحقيق العقاري، و للطرف الذي قدم احتجاجا اجل قانوني مدته شهران 2 لرفع دعوى قضائية امام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بحقوقه، وفي حالة عدم رفع دعوى خلال الاجل المقرر يستمر التحقيق العقاري دون الاخذ بعين الاعتبار الاعتراضات المقدمة و يتم توجيه تقرير

---

(1) المادة 11 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق

التحقيق العقاري.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص157.

(3) المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/08.

(4) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص162

على مدير الحفظ العقاري الولائي.

يتم اشهار العريضة الافتتاحية في حال رفع دعوى قضائية خلال 8 ايام على الاكثر التي تلي الاجل المحدد لرفع الدعوى القضائية (شهرين من تاريخ استلام المحضر المؤقت) يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح على المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام اجال اشهار الدعوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى عن طريق التأشير على هامش البطاقة العقارية المؤقتة

(1).

و تعليق اجراءات التحقيق العقاري الى حين صدور حكم قضائي نهائي، ويبلغ الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة كان التحقيق العقاري إجراء جماعي. وفي حالة عدم اشهار الدعوى خلال الاجل المحدد يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بدوره بإعلام صاحب الطلب بمواصلة اجراءات التحقيق العقاري المتوقفة بسبب الاعتراض.

3- الآثار المترتبة على التحقيق العقاري: إن النتيجة المرجوة من هذا القانون هو سندات ملكية ولا يكون إلا بعد نتائج تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، و أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية ن عن طريق التقدم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني و اذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت فإنه يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق .

في هذه الحالة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 مقررًا بالترقيم باسم المالك المعني ، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد التنفيذ بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بموجب الترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعايينة اثناء التحقيق بالسجل العقاري ، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها (2)، يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر

---

(1) المادة 27 من الامر 74-75 المتضمن اعداد مسح الراضي و تأسيس السجل العقاري.

(2) حمدي باشا عمر ,آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق،ص172



الترقيم العقاري، سند ملكية (1) يكون مطابق للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 (2).

-و يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة الشيوخ، سندا إلى أحد المالكين في الشيوخ، مقابل تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ يحرق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، وإما على أساس وكالة موثقة.

وأما إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مدير الحفظ القاري للولاية قرارا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري. ويكون المقرر قابلا للطعن امام المحكمة الادارية المختصة، خلال الاجال المقررة. و يبلغ مقرر الرفض الى المعني او الوالي حسب الحالة في اجل اقصاه 6 ستة اشهر (3) من تاريخ ايداع الطلب (4).

ومنه ونظرا للصعوبات التي اعترضت إعداد سندات الملكية، ظهرت أهمية دفع هذه العملية وتسوية الوضعية القانونية للعقارات باعتبارها عنصرا هاما للاستقرار و التنمية. و الاستعجال بتنفيذ مخطط مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فعملية المسح تأثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري من خلال إحصاء شامل للملكيات العقارية من جهة، ومن جهة أخرى من خلال ضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وهذا بالتنسيق و الإتصال الدائم بين المحافظة العقارية و مصالح المسح، وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني بمزيد من التفصيل.

---

(1) اعداد سند الملكية ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، اما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في اطار الاجراء الجماعي فهي معفاة من هذا الرسم.

(2) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، مؤرخة في 2008/05/25

(3) المادة 17 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

(4) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 173

## الفصل الثاني

### وسائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة

### الفصل الثاني: وسائل إثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يركز على عملية المسح العام للأراضي بصفة أساسية بدلا من النظام الشخصي، وفي سبيل ذلك صدر الامر 74/75 المؤرخ المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري. و لتحقيق هذا المر صدر المرسومان التنفيذيان 62/76 و 63/76 المؤرخان في 1976/03/25 المعدلان و المتممان (1) يمثل المرسوم الاول الجانب التقني لعملية إعداد المسح تقوم به ادارة مسح الاراضي للولاية، و المرسوم الثاني يمثل الجانب القانوني المتمثل في تأسيس السجل العقاري و تسليم سندات الملكية و تقوم به مصالح الحفظ العقاري للولاية. (2)

و على هذا الاساس سنتناول في هذا الفصل المسح العقاري في المبحث الأول و الدفتر العقاري كنتيجة لهذه العملية في المبحث الثاني.

#### المبحث الأول: المسح العقاري كآلية للإثبات

تعد عملية مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، إذ تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون اساسا ماديا للسجل العقاري" و تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود البلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر بعد ذلك عملية المسح و التي تعتبر عملية تقنية محضة. و إن لهذه العملية أهمية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا من خلال إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، و منه سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى ماهية المسح العقاري و آلياته و إجراءات تنفيذ هذه العملية.

#### المطلب الأول: ماهية المسح العقاري و آلياته

من أجل تحديد الملكية العقارية الخاصة استوجب إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية، و ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمشح و الحسابات الميدانية كل هذا فيما يسمى بعملية المسح.

(1) المعدلان و المتممان بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، و المرسوم 123/93 المؤرخ في

1993/05/19.

(2) بن عيسى عبد الرحمان، مدير و لائي للحفظ العقاري، مداخلة، ولاية المدية، ص 4

## الفرع الأول : ماهية المسح العقاري

لغة هو الإزالة يقال مسح الشئ أي أزال الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "cadastre" التي نجدها نابعة من لفظ catastico اليونانية و التي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك capitastra.

أما إصطلاحا يمكن تعريف المسح العقاري بأنه "السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به"(1)

ولم يعطي المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية و الهدف من وراء عملية المسح و عليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية.ويمكن تعريف عملية المسح على أنها " عملية تقنية و فنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي بنك العقار " ، كما يمكن تعريفها بأنها " تحديد مواقع العقارات و أوصافها و تعيين الحقوق المترتبة عليها ،وتعيين الاشخاص المترتب عليهم هذه هذه الحقوق وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"(2)

ونجد المادة 02 من الأمر 74/75 اكدت بتوضيح الهدف من العملية وذلك بقولها: "إن مسح الأراضي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا للسجل العقاري " حيث أن المشرع ركز على أهداف عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقار بغرض تأسيس السجل العقاري.ويقصد بموضوع عملية المسح مشتملات عملية المسح ونطاقها أي ماهي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح هل تكون عملية مسح العقارات بجميع أنواعها؟

وحسب نص المادة 15 من المرسوم 62-76 فإن الاراضي المقسمة إلى اقسام وإلى أماكن معلومة يقسم بدوره إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأرض .ويطرح التساؤل هل تدخل الأملاك الوطنية ضمن عملية المسح العقاري ؟ الملكية العقارية حسب نص المادة 23 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري تصنف إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية . وتتكون الأملاك الوطنية من أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة حسب نص المادة 02 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ،أخضع المشرع هذه الأملاك إلى عملية الجرد

المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 30/1 و يعني الجرد العام للأملاك الوطنية التسجيل

---

(1) عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمدخضير

بسكرة، 2014، صص 27، 28 .

(2) رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة آكلي محند او

لحاج، البويرة، 2013، صص 7.

الوصفي و التقييمي لجميع الاملاك الخاصة و التابعة للدولة والولاية و البلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت طبقا للمادة 02 من المرسوم 91-455 المؤرخ في 13/12/1991 المتعلق بالجرد الأملاك الوطنية .

**خصائص المسح العقاري :** يتميز المسح العقاري بإعتباره أساسا ماديا للسجل العقاري بعدة خصائص منها:

-يعتبر عملية وصفية للعقارات حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد طبيعة الأراضي ،ويبين أنماط العقارات الفلاحية وكذا الحضرية.

-يعتبر نظام للمعلومات وذلك من خلال الوثائق و المخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح العقاري و المتمثلة في :

\*جدول أقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

\*سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل و ترتب حسب

الترتيب الأبجدي لهؤلاء(1)

من خلال المسح نتمكن من تقدير قيمة العقار ،فإذا تعلق بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية ،أما إذا كان عقارا حضريا فقيمه التجارية هي التي تحدد تقديره.

-المسح هو إظهار للنظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ،فهو يتولى تحديد الملاك الظاهرون و طبيعة الاستغلال وذلك كله استنادا إلى الوثائق و العقود المقدمة.

-تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار و ذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته ،وتعتبر هذه الخاصية أهم أهداف عملية مسح الأراضي

2-دور عملية المسح العقاري :من خلال المعلومات التي يوفرها المسح العقاري فيما يخص أجزاء الملكية و معرفة مساحتها يمكن:

\*تحديد الوعاء الضريبي المساحي لإقليم كل بلدية ، كما يمكن لسجل مسح الأراضي من التعرف على الملكيات العقارية و على هوية مالكيها و من ثم تقدير الضريبة المتعلقة بها(2) .

\*يسمح كذلك بتعيين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار التي تتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي كما يلعب المسح دورا في إظهار النطاق الطبيعي للعقارات و ذلك من خلال حساب المساحة.

(1) المواد 25،21،19 من الامر 62/76

(2) شامة اسماعين ،مرجع سابق،ص 116

\*يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية ،حيث يمكن من التعرف على الهوية الحقيقية للمالكين وذلك من خلال التحقيق العقاري ،كما يؤدي دورا أساسيا في مجال الحقوق العينية العقارية فهو من جهة يكشف عن تلك الحقوق ويكون سبب في إقرارها ومن جهة أخرى يساهم في تسهيل التصرفات القانونية.

\*يسمح المسح العقاري بتبيان المحيط العمراني و طبيعة العقارات و مختلف الإرتفاقات المثقلة بها مما يفيد بشكل كبير مصلحة التهيئة و العمران إذ يصبح بإمكانها إعداد مخططاتها دون الإعتداء على أي ملكية .

**3-أهداف عملية المسح:** أن عملية المسح العام للأراضي و في إقليم شاسع كالجزائر يستلزم وجود وسائل قانونية ومادية وبشرية لتحقيق جملة من الأهداف أهمها:

أ-تنظيم الوعاء الضريبي والمعاملات العقارية: إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات و رسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام وهذا ما أشارت عليه المادة 02 من الأمر 74/75 و قد تم إعداد هذا البنك بناء على معاينة ميدانية أشرف عليها أعوان عموميون يتبعون إدارة المسح و بعد الإطلاع على الوثائق المعترف بها قانونا و المسلمة إليه ،وعلى ذلك فإن عملية المسح تساهم في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و أقسام و مواقع مع تحديد طبيعة الملك و هوية المالك و المساحة المملوكة ،ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد إنتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.

وإذا كان السجل العقاري هو اساس نظام الشهر العقاري فإن هذا السجل لا يمكن تأسيسه و إحداثه دون عملية المسح العقاري التي ستتوج بجملة من الوثائق المخطوطة و البيانية و جداول الأقسام و جداول الحساب و سجل المسح و مخطط المسح(1) ومن هنا فإن عملية المسح تعد مرحلة تمهيدية وحاسمة تباشرها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع المحافظة العقارية التي تتولى تسليم الدفتر العقاري بناء على الوثائق المسلمة إليها من إدارة المسح.

ب-حماية المالك:سبق القول أن عملية المسح العام للأرض الغرض منها هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار و هذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته و المساحة المملوكة ،فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فإن

المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه حيث يسلم له دفتر عقاري الذي أضفى عليه

المشرع

---

(1) شامة اسماعين ،مرجع سابق،ص114.

الجزائري حجية في المادة 33 من المرسوم 33/73 المؤرخ في 1973/01/07 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

### الفرع الثاني: آليات المسح العقاري

إن عملية مسح الأراضي كانت من إختصاص الدولة مباشرة إذ كانت أجهزة وزارة المالية مكلفة بتسيير

و تأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية و الإقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية و هذا بإصدار سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها وكذا تنظيمها الداخلي(1) و قد تم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 الصادر(2) في 19 ديسمبر 1989 (3) بالإضافة إلى المحافظة العقارية التي تعتبر من اهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها بإعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط إستقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق. **الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** لقد أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 234/89،(4) وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية، وهي مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع التراب الوطني.

### تنظيم الوكالة :

#### أ-1- هيئات التسيير و الإدارة:

\***مجلس الإدارة :** يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من

الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل و كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب

طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء او المدير وللمجلس أن يستعين في إجتماعاته بأي شخص ذو

كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح للمناقشة.

(1) م.ت.رقم 90-189 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الإقتصاد /ج ر رقم 26 لسنة 1990

(2) احتراماً لقاعدة توازي الاشكال كان من المفروض ان يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لنص المادة 05 من الامر

74/75.

(3) شامة اسماعين ،مرجع سابق،ص108 .

(3) م.ت ن 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي ،ج ر عدد54

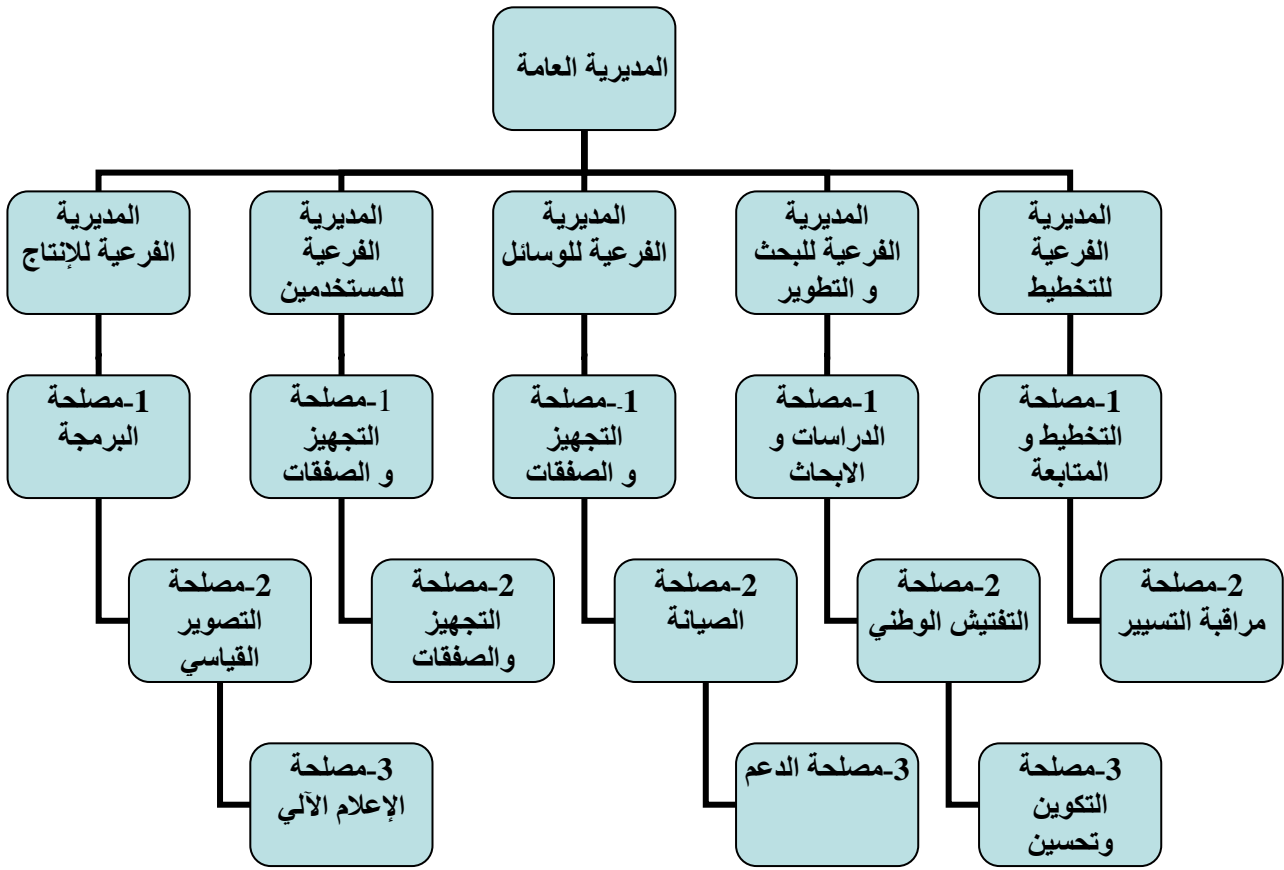
-----  
---  
**\*المديرية:** يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد إقتراحه من قبل وزير المالية و يكون المدير:

- المنفذ لقرارات مجلس الإدارة.
- المسير الإداري لأعمال الوكالة.
- الممثل القانوني للوكالة.
- الأمر بالصرف للميزانية.
- صاحب السلطة على المستخدمين.

أ-2 **التنظيم الداخلي:** لقد عرف التنظيم الداخلي للوكالة تغييرا في خلال الأربع سنوات الأولى فيرجع أول تنظيم إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990<sup>(1)</sup>، في حين التنظيم الحالي هو وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994<sup>(2)</sup> و هو كالتالي:

اولا: على مستوى المديرية العامة التي أصبحت تضم خمس ( 05 ) مديريات فرعية بدل اربعة (04) في النص القديم.





(1) ج ر عدد 29 اسنة 1990

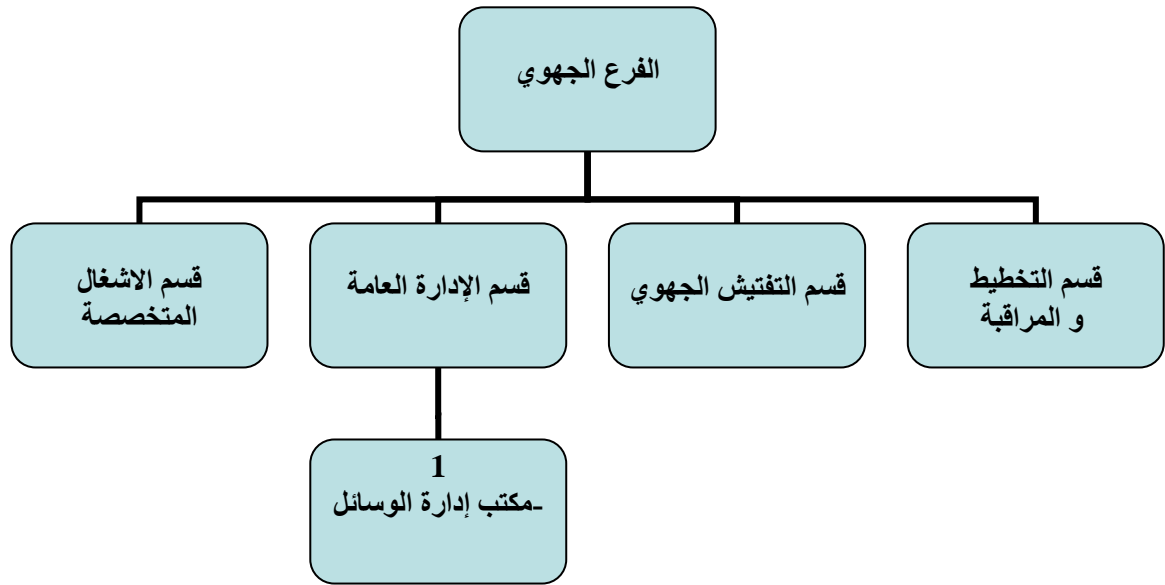
ثانيا: على المستوى القاعدي نميز بين المستويين الجهوي و الولائي.

\* الفرع الجهوي: كان في النص القديم يعرف بالمديرية الجهوية و عددها (05) خمسة وهي:

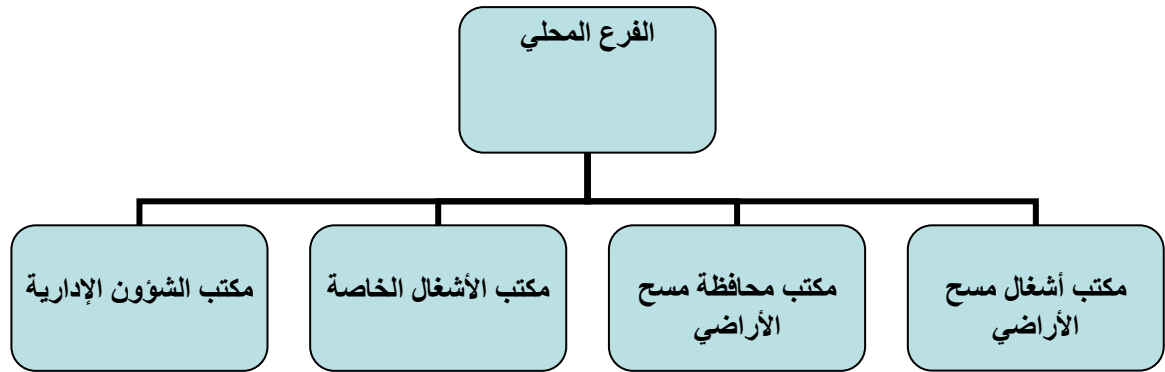
بشار – وهران- الجزائر- قسنطينة- ورقلة، غير أن النص الجديد لا يحدد عددها ويكتفي بالإحالة على أن يتم ذلك عن طريق التنظيم.

\* يتكون الفرع الجهوي من قسم التخطيط و المراقبة، قسم التفتيش الجهوي، قسم الإدارة

العامة، قسم الأشغال المتخصصة



\*الفرع المحلي (الولائي): كان يسمى المديرية المحلية فقد أصبح يضم أربعة مكاتب بدل ثلاثة و يتكون بدوره من: مكتب أشغال مسح الأراضي ،مكتب محافظة مسح الأراضي ،مكتب الأشغال الخاصة،مكتب الشؤون الإدارية.<sup>(3)</sup>



(3) شامة اسماعين ،مرجع سابق،ص113،112

ب-مهام الوكالة: تتلخص مهامها حسب المادة 03 من م.ت.ن 234/89<sup>(1)</sup> الصادر في 1989/12/19 المعدل م.ت.ن 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 كالآتي:  
\*بصفة رسمية:

- ✓ انجاز العمليات التقنية الخاصة بإعداد مسح الأراضي العام في مجموع التراب الوطني
- ✓ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي .
- ✓ ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- ✓ تحضير وتحرير الوثائق و الملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود.
- ✓ تحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و تضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية.
- ✓ السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي و السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها و بين إدارة المحافظات العقارية.
- ✓ تنظيم الارشيف و استشارات من الجمهور مع نشر و تسلم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.
- ✓ مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية ،المعدة من قبل الخواص لفائدة الإدارات العمومية.
- ✓ ويمكن أن تكلف الوكالة وفقا لقانون الغير من ذوي الخبرات للقيام بعملية المسح لحسابها(صفقات عمومية)
- \*بصفة استثنائية:يمكن لوزير المالية أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة(2) سواء كانت خاصة أو عمومية وتقوم الوكالة ب:
  - ✓ إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام.
  - ✓ إنتاج بيانات إحصائية و بصفة دورية ،تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية .(3)

---

(1) كانت عملية مسح الأراضي من اختصاص أجهزة وزارة المالية(م 05 من الأمر 74/75) بعد صدور دستور 89 تم إعادة تحديد دور الأجهزة المركزية(م ت 189/90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الإقتصاد لسنة 1990 ج ر عدد 26)

(2) م.ت.ش.رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية ، ج ر عدد 60.

(3) شامة اسمعين ،مرجع سابق، ص ص109 - 111

## 1- المحافظة العقارية: للمحافظة العقارية دور مهم وأساسي في حماية حق الملكية العقارية

بحيث لا يكون للعقود الرسمية العقارية اثر إلا بإشهارها ويظهر هذا الدور المهم بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وكذا المرشومين التنفيذيين له رقم ( 62/76 و 63/76)، ويتضح من خلاله أن المشرع لم ياتي باي تعريف خاص بالمحافظة العقارية، ولم يبين كيفية تنظيم هياكلها الداخلية.(1)

و المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية .

أ - نشأة المحافظة العقارية : مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري، فبموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية و المتمثلة في وزارة المالية(2).

وبموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 74/75 نجد أن المادة 01 منه تنص على "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري" ، ومنه المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

وفي سنة 1987 حدد المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها(3) .

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، وأصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة

عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة للأملاك

الوطنية

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومه، الجزائر، 2008، ص

(2) عمر تيمجغدين، مرجع سابق، ص 8

(3) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 72.

على مستوى وزارة المالية.

ب- **الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية**: لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة لها، فحسب المادة 20 من الأمر 74/75 واتي تنص على:

" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر" (1)

تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري، وتتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وهي مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري حيث تودع لديها نسخ لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي و نسخ تأسيس البطاقات العقارية.

ولقد كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب و التسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد (2) ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة و الشؤون العقارية، لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.

ج- **الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية**: حسب المادة 17 من المرسوم 65/91 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري التي جاء فيها ما يلي: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية" (3)

وتتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام هي (4):

ج.1- قسم الإيداع و المحاسبة: يعد هذا القسم أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم بما يلي:

- ✓ يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.
- ✓ هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- ✓ يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- ✓ مسك سجل الإيداع

---

(1) المادة 20 من الامر 74/75

(2) المرسوم 189/90 المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، ج ر عدد 26، ص 854.

(3) المرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10.

(4) طبقا للمادة 4 من القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية.

2- قسم قيد السجل العقاري، البحوث و تسليم المعلومات: يقوم هذا القسم ب:

✓ مسك السجل العقاري و ضبطه.

✓ حفظ الأرشيف

✓ إجراء البحوث و تسليم المعلومات

✓ إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

ج.3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يعتبر من أهم الأقسام، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات و تحديد كل الملكيات سواء التي يحوزها أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي و يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام هي

\*متابعة ايداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام

\*إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام و ثائق المسح.

\*متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري .

\*يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الوارد ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14.

د- مهام المحافظة العقارية: تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري و حفظ الوثائق العقارية، كما للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، وقصد تبيان أهم المهام المنوطة بها سوف نذكر هاته المهام عبر أهم النصوص القانونية.

\*مهام المحافظة العقارية في ايطار الأمر 74/75: من خلال هذا الأمر لم يحصر المشرع الجزائري كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، إذ تركها إلى نصوص و تشريعات مستقبلية كما نصت عليه المادتين 21 و 22 من نفس الامر المذكور. المادة 21 نصت على ما يلي:  
"إن تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها و كذلك الصلاحيات و شروط تعيين

المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم"

المادة 22 نصت: "يحقق المحافظ في هوية وإهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار و سيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة". وعموما فإن المهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، وهذا ما

أكدته المادة 793 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني إذ أن حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار ،لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر.

\*مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76: تم توسيع مسألة المهام الموكلة

للمحافظة العقارية و ذلك بشكل صريح ،وإن كانت في الحقيقة ربط مهامها بالمهام الموكلة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على هذه الهيئة، ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم 63/76: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة 01 أعلاه ،هو التحديد و العمل على معرفة طرق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري" و حسب المادة 03 من نفس المرسوم ،فتتمثل هذه المهام في:

\*إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية .

\*إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات.

\*فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية.

\*كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق .

\*حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

\*إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

\*مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 65/91: أسندت للمحافظة العقارية حسب

نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة (1) و الحفظ العقاري ،مجموعة من المهام و التي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية و الموضوعية و كذا إعداد و مسك السجل العقاري ،حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما جاء أيضا في نص المادة 10 من نفس المرسوم تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

\*تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام.

\*تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

\* تأمر بضمن حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها

و كنتيجة نجد أن المشرع الجزائري قام بتعداد و توسيع مهام المحافظة العقارية بشكل متدرج و عبر نصوص قانونية مختلفة على الرغم أن مجملها تركز على المهام الرئيسية و المتمثلة في عملية الشهر العقاري سواء الشخصي أو العيني .

### المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ عملية المسح

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساساً مادياً للسجل العقاري "فتأسيس السجل العقاري يتطلب عدة إجراءات و عدة مراحل مترابطة يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة و الخاصة .

#### الفرع الأول: الإجراءات العملية لمسح الأراضي

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية، و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك، و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات الممسوحة و ترقيمها و رسم حدودها، و بتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري. و تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانياً، و تكون عملية مسح الأراضي لأي بلدية موضوع مشروع قرار تعده مصالح مسح الأراضي بالولاية يتضمن افتتاح عملية المسح العام على إقليم بلدية معينة يوقعه الوالي (1) و هو ما جاء في المادة 02 من م ت ن 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و يبين الوالي في هذا القرار على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح العام التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و في موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، و كذلك في الجرائد اليومية و الوطنية، و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني (2).

و بمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي تكلف بوضع الحدود لكل بلدية، أما الأعضاء المكونون لهذه اللجنة جاء بيانهم في المادة 07 من م ت ن رقم 62/76 و من بينهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

ولضمان السير الحسن في عمليات مسح الأراضي، لا بد من جمع الوثائق المزمع استعمالها

أثناء

(1) بن عيسى عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 5.

(2) تعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي و الترقيم العقاري



هذه العمليات، وتحضير المخطط البياني للحدود و ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها، أي بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية الخ....)، ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك إلى الأقسام حسب درجة الصعوبات وبما أن عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لا بد أولاً من تحديد محيط إقليم البلدية، خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي، والمقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى "محضر تعيين الحدود" يلحق به مخطط بياني للحدود.

يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وكذا رؤساء البلديات المجاورة، ويقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة. أما الصعوبات الخاصة بوضع حدود البلديات تدرس ويبت فيها نهائياً من طرف السيد وزير الداخلية(1) كما تقوم الدولة، الولايات البلديات، والهيئات و المؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين (2)، أما وثائق المسح التي تعد اثر عمليات التحقيق و تثبيت الحدود هي كالآتي:

مخطط المسح مقسم إلى أقسام وأماكن تعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأرض.  
\*سجل المساحة وهو السجل الذي تنتقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك، مفهوسة تحت حساب المسح

\*جداول الأقسام، حيث ترتب مجموعات ملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، اين تعين كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك.  
\*بطاقات العقارات، التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري(3).

و طبقاً للأحكام المدرجة و المعدلة للمرسومين رقم 62/76 و 63/76، يمكن ايداع هذه الوثائق المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية أكثر من سنة(4).

(1) المادة 05 من م ت ن 62/76 السلف الذكر

(2) المادة 06 من م ت ن 62/76 السالف الذكر

(3) تعليمة رقم 16 السالفة الذكر.

(4) المادة 11 من م ت ن 62/76 السلف الذكر

وحتى توضع وثائق مسح الاراضي حيز التنفيذ يتم ايداعها بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها. حيث تسلم وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة الإيداع، وخلال مدة الإيداع المقدرة بشهر كما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على أن: "يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها" ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الايام و الساعات المعلنة للجمهور. وعليه يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح خلال مدة الإيداع وفي حالة المساس بحقوقه، له الحق في الإحتجاج بتقديم شكوى موضحا أسباب تدخله و موضوع طلبه، وترسل الإحتجاجات إلى لجنة المسح التي تبت في الأمر. وفي حالة عدم التوصل إلى حل بين المتنازعين أو التوفيق بينهم، تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط المسحي، ويعطى أجل ثلاثة أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، من أجل الإتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة، وبمجرد انقضاء مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية. (1)

### الفرع الثاني: ايداع وثائق مسح الاراضي على مستوى المحافظة العقارية

بمجرد انتهاء اجراءات مسح الأراضي تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية. وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

- \* نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور .
  - \* نسخة تحفظ بالمصلحة المعنية في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص
  - \* نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.
- حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة همزة وصل اساسية بين المصلحتين، وهذا ما سنذكره فيما يلي :

**1- محضر تسليم وثائق مسح الأراضي:** حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة

فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام هذا عندما تفوق مدة عمليات المسح في بلدية أكثر

(1) المادة 14 من م ت ن 62/76

من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، وهو إجراء عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل ايداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

ومنه فإن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم الذي يكون موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام من تاريخ ايداع وثائق المسح ، يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى لإثارة الإحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

وجاء في المادة 09 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري : "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ( 08 ) أيام ابتداء من تاريخ ايداع وثائق مسح الاراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة لشهر حقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري" وتاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة ، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم مسح الأراضي ، مما يستوجب فتح فهرس حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار ، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

**2- التقييم العقاري:** يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، وقد فرض المشرع الترقيمات بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم ، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم المسح للمحافظ العقاري، وهو ماورد في م 15 من م ت ن رقم 63/76.

يتم التقييم العقاري على اساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 ، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني. ودراسة هذه الوثيقة ، يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند

- عقار بدون سند لكنه محل للحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

- العقارات المحقق بطبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان .

و تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالتالي:

أ- **الترقيم النهائي**: تنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 على ان: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..." ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، و في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم اجباريا في السجل العقاري، قيود الإمتيازات، الرهون التي لم تنقض مدة صلاحيتها.

ونلاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية، مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية(1)

ب- **الترقيم المؤقت**: نميز فيه بين حالتين

ب-1 **الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر** : عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار لمدة اربعة أشهر ، وجاء ذكر هذه الحالة في المادة 13 من م 63/76 ، ويجري سيرياتها من يوم الترقيم ،وتتعلق بالمالك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية و المستمرة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند لمدة 10 سنوات على الاقل ،وكذلك وكذلك على الحائزين

(1) حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ،مرجع سابق ،ص48.

لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه

العقاري.ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء هذا الميعاد ( 4 أشهر) دون الإعتراض عليها أو

سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني.

كما انه من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة اربعة أشهر ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح في المحافظة العقارية وذلك حتى يتسنى للاشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا عملية المسح المطالبة بحقوقهم طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76.

**ب-2 الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** طبقا للمادة 14 من م ن 63/76 عند غياب السند القانوني وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها (1) و لكنهم حائزون و لم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية للحيازة، يتم ترقيم العقار مؤقتا (2) لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار و ملكيته (3)، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان و بانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة (4).

وأثناء مدة الترقيم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76، على الذين يدعون حيازة

---

(1) ( حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ،مرجع سابق ،ص49.

(2) المرسوم 210/80 المعدل و المتمم للمرسومان 63/76 و 62/76 ، المؤرخ في 13/09/1980 جاء بالأحكام التالية :مبدأ التحقيق المزدوج –الإيداع يتم بصفة كلية لجميع أقسام البلدية-حدد مدة الترقيم العقاري المؤقت بعد إيداع الوثائق بخمس ( 5 ) سنوات كاملة .و اتفادي سلبيات هذا المرسوم اضافة المشرع تعديلا آخر بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 :تقليص مدة الترقيم المؤقت من 05 سنوات إلى سنتين-أقر الإيداع الجزئي للأقسام بدلا من إنتظار المسح الكلي لبلدية-العمل بالتحقيق العقاري الموحد .

(3) نص قانون المالية لسنة 2004 في الاحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الاشهر العقاري (المادة 2-353

فقرة 7 ) على انه يمكن تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين و اضافت نفس المادة على ان شهادة الترقيم

العقاري المؤقت ترتب نفس الاثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى

46 من قانون التوجيه العقاري. عن حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ،منازعات الملكية العقارية ،ص 49.

(4) التعليم رقم 16 السالفة الذكر (وتعتبر هذه الحالة الوحيدة التي تعفي الدولة من اللجوء الى القضاء المدني لادراج الملكيات

الشاغرة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وهذا دون اتباع الاجراءات المنصوص عليها باحكام المواد 51 وما يليها

من لقانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية .وهذا يعتبر من الاثار التي تميز نظام الشهر العيني.

عينية على العقارات المسوحة، تبليغ اعتراضهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم. وفي حالة إثارة الاعتراضات خارج الأجل القانونية أصبح نهائيا، لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الأجل القانونية، للمحافظ العقاري سلطة جمع الاطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في المحضر، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم السابق التي تنص على أن: "... تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص"

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الاطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح و يبلغه إلى الأطراف. للطرف المدعي مهلة ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة. علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري و يسلم للمالك الدفتر العقاري.

**3- إعداد وتسليم الدفتر العقاري:** استعمل المشرع مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ورد أنه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 "يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية." (1)

ويتضح أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي للتحري حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم. حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص المادة 46 على أن: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه

(1) أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، لسنة 2009

قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة "و لأن الدفتر العقاري يعد سند ملكية، لا يمكن أن يمنح للمعنيين خلال الترقيم المؤقت.

### المبحث الثاني: الدفتر العقاري

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي و ايداع الوثائق التي تثبت ذلك بالمحافظة العقارية ،يقوم المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية و التأشير عليها من جهة، ومن جهة أخرى إعداد دفتر عقاري و تسليمه للمالك ،حيث تنص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 على أنه : "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية." ، فالدفتر العقاري يجسد فعليا نظام الشهر العيني وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقار (1)، و هو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27(2).وكما تم ذكره سابقا فلقد اعتبر من طرف المشرع السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية حسب طبقا للمادة 32 من المرسوم 32/73 . ولكن إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري سندا للملكية العقارية ؟ وهذا ما سوف نجيب عنه من خلال معرفة طبيعة الدفتر العقاري و مدى حجيته القانونية .

#### المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري وطبيعته القانونية

لقد نص الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له على وجوب تسليم لأصحاب العقارات الموجودة في المناطق الممسوحة دفاتر العقارية تكون مطابقة للنموذج المحدد له وتستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقات العقارية وفقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 التي تنص : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته "

#### الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفا دقيقا ، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما ،تقوم المحافظة العقارية باصدارها ،فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على انشاء بطاقة عقارية مطابقة ،ويشكل الدفتر العقاري السند الوحيد في اثبات

(1) المادة 1/46 من م 63/76 : "يسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية"

(2) أحمد ضيف ، مرجع سابق ،ص 228.

الملكية العقارية طبقا لما جاء في المادة 19 من الامر رقم 74/75، فالدفتر العقاري يعتبر بطاقة تعريف العقار و حالته المادية الفعلية إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه، وبالتالي

يصبح من الضروري تقديمه عند كل عملية ايداع تحت طائلة رفض إجراء الإشهار وفقا للمادة 50 من المرسوم 63/76 .

ويعتبر دفتر العقاري سندا مساعدا يستقبل انطلاقا من الإجراء الأولي جميع التأشيرات الخاصة بالإجراءات التي تتعلق بالإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ومن ثم يشكل دفتر العقاري موازاة مع البطاقات العقارية وثائق كاملة حقيقة تعطي في كل وقت الوضعية القانونية للوحدة العقارية التي تحملها حسب نص المادة 19 من الأمر 74/75. فما هو شكل دفتر العقاري وكيف يتم إعداده .

أ- كيفية إعداد دفتر العقاري: يجب ان يؤشر على دفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و يمنع الشطب و الكشط أو الأغلاط أو السهو و تصحح عن طريق الإحالات. ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعها ووضع ختم المحافظة. كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب ان يمس دفتر العقاري و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله ان ينذر حائز دفتر العقاري وذلك بقصد تصحيحه.

ب- مضمون دفتر العقاري: بالرجوع على نص المادة 45 فقرة 01 من المرسوم 63/76 نجد ان المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج دفتر العقاري الذي يشمل على إطار علوي وستة جداول:

\*الإطار العلوي: مهياً بطريقة مبسطة جميع العناصر التي تفيد تعيين العقار و على الخصوص بلدية موقع العقار، المكان المعلوم أو الشارع ورقمه ومساحته ورقم مجموعة الملكية ورقم القطعة عند الإقتضاء.

\*الجدول الأول: يعتبر مكملا لبيانات التي تضمنها الإطار العلوي، بحيث يستقبل طبيعة العقار ومشتملاته (ارض رعوية، أو فلاحية، سكني أو تجاري) كل هذه المعلومات تنقل في جدول بمجرد الإطلاع على الوثيقة المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة .

\*الجدول الثاني: ويتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين :

(1) احمد ضيف، مرجع سابق، ص227.



-قسم أيمن يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق و كذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار

-قسم أيسر هوية المالكين (اسم ، ولقب ..)

**\*الجدول الثالث:** ويتضمن قسمين :

-قسم أيمن تذكر فيه الإتفاقات

-قسم أيسر خاص تؤشر فيه جميع التشطيبات و التغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة

**\*الجدول الرابع:** يتضمن قسمين

-قسم أيمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات

-قسم أيسر خاص بالتغييرات و التشطيبات بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور

**\*الجدول الخامس:** تؤشر فيه كل الإمتيازات و الرهون الواردة على مجموع الملكية

-قسم أيمن بشهر جميع التصرفات(الرهون ، الإمتيازات)

-قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه.

**\*الجدول السادس:** و يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و

تحت مسؤوليته على أمرين هما:- التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

- على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم

التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري. (1)

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ما إذا كان قرارا إداريا ام لا فرأي يعتبر أن الدفتر العقاري تطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف اداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا وانه صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية و بإرادتها المنفردة ، و يترتب على الدفتر العقاري آثار قانونية و بالتالي هو قرار إداري. و رأي آخر يرى أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، و بالتالي فهو ليس بالعمل الاداري الإفرادي ولا يحدث أثرا قانونيا ، وإنما دوره كاشف للمراكز القانونية فقط. و بالتالي فهو مجرد شهادة ادارية تخضع لتوقيع المحافظ العقاري ، الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العقاري .

(1) احمد ضيف، مرجع سابق، ص227.

غير أن هذا الرأي الأخير انتقد من حيث أن الأشخاص الذين يحوزون حيازة قانونية يمكن أن يحصلوا على دفتر عقاري وهذا ما كرسته المذكرة الصادرة على مديرية لأملاك الدولة رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية وبالتالي فإن هذا الأخير ليس كاشفاً للحقوق و المراكز القانونية بل قد يكون منشأ لها. ومن خلاله يمكن القول أن :

1- الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية : فهو صادر عن المحافظة العقارية و التي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة

2- الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة و بالشكل الذي حدده القانون : لقد ألزم المشرع الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75 : "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية. أن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة و يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية و إدارة المسح و البلدية. فالمادة 02 من المرسوم رقم 62/76 نصت على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في الجريدة القرارات الولائية و الجرائد الوطنية و يبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية و يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعانات المنشورة في الدائرة و البلديات 15 يوم على الأقل من افتتاح العملية وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيراً كبيراً و إجراءات طويلة و هيئات كثيرة بلدية، دائرة، ولاية، إدارة المسح، المحافظة العقارية إلا أنها تظل تتصف بالطابع الإنفرادي و مرحلة ما قبل صدور الدفتر العقاري و توقيعه سوى مرحلة تمهيدية و تحضيرية استوجبها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا و ارد على العقار

3- الدفتر العقاري يحدث أثر قانوني: عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف أن تثبت حقوق عينية واردة على العقار موضوع الدفتر العقاري و بالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. (1) ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة : "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية

(1) احمد ضيف، مرجع سابق، ص 225، 226.

المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الاراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"، وتعزز ذلك ايضا المادة 19 من الأمر 74/75: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته".  
ومنه يمكن القول أن الدفتر العقاري صار على هذا النحو قرارا إداريا نظرا لتوفره على عناصره .

### **المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري و منازعاته**

الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات ، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة التحري و الإستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح و تحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم. فقد نصت المادة 33 من المرسوم 32/73: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي العام المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية (1)"

و لقد كرس هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري و الدفتر يشكل سند ملكيته".

#### **الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري في الإثبات**

و نظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأحد أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق ، وما عليه في هذه الحالة إلا اللجوء للقضاء حيث تنص الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم 63/76: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 14/13/12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص بموجب شهر الدعوى قبل رفعها"  
ويرى البعض أن نص المادة 16 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة و التي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني و ذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة

(1)الغي القانون 32/73 المنفذ للأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من الامر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

النظر في الحقوق الثابتة قضائياً حتى بعد الترقيم النهائي. لكن حق اللجوء إلى القضاء هو مبدأ دستوري لا يمكن التنازل عنه، وما على المحتج إلا تقديم كل ما شأنه أن يثبت ملكيته للعقار موضوع الدفتر العقاري دون إهدار للحقوق الثابتة فيه أو منع الحائز التصرف بمقتضاه (1). كما أنه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء و العيوب للعمليات التي تسبق إصدار و تسليم الدفتر العقاري مما يجعل القضاء ضماناً للحقوق التي قد تهدر بسبب تلك الأخطاء و العيوب . و لقد أكد المشرع الجزائري بشكل واضح القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلاً لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الإستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية. (2)

### الفرع الثاني : منازعات الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد تم الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام إلا انه قد تعثر على عملية تسليم الدفتر العقاري إشكالات تحول دون استلام المالك سنده الذي يثبت ملكيته للعقار، كما يمكن ان ينشأ بعد تسليمه منازعات من أجل إلغائه . وباعتبار المحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه لأن الدفتر العقاري يعد قراراً إدارياً، فإنه يكون طرفاً في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء كان طرفاً أصلياً أو طرفاً منظماً أو مدخلاً في الخصام . ومنه قد يثور إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الإختصاص يعود للقضاء العادي العقاري على أساس أن الطعن يتعلق بحقوق عقارية يكرسها الدفتر العقاري، إلا أنه استناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من ق إ م وإ، وكذلك المادة 23 من الأمر 74/75 فإن الإختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس القضائي التي يوجد بدائرتها العقار إذا كان الأمر يتعلق ببطان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري . أما إذا تعلق الأمر بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقر مجلس الدولة في إجتهاد له على مسألة إختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعياً للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية مسبباً قراراته بتطبيق مبدأ الإختصاص النوعي على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون أ.م بموجب ق.إ.م.و إ الجديد .

(1) راجع المذكرة رقم 3006 الصادرة عن مديرية املاك الدولة العقارية بتاريخ 2004/06/21.

(2) احمد ضيف، مرجع سابق، ص 230.

1- **منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري:** المحافظ العقاري باعتباره المشرف على عملية الشهر العقاري سواء في الأراضي الممسوحة أو الأراضي غير الممسوحة له سلطة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها في المحافظة العقارية، وفي سبيل ذلك أعطاه المشرع حق رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر وذلك حسب كل حالة:

أ - **حالة رفض الإيداع:** يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها في عملية المسح على أن يتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع وبالرجوع إلى نص المادة **100 من المرسوم رقم 63/76** المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم يتبين لنا أن المشرع قد حصر حالات رفض الإيداع فيما يلي:

➤ **حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري:** لا نكون أمام هذه الحالة إلا إذا تعلق الأمر بعقار موجود في أرض ممسوحة على أساس أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة و بالتالي لا يمكن القيام بأي عملية شهر دون إيداع ذلك.

➤ **حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغير حدود الملكية ووثائق القياس:** لقد اعتبر المشرع مماثلاً لعدم تقديم مستخرج ووثائق المسح، السهو على مستخرج مسح الأراضي بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى ستة أشهر.

➤ **حالة عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالف للمواد من 62 إلى 65 و 102 و 103 من المرسوم 63/76:** يقصد بهاته الحالة عدم إدراج في الوثائق المراد شهرها الهوية الكاملة لأطراف التصرف القانوني .

➤ **حالة عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع:** لقد أعطى المشرع للمحافظ العقاري سلطة طلب اية وثيقة يراها لازمة في عملية الشهر لقبول الإيداع و ذلك تحت طائلة عدم القبول (رخصة البناء و شهادة المطابقة إذا تعلق الأمر بأراضي مبنية).

➤ **حالة إذا كان تعيين العقارات لا يخضع لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76:** بالرجوع إلى المادة 66 نجدها تحدد البيانات الواجب تبيانها في السند المراد شهره وهي نوع العقار و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح الأراضي.

➤ حالة أن تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الإمتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة و المحددة في المواد من 93 إلى 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

➤ حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، كأنعدام تاريخ صدور الوثائق المراد شؤها أو انعدام ختم محررها و غير ذلك من الأخطاء الشكلية .

و هناك حالتان تكونان سبب من اسباب رفض الإيداع نصت عليهما المادة 353 من قانون التسجيل المؤرخ في 29 جانفي 1976 تحت رقم 105/76 وهما:

➤ حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف معناه عدم وجود القيمة التجارية للمعاملة(1)

➤ عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع(2)

**إجراءات إصدار رخص الإيداع من قبل المحافظ العقاري:** قبل أن يتخذ المحافظ العقاري قراره القاضي برفض الإيداع لا بد عليه أن يحصر صور المخالفات او النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة و هذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة ، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال. ولا يتجسد رفض الإيداع إلا بقرار صادر من المحافظ العقاري يكون مؤرخ وموقع من طرفه على أن يكون مسببا تسببيا كافيا من الناحية القانونية بغية أن يكون محصنا إذا تم رفع دعوى قضائية من أجل إلغائه. ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق إما مباشرة وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع(3).

**حالة رفض إجراء الشهر:** تعتبر عملية الشهر أهم مرحلة يمر عليها العقار المراد تملكه، على أساس أنه لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون .

وبالرجوع إلى نص المادة 101 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر لنا أن المشرع قد حدد حالات أسباب رفض الإجراء فيما يلي:

---

(1) يعتبر تحديد القيمة المالية للعقار المراد شهره في المحافظة العقارية إجراء في غاية الأهمية لأنه على ضوء ذلك يمكن تحديد رسم الشهر العقاري و الذي يختلف باختلاف نوع التصرف و ذلك بحساب نسبة مئوية من القيمة التصريحية لاطراف المعاملة العقارية.

(2) أن الرسوم المستحقة للخرينة العمومية من النظام العام فلا يمكن التنازل عليها أو الإعفاء منها إلا بنص قانوني صريح، فعلى المحافظ العقاري إثارة ذلك و عدم قبول الإيداع بمجرد علمه أن الحقوق المستحقة لم تودع كما ينص عليه القانون الساري المفعول.

(3) المادة 108 من م ن 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

- عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
  - عندما تكون مراجع الإجراء السابق الخاص بوثائق و جداول قيد الرهون و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
  - عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية
  - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
  - عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف فيه(1)
  - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- أما عن إجراءات إصدار رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري بعد قبول عملية الإيداع في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فيقوم المحافظ مباشرة بفحص الوثائق المودعة قصد الشهر وإذا تبين له سبباً من أسباب رفض الإجراء يقوم بإصدار قرار برفض الإجراء يبلغ عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول على أن يكون القرار مؤرخ و موقع و عليه ختم المحافظ العقاري و يعطي هذا الأخير مهلة لمحرر الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض حددها القانون ب15 يوم تسري من تاريخ التبليغ، وإذا لم يقم المبلغ له بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية يبلغ قرار الرفض النهائي للإجراء خلال 08 الثمانية أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم السالفة الذكر.
- غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه أخطأ عند قبوله و قيامه بالشهر ما عليه في هاتاه الحالة إلا إتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون اتباعه لإجراءات الرفض النهائي على أن يقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض قصد مباشرة هذا الأخير دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار الشهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و الأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري مع وجوب إشهار عريضة إفتتاح الدعوى
- 2-منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء:**

قد لا يحصل المستفيد بعد عملية المسح العقاري على السند الذي يثبت ملكيته لحصول مانع

قانوني

(1) المادة 104 من م ن 63/76: "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل

صاحبه الأخير"

يحول دون ذلك، مما يؤدي إلى صدور قرار برفض الإيداع أو الإجراء من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً .

كما قد يظهر شخص آخر يدعي أحقيته بملكية العقار المملوك بموجب دفتر عقاري، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى إقرار مبدأ قابلية الطعن في قرارات المحافظ العقاري و هذا ما نصت عليه المادة 24 من الأمر رقم 74/75 بنصها: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، وتنقسم الدعاوى إلى:

أ- **الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد :** يعتبر قرار رفض أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لهذا فإن المشروع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعاوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين و الأنظمة الخاصة بالشهر العقاري.

و إذا تم رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء الصادر من المحافظ العقاري المختص إقليمياً، تصدر الجهة القضائية إما قراراً تؤيد فيه طلبات المدعي و بالتالي الحكم بإلغاء قرار الرفض و هنا وجب على المحافظ العقاري تنفيذ القرار بعد أن يصبح نهائياً و ذلك بمواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية . أو قرار قضائياً ترفض فيه طلبات المدعي و بالتالي فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية قرار رفض الإيداع أو الشهر و في هاته الحالة وجب على المحافظ العقاري بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

ب- **الدعاوى المرفوعة من طرف الغير الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري :** لقد رتب المشروع الجزائري عن حيازة الشخص للدفتر العقاري أثر إثبات ملكيته عن العقار موضوع السند، إلا أنه في المقابل لم يعطي حصانة قضائية كاملة لذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

3- **أسباب إلغاء الدفتر العقاري :** باعتباره لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية و لقد إتفق الفقه و القضاء على اعتبار أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه هي خمسة



وتتمثل في عيب عدم الإختصاص ،عيب الشكل و الإجراءات ،عيب عدم التسبيب ومخالفة القانون و عيب إنحراف السلطة(1).

فبالنسبة لعيب عدم الإختصاص إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص ،كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الإختصاص الزمني و ذلك بإصدار قرار بمنح الدفتر العقاري قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.

أما بالنسبة لحالة مخالفة الشكل و الإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري فبالنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكننا تصور مخالفته أساسا لأنه محدد وفق نموذج خاص به ،إلا أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية كون أن رسوم الخزينة العمومية تعتبر حقا خالصا للدولة و لا يمكن التنازل عنها أو رفضها إلا وفقا للقانون و منه تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم و يجب إلغائه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات.

أما بالنسبة لعيب عدم التسبيب ،إن كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني و بالتالي لا يمكن إصدار الدفتر العقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74/75 و المرسومين 62/76 و 63/76 .

أما بالنسبة لعيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري ،فلا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء .أما عيب الإنحراف في استعمال السلطة فهناك صعوبة في إثباته .

---

(1) شروط رفع دعوى لإلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشرط المتعلقة برفع دعوى قضائية خاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراءات ما عدا ما استثنى بنص خاص.ومنه يجب الإشارة ان دعوى إلغاء رفض الإيداع او الاجراء الصادر من المحافظ العقاري تتقدم بمرور مدة الشهرين من تاريخ التبليغ(المادة 110 من م 63/76)أما دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا تتقدم إلا بمرور أربعة أشهر من تاريخ التبليغ (المادة 829 من ق.إ.و.إ).

#### 4- آثار إلغاء الدفتر العقاري:

إذا تحصل المدعي على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، ومنه لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الإنتفاع، ولا يكون ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية و ذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً و يكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك.

و تنص المادة 49 من المرسوم 63/76: " عندما يعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة" و الإتلاف المنصوص عليه في هذه المادة لا يعني الإتلاف المادي بل يستحسن الإحتفاظ بالدفتر العقاري القديم ضمن أرشيف المحافظة، فتوضع تأشيرة على جميع جداول الدفتر مؤرخة و موقعة، نفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تفادي إستمرارية ترقيم القطع الأرضية (1) .

---

(1) رحال صليحة، مرجع سابق، ص21

## الخاتمة:

إن تطهير وضعية الملكية العقارية الخاصة له أكثر من أهمية و خاصة في المجال الإقتصادي و الإستثماري فيلبي حاجيات المواطن المتزايدة ويشجع على التداول العقاري بكل طمأنينة كما يضمن للدولة ضرائب عقارية.

ولقد بينا في بحثنا هذا الآليات التي وضعها المشرع من خلال النصوص القانونية المتتالية المذكورة في الفصل الأول و الأدوات التي أحدثها من هيئات و مؤسسات التي تم ذكرها في الفصل الثاني و التي تلعب الدور الأكبر في تسهيل إثبات الملكية العقارية الخاصة، بإعمال الحلول و البدائل و لو كانت ظرفية، لتمكين الأفراد من سند ملكيتهم الذي يكرس حق من الحقوق العقارية و يسهل عملية التداول في جو مبني على إستقرار المعاملات و المحافظة على النظام العقاري.

فبعد أكثر من أربعين عاما على إصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التنفيذية المنفذة له المعدلة و المتممة، فإنه على الرغم من ذلك فعملية المسح لا زالت معطلة نظرا للتكاليف المادية التي تتطلبها العملية و كذلك نقص اليد المتخصصة بالإضافة إلى عراقيل أخرى.

وحسب تقرير أعده المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي C.N.E.S سنة 1998 بخصوص إشكالية العقار في الجزائر، أن مسح الأراضي يتطلب حسب المصالح المختصة 15 سنة لإنجاز ما يعادل 30 ألف مخطط نغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في المناطق الريفية، و 400 ألف هكتار في المناطق الحضرية، وما تم لحد الآن مسحه 05 ملايين هكتار ريفية، و 48 ألف هكتار عمرانية، أي سنة إنجاز تساوي 40% و قد أوصى تقرير صندوق النقد الدولي لسنة 1998 الخاص بالجزائر التعجيل في تنفيذ عملية المسح ووضع سجل الأراضي لتعزيز القانوني لشهر الممتلكات.

فعلى الرغم من صدور القوانين و تلاحقها لمعالجة كل إشكالية تمس الملكية العقارية الخاصة حماية لهذا الحق الدستوري كمرحلة إنتقالية لحين إتمام عملية المسح العام للأراضي لكل التراب الوطني، إلا أن هذا لم يمنع إشكالية الحصول على الملكية العقارية لأصحاب العديد من الملكيات العقارية مثل قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الذي لم ينفذ لذا من الضروري الإستعجال لإتمام عملية مسح

الأراضي بوتيرة أسرع لإنهاء من مشكل إثبات الملكية العقارية لأن التحكم في العقار يتوقف على إنشاء جيد لعملية المسح. ومنه نرى ضرورة تدعيمها بالوسائل المادية و اليد المتخصصة بتفعيل التعاون مع الوكالات و مصالح المسح الأجنبية للإستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية، والأهم من ذلك التوعية بأهمية هذه العملية في تحقيق حل شامل لمشكل العقار بأكمله.

# الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم  
مؤرخ في  
يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، بموجب الطلب المؤرخ في :

المودع من طرف

السيد(ة):.....

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:  
بلدية :

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

الغرب

-الشرق

المهندس الخبير العقاري

تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة

السيد(ة).....

على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....

.....المهندس الخبير العقاري.

المادة الثانية: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب .

مقرر رقم  
مؤرخ في  
يتضمن فتح تحقيق عقاري ( عملية جماعية )

نظرا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في : المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية، بموجب الطلب المؤرخ في :

المودع من طرف

السيد(ة):.....

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

الغرب

-الشرق

المهندس الخبير العقاري

تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد

يقرر

المادة الأولى : يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري

يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....

على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....

المهندس الخبير العقاري.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم:

مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

الغرب

-الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات

الساعة

التاريخ

المحقق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة).....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة)..... المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن

ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

الغرب

-الشرق

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب:.....

.....

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة).....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة)..... المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن

ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

الغرب

-الشرق

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب:.....

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية:

تبعاً لطلب السيد(ة):

اللقب: الإسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بالبلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

المساحة:

الحدود: -الجنوب

-الشرق

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :

مدير الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية:

تبعاً لطلب السيد(ة):

اسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بالبلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

المساحة:

-الجنوب

الحدود: -الشمال

-الغرب

-الشرق

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة) المحقق العقاري  
يصرح برفض الترخيم العقاري للسبب أو الاسباب التالية:

مدير الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

بلدية: .....

شهادة الحيازة

-----

تطبيقا للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1991 المتضمن التوجيه العقاري

رقم..... من سجل العقود لسنة.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

-بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم،

-و بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

-و بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري،

-و بمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

-و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ

في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري.-و بمقتضى محضر إثبات غياب الإعتراض على

شهادة الحيازة ، المحرر من طرفنا نحن بتاريخ:.....

-و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة،

يقرر ما يلي:

المادة 1: يعترف بصفة الحيازة للشخص (او الأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الأول من الجدول اللاحق، للعقار المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكورة في العمود الثالث.

المادة 2: لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار.

حرر ب..... في.....

مكتب.....

سجل بتاريخ..... في الجزء.....

الصفحة..... الرقم.....

مفتش التسجيل

المحافظ العقاري.....

نشر بتاريخ.....

الرقم.....

المحافظ العقاري

النسب	تعيين العقار	تعيين الأشخاص

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

- 1- شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية وصفية، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2004 .
- 2- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2007
- 3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008
- 4- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، بدون طبعة، الجزائر، 2003.
- 5- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، بدون طبعة، الجزائر.
- 6 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، بدون طبعة، الجزائر، 2002.
- 7- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 8- محمد أحمد عابدين، حجية الأوراق الرسمية و العرفية و طرق الطعن عليها، [دون طبعة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1990.
- 9- الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات و مباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

### ثانياً: الرسائل و المذكرات الجامعية

- 3- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014.
- 4- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أكلي محند او لحاج، البويرة، 2013.

### ثالثا: المجالات و المداخلات

- 5- أحمد ضيف ،الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية،مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06 ،لسنة 2009
- 6- بن عيسى عبد الرحمان ،مدير ولائي للحفظ العقاري ،مداخلة ،ولاية المدية.دون سنة
- 7- غالية قوسم ،مداخلة بعنوان النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته،جامعة تيزي وزو.

### قائمة النصوص القانونية

#### أولاً : النصوص التشريعية

- \* الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 1971/11/30 .
- \*الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1975/11/18
- \* الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .
- \*الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05 مارس 1974.
- \* القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .
- \* الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري
- 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 1995/09/27 .

\*القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.ج.ر العدد 15 المؤرخة في 2008/02/28.

### ثانياً : النصوص التنظيمية

- \* المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم ،ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- \* المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- \* المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج.ر العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983 .
- \* المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي ،ج.ر العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
- \* المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة و تسليمها،جر العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.
- \* المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991
- \* المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخة في 24/03/1992 المتعلق بتحديد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري ،ج.ر العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.
- \* المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،ج.ر العدد 38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.



\* المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري  
، ج.ر العدد، 34 المؤرخ في 23 ماي 1993.

\* المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 09/02/1989، ج.ر العدد 59

\* المرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12/02/1992

\* المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و

تسليم سندات الملكية ج.ر العدد 26 المؤرخة في 21/05/2008.

## الفهرس

04	<u>مقدمة</u> .....
07	<u>الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة</u> .....
08	<u>المبحث الأول: العقود المثبتة للملكية العقارية</u> .....
08	<u>المطلب الأول: العقود العرفية</u> .....
09	<u>الفرع الأول: شروط صحة العقد العرفي</u> .....
10	<u>الفرع الثاني: تميز العقد العرفي عن العقد الرسمي</u> .....
12	<u>الفرع الثالث: الحجية القانونية للعقد العرفي</u> .....
15	<u>المطلب الثاني: العقود الرسمية</u> .....
16	<u>الفرع الأول: شروط صحة العقد الرسمي</u> .....
17	<u>الفرع الثاني: آثار الورقة الرسمية</u> .....
19	<u>المبحث الثاني: الاحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية والتحقيق العقاري كآلية للإثبات</u> .....
19	<u>المطلب الأول: الاحكام القضائية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية</u> .....
20	<u>الفرع الأول: حكم ثبوت حق الشفعة</u> .....
21	<u>الفرع الثاني: حكم رسو المزاد</u> .....
22	<u>الفرع الثالث: حكم القسمة الخاصة بالملكية الشائعة</u> .....
22	<u>الفرع الرابع: حكم التقادم المكسب</u> .....
23	<u>المطلب الثاني: التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية</u> .....
24	<u>الفرع الأول: عقد الشهرة</u> .....
29	<u>الفرع الثاني: شهادة الحيابة</u> .....
34	<u>الفرع الثالث: التحقيق العقاري</u> .....
44	<u>الفصل الثاني: وسائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة</u> .....
44	<u>المبحث الأول: المسح العقاري كآلية للإثبات</u> .....
44	<u>المطلب الأول: ماهية المسح العقاري و آلياته</u> .....
45	<u>الفرع الأول: ماهية المسح العقاري</u> .....
48	<u>الفرع الثاني: آليات المسح العقاري</u> .....
56	<u>المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ عملية المسح</u> .....
56	<u>الفرع الأول: الإجراءات العملية لمسح الاراضي</u> .....
58	<u>الفرع الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية</u> .....

63.....	<b>المبحث الثاني:</b> الدفتر العقاري.
63.....	<b>المطلب الأول:</b> ماهية الدفتر العقاري و طبيعته القانونية.
64.....	<b>الفرع الأول:</b> ماهية الدفتر العقاري.
65.....	<b>الفرع الثاني:</b> الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
67.....	<b>المطلب الثاني:</b> حجية الدفتر العقاري و منازعاته.
68.....	<b>الفرع الأول:</b> حجية الدفتر العقاري في الإثبات.
28.....	<b>الفرع الثاني:</b> منازعات الدفتر العقاري.
75.....	<b>الخاتمة</b>
76.....	<b>الملاحق:</b>
86.....	<b>قائمة المراجع</b>

## ملخص مذكرة الماستر

إن الآليات التي وضعها المشرع من خلال النصوص القانونية المتتالية المذكورة في الفصل الأول و الأدوات التي أحدثها من هيئات و مؤسسات التي تم ذكرها في الفصل الثاني و التي تلعب الدور الأكبر في تسهيل إثبات الملكية العقارية الخاصة، بإعمال الحلول و البدائل و لو كانت ظرفية، لتمكين الأفراد من سند ملكيتهم الذي يكرس حق من الحقوق العقارية و يسهل عملية التداول في جو مبني على إستقرار المعاملات و المحافظة على النظام العقاري .

الكلمات المفتاحية:

1/ النظام العقاري 2/ إثبات الملكية العقارية 3/ الملكية العقارية الخاصة 4/. الحقوق العقارية

### Abstract of Master's Thesis

The mechanisms established by the legislator through the successive legal texts mentioned in the first chapter and the tools created by the bodies and institutions that were mentioned in the second chapter, which play the largest role in facilitating the establishment of private real estate ownership, by implementing solutions and alternatives, even if they are circumstantial, to enable Individuals from their title deed, which enshrines one of the real estate rights and facilitates the process of trading in an atmosphere based on the stability of transactions and the preservation of the real estate syste

Keywords:

1/ Real estate system 2/ Proof of real estate ownership 3/ Private real estate ownership 4/. real estate rights