

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الآليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ:

بلعبدون عواد

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة:

سعيداني جيهان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

بوكر رشيدة

الأستاذة

مشرفاً مقراً

بلعبدون عواد

الأستاذ

مناقشاً

بوزيد خالد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت يوم: 2023/06/25



إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى كل غالي على قلبي

إلى كل من ساندني من قريب أم بعيد في

انجاز هذا العمل وأخص بالذكر كل أفراد

عائلي و كبرا ، كل الأهل و الأقارب

والأصدقاء ، إلى كل من دعا لي دعوة صادقة

إلى كل من نصحني نصيحة طيبة ، إلى كل

أساتذتي في الجامعة

و إلى كل زملائي و زميلاتي بالدراسة

شكر

أشكر الله الواحد الأحد القادر المقتدر العليم
الذي بالقليل من العلم الذي أتاني استطعت أن
أنجز هذا العمل ، و انه من دواعي الشكر و
العرفان أن أتقدم بخالص تشكراتي إلى أستاذي
المشرف ، بن عبدون عواد الذي لم يبخل علي بنصائحه
وتوجيهاته فله مني كل الشكر و العرفان و التقدير
و الامتنان ، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى باقي
أعضاء لجنة المناقشة

قائمة المختصرات

ج ر : جريدة رسمية

ص : صفحة

ق م : قانون مدني

ق ع : قانون العقوبات

ق ا م ج : قانون الإجراءات الجزائية

غ ع : الغرفة العقارية

غ ا : الغرفة الإدارية

ط : طبعة

ج : الجزء ف : فقرة

مقدمة

اهتمت أغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية وحاولت سن قوانين لغرض تحقيق استقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين لأن استقرار الملكية يبعث على ازدهار سوق المعاملات العقارية، ومن هنا بدأ نظام التعداد العام للأراضي الذي عملت النظم القانونية القديمة على القيام به، وذلك بإحصاء كل أراضي أقاليمها وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكها، ليتسنى لها بعد ذلك تحديد الوعاء الضريبي على هذه الأملاك من جهة ولإضفاء علنية التملك وعلنية التعامل في حق الملكية، سواء أكانت هذه التعاملات ناقلة للملكية أم مرتبة لتأمينات عينية عليها، ذلك ويتم من خلال مسك سجلات يقيد فيها كل ما يتعلق بالوعاء العقاري الذي تم إحصاؤه وتسجيله، وهذا ما أصطلح على تسميته فيما بعد بنظام الشهر العقاري الذي تبنته معظم تشريعات العالم، ولا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد إعداد مسح الأراضي العام التي تسميها بعض التشريعات بعملية التحديد التمهيدي.

وقصد تطهير الملكية العقارية الخاصة لابد أن تكون هناك آليات قانونية ترتكز عليها أهمها تلك الآليات التي إستحدثها المشرع الجزائري في المناطق غير الممسوحة التي تشكل موضوع دراستنا الحالية وهي بمثابة دراسة شاملة وتشخيصية للأطر والوسائل القانونية التي أوجدها المشرع بهدف ضبط وتحديد الملكية العقارية الخاصة وبالنتيجة تسليم سند ملكية قانوني يثبت الحقوق ويحدد الأعباء التي تنقل العقار.

إن الغموض الذي يكتنف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة وكذا قلة الملكيات الموثقة بسند قانوني جعلتنا نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إبراز وتحليل الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري والإطار القانوني الذي يمكن من خلاله تطهير الملكية العقارية الخاصة بمبادرة فردية وتبيان المنازعات التي يمكن أن نثار خلال تطبيقه .

من خلال هذه الدراسة تتجلى الأهمية البالغة التي تكتسبها الملكية العقارية الخاصة باعتبارها دعامة أساسية وفعالة بالنهوض وتنمية الاقتصاد الوطني وتزداد أهمية بدخول الجزائر وتوجهها نحو اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات ، لأن بدون وجود هذه السندات لا يمكن الحديث عن الاستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب مما يحتم علينا كباحثين التطرق إلى هذه الآلية والإمام بكافة جوانبها.

إن دراستنا لهذا الموضوع ككل دراسة أكاديمية ترجع لدوافع ذاتية وأخرى موضوعية فالبواعث الشخصية هي الرغبة في تشخيص والإمام بمشاكل التطهير العقاري في الجزائر وكذا محاولة فهم الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انعدام السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة وانتشار حالة الشيوخ العرفي لاسيما على مستوى منطقتنا.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في البحث عن الآليات و السياسة التي إنتهجتها الدولة في محاولة إضفاء طابع الرسمية على سندات العقار التي يحوز أصحابها على سندات عرفية التي أثرت سلبا على السوق العقارية وبالتالي بقت حجر عثرة في إنجاح عملية الاستثمار.

ومن جانب آخر هو تحديد وتطهير الجيد للعقار مما يعمل على استقرار الملكية العقارية الخاصة ويقلل من المنازعات الناجمة عنها، ومن جهة أخرى هو تحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية وملك عقاري مهما كان نوعه طبقا لنظام الشهر العيني القائم على أساس مسح الأراضي مما ينتج عنه التطهير الفعال للعقار، وأيضا يوفر الثقة والائتمان لدى المستثمر خاصة الأجنبي، مما يؤدي الى التنمية الاقتصادية والاجتماعية ويساعد على استقرار الوضع العام ويأثر على الأمن القومي بالإيجاب على البلاد.

* أما بخصوص الأهداف والغاية المرجوة من هذه الدراسة هي كالتالي:

- إثراء المكتبة القانونية ببحث متخصص.

التشجيع على البحث في هذا الميدان ومنه هذا الموضوع لما له من أهمية على الساحة العقارية.

- تعزيز الثقة بهذه الآليات القانونية المعتمد عليها، من حيث عملية التطهير التي تقوم بها.
- الوقوف على إيجابيات وسلبيات هذه الأدوات القانونية.
- معالجة بعض النقائص التي خلفتها بعض الآليات وتبنيه المشرع عنها عند الاطلاع على هذا الموضوع وذلك في إطار خاص ناتج عن البحث والمقارنة.
- إطلاع الباحث القارئ والباحث المتمرس على هذا الموضوع وعلى أهميته وفوائده. الوقوف على بعض الثغرات الموجودة في هذه الآليات.
- الوقوف على عدم جدية المشرع الجزائري عند معالجة الملكية العقارية الخاصة ببعض هذه الآليات وذلك لعدم التنظيم القانوني لها مما أثرت نوعا ما على تسوية الملكية العقارية الخاصة في فترة ما.
- التعرف على بعض الآليات غير المشهورة على أنها مطهرة لهذا النوع من الملكية.
- التعرف على الآلية الأكثر تطهيرا للملكية العقارية الخاصة.
- معرفة مدى تحقيق هذه الأدوات القانونية لأهدافها.
- معرفة حول إمكانية وجود نية من قبل المشرع الجزائري في معالجة الملكية العقارية الخاصة .
- * أما بالنسبة للدراسات السابقة، يوجد بعض الدراسات المتخصصة رغم قلتها منها:
 - مذكرة ماجستير حول آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، للطالب عزوزي حازم، الذي بين أثر هذه الآليات وعلاقتها بالملكية العقارية الخاصة.
 - مذكرة ماستر حول الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير ممسوحة في التشريع الجزائري للطالب خديم البشير، الذي بين دور هذه الآليات القانونية .
 - مذكرة ماستر حول آليات التطهير في المناطق الغير ممسوحة ، للطالب بوزيتون عبد الغاني ، الذي مهام وأهمية هذه الآليات القانونية.

- مذكرة ماجستير حول المسح في القانون الجزائري للطالبة فضيلة قرنان.
- * أما بخصوص الصعوبات التي إعترضتنا ونحن ننجز هذا الموضوع منه ما يلي: صعوبة الحصول على وثائق لها صلة بموضوع الدراسة.
- عدم توافر مراجع و دراسات متخصصة بشكل مقبول حول هذا الموضوع. ضيق الوقت الممنوح يؤدي الى تعثر في عملية البحث.
- عدم تفاعل الإدارة مع الباحث تحت ذريعة واجب التحفظ مما يستدعي عدم اللجوء أصلا لها.
- قلة هذا النوع من الدراسات في المكتبات وشبكات الانترنت مقارنة بغيرها. قلة مراجع لها علاقة بالموضوع وحتى موضوع العقار عموما لا يوجد فيه مؤلفات معتبرة على غرار غيره من المواضيع كقانون الإداري مثلا.
- ومن خلال ما سبق تناوله تبادر في ذهننا طرح الإشكالية التالية الذكر:
- * ما هي الآليات التي تبناها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟. ومن خلال هذه الإشكالية الرئيسية تم تعزيزها بإشكاليات فرعية منها:
- هل آليات التطهير العقاري كانت كفيلة بحل مشكلة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر؟
- هل أسهمت أدوات التطهير العقاري في ثبات واستقرار الملكية العقارية الخاصة؟ هل هذه الآليات كانت كفيلة ببلوغ الغاية المرجوة منها؟
- * ولقد اتبعنا في بحثنا هذا، مزيجا من المنهج التحليلي والمنهج الوصفي للإجابة على الإشكالية المطروحة ومعالجة الموضوع، حيث وضمنا المنهج التحليلي في تحليل المراحل والإجراءات التي تتعلق بهذه الآليات القانونية وأيضا المنازعات الناجمة عنها، وتحليل الهيئات المساعدة لها.
- وتم الاعتماد على المنهج التحليلي بشكل كبير في البحث، أما المنهج الوصفي تم توضيفه في التعريف بهذه الأدوات القانونية ووضفناه بدقة لإزالة الغموض وأيضا تحديد أنواع هذه الآليات والقوانين الصادرة والمنظمة لها.

*ومن خلال ما سبق ذكره، تم تناول هذ الموضوع من خلال هذه الخطة المتبعة والتي تعد كإجابة على الإشكالية السابقة الذكر.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان إطار المفاهيمي لتطهير الملكية العقارية الخاصة حيث قسمنا

هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية مجال تطبيق آليات التطهير العقاري

، وفي المبحث الثاني إلى الهيئات و المهن المرتبطة بالتطهير العقاري

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه الآليات القانونية المباشرة لتطهير الملكية العقارية

الخاصة في المبحث الأول سنتطرق المسح العام و السجل العقاري في ظل الأم 75/74

كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى عقد الشهرة و

شهادة الحياة ومعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري 07/02 كبدايل قانونية مسرعة

لمعالجة تأخير عملية مسح الاراضي العام وتطهير الملكية العقارية الخاصة

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي

توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
إطار المفاهيمي لتطهير الملكية
العقارية الخاصة

يكتسي موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة التي اصدرها في هذا المجال، سواء ما جاء به الدستور باعتباره القانون الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولا إلى قانون التوجيه العقاري إلى جانب مختلفة النصوص القانونية الأخرى على غرار المرسوم التنفيذي -83-352 المتضمن عقد الشهرة.

إن المرسوم التنفيذي 352-83 يهدف في مضمونه حقيقة إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة، إلا أنه وبعد تطبيقه على أرض الواقع تسبب في نزاعات قضائية ومشاكل قانونية، تدور في غالبيتها حول نفي حقيقة ملكية الحائز للعقار موضوع عقد الشهرة التي تم إعداده من طرف الموثق بناؤه على تلقي تصريحات دون إجراء تحقيق، معمق وذلك من خلال المباحث التالية: المبحث الأول مجال تطبيق آليات تطهير العقاري عموما سواء مباشرة أو غير مباشرة والمبحث الثاني هيئات ومهن مرتبطة بعملية التطهير والمبحث الثالث وسائل الغير مباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: ماهية مجال تطبيق آليات التطهير العقاري

إن أدوات التطهير تطبق على العقارات من نوع ملك خاص، ونص على هذا النوع من القانون الأملاك، كل . من المدني وقانون التوجيه العقاري، وتم الإشارة إلى هذه الأملاك في هذا المبحث من خلال المطلبين الأول: يتناول مفهوم الملكية العقارية الخاصة، والمطلب الثاني: تصنيف الأملاك العقارية الخاصة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

ان تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة وهي الشق الثاني من الأملاك التي تملكها الأشخاص وذلك حسب تعريفها و تقسيماتها مضمونة دستوريا والمشرع اهتم بتنظيمها من حيث قانون التوجيه العقاري والقانون المدني ونص عليها في الدستور 1996 واهتم بتطهيرها والعمل على استقرارها من خلال الآليات المذكورة سابقا ومن خلال هذا المطلب الذي تضمن

الفروع التالية: تعريف الملكية العقارية هذا تم دراسة هذا النوع الملكية من الخاصة كفرع أول والأساس القانوني كفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة وذكر أهم الخصائص التي تتميز بها وهذا على النحو التالي:

أولاً : التعريف الفقهي.

أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص هي أموال مملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة و لا تخصص للنفع العام، وللدولة و الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وبطبيعتها فإنها تخضع لأحكام القانون الخاص¹.

وتعرف الأملاك الخاصة للدولة على أنها مجموع الأملاك والأموال التابعة للدولة والتي تدخل ضمن الدومين العام، هذا وإن أمكن إيجاد تعريف إيضاحي آخر لبعض الأملاك، والتي في تركيبتها تشير إلى أنها تابعة للدومين الخاص للدولة².

ثانياً : التعريف التشريعي.

نصت المادة 688 من ق.م.ج تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو الإدارة أو مؤسسة عمومية أو الهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إستراتيجية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات آثار الإلتزام ، دون

طبعة ، دار النهضة العربية القاهرة ص154

² - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص32.

³ - المادة 688 من القانون المدني .

ومن خلال قانون الأملاك الوطنية يتضح أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما عرف الأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من قانون 90/30 (المعدل بموجب المادة 06 من قانون 08/14)، فمن خلال نص المادة 03 من قانون 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث نصت على " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وبهذا يتبين لنا من خلال التعريف أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية حيث أن جميع الأملاك الوطنية التي لا ينطبق عليها تعريف الأملاك الوطنية العمومية تعد أملاك وطنية خاصة¹.

ومن خلال ما ذكر، يتبين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف دقيق ، حيث كان يعتمد في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة إلى مقارنتها بالأملاك الوطنية العمومية ويدل ذلك على إعماده على مفهوم المخالفة.

ثالثا: خصائص الملكية العقارية الخاصة للدولة.

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بمميزات وخصائص مما تجعلها تختلف عن الأملاك الوطنية العمومية و يتبين هذا الإختلاف في:

1- وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة :

حسب ما ورد في نص المادة 03 من قانون 90/30 المعدل و المتمم فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية و إمتلاكية و مبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص.

¹ - المادة 03 من قانون 90/30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008

الفرع الثاني: الأساس القانوني لها

تنظيمها عدة قوانين ومواد منها المادة 674 ق. م. ج: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ان تستعمل وفق القوانين والانظمة، والمادة 683 ق.م. ج: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"، والمادة 12 من التعديل الدستوري 1996: "الملكية الخاصة مضمونة"، والمادة 675 ق . م . ج: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصر الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير"، والمادة : 676 ق.م. ج: "أن مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"، والمادة 677 ق . م . ج: "لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا ، م 27 من قانون 90-25 هي حق التمتع والتصرف نفي المال العقاري او الحقوق العقارية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها، مادة ،02، 90-25 "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون في كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية".

المطلب الثاني: تصنيف الأملاك العقارية الخاصة

تعد الأملاك العقارية الخاصة تشتمل على عدة تصنيفات وتم دراسة هذا المطلب لتوضيح أنواع هذه الأملاك خلال الفروع التالية: الملكية التامة كفرع أول والملكية المجزأة كفرع ثاني والمشاعة كفرع ثالث والمشاركة كفرع رابع. حق الإستغلال وحق التمتع وحق

إن الملكية العقارية الخاصة ، قد تكون في صورة

الفرع الأول : الملكية تامة :

هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له استعمال حق التصرف والتمتع¹، وقد تكلفت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674 حتى 677 من القانون المدني والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

¹ - ليلي زروقي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية . دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة، 2013، ص116

فتنص المادة 675 مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية ، بحيث لا يمكنه فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير .

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا . ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها" ، و هذا ما أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها :

من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا له، ما لم تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.¹

الفرع الثاني : الملكية المنجزة

قوام الملكية المنجزة هو الحقوق الثلاث الإستعمال الاستغلال والتصرف التي خولها القانون للمالك بالذات .²

الملكية المنجزة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة ، أو الحيازة ، أو الالتصاق .³

ويقصد بـ:

- حق الانتفاع و هو حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف ، ولقد تناول المشرع الجزائري أحكامه في المواد 844 وما يليها من القانون المدني ، إلا أنه لم يعرفه وهذا خلافا للتشريع الفرنسي الذي عرفه في نص المادة 578 من القانون المدني .

¹ - حمدي باشا ، عمر القضاء العقاري، دار الهومة الجزائر ، الطبعة 12 ، سنة 2012، ص 57.

² - التصرف هو استعمال الشيء استعمالا تستنفذ معه السلطات أو حق المالك كليا وجزئيا، وقد يكون تصرف مادي أو قانوني حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية المرجع السابق ص 12

³ - نفس المرجع ، ص 12.

Art 578: l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété comme le propriétaire même à la charge d'en conserver la substance¹ . .

ووفقا لاجتهادات المحكمة العليا من الثابت قانونا أن حق الانتفاع يسمح لصاحبه باستعمال الشيء المنتفع به مثله مثل المالك ، على أن يحافظ عليه²

- حق الاستعمال وحق السكن: لقد نص المشرع الجزائري على حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 من القانون المدني ، إلا أنه لم يتم بتعريف هذين الحقين، و اما الفقه فإنه عرفهما على انهما: "الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ، ويخول صاحبه استعمال الشيء لنفسه أو لأسرته، وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه كان الحق حقا للسكن.³

الفرع الثالث : الملكية المشاعة:

لقد عرف المشرع الجزائري في القانون المدني الملكية الشائعة في نص المادة 713 وذلك بنصه على: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة ، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك". فالملكية الشائعة هي صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لشخصين فأكثر دون تعيين جزء بالذات من هذا الشيء لكل منهم، ويكون نصيب المالكين في الشيوع محددًا حسابيا كأن يكون لأحدهم نصف الشيء وللثاني والثالث خمسة دون فرز الحصص حيث يبقى الشيء المملوك في الشيوع غير منقسم ولو كان قابلا للانقسام .⁴

الفرع الرابع الملكية المشتركة: لقد نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في القسم الخامس من الفصل الثالث الباب العاشر، المواد 743 وما يليها من القانون المدني ، ولقد عرفها في المادة 743 على أنها : "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها

¹ - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص15.

² - الانتفاع هو حق التمتع بالأشياء التي يملكها آخر كما يتمتع بها المالك نفسه ، ولكن بشرط المحافظة عليها

³ - قرار رقم 198458 مؤرخ في 26/04/2000 المجلة القضائية لسنة 2000، عدد 02، ص163.

⁴ - نفس المرجع ، ص 95

العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة." ويمكن تعريفها أيضا على أنها "الملكية المشتركة هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ، ولاسيما العمارات الجماعية.¹

"من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون." . قرار رقم 50937 بتاريخ 1990/05/09 .²

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 744 من القانون المدني الجزائري على الأجزاء الخاصة المعدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك ، كما عدد نص المادة 745 من ذات القانون الأجزاء المشتركة ، واعتبرت أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين. فالملكية المشتركة تتيح للملاك الشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء الخاصة والمشاركة للعقار المبني للاشتراك ، ومن جهة أخرى يقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين على تلك الأجزاء .

ولأجل هذا وضع المشرع نظام خاص تكون مهمته الرئيسية إدارة العقار ، والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني،
أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا

¹ -henri Léon et jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements) 02en volume, 4eme Edition, Paris, 1969, P25.

² - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص15.

محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني،

المبحث الثاني: الهيئات والمهن المرتبطة بالتطهير العقاري

يعد الهيكل الإداري له دور أساسي في إنجاح وتفعيل عملية التطهير العقاري منها الهيئات والمهن حيث يساهموا في تسريع عملية التطهير، ولذا تم تناول هذه الهيئات والمهن في هذا المبحث من خلال مطلبين، الأول يتعلق بالهيئات والثاني حول المهن.

المطلب الأول : الهيئات التي لها علاقة بعملية التطهير العقاري

الهيئات بدورها مختصة في التطهير من خلال تسيير أعمال مسح الأراضي والتحقق بالنسبة لعقد الشهرة وشهادة الحياة، وخصوصا في عملية التحقيق العقاري 07/02 وتم توضيح هذه الهيئات من خلال الفروع التالية: الفرع الأول: وكالة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة كفرع ثاني والفرع الثالث الحفظ العقاري والقضاء العقاري كفرع رابع.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للمسح

لقد نصت المادة 5 من الأمر 75/74 على أن مهام مسح الأراضي، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين إنتقال البلاد إلى نمط تسيير، جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع ، هذه المرحلة الجديدة ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19/12/1989 ، وكان من الأجدر أن ي ، وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل الأراضي تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال والوكالة الوطنية لمسح ا حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات

طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وتتاطب بها¹

والهدف منها هو القيام بالمسح العام، وتطهير العقاري والوصول لبنك معلومات يشمل جميع العقارات العامة والخاصة، ونجد من جهة أخرى دور الوكالة أصبح يتعدى الجانب التقني للملكية العقارية، حيث مسألة تهيئة الإقليم اليوم أصبحت من الإنشغالات الكبرى للدول لإرتباطها بالعقار، وما تقدمه الوكالة من معلومات عقارية تساهم في وضع خطط ناجحة لأي تهيئة عمرانية، وأيضا المعلومات المتوفرة لدى الوكالة تساعد إدارة الجمارك والضرائب في تقدير الضريبة العقارية أو حالة الاطلاع على أملاك الأشخاص عند التهرب الضريبي، ولهذه الوكالة لها طلب المساعدة عند القيام بالمسح من المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، الذي مهمته تكمن في التصوير الجوي وإنتاج الخرائط، ووضع شبكة لقياس الدقة في الارتفاعات، وهو موضوع تحت وصاية وزارة الدفاع الوطني² ، وتحتاج اليه الوكالة عند المسح الجوي، لأن الوكالة ليست لها إمكانيات في القيام بذلك حيث زودت الوكالة بطائر لقيام بالمسح الجوي، والعملية يقوم بها المعهد بموجب اتفاقية القرض في اطار تمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، "بأن معهد الخرائط يقوم بكل الإجراءات لإنجاز الصور الجوية والركائز الفتوغرامترية، لتلبية احتياجات إعداد مسح الأراضي التي تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية للمسح"³،

الفرع الثاني: المديرية العامة لأملاك الدولة:

¹ - المادتان 1 و 2 من المرسوم 89/234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي .

² - الأمر رقم: 67-211 المؤرخ في 17/10/1967 المتضمن إنشاء وتنظيم المعهد الوطني للخرائط، المادة : 01 و02، ج ر، رقم: 88 المؤرخة في 27/10/1967، ص : 1342.

³ - المادة: 11 من المرسوم الرئاسي رقم 92-440 المؤرخ في 02/12/1992، المتضمن الموافقة على إتفاق القرض رقم AL 3488، الملحق رقم 01، الجريدة الرسمية رقم : 87: المؤرخة في 09/12/1992 ص : 2206.

ان مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية ، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح .

ان المديرية العامة للأملاك الوطنية تعتبر مسؤولة أيضا عن بلوغ اهداف . الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتحقيقه عمليا، لاسيما من خلال المتابعة تطورات الأوضاع القانونية للملكية العقارية وضمان تطهيرها وبالرغم من استقلالية المسح الأراضي على شكل وكالة مسح الأراضي، ولكن الواقع يفرض التنسيق بين المصالح التي لها علاقة بالملكية العقارية لتشابه مهامها نوعا ما ، لكن ميدانيا وجد صعوبات حالت دون تحقيق هذا التنسيق بالخصوص في الجوانب التالية:

_ أصبح للجنة مسح الأراضي وجود شكلي لها فقط.

- وجود تناقض في المعلومات والإحصائيات المتعلقة بسير عملية المسح من خلال تقارير رسمية مرسلة الى الإدارة

- عدم تطابق وتحيين بيانات المسح المخزنة في برنامج التوثيق العقاري العام بين مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفرع الثالث : المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية المصلحة الإدارية التي خول لها القانون عملية الشهر العقاري فإعتبارها المصلحة المسؤولة بإخطار الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات و تباشر بواسطتها مجموعة من الإجراءات و الشكليات تهدف إلى نقل الحقوق العينة الأصلية و التبعية و الإحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، فلا يمكن تحقيق تلك المعاملات إلا وفق إجراءات الشهر العقاري، و ذلك لتأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للمتعامل في العقارات

و إضافة إلى إشتراط الرسمية كركن في العقد قامت جميع التشريعات بفرض الشهر العقاري ، وترك ذلك للفقهاء، ومنها كما يلي:

"هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري".
وهناك من عرفها أيضا : "مصلحة عمومية وظيفتها الاصلية تتمثل في حفظ العقود، مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من الحقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت اصلية او تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة بطاقات عقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون".

- وتعرف أيضا: "هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيرها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لانشاء السجل العقاري"¹.

وعلى هذا فالمحافظة العقارية هي هيئة إدارية مكلفة بعملية الاشهار العقاري، وتعمل على ضبط واستقرار الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها.

وتضم المحافظة العقارية مجموعة من الأقسام قسم الايداعات وعمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

اما فيما يتعلق بمهام المتعلقة بالمحافظة العقارية، فلها مهمة مسك السجل العقاري الذي يتكون من بطاقات العقارية مهما كان نوعها سواء كانت شخصية او بطاقة عقارية لقطع الأراضي او بطاقة عقارية حضرية التي تضم بطاقة عامة للعقار او بطاقة الملكية المشتركة.

ومن بين مهام المحافظة العقارية أيضا تحرير سند الملكية وترقيم العقارات سواء ترقيم مؤقت او نهائي وتسليم الدفاتر العقارية في المناطق التي تم مسحها واعداد وضبط السجل العقاري.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر،

وهذا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري.¹

ومن خلال ما سبق تناوله وذكره اتضح ان المحافظة العقارية هيئة إدارية مساعدة على عملية التطهير العقاري، وذلك من خلال الشهر العقاري بنوعيه الشخصي والعيني، ومن خلال ضبط السجل العقاري وتحرير العقود تثبت الملكية لأصحابها وتحرير الدفاتر العقارية والقيام بالترقيم العقاري، وعموما كل المهام المسندة اليها والسابقة الذكر، تدل على ان هذه الهيئة الإدارية تعمل على ضبط واستقرار الملكية العقارية الخاصة وعلى اثباتها وتطهيرها.

الفرع الرابع: القضاء العقاري (المحاكم العقارية)

يعد القضاء العقاري فرع من القضاء العادي، استحدث القسم العقاري في المحاكم الابتدائية بموجب قرار من وزير العدل المؤرخ في 01/04/1994 حيث ينظر في الحياة الملكية، الوقف، القسمة...، وتم التفكير في استقلالية المحاكم العقارية، واستحدثت غرف عقارية سنة 1996 المادة 08 بموجب الأمر 96/25 معدلة للمادة 17 من القانون 89/22 المحددة لصلاحيات المحكمة العليا.

إننا نرى ان العملية المنتهجة قد تكون بدون جدوى خاصة بعد تعديل الدستور لسنة 1996 المتضمن إزدواجية القضاء، وأمام كثرة النزاعات التي تعرض أمام الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية، والتي تحول بالتأكيد الى نظام القضائي الإداري المستحدث، وتحت إشراف مجلس الدولة، وعليه أمام بقاء إحتكار السلطات العمومية لجزء كبير من الملكية العقارية في الجزائر، وكذا الطابع الإداري المحض الذي يطبع تدخلات هذه السلطات، فلا نرى أي جدوى من هذه الإصلاحات، اللهم البحث عن معيار نوعي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 متضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد: 10، المؤرخة في 1991/03/06 .

الاختصاص للقضاء العقاري لمحاولة التخفيف من الطابع الإداري المحض لتدخل الإدارة، وهذا بعقد الإختصاص القاضي العادي وإلغاء المعيار العضوي المعمق.¹

رغم هذه الانتقادات إلا أن المحاكم العقارية، من الوسائل العملية لتطهير الملكية العقارية من خلال الفصل في القضايا و فرض الحماية المدنية على العقارات وإصدار سندات تنفيذية في شكل أحكام وقرارات نهائية قابلة للشهر وهي بمثابة عقد ملكية، ومن الأحكام القضائية المطهرة للملكية العقارية الخاصة الحكم بقسمة مال المشاع، حكم في دعوى إستحقاق في الحيازة أو الملكية حكم صادر بتثبيت حق الشفعة، وهناك حكم لا يدخل في القضاء العقاري بل الجزائي هو الحكم بالتعدي على الملكية ع الخاصة عن طريق الخلسة أو التدليس، هذه الحماية الجزائية للملكية ع، خ على أساس أن المجنى عليه هو صاحب العقار يحوز سند حيازة أو ملكية، المادة:386 ق، ع، ج.

للقضاء الجزائي أيضا له علاقة بتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال الفصل في قضايا التعدي على الملكية بغية التملك أو بغية الإعتداء على العقار ويكون الفصل ناتج عن سند يثبت الملكية أو الحيازة وهذا الفصل دليل على إعتراف القضاء الجزائي أن المجنى عليه هو صاحب العقار وهذا يعد تطهير للملكية ع خ بما فيه القضاء العقاري الذي يقوم بفصل في القضايا السابقة الذكر، دليل على تطهير الملكية ع، خ من خلال إعتراف للمالك أو الحائز أن العقار يؤول لصاحبه.

الفرع الخامس: رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا :

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيس الجهاز التنفيذي للبلدية، وهو شخص منتخب من طرف الشعب، ويعين رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال الاقتراع العام والسري وذلك عند تواجد في القائمة التي نالت اغلبية المقاعد و كان على رأسها ، و تدوم

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.

مدة عهده 5 سنوات ، وبدوره يمارس سلطات باسم الجماعات الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة طبقا للمادة 62 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

*** وبالنسبة لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية:**

- يمثل البلدية في جميع المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية، طبقا للمادة 77 من قانون 10-11 الساق الذكر.

- يمثل البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية طبقا للمادة 78 من نفس القانون.

- يرأس المجلس الشعبي البلدي ويستدعيه طبقا للمادة 79 من نفس القانون.

- يسهر على تنفيذ مداورات المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 80 من نفس القانون .

- ينفذ ميزانية البلدية وهو الأمر بالصرف طبقا للمادة 81 من نفس القانون .

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكات البلدية طبقا للمادة 82 نفس القانون .

- يسهر رئيس البلدية على وضع مصالح البلدية وعلى حسن سيرها طبقا للمادة 83 من نفس القانون .

*** اما بالنسبة بصفته ممثلا للدولة من حيث الصلاحيات:**

- يمثل رئيس المجلس البلدي الدولة على مستوى البلدية، طبقا للمادة 85 من نفس القانون.

- رئيس البلدية له صفة ضابط الحالة المدنية طبقا للمادة 86 من نفس القانون.

- يفوض امضاءه لمندوبيه طبقا للمادة 87 من نفس القانون.

- يقوم رئيس البلدية تحت اشراف الوالي بتبليغ وتنفيذ القوانين على إقليم البلدية والسهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية، طبقا للمادة 88 من نفس القانون.

- يتخذ رئيس المجلس البلدي بالاحتياطات الضرورية والتدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والممتلكات طبقا للمادة 89 من نفس القانون .

- يسهر على الحفاظ على النظام العام وحماية التراث الثقافي والتاريخي والسهر على احترام كل المقاييس في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري والسهر على نظافة العمارات، طبقاً للمادة 94 من نفس القانون.

- يسلم رئيس البلدية رخصة الهدم والبناء والتجزئة ويلزم باحترام التشريع المتعلق بالعقار والسكن والتعمير طبقاً للمادة 95 من نفس القانون . ومن جانب آخر له دور فعال في عملية التطهير و ذلك من خلال عملية التحقيق و التحري التي تكون أثناء إعداد شهادة الحياة من خلال إخطار إدارة أملاك الدولة و المواطنين حول الوضعية القانونية للعقار، وله دور أثناء إعداد عقد شهرة من خلال إخطاره للتأكد من أن العقار لا يدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية و تحديد الوضعية القانونية له وله دور في قانون التحقيق العقاري 07-02 ، مع الوالي وذلك لإصدار قرار للإجراء جماعي للتحقيق العقاري وذلك في إطار برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، و للوالي له دور في عملية التطهير من خلال إصدار قرار بالشروع بإجراء جماعي ضمن قانون التحقيق العقاري 07-02، و أيضا في إصدار قرار بإجراء جماعي لإعداد شهادة الحياة الذي يتم في إطار برنامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برنامج إعادة التجميع العقاري و بالتالي يعد كل من رئيس البلدية و الوالي مساهمين في عملية التطهير العقاري.

المطلب الثاني: المهن التي لها علاقة بعملية التطهير العقاري

تعد المهن كغيرها من الهيئات السابقة، لها دور محور في عملية التطهير وتعمل على ثبات وإستقرار الملكية العقارية ومنها الخاصة، وتم تناول في هذا المطلب مساهمة هذه المهن وعلاقتها بالتطهير العقاري من خلال الفرعين الأول يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، والثاني مهنة الموثق.

الفرع الأول: مهنة المهندس الخبير العقاري

نظرا لتطور و اتساع و تنوع الملكية العقارية في الجزائر أصدر المشرع العديد من القوانين و التي استهدفت تنظيمها ، بداية بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/1/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و الذي أعلن المشرع بموجبه على تبنيه لنظام الشهر العيني ، و ما تلاه من مراسيم منها المرسوم التنفيذي رقم 2-6 المؤرخ في 25/03/1976 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و كذا قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18/1/1990 ، و القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، فكل هذه النصوص القانونية جاءت استجابة لأوضاع سياسية ، و كذا اجتماعية مرت بها البلاد إلا أنه قد يصادف تنظيم هذه الملكية العديد من المشاكل التي تشكل لنا منازعات عقارية تستدعي في غالب الأحيان الاستعانة بأهل الخبرة في المجال العقاري.

و المهندس الخبير العقاري هو واحد من أصحاب الاختصاص ، و لكن وبالرغم من الدور الكبير الذي تؤديه هذه المهنة ، إلا أنها عاشت في فراغ قانوني اكتنفها لسنوات عديدة إلى غاية صدور الأمر رقم 08-95 المؤرخ في 01/02/1995 الذي تكفل بالمهنة.¹

إن مهنة المهندس المساح أو المهندس المساح الطبوغرافي ، أو المهندس المساح الخبير أو المهندس الخبير العقاري التسمية في الجزائر هي كلها أسماء لمهنة واحدة ، تعتمد على القياس 6 METRON و التمثيل البياني لكل ما هو على سطح الأرض² ، و بالرجوع إلى اللغة الفرنسية فإن مصطلح GEO MATRE- مكون من كلمتين لاتينيتين GEO و

¹ - الأمر رقم: 08-95 المؤرخ في : 01/02/1995، متعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، ج ر، رقم : 20، لسنة 16/04/1995.

² - نصر الدين هنوني ، نعيمة تراعي ، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، الطبعة الثانية ، دار همسة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 24-25

معناها الأرض و معناها القياس و عليه فالخبير العقاري هو التقني الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أولا القياسات و يحدد معايير تل¹ و قد أصبحت مهنة المهندس الخبير العقاري في القرن الأخير مهنة حرة مستقلة و معرفة بموجب قوانين ، و مع ازدياد الحاجة إليها و الاعتراف بها في أغلب الدول ، أصبحت لها فيدرالية عالمية (FIL) و منظمة غير حكومية أسست بباريس سنة 1878 تتولى مهمة تقرير التعاون والشراكة من أجل تطوير الهندسة الطبوغرافية و مختلف مجالات تدخلاتها ، و تضم في عضويتها أزيد من مئة هيئة تمثل ما يناهز ثلاثمائة ألف مهندس مساح طبوغرافي ينتمون إلى مختلف القارات بالإضافة إلى تشكيل تنظيمات إقليمية² و دور الخبير مهم فعند بعض دول يتعدى دوره من أعمال المسح الى تقرير سنوي ضريبي عن الملاك بهدف التحصيل، لأن خبرته المهنية توفر له المعلومات حول مختلف العمليات العقارية، ويكون محل ثقة المواطن عكس أعوان الإدارة³ ومن خلال هذا أن هذه المهنة لها علاقة بالتطهير لأنها تقوم بالمسح طبقا للمخططات المنجزة بمناسبة المسح الإختياري الذي يكون في ملكية العقارية الخاصة أي تقوم هذه المهنة بمساهمة في تطهير مثل هذا النوع من الأملاك، وهذه المهنة تربطها علاقة أثناء القيام بالمسح العام الإختياري طبقا 74-75 متعلق بالمسح العام والسجل العقاري ليس لها دور تقني وإنما فقط الخبير يعد ممثل هيئة أو منظمة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين محليا في لجنة المسح.

¹ - سيدهم السبتي ، رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، ملقى دولي في إطار الجامعة الصيفية 2013 ، تحت شعار المهندس الخبير العقاري ، المهام القانونية و الامكانيات التقنية ، الجزائر ، 28 ماي 2013 ، ص02

² - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 121.

³ - عمار علوي الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 170.

الفرع الثاني: مهنة التوثيق

تعتبر مهنة التوثيق إحدى الدعامات الأساسية لضمان استقرار مختلف المعاملات وتحقيق السلم الاجتماعي، وتشجع على جلب الاستثمارات حيث تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتطورهما، كما أنها تساعد القضاء على فض النزاعات من خلال تمكينه من وسائل الإثبات، لأن تحرير العقود وتوثيقها هو الضامن الأساسي لاستقرارها. وهذا دليل كافي على أهمية مهنة التوثيق وهو ما جعل المشرعين من مختلف القوانين يولون أهمية كبيرة لها ومنحها الثقة والمصادقية، كما منحت للمحركات والعقود التي يتم تحريرها بواسطة القوة التنفيذية والرسمية

وعند نجاحهم يخضعون لتكوين نظري وتطبيقي، ويتوجون في النهاية بشهادة الكفاءة المهنية للتوثيق، ويتم تأدية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي لمكان تواجد مكتب الشخصي للموثق.¹

ومن مهامهم:

- حفظ العقود التي يحررها.
- إيداع العقود المحررة من طرف الموثق لدى مصلحة التسجيل والقيام أيضا بإيداعها بالمحافظة العقارية لشهرها.
- يحفظ الأرشيف التوثيقي ويسيره.
- يسلم النسخ التنفيذية للعقود التي يحررها أو النسخ العادية منها.
- الالتزام بالسر المهني وعدم افشاء أية معلومة.
- تقديم استشارات في حدود اختصاصاته.

¹ - فريدة محيي الحياة والنقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 81.

لابد له ان يعلم أطراف العقد بالالتزامات والآثار المترتبة عند ابرام العقد، ولا يقوم الموثق من جهة أخرى تحرير عقود يكون طرفا فيها او اذا كان العقد لاحد أقاربه او اصهاره الى الدرجة الرابعة.

ومن جانب آخر طبقا للمهام المنوطة به والسابقة الذكر له أيضا علاقة بعملية التطهير العقاري من خلال الدور الذي يلعبه في إضفاء الطابع الرسمي على المعاملات العقارية طبقا للمادة 12 من الامر رقم 70-91 والمادة 324 مكرر 1 من ق م ج، حيث بموجب تعديل الذي نقل حرفيا المادة 12 من الامر 70-91 الى ق م ج في المادة 324 مكرر 1 الذي قام به قانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988، وأيضا نص على الطابع الرسمي قانون 88-27 في مادته 05 والمادة 03 من القانون السابق الذكر.

والموثق له علاقة بالمصالح التي لها دور في عملية التطهير مثل: المحافظة العقارية، التي تشهر العقود الرسمية المتضمنة المعاملات العقارية المحررة من طرف الموثق، أي ان الشهر يتطلب الرسمية طبقا للمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالسجل العقاري.¹

والموثق له دور كبير وفعال في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال المساهمة في اعداد عقد الشهرة طبقا للمرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983، حيث يقوم بعملية التحقيق والتحري حول الوضعية القانونية للعقار ذو ملك خاص لدى البلدية وإدارة أملاك الدولة وليس له شهر عيني مسبق لدى المحافظة العقارية، والقيام بعملية الإعلان والنشر لاطلاع الجمهور لتقديم اعتراضات، كل هذا يدخل في اطار عملية التحقيق حول العقار وصاحبه، وبالتالي الموثق ضمن المرسوم 83-352 المتضمن عقد الشهرة، له

¹ - المرسوم التنفيذي رقم : 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري، المادة : 61: " ان كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية ، يجب ان يقدم على شكل رسمي ، ج ر ، رقم : 30 المؤرخة في 13/04/1976، ص : 504 .

دور محوري يتمثل في القيام بعملية اثبات ان العقار محل عقد الشهرة يعود لصاحبه مع توافر شروط القانون المدني وتوافر قاعدة التقادم المكسب.

الفرع الثالث: الأدوات القانونية غير مباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة:

دراسة عقد الشهرة وشهادة الحياة وقانون التحقيق العقاري 07-02 والمسح العام كأدوات فعالة وسريعة لتطهير العقاري في أراضي غير ممسوحة، فرضتها الفترة المتميزة بالإستثمار خاصة بعد 1990، والتمويل البنكي الكبير، والتحرير الاقتصادي نحو إقتصاد السوق، فإن المشرع الجزائري لأسباب عملية قد إعتد على آليات مساعدة على تسليم الملاك والحائزين على سندات ملكية ضمانا لتطهير بصفة غير مباشرة،

أولا: التقادم المكسب في ظل القانون المدني 75-58:

لعدة إعتبارات منها عدم استقرار المعاملات ونتيجة لغياب السندات خاصة في مهد الإستقلال، أدى الى إعتداد المشرع فكرة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني كتقواعد عامة منها المادة 834 و 827 من ق م ج، تخول للحائز لمدة معينة الحق في الحياة وإكتسابها .

1- ماهية التقادم المكسب: المشرع في المواد 827 من ق م ج وما يليها لم يتطرق لتعريفه بخلاف المشرع الفرنسي، وترك مهمة ذلك للفقهاء والقضاء، فالفقه عرفه : وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز اذا استمرت حيازته على حق عيني لمدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق"، وعرفه أيضا أنه وسيلة يكسب بموجبها الحائز ملكية الشيء، أو حقا عينيا آخر بموجب حياة تدوم مدة معينة،¹ والقضاء عرف تطبيق واسع لهذه الوسيلة لأنها تعد وسيلة لكسب الملكية فقد ورد في قرار رقم 205549 الصادر بتاريخ 28/02/2001 : " ... والحال، أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية، وليس بدعوى الحياة، بمفهوم المادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 817 وما بعدها من قانون

¹ - مسعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،

2002، ص: 356.

المدني وهي من الدعاوى المقصودة بالمادة 418 من قانون الإجراءات المدنية المذكورة.....

وفي قرار آخر للمحكمة النقض المصرية الصادر بتاريخ 17/02/2000 في الطعن رقم 197، س 69 ق 2: "من المقرر أن التقادم المقترن بالحيازة لا يكسب التمسك به، إلا ما حاز من حقوق عينية فقط دون الحقوق الشخصية وذلك ما أصطلح على تسميته بالتقادم المكسب".

للتقادم المكسب شروط تشترك أنواع التقادم في شرطين عامين هما الحيازة وإستمرار الحيازة لمدة قانونية معينة، اما ما يتعلق بالحيازة تكون طبقا للمادة 827، 828 و 829 ق م ج ومستوفية لعنصريها المادي والمعنوي، وأن تكون مستمرة وعلنية وخالية من جميع العيوب، أما ما يتعلق بمدة الحيازة فتقدر ب 10 سنوات بالنسبة للقادم القصير المقترن بالسند الصحيح طبقا للمادة 828 ق م ج و 15 سنة بالنسبة للتقادم طويل المدى طبقا للمادة 827 ق م ج وبالنسبة للحقوق الميراثية هي 33 سنة، وأن شرط إستقاء المدة من النظام العام.

أما ما يتعلق بالشروط الخاصة فتتعلق بنوع واحد من التقادم وهو القصير المدى فقط، وطبقا للمادة 793 ق م ج وما تضمنته أن هذا النوع من التقادم لا بد من توافر شرطين هما: السند الصحيح الذي يصدر من شخص لا يكون مالك للشيء، أو صاحبا له، ولا بد من شهر هذا السند ليتم نقل الملكية وذلك في بطاقة عقارية طبقا للمادة 824 و 825 ق م ج ، والمواد 15 و 16 من الأمر 74-75 السابق الذكر أما الشرط الثاني هو حسن النية طبقا للمادة 824 و 825 ق م ج ، وحسن النية هو لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من . يمثله.

وهو أيضا الغلط الدافع الى الإعتقاد بالتعامل مع المالك الحقيقي أو صاحب الحق.¹ ولا يشترط توافر حسن النية من وقت تلقي الحق طبقا للمادة 828 ق 02 م ج، وعلى ذلك لا يؤثر علم الحائز بعد تلقي الحق عدم ملكية السلف للعقار.

أما ما يتعلق بسريان قواعد التقادم المكسب من حيث الزمان طبقا للمادة 02 من ق م ج "لا يسري القانون الا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي، ولا يجوز إلغاء القانون، إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء"، أي أن القانون لا يسري إلا على الوقائع التالية لنفاذه، وهذا ما أقرته المادة 07 من ق م ج.²

وتفاديا للإشكال الذي صادف القضاء، لإستفادة الحائز من المدة أقصر الباقية لإستكمال الحياة، في ظل القانون القديم، أثناء دخول الجديد المعد لصالحه تدخل المشرع بموجب القانون 05-10 المؤرخ في يونيو 2005 المعدل والمتمم للقانون 75-58 ق م ج ، وأعتبر أن التقادم بإنقضاء المدة الباقية.

ان القضاء صعوبة في حساب مدة الحياة الخاضعة للتقادم المكتسب سواء في القانون المدني الجزائري او الفرنسي واحترار حول عملية تطبيق القانون الفرنسي او الجزائري عند اكتمال المدة التقادم، وتم حل المشكلة باقرار النص الجديد لمدة اقصر مما اقره النص القديم حيث ان القانون الفرنسي الذي ياخذ بمدة التقادم الطويل 30 سنة و القصير بمدة 20 سنة.

اما القانون الجزائري ياخذ بالتقادم الطويل بمدة 15 سنة، والقصير بمدة 10 سنوات مسند لسند صحيح. وبالتالي فالعبرة بالمدة القصيرة، اما اذا كانت المدة الباقية في القانون القديم اقل من الجديد فالعبرة بالمدة الباقية للاكتمال التقادم طبقا للمادة 07. التعديل 10-05 .

¹ - عبد العزيز محمودي آليات تطهير الملكية ع خ ، منشورات بغدادي، الجزائر. 2009، ص: 109.

² - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحياة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 321.

حيث جاء في شرح الخطاب ، الجزء 06 ، صفحة 205 " قال القرني في كتابة الدعوى اليد عبارة عن القرب و الاتصال فأعظمها هي الثياب الشخص الذي عليه و نعله و منطقته و يليه البساط الذي هو جالس عليه و الدابة التي هو راكبها و تليه الدابة التي هو سائقها أو قائدها و الدار التي هو ساكنها فهي دون الدابة بعد الاستلاء على جميعها و قال البعض العلماء فيقدم أقوى اليدين على أضعفها فلو تنازع الساكنان الدار سوى بينهما بعد إيمانها مع الراكب و السائق قبل أن يقدم على الراكب مع يمينه نتأمله و الله أعلم.¹

أما ما يتعلق بعناصر الحيابة في الفقه المالكي خاصة أن الركن المادي يتجسد في الاستلاء في القانون الوضعي أما في الفقه الاسلامي يعد حوزا .

أما الركن المعنوي في القانون الوضعي لابد من توافر نية التملك، أما الفقه الاسلامي يفرض أن يكون الحائز مالكاً فعلياً للشيء المحوز ، فالحائز هو المالك للشيء المحوز ، ويستعمل كلمة الحيابة كل من المذهب المالكي و الحنبلي ، اما بقية المذاهب يستعملون كل ، كلمة . وضع اليد.

- أما بالنسبة لنظرة الشريعة الاسلامية للحيابة والتقادم المكسب حيث قال (ص): " من حاز شيئاً عشر سنين فهو له." و قال (ص) : "لا يبطل حق امرئ مسلم وإن قدم " و قال (ص) : "من حاز شيئاً على خصمه عشر سنين فهو أحق به " صدق صلى الله عليه و سلم. أما شروط الحيابة و التقادم المكسب في الفقه المالكي خاصة ، فقد عدد ذلك في مدونة الكبرى للإمام مالك أربعة شروط للحيابة والتقادم على أساس عشر سنوات ، و زاد عن هذه الشروط الاربعة خليل في مختصره و زاد عنها الدردير في شرح الكبير و زاد عنها الدوسقي، و عليه يتم تعداد الشروط الحيابة في الفقه المالكي سبع شروط هي كالتالي :²

¹ مصطفى أحمد عبد الجواد الحجازي، الحيابة بسوء النية كسب لكسب الملكية، ط/ 1991 ، جامعة القاهرة، ص 691.

² عبد العزيز محمودي و السعيد الحاج علي ، اجراءات تفعيل الحيابة كألية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط/1، منشورات البغدادي، الجزائر ، 2011/2012، ص 91-92

- * الحيابة او وضع يد الحائز على الشئى المحاز
- * تصرف الحائز في هذا الشئى بالمعنى الفقهي أى قيامة بالتصرفات و الأعمال المتفقه طبيعة الشئى المحاز .
- * إءعاء الحائز ملكيته للشئى المحاز .
- * حضور المحاز عليه أى مدعي ملكية الشئى المحاز أو المطالب به في البلد الذي يوجد شئى المحاز فيه .
- * سكوت المحاز عليه و عدم اعتراضه على الحائز و عدم مطالبته بحقه و أن يكون هذا سكوت بلا مانع من اكراه أو سفر نحوهما
- * علم المحاز عليه بحيابة الشئى أولا و ثانيا أن الشئى المحاز مملوكا له ;
- * استمرار الحيابة بشروطها هذه المحددة بالنسبة للمال و للصلة بين الحائز و المحوز عليه.
- وبالنسبة لمدة الحيابة والتقادم في الفقه المالكي ، فالامام مالك رحمه الله تعالى، فقد تحاشى تحديد مدة التقادم، و عليه يستخلص المداد من المصادر : الشراح عند خليل على لسان الدردير في الشرح الكبير وعلى لسان دسوقي في الحاشية على الشكل التالي :
- * **المدة العشرية** : لما ورد في الحديث الشريف بعشر سنوات ، ذكر الدردير في الشرح الكبير بالعقارات .
- * **المدة الطويلة** : هي عشر سنوات و قد تصل الى اربعين سنة أو أكثر و قد تقصر لمدة عشرة أشهر .
- * **مدة سنتين** : هي مدة خاصة بالدابة و أمة الخدمة .
- * **أكثر من سنتان** : الخاصة بالعبد
- ومن خلال ما سبق تناوله و ذكر يتضح لنا ، أنا كلا من الحيابة والتقادم المكسب بالرغم أنهما لهما علاقة . بينهما، ولم يقتصر القانون الوضعي لوحده بتنظيمهما فقد سبقه

التشريع والفقهاء الإسلاميين خاصة المذهب ، والمالكي حيث خصه بعناية من حيث الشرع والتفصيل الدقيق له ، و هذا دلالة على الأهمية الكبيرة التي يختص بها هذا الموضوع.

وعليه فإن الحيابة والتقدم المكسب نتج عنهما آثار و نتائج سواء في القانون الوضعي و التشريع و الفقهاء الإسلاميين. فبالنسبة للقانون الوضعي : تعد الحيابة قرينة على الملكية فينتج عن حيابة الحائز هو التملك للعقار المحاز و ينتج عن التقدم المكسب هو انتقال الحيابة الى ملكيته و هذا دليل قوي على العلاقة بين الحيابة و التقدم المكسب، فلا تؤدي الحيابة الى كسب الملكية الا بموجب التقدم الموجب مهما كان نوعه سواء كان طويل المدة أو قصير بحسن النية وبسرد صحيح.

فالحيابة و التقدم المكسب طرق لاكتساب الملكية فاذا حاز الشخص الغير المالك لمدة 15 سنة أو 10 سنوات فأحتج بالتقدم فتنتقل حيازته الى الملكية آليا .
وعليه يتضح لنا أن كلا من الحيابة و التقدم المكسب يعدان وسيلة لاثبات وكسب الحق العيني العقاري.

ومن آثار التقدم المكسب هو الأثر الرجعي لاكتساب الملكية بالتقدم حيث ان الحائز التي انتقلت له الحيابة و كسبها بالتقدم المكسب يعتقد انه تملكها من أثناء وضع اليد عليها وان ملكيته للحيابة استمرت من وقت وضع اليد عليها و من وقت فترة التقدم حيث أصبح الحائز أثناء حيازته و قبل انتهاء مدة التقدم المكسب يتعامل على أنه مالك من حيث الرهن وبيع الثمار .

2- مجال تطبيق التقدم المكسب: إن نطاق تطبيق التقدم المكسب، يفرض علينا تحديد الأملاك العقارية التي تكون محلا للتملك بالتقدم المكسب، لا بد ان نتعرض الى الأملاك ع الوطنية والوقفية ومدى قابليتها لاكتساب بالتقدم المكسب.

بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، أنه يحظر التملك بالتقدم لأنها مخصصة للمرفق العام، ولا تقبل التصرف ولا الحجز ولا التملك بالتقدم، وقد استقر القضاء للمحكمة العليا

على هذا المبدأ في إحدى قراراته منها قرار رقم 258 المؤرخ في 24/04/2000 : "... حيث أن القطعة الأرضية التي يلتمس المستأنفون الاعتراض بملكيته عن طريق التقادم المكسب، كانت محل إدماج في الإحتياطات العقارية للبلدية، وبالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية والتي لا يمكن للمستأنفين إكتسابها بالتقادم مهما طال الزمن ... " إن حظر التقادم المكسب في الأراضي المسوحة يؤدي بالضرورة الى التطابق بين الواقع المادي والقانوني للعقار.¹

وكخلاصة على ما سبق نستنتج أن مجال تطبيق التقادم المكسب لا يتم في الأملاك العمومية ولا الخاصة ولا الوقفية، وأما المشهرة إقتصر على الشهر الشخصي فقط، أما المسوحة فلا تدخل في نطاق تطبيقها للأسباب السابقة، أما العقار من نوع ملك خاص فلا يوجد اختلاف على عدم تطبيق التقادم عليه.

3- التمسك بالتقادم المكسب: بعد استكمال الحائز للعقار المدة القانونية للحيازة، من حقه تملك طبقاً للتقادم المكسب، ولا بد أن يتمسك بهذا التقادم صراحة عن طريق الدعوى أو الدفع في دعوى الحيازة، وينتهي بصدور حكم نهائي بمثابة سند الملكية للحائز، ويقتصر التمسك فقط على صاحب المصلحة، طبقاً للمادة 321/1 ق م ج ، وأثارت هذه المادة ضرورة التمسك بالتقادم من طرف الحائز أو الدائن أو ذي مصلحة إذا كان الحائز له أحقية في العقار، وقد يتنازل إذا رأى أن هذا التمسك يشكل إعتداء، وللحائز له أن يتمسك به ولو أمام محكمة الإستئناف طبقاً للمادة 321/2 ق م ج، أما أصحاب المصلحة في التمسك طبقاً للمادة 321 ق 1 ق م ج :هم الحائز بصفته مدين وأيضاً الخلف العام والخاص له إذ تعد حيازته إستمراراً لحيازة سلفه ويجوز الدائن للحائز المدين ان يتمسك نيابة عنه، و ذلك

¹ - امير خالد عدلي، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، دار الفكر الجامعي، مصر، ص 347 .

باستعمال حقوق المدين بواسطة دعوى غير مباشرة اذا تخلف الحائز من التمسك به وادى ذلك لزيادة إعساره .

وبعد الفصل في الدعوى الحيازة الرامية الى التمليك، ويكون بموجب حكم نهائي القاضي بثبوت الملكية بالتقادم المكسب، ويجب أن يشهر هذا الحكم في البطاقات العقارية الشخصية رغم أن هذا النوع من الشهر الشخصي منتقد الا أن شهر الحكم القضائي طبقا للتقادم المكسب ضروري، لأنه لا يمكن أن يكون الحكم مشهرا عينيا، لأن العقار المحاز واقع في أرض غير ممسوحة، وبالتالي الشهر العيني هنا لا أساس له ولا يمكن أن يعيق التقادم على عقارات ممسوحة أي على عقارات مشهرة عينيا عدا شخصيا، ووقع الاختلاف فيه رغم أن القانون المدني لم يتضمن نص التملك بالتقادم على عقارات مشهرة خلافا للتشريع الملكية اللبناني م 225 من قانون الملكية العقارية والتشريع التونسي المادة : 307 من مجلة الحقوق العينية، ولكن المرسوم -83-352 متضمن عقد الشهرة الزمت انه لا يحزر عقد الشهرة الا في مناطق الغير ممسوحة، والتقادم المكسب هو أساس عقد الشهرة و بالتالي فرضت على أن يكون التقادم الا في المناطق غير الممسوحة. وإذا تم مرور المسح على العقار الذي فصل فيه بموجب حكم نهائي على أساس التقادم يتحول الشهر الى عيني مباشرة في البطاقات العقارية العينية.¹

ثانيا : العقود العرفية كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

قبل سنة 1970 كان يطبق القانون المدني الفرنسي، الذي سمح بإبرام العقود العرفية في المعاملات العقارية، وبعد صدور قانون التوثيق لسنة 1970 طبقا للمادة 12 منه الى العمل على انهاء مثل هذه العقود هذا من المفروض، الا أن بسبب القيود التي خلفها قانون الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية للبلديات، تدخل المشرع والقضاء لمعالجة هذه المشكلة وإخفاء المرونة على هذا الحظر، وذلك بتسوية وتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل

¹ - محمد حسن قاسم، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط2003، بيروت، 153.

01-01-1971م، وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة لأصحابها بعد ضبطها وتصحيحها وأيضا العقود العرفية بعد هذا التاريخ و تعامل القضاء معها. ولتبيان فائدة التسوية لمثل هذه العقود وأثرها على الملكية -ع- الخاصة .

1- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971:

تعرف المحررات العرفية، على أنها سندات صادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة، ولا تخضع لشكالية معينة أثناء تحريرها، وأما المشرع الجزائري لم يعرفها بل أشار إليها بموجب المادة : 326 ق م ج: " يعتبر العقد غير الرسمي، بسبب عدم كفاية أو أهلية الضابط العمومي او انعدام الشكل كمحرر عرفي، اذا كان موقعا من قبل الأطراف". ومن خلال هذا المفهوم لا بد على العقد العربي أن يوقع من جانب الأطراف أو بحضور الشهود.

ولا يعد التصديق على توقيعات الأطراف من قبل ضابط الحالة المدنية، إضفاء الرسمية للعقد العرفي طبقا للمادة 01، من مرسوم رقم: 77-41 المؤرخ في 19/02/1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات، بل التصديق على التوقيعات يفيد هوية الموقع، غير أن التصديق على التوقيعات من طرف رئيس البلدية أو الموظف المفوض، يعطي للسند العرفي تاريخا ثابتا بدءا من تاريخ التصديق على التوقيع وهذا طبقا للمادة 328 ق م ج¹، ولا بد على العقد العرفي أن يكون مكتوبا شرط لصحته، ولا يؤثر الشطب أو تحشير الكلمات أو الإضافة ما بين السطور في صحته، بل يترك ذلك للمحكمة أن تقدره، ولا يهم ذكر مكان المحرر رغم أهميته عند تنازع القوانين طبقا للمادة 18/ ق 03 ق م ج، ولا بد من ذكر تاريخ العقد للاحتجاج به لدى الغير، أما التوقيع ضروري فهو يعبر عن إرادة الموقع ورضاه

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار ،هومة ط ، 7، الجزائر، 2009، ص17.

بمضمون العقد، وعند نكران المضمون والتوقيع نص المشرع على إجراءات التحقيق المدني ومضاهاة الخطوط، في المواد: 76 الى 80 من قانون الإجراءات المدنية¹ 08-09.¹ وهناك عقود عرفية محررة وثابتة التاريخ بعد 1970 ، حيث وقع الخلاف القضائي بشأنها، الا انتم الاتفاق حول بطلانها بموجب قرار قضائي صادر من المحكمة العليا عن الغرفة المجتمعة بتاريخ 18/12/1997، وبالتالي تعد مثل هذه العقود العرفية باطلة بطلان مطلق المتعلقة بالمعاملات العقارية والحقوق العينية العقارية و طبقا للحضر القانوني المستند اليه طبقا للمادة 12 من قانون التوثيق 15/12/1970 والتي تم نقلها الى قانون المدني بموجب القانون 88-14 وفي المادة: 324 مكرر 1 التي فرضت الرسمية كشرط في المعاملات مهما كانت نوعها .

من خلال ما سبق ان العقد العرفي قد عرف تطبيقا واسع الفترة والمدة ، و ذلك خلال الحقبة الاستعمارية وعشية الاستقلال وحتى بعد قانون 1970 الذي فرض الرسمية كضرورة ملحة . وحيث قام العقد العرفي بتطهير كبير للعقارات خاصة بعد تسويته بموجب مراسيم تنفيذية 80-210 و 93-123 و لكن العقد العرفي كغيره من العقود له اثر ونتائج سواء كان حيح او باطل .

بالنسبة للعقد الصحيح يرتب التزامات شخصية تعاقدية متمثلة في نقل العقار الى المشتري مقابل دفع المال الى البائع.

اما العقد الباطل يرتب التزامات شخصية متمثلة في ارجاع ثمن المبيع مع اخلاء العقار محل البيع و ايضا متمثلة في تعويض الضرر الناجم عن العقد الباطل . و هناك اثار تصل الى اكتساب العقار والحقوق العينية العقارية. كالذي يقيم منشأة و بناية فوق عقار محل عقد بيع عرفي باطل ، و ذلك من طرف مشتري الذي بنى بحسن نية ، و في

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، ط/2004 دار هومة ، الجزائر ، ص : 85 .

هذه الحالة اذا كانت البناية تفوق قيمة الأرض فيمكن تملك الشاري لأرض مقابل تعويض صاحب الأرض رغم بطلان العقد العرفي.¹

- إن المشرع الجزائري بدوره سعى لتصحيح وتسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971، ونتيجة لخصوصية المعاملات العقارية في تلك المرحلة أدى لصدور الأمر 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 متضمن قانون التوثيق، سمح لأشخاص المتعاملين بالعقار بالعقود العرفية وذلك متعلقة بالطبيعة العقارية وخاصة إمتداد العمل بالتشريع الفرنسي، وبتدخل المشرع بمرسومين 80-210 و 93-123 السابقين الذكر، أبان لهم الأثر البارز والعميق في تصحيح مثل هذه العقود وتسليم سندات ملكية لأصحابها طبقا لما يلي:

_ تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/03/1961، حيث ظهرت عقود مزورة في شكل عقود عرفية ومستحدثة بأثر رجعي، وقد تدخل المشرع الجزائري بموجب مرسوم 08-210 السابق الذكر، الذي قام بتسوية العقود الثابتة التاريخ قبل 01/03/1961 تاريخ دخول نظام الشهر حيز التنفيذ، وأصبحت هذه العقود بموجب هذا المرسوم مكتسبة صفة الرسمية بما يتماشى مع الشهر العقاري المتبع خلال المرحلة السابقة لتاريخ سريان مرسوم 59-1190 المؤرخ في 21/10/1959 وبموجب مرسوم 08-210 تم توجيه الأطراف أمام القضاء لإثبات صحتها بموجب حكم قضائي الذي يكون قابل للشهر في المحافظة العقارية المختصة.

إن العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/03/1961 وكأسس لتصحيحها، فطبقا للمرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04/01/1955 المتعلق بالشهر العقاري في فرنسا والمطبق أيضا في الجزائر قبول العمل بالعقود العرفية، ومعاملات عقارية رغم ما نصت عليه المادة 04 من نفس القانون: "كل عقد يكون محل الشهر في أحد مكاتب الرهون، يجب إفراغه في شكل رسمي"، فهذه المادة إشتطت الرسمية في العقود، إلا أن تعبير هذه المادة

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص: 87.

يبين أن شرط العقد الرسمي كان بهدف ضمان الشهر العقاري فقط وحماية الغير¹، أي أن هذا المرسوم كان يقصد العقود الموجهة للشهر وشروط المتعلقة بالشهر اشترط قاعدة الرسمية، وأكدته تعديل للمرسوم السابق 55-22 بالمرسوم رقم 55 المؤرخ في 14/10/1955، وتواصل هذا التغيير وهذا المفهوم لغاية صدور الامر : 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 متعلق بمهنة التوثيق.

2- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 01/01/1971

نتيجة للموانع والقيود التي مست حرية التصرف في الملكية ع الخاصة، والمخصصة للبناء، الى جعل المواطنين يلجؤون بكثرة الى المعاملات العرفية حتى بعد 01/01/1971.² أدى هذا التدخل للقضاء لإنهاء الصراع القائم على تصحيح والاعتراف بالعقود العرفية ثابتة التاريخ بعد 01/01/1971، متعلقة بالمعاملات العقارية، وبالرغم من وجود حظر قانوني ونتيجة للواقع الاجتماعي السابق الذكر، فرض تدخل القضاء الذي أيضا اختلف بالاعتراف وتسوية مثل هذه العقود.

والمعالجة القضائية لتصحيح هذه العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية، يقتضي معرفة الأسس المعتمدة من طرف القضاء، للقيام بتسويتها والآثار التي خلفتها على مستوى تسليم سندات الملكية.

بالنسبة لهذه الأسس المعتمدة من طرف القضاء للتصحيح، أعطيت هذه العقود حجية في اثبات الملكية العقارية الخاصة، وطبقا عن القرار الصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا الجزائرية الصادر بتاريخ: 19/11/1990 تحت رقم: 61796 غير منشور، " حول الأخذ بالعقد العرفي وعلى صحته في قضية الحال، ونصوا القضاة في المحتوى القرار على النظر في المادة: 351 و 361 ق م ج ، وليس المادة: 12 من الأمر رقم : 70-91 السابق الذكر لأنها غير قابلة للتطبيق في قضية الحال.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، ط/2، دار، هومة، الجزائر سنة ، 2000 ، ص: 71.

² - محمد بغدادي الندوي الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، سنة 1995، ص 108

ان هذا الاتجاه الذي فسرها على أساس أنها جاءت لصالح الخزينة العمومية والعقود الموجهة للشهر أو 70-91 المذكور أنها تعد من بين الأسس المعتمد في رفض تصحيح مثل هذه العقود حيث نصت على بطلان العقود العرفية ورفض اثبات صحته أو افرغه في شكل رسمي من طرف الأطراف، وأصبحت الجهات القضائية طبقا لهذه المادة لا تفرق بين العقد والاتفاق وترفض أي دعوى أو طلب لإثبات صحة العقود العرفية اعتمادا على ما سبق.

- ان المادة 12 السابقة الذكر، ومواد القانون المدني 8 منها: 792-793 ق م ج الذي أكد على أن البيع العقاري يفرغ في الشكل 74-75 من متعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أكد بموجب هذه المواد أن نقل الملكية العقارية لا يوجد لها بين الطرفين أو الغير الا من تاريخ اشهارها في البطاقة العقارية، وأيضا المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، التي نصت على اثبات الملكية ع الخاصة بالعقد الرسمي الخاضع للشهر، وقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،¹ الذي أكد على توافر السند العقاري الرسمي للأرض التي تتجر عنه منح رخصة البناء وغيرها من شهادات التعمير، وذلك عند القيام بالبناء طبقا للمادة 50 منه.

¹ - القانون رقم : 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر ، رقم 22 المؤرخة في:

الفصل الثاني
الآليات القانونية المباشرة لتطهير الملكية
العقارية الخاصة

سعى المشرع بدوره في تسوية ومعالجة الوضعية العقارية الخاصة بالخواص، وتسليم أصحاب الحقوق لسندات ملكيتهم عن طريق تدابير قانونية مكنت من تطهير الساحة العقارية وهذه التدابير لها خاصية تميزها وهي مكلفة مباشرة بعملية التطهير، وتمكن هذه التدابير في شكل آليات لها مهام الضبط والتحقيق الدقيق في الملكية ع الخاصة، ومن خلال ما سبق ذكره تم تناول في هذا الفصل: تبيان مدى مساهمة هذه الوسائل القانونية في عملية التطهير للملكية ع الخاصة وذلك

المبحث الأول : المسح العام والسجل العقاري في ظل الأمر 74-75 كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

ومن هنا نجد ان المشرع الجزائري خلال هذه الأمر رقم 74-75 والمرسوم رقم 62/76 و 63/76 ، المتعلقين بالمسح العام والسجل العقاري، الى ضرورة العمل بهذه الأدوات القانونية لتطهير الساحة العقارية من مشاكل ضبط وحصر الملكية العقارية خ فهما عنصران مكملان لبعضهما البعض، فبدون المسح لا ينشأ السجل بالمفهوم العيني، وبدون السجل لا ينتج المسح آثاره، ومن خلال ما سبق ذكره تناولنا في هذا المبحث هذه الآليتين من خلال مطلبين الأول: يتضمن المسح العام طبقا للأمر 75/74، والمطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري طبقا للأمر 74-75

المطلب الأول: المسح العام للأراضي في ظل أحكام الأمر 74-75

المسح العام له دور في إثبات الملكية العقارية مهما كان نوعها ومنها الخاصة، حيث يعمل على ضمان استقرارها وثباتها، ومن خلال هذا المطلب الذي تم معالجة هذه الآلية كأداة للتطهير والتعرف عليها من خلال الفروع التالية: الفرع الأول: متعلق بالتعريف على ماهية المسح العام، الفرع الثاني : أساسه القانوني، الفرع الثالث: موضوع المسح العام

للأراضي، الفرع الرابع: أغراضه والفرع الخامس : الهيئات المساعدة على المسح العام للأراضي، الفرع السادس : إجراءاته.¹

الفرع الأول: ماهية المسح العام الشامل للأراضي

يعد المسح عموماً جزءاً لا يتجزأ من السجل العقاري، فهو يمثل ضرورة مطلقة لتأسيسه، ويعد آلية تقنية وقانونية بحيث لا يعتمد على السجل العيني العقاري دون اللجوء إلى تقنيات الأراضي، ولذا تم إيجاد وسائل قانونية تنظم السجل العقاري في جانبه التقني المادي، وجانبه القانوني، حيث تم إصدار قانون رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975م، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ومنها مرسوم ينظم المسح العام 62-76 ومرسوم تنفيذي 2000/115 المؤرخ في 24/05/2000، متضمن قواعد إعداد مسح الأراضي، إن قانون 75/74 السابق الذكر يقوم بتشخيص الفعلي والحقيقي للعقار مهما كان نوعه ومنه الملكية العقارية الخاصة ويهدف إلى التخلص من النظام الشخصي نحو الأخذ بالشهر العيني.

أولاً: أساسه القانوني

- الأمر رقم : 71-73 المؤرخ في 18/11/1971 متضمن الثورة الزراعية طبقاً للمادة 25 منه.

المرسوم التنفيذي رقم : 32-73 المؤرخ في 25/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الزراعية الخاصة طبقاً للمادة 32 و 33 منها المسح العام يستمد وجوده القانوني من القوانين والمراسيم والأوامر التالية - الأمر رقم: 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975 متضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وتطرق للمسح في المواد من 1 إلى 12، الذي بين إعداد المسح يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية.

¹ - عمار بوضياف المسح العقاري وأشكاله القانونية مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد التجريبي، أفريل، 2006، ص41.

المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتنظيمه، حيث تضم إجراءات إعداد المسح العام في الباب الأول من المواد 1 إلى 14، والباب الثاني نص على الاعداد مسح الأراضي في المواد 15، 16، 22.

المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 متعلق بتنظيم السجل العقاري والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق الذكر، نص في الباب الثاني على إجراءات إيداع وثائق المسح بالمحافظة ع سواء كلياً أو جزئياً بموجب محضر تسليم ، طبقاً للمادة 8 من نفس المرسوم 93-123 ، أن يكون الإيداع محل الإشهار الواسع لمدة أقصاها 8 أيام ليتم بعد ذلك ترقيم العقارات.

وهناك أيضا بعض القوانين التي لها صلة بالمسح العام منها قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995 متعلق بالتوجيه العقاري وذلك في المادة 47 منه.

المرسوم التنفيذي رقم : 93-186 بالمؤرخ في 27/07/1993 المعدل للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في نص المادة 14 منه.

القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 متضمن التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 الذي يعد بصفته مسح اختياري ومساعد للمسح العام.

ثانيا : موضوع مسح الأراضي العام:

يقتصر تطبيق المسح العام على الأملاك الوطنية العامة والخاصة طبقاً للمادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 76-62 من السابق الذكر، ونصت المادة 04 من 75-74 المذكور

أنفاً، وأيضاً أملاك الوقف والخاصة بالأفراد، فقد إهتم المشرع بهذا النوع من الأملاك وعدها حق دستوري طبقاً للمادة 52 من التعديل الدستوري 28/11/1996: "الملكية الخاصة مضمونة".

إن الملكية العقارية الخاصة تعد من أولويات الفرد وحتى مقدسة وهي من بين مواضيع المسح العام، الذي يقوم بدوره في إثباتها وتطهيرها من خلال القيام بعملية التحقيق العقاري وبأشغال التقنية، الذي يحدد بدقة حدوده أو مساحتها وأيضاً التحقيق المؤدي إلى الحقوق والكشف عن الأعباء، ويساعد أيضاً في هذه العملية المسح الاختياري طبقاً لقانون التحقيق العقاري 02-07 المذكور سابقاً، الذي جاء من أجل مساعدة المسح العام، حيث يعد بضبط هذه الملكية الخاصة والتي تعد موضوعه الوحيد الرئيسي.

ثالثاً: أغراض المسح الأراضي العام:

إن لجوء الدولة إلى المسح العام ينبغي من وراء ذلك إلى تحقيق أهداف التالية الذكر: الهدف الأسمى هو اشتراك المسح العام مع السجل العقاري للوصول إلى تطهير الملكية العقارية ومنها الخاصة بالأفراد.

- تحديد الملكية وحمايتها من التعدي فيسوء التعامل بين الأفراد بشأنها بكل ثقة وائتمان وأريحية.

- تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال التشجيع على الاستثمار.

- توفير سندات ملكية يسهل عملية الاقتراض من البنوك.

- تحرير الاقتصاد من الركود وتحقيق النهضة العمرانية.

- ضبط الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 2 من الأمر 74-75 السابق الذكر .

- حماية مالك العقار: تعد ضبط الملكية عند القيام بالمسح لابد من معرفة المالك وحمايته

بمنحه وثائق رسمية ذات حجية قانونية¹، حيث يسلم له وصل بعد إيداع وثائق المسح طبقاً

¹ - عمار بوضياف، المقال السابق، ص: 45.

للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 93-123 السابق الذكر، وأيضا المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63-76 السابق الذكر.

- تحديد الضريبة العقارية حيث تعود بعد صدور قانون المالية ل 60% للدولة و 20% للبلدية و 20% للصندوق الوطني للسكن SNL، وذلك من خلال وثائق المسح التي توفر معلومات حول العقار ينجر عنها تحديد الوعاء الضريبي لهذا الأخير.

- السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، وتسليم الدفتر العقاري (له قيمة سند الملكية) لكل مالك.¹

- المسح العام يحدد الملكية ويشخصها بدقة فهو إجراء تقني وله بعد قانوني.

مسح العام مصدر للمعلومات عن الملكيات والملاك حيث يسعى الجمع المعلومات المسحية للعقار وصاحبه للاستفادة منها في عدة مجالات ومنها الجانب الضريبي للحد من التهرب الضريبي، ويساعد عن الحجز العقاري، فهناك نوعين من المعلومات المتعلقة بالملكية : الطبيعة (ق ن) حقوق والأعباء، كيفيات التملك أو الحيازة، إشغال الأرض، طبيعة الأرض، الأشياء المحمولة، نمط الاستغلال طبيعة العمل، أما المعلومات عن الملاك: طبيعة الشخص (ط) أو (م ع)، مهنة المالك، إذا كان الشخص معنوي ذكر عنوانه ونشاطه المهني ورقم الحساب.

- المسح العام يساعد القضاء والخبير عند ندبه من طرف القضاء بموجب حكم تمهيدي لتوضيح واقعة مادية أو تقنية حيث يقوم الخبير بالتدقيق في وثائق المسح التي بها يتحصل على معلومات يبني القاضي حكمه عليها.

الفرع الثاني: الهيئات المختصة والمساعدة على المسح العقاري العام

ان تطهير الملكية العقارية عموما ومنها الخاصة، بموجب آلية المسح العام أوجب على المشرع توفير أداة للقيام بعملية المسح والأشغال التقنية له، في شكل مؤسسة تسمى

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، ط 7، دار، هومة، الجزائر، 2013، ص 100.

وكالة الوطنية للمسح التي تقوم بهذه المهام، والمسح العام له علاقة تنسيقية وتقنية مع جهات جديدة منها : المعهد الوطني للخرائط والكشف عن البعد، ومديرية العامة لأماك الدولة، والخبير العقاري، وله علاقة أيضا مع لجنة . مسح الأراضي. طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-63 متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ، فطبقا للمادة 01 منه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب باختصار (و . و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم، ونصت المادة 02 من الجهة الوصية وزارة الاقتصاد: "مؤسسة إدارية تتمتع بالاستقلال المالي وذات شخصية معنوية، جاءت بدلا لمكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وحلت محلها في عمليات المسح العقاري، وهي هيئة تتبع وصائيا الى وزارة الاقتصاد".

- وتم إنشاء هذه الوكالة سنة 1989 بعد إصلاحات عرفتها وزارة المالية وتم التنازل عن عملية المسح لصالحها، والقيام بجميع المهام التي كانت تقوم بها مديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي التابعة لإدارة شؤون أملاك الدولة وتم تنظيمها بموجب المرسوم المذكور سابقا 92/63 ، ومن مهامها تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها، _تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح الأراضي، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح العام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري ... الخ .¹

إن وكالة المسح من جانب آخر تقوم بإبرام اتفاقيات متعلقة بنشاطها مع هيئات وطنية مساعدة على المسح مثل معهد الخرائط والكشف عن البعد، وحتى هيئات أجنبية طبقا

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 36-37.

للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل والمتمم بالمرسوم 92-63 السابق الذكر، وعلى هذا فهذه الهيئة تعد جهاز تنفيذي للمسح العام، حيث أنها تعد مساعدة على عملية تطهير الملكية العقارية عموماً ومنها الخاصة من خلال القيام بعملية المسح.

الفرع الثالث: إجراءات المسح العام للأراضي

يُمر المسح العام بجملة من الإجراءات القانونية والفنية والإدارية تكون هذه الإجراءات في ثلاث مراحل وهي كالتالي: الأعمال التحضيرية: تعد الخطوة الأولى لعملية المسح العام، حيث تتم على مستوى إدارة المسح عدة مهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة ، تعتمد على وثائق متعلقة بمعلومات قانونية وجغرافية حول العقار أو الأراضي، مسح استعمال الصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية، وعند الانتهاء من هذا العمل يتم اعلام الأطراف المعنية بإفتتاح المسح العام، ويتم اتباع الإجراءات التالية منها جمع الوثائق بمختلف أشكالها: حيث يتم جمع المخططات والتصاميم القديمة والمتمثلة في: بطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25.000 إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية، البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250 إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية، المخططات المشيخية، المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني 1873 بسلم 1/4000 مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي، المخططات الخاصة بحدود الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، الصور الجوية ذات السلم 20.000/1 .

إضافة الى بعض الوثائق الضرورية منها : الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل وأيضاً المتعلقة بنزع الملكية، على مستوى البلدية والوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلدية الموجودة قبل صدور قانون الثورة الزراعية، والوثائق المتعلقة بالمصالح العمومية مثل : كل إدارة عمومية تقدم وثيقة تحصر بها الأملاك التابعة لها. وبعد هذه العملية تأتي عملية التصوير الجوي: التي يقوم بها معهد الخرائط التابع للجيش، ثم تسلم هذه الصور لوكالة

المسح من أجل إعداد وثيقتين: الأولى : صور جوية معالجة وهي صور واضحة تعد من خلال الصور الملتقطة بعد تصحيحها بتقنيات خاصة، والصور الملتقطة ورقتها أخشن من المعالجة، وبالنسبة للمناطق الريفية عند إعداد صور جوية معالجة نسخة منها ي يستعمل في عملية المسح العام، أما الأصلية يحتفظ بها، وبعد إنجاز الصور المعالجة الخاصة بالبلدية محل المسح يتم لصقها للحصول على تمثيل جوي لكل إقليم بلدي مع ترقيم كل صورة، ومصلحة المسح بدورها تعد مخطط مصغر يضم كل صورة جوية معالجة مرقمة ويسمى: (Letableaudassemblage des orthophotos plans).

أما الثانية: المخطط البياني الذي يعد وثيقة بيانية ومترية تتميز بالدقة حيث تشمل كل التفاصيل الموجودة في الصور الجوية ويتم العمل بهذا المخطط عند وجود صعوبات¹ تقنية تتعرض لها عملية المسح، حيث يتضمن كل العناصر البيانية للأرض من طرقات ووديان... الخ، هذا المخطط بمواصفات مترية أكبر من الصور المعالجة ويعد هذا المخطط البياني الا في المناطق الحضرية مع ديسكات تستعمل لسحب مخطط أثناء القيام بالمسح، أما المخطط الأصلي يحتفظ به. وبعد هذه العملية تأتي عملية تجزئة الإقليم البلدي الى أقسام مساحية : بعد الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية محل المسح معدة من طرف معهد الخرائط تتم عملية تقسيم الإقليم البلدي الى أقسام مساحية (يسمى المخطط المساحي للإقليم البلدي)، حيث يتم وضع حدود البلدية انطلاقا من المخططات المعدة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي، ان القسم المساحي يعد جزء من إقليم البلدية وحدوده ثابتة وفي الغالب تكون طبيعية مثل: جبال، وغير طبيعية مثل: الطرقات، ويتكون هذا القسم من أجزاء الملكية يحمل تسمية، ويتجزأ هذا المكان المعلوم الذي هو عبارة عن ملكية الى كل جزء من الملكية هي - عبارة عن قطعة أرضية تقع فيه، ويقوم التقني بدوره للحصول على القسم المساحي، يستعمل مقياس (Ungabanit) يجسد على ورق شفاف (Calque) يطبقه على خلفية

¹ - صديق رحمانى، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، المركز الجامعي

المخطط للحصول على القسم المساحي، وتختلف ابعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه المخطط البلدي، ولا بد مراعاة عند التقييم عدة نقاط منها: وضوح حدود القسم المساحي، عدم تقييم المكان المعلوم، عدم تقييم وحدة عقارية متجانسة كالمطار... الخ، وبعد تقسيم إقليم البلدي الى أقسام مساحية ترقم هذه الأخيرة تصاعديا وأفقيا ومن الغرب الى الشرق ذهابا وإيابا، وعدم الخلط بين الأقسام عند التقييم، وبعد هذه العملية يتم اعداد المخطط البياني للحدود ويكون حسب المنطقة ريفية أو حضرية.¹

بالنسبة للمنطقة الريفية ما يتعلق بإعداد وتحضير مخطط الحدود، يلجأ الى الصور المعالجة وتخضع لعملية السحب الهيلوغرافي لتجسد على ورق هيلوغرافي، حيث يتم تركيب كل قسم بعد تقطيع ولصق للسحب الهيلوغرافي وبهذا تتشكل الأقسام المسحية في نسختين واحدة تستعمل للعمل الميداني والأخرى يحتفظ بها، ويتم أخيرا تجسيد الحدود الواردة في الوثائق القديمة وتتم مقارنتها بالصور الجوية ويتعلق الأمر ب حدود أراضي العرش وحدود التي خضعت للتأميم والتي خضعت للتحقيق طبقا للقوانين العقارية السابقة... الخ.²

أما المخطط البياني للحدود في المناطق الحضرية: يتم ذلك باستخراج المخطط البياني للقسم المساحي بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود ب(Disquett)، ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي وذلك بسلم الذي يختلف حسب كثافة كل منطقة يراد مسحها .

بعد الانتهاء من تحضير المخطط البياني في كلا المنطقتين، يقوم تقنيو المسح بدراسة المناطق التي تثير الصعوبات وترتب هذه المناطق حسب درجة صعوبتها، وأخيرا كل ما سبق ذكره من عمليات تكون تحت مراقبة المديرية الجهوية لمسح الأراضي ليقوم المدير بإعداد تقرير متعلق بإجراءات التحضيرية المنجزة الى وكالة المسح الوطنية، وبعد تجهيز كل

¹ - فضيلة قرنان المسح في القانون الجزائري مذكرة ماجيستر، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البلدية، 2001، ص

² - مريم مراحي، المرجع السابق، ص: 42 و 43.

ما هو مطلوب لبدأ عملية المسح يقوم المدير الولائي للمسح بإخطار المدير الجهوي للمسح ومدير وكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب رسالتين لكل منهما.

أما الاجراء الأخير في هذه المرحلة هو قرار اعلان عن المسح وانشاء لجنة مسح الأراضي : بعد انتهاء من الإجراءات السابقة، يقوم مدير الولائي للمسح باقتراح على والي الولاية أن يصدر قرار إعلان عن انطلاق عملية المسح العام، وتعيين لجنة المسح يرأسها قاضي أي أن قرار الإعلان المسح وتعيين لجنة المسح هي دليل عن انطلاق عملية المسح العام.

طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السابق الذكر : نص على أن عملية المسح العام يصدر بقرار من والي وتنطلق بعد شهر من تاريخ نشر قرار والي في الجريدة الرسمية، وينشر في الجرائد اليومية، ويبلغ الى رئيس البلدية، وينشر في مدونة القرارات الإدارية في الولاية، ويبلغ الى الجمهور عن طريق اللصق في مقر البلدية والدائرة المعنية في مدة 15 يوما قبل انطلاق المسح، ويعد هذا القرار رخصة لبدأ وانطلاق عملية المسح العام، والمدراء الولائيون يعدون بدورهم تقريرا موجها لمدير الوكالة الوطنية للمسح يتضمن : تاريخ اقتراح على والي اتخاذ قرار افتتاح عملية المسح وتاريخ اتخاذ هذا القرار من طرف والي، وتاريخ اختتام المسح وتاريخ تبليغ رئيس البلدية به المراجع المتعلقة بإشهار هذا القرار في الجرائد الرسمية واليومية وتاريخ الصاق الإعلانات وأيضا الصعوبات التي تمت مواجهتها.¹

أما بالنسبة للجنة المسح وانشاءها فطبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 76-62 السابق الذكر، على كامل أعضائها، حيث يعينون بموجب قرار والي المختص، وتتكون هذه اللجنة من : قاض مختار من طرف رئيس المجلس القضائي، من بين قضاة المحكمة المعنية بالمسح العام، رئيس البلدية أو ما يمثله ويعد نائبا لرئيس اللجنة، ممثل عن أملاك الدولة وممثل عن إدارة الضرائب وعن

¹ - فضيلة قرنان المسح في القانون الجزائري، المذكرة السابقة، ص104.

وزير الدفاع الوطني ومحافظ عقاري أو ما يمثله ومهندس خبير عقاري، وممثل عن مصلحة التعمير في الولاية والموثق وممثل عن الوكالة الوطنية للمسح مهمته كتابة اللجنة.

وكل هذه المصالح مهمتها الدفاع عن أملاكها وحماية لها وتوضيح معالم حدودها ومنهم بمثابة مستشار لرئيس اللجنة في الجانب التقني وهذه اللجنة تشمل ممثلين أيضا عن مصالح أخرى، فإذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية ممثل عن مديرية الفلاحة وآخر عن الموارد المائية وممثل عن مديرية الثقافة، اذا تعلق الأمر بالمناطق المحمية.

- بالنسبة للأعمال الميدانية العملية : بعد اعداد الوثائق الضرورية، تأتي المرحلة الميدانية التي تتكون من الإجراءات التالية :

أولا: عملية التحديد:

التي تنقسم الى تحديد إقليم البلدية والأماكن المعلومة وأجزاء الملكية، فتحديد الإقليم البلدي طبقا للمادة 05/ق1 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62 السابق الذكر : "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط اقليمها"، ويتم هذا التحديد طبقا للوثائق الرسمية لدى مكتب مسح الأراضي، حيث ينقلها التقني المكلف بعملية التحديد في محضر يسمى محضر التحديد، ويظهرها التقني على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد، و يتم هذا التحديد الى وجود رئيس البلدية المعني بالمسح، وعند التعديل في الحدود يشير اليه التقني في محضر التحديد، ويوقع هذا المحضر طرف التقني ورئيس البلدية أو رؤساء البلدية للبلديات المجاورة، وإذا كانت الحدود محاورة لولاية أخرى أو دولة أخرى، الا بموافقة الوالي أو وزير الداخلية، وهذا المحضر عبارة عن استمارة من نوع (121)، ويعد هذا المحضر في عدة نسخ، يحتفظ منهما بنسختين لمصلحة مسح الأراضي وتسلم كل نسخة (الولاية البلدية المعنية، البلديات المجاورة).

- أما بالنسبة لتحديد الأماكن المعلومة : حيث يستعان بالمخططات القديمة المسحية وخرائط التحديد على سلم 1/25.000 أو 1/50.000 المعدة للبلديات ويتم تحديد هذه

الأماكن طبقا للوثائق المقدمة طرف المالكين، من وإذا كان هذا المكان المعلوم غير واضح الحدود يستعان بتصريحات السكان والمكان المعلوم تسمية اذا كان في الريف يحمل تسمية خاصة أما اذا كان في الحضر يحمل اسم شارع أو حي.

ولابد عند تحديد المكان المعلوم مراعاة ان يقع المكان المعلوم داخل المخطط المساحي، وإذا تعذر ذلك لشساعة المكان المعلوم يقسم هذا الأخير مع الاحتفاظ كل قسم فرعيب اسم الاسم الأصلي لمكان المعلوم مثل: معدن شمال، معدن جنوب على أساس المعدن هو اسم المكان المعلوم.

أما اذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير فإنه يمكن إستغناء عن تسمية بعضها بنفس الاسم وتسمى باسم جديد لكي لا تعيق فهم المخطط المسحي.¹

أما بالنسبة لتحديد أجزاء الملكية: جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم وتتكون من قطع أرضية مجاورة وتخضع لنفس الحقوق والاعباء طبقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 62-76 المذكور سابقا، ويملكها مالك واحد وعلى الشيوخ، وهي تشكل وحدة عقارية متميزة عن باقي الملكيات الأخرى، أي أن تكون مكوناتها المادية والقانونية متجانستين ومتطابقتين .

ثانيا : عملية بيان الحدود (وضع الحدود) والتحقق العقاري:

يتم التحقق العقاري موازاة مع عملية التحديد، فطبقا للمادة 09 الأمر رقم 75/74 المذكور آنفا تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة، المالكون، الجيران)، ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي"، ونصت أيضا المادة 10 من نفس المرسوم على ذلك، فعملية وضع الحدود تكون في شكل علني بحضور المالكين والجيران، وذلك بوضع حجر أو علامة تبين الحدود، ويتم استدعاء الملاك بموجب رسالة من نوع (T3)، وإذا تغيب

¹ - فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، المذكرة السابقة، ص 91.

المالك رغم استدعائه لثلاث مرات متتالية تفصل بينهما 15 يوما، يتم تلقائيا وضع الحدود وتسجل الملكية تحت اسم مجهول، طبقا للمعلومات المجاورة للملكية، أما الأملاك الوطنية لآبد حضور المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الإدارات أو بموجب مخططات الخاصة بها، أما في المجال البحري لآبد تدخل مصالح متخصصة تقنية كوزير مكلف بالبحرية.¹ وتوضع الحدود في كل الأقسام المساحية بشكل منظم ومرتب وحتى أجزاء الملكية ترقم مؤقتا، وعند التحديد يتم بطاقات مخصصة لأجزاء الملكية، ومنها المخصصة للملاك، بالنسبة للبطاقات الخاصة بأجزاء الملكية هي 4 أنواع مختلفة طبقا للعقار، بطاقة من نوع (T4) خاصة بأجزاء الملكية محل التحديد، من نوع (T8) خاصة بأجزاء الملكية المبنية المشتركة تستعمل في مسح العمارات وفي كل شقة، ومن نوع (T9) الخاصة بالعقارات ذو ملكية مشتركة وتخصص للشقة الفردية.

أما البطاقات المتعلقة بالملاك: سواء شخص طبيعي أو معنوي، بطاقة من نوع (T5) خاصة بالشخص الطبيعي، تحرر في نسختين يحتفظ المالك بواحدة منها والآخر للتقني المكلف بالتحديد، وبطاقة من نوع (T6) خاصة بالشخص المعنوي.

وبخصوص سير عملية المسح يقوم التقني المكلف بالتحديد في كل أسبوع بتعليق بمقر البلدية، بطاقة تقدم الأشغال لإعلام جميع الملاك والهيئات المعنية، وعند الانتهاء من عملية التحديد يحرر التقني قائمتين ترسل لرئيس البلدية المعنية بالمسح، القائمة الأولى تتضمن: أسماء الملاك الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله لهم والقائمة الثابته خاصة بالعقارات التي لم يتم تحديد هوية أصحابها ليخصص لها رقم خاص بها وتعد ملك مجهول قانونا. ويتم نقل الحدود نهائيا على مخطط الحدود في نسخة ثابتة موجودة في مكتب المسح بإستعمال حبر خاص يختلف لونه طبقا لمحل التحديد سواء مكان معلوما أو جزء الملكية أو قطعة أرض .

¹ - محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 106.

أما بالنسبة للتحقيق العقاري هي عملية مسندة لفرقة مكونة من 05 ،أعوان عونان مكلفان بالتحقيق وعونان مكلفان بالتحديد، وهذا موازاة مع عملية وضع الحدود، وعون من البلدية المعنية بالمسح ومكلف بمتابعة التحقيق التي تخص أملاك البلدية، أما بالنسبة للعونان المحققين عون من الحفظ العقاري وعون من مديرية أملاك الدولة، ويكلف بفحص الوثائق المقدمة لهم والأقوال وإثارة الأراء والملاحظات ومقارنة المعلومات المحصلة بالموجودة في المحافظة وإدارة أيضا الوثائق المحصلة في المرحلة التحضيرية..¹

وعلى التحقيق العقاري يراعي أيضا حقوق العينية العقارية والتي هي عناصر حق الملكية، وتتكون أيضا من أعباء تكفل العقار، مثل: حق الرهن حق الرهنية حق الامتياز، وان عناصر حق الملكية تشمل حقوق عينية أصلية وتبعية. وبمناسبة اعداد البطاقات، إن هذا الاجراء له بطاقة تسمى التحقيق العقاري من نوع (T 7) يتم إعدادها في المناطق الريفية والتي تحتوي على معلومات متعلقة بالمالك أو الحائز الظاهر تأخذ من بطاقة T5، ومعلومات متعلقة بالحالة القانونية للعقار : ملك، شيوخ، تأخذ من بطاقة نوع T4، أما أصل الملكية ذكر كل عملية أدت لإنشاء الملكية مثل: عقد الشهرة، تحقيقات جزئية أو كلية... الخ، وذكر أيضا كيفية التملك أو الحياة عن طريق سند بنوعيه أو بدون سند وذكر حقوق والأعباء المثقلة بالعقار، ويقوم التقني بالتأشير على البطاقة 17 المحرر لها ويمض المعنيين أيضا.

ثالثا : عملية تجسيد الحدود

حيث يتم وضع صورة المعالجة الجوية الخاصة بكل قسم مساحي على طاولة ضوئية، ويتم بعد ذلك وضع ورق شفاف فوق هذه الصور المعالجة ثم يبدأ في رسم الحدود القسم المساحي، مع الاستعانة بمخطط الحدود وذلك بنسخة موجودة في مكتب المسح الذي

¹ - عمر حمدي باشا محررات شهر الحياة الشهر، شهادة الحياة، دار ،هومة، الجزائر، 2001، ص159.

أيضا يعتمد عليه في رسم حدود أجزاء الملكية الأماكن المعلومة، الطرقات، ويتم استعمال الورق الشفاف عند عملية السحب النهائية التي توجد بها الحدود إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية، أما بالنسبة في المناطق الحضرية تجسد الحدود النهائية في نسخة ثانية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي بإتباع طريقة ترقيم الأقسام المساحية ويتم شطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الرقم النهائي امامها اما بالنسبة للنسخة الاصلية من المخطط البياني يتم ترقيمها في جهاز الكمبيوتر بنفس ترقيم النسخة الثاني، ثم تتم عملية السحب لنحصل على نسخة أصلية من المخطط البياني يحتوي على ترقيم أجزاء الملكية والأماكن المعلومة طبقا لعملية الترقيم الميدانية، هذا وبعد يتم حساب المساحة في كل قسم مساحي، وقياس مساحة أجزاء الملكية الخاصة بالقسم المساحي وتحسب بالاعتماد على الكمبيوتر، وبعد ذلك يقوم التقني بتصحيح الأرقام ضمن بطاقات T4 و T5 في خانة خاصة بالمعلومات النهائية ثم ترتب هذه البطاقات، حيث أن بطاقة T5 تلحق ب T4 التي تتضمن العقارات التي يملكها نفس المالك.¹

ومن خلال المعلومات الواردة في بطاقات T4 و T5 و 71 يتم إعداد بطاقة عقارية من نوع يحتوي على معلومات مهمة عن الوحدة العقارية ويفيد بمعلومات عن المنطقة، من حيث الأقسام والأماكن المعلومة والجزاء الملكية.

*أما سجل مسح الأراضي: هو عبارة عن سجل خاص يحتوي على أوراق تخصص للمالك، كل ورقة يذكر فيها هويته ومعلومات عن العقار، وهذه الأوراق ترتب أبجديا بحسب اسم المالك، ويعطى له رقم حساب خاص به ويحتوي هذا السجل على جدول يتكون من خانات تذكر فيها معلومات عن المالك وعن ملكيته، ويتم الإشارة أن هذه الملكية تابعة لقسم أو عدة أقسام مساحي داخل البلدية الممسوحة ويتم إحصائها للمالك.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 67 و 68.

***أما جدول الحساب:** هو عبارة عن وثيقة تسهل مهمة الاطلاع عن المعلومات الخاصة بالأشخاص (ط) و(م) ويذكر فيه اسم الولاية والبلدية ورقم الحساب وتاريخ فتح الحساب والتعريف بالمالك ويرتب الملاك أبجديا، فهذا الجدول هو خلاصة سجل المسح ، ويضم عدد العقارات المملوكة للمالك وأرقام الحساب المكونة من 5 أرقام، وتعطى هذه الأرقام بالأولوية للهيئات أو الأوقاف أو الأشخاص الطبيعية.

***أما جدول الأقسام:** خاص بالأقسام المساحية، ويضم أرقام أجزاء الملكية الموجودة بهذه الأقسام، ويتم التعرف لهذه الأجزاء من خلال رقم حساب المالك، فهذا الجدول يضم أقسام مساحية وأجزاء الملكية ورقم حساب المالك، ويتكون هذا الجدول من خانات يضم معلومات حول اسم الولاية والبلدية ورقم القسم المساحي وذكر معلومات متعلقة بالعقار ورقم أجزاء الملكية مع الأملاك المجاورة ورقم حساب الخاص بالمالك.

***أما بطاقة العقارية T10** تحتوي على معلومات متعلقة بالعقار والمالك أو الحائز وتوضح هذه البطاقة أن للعقار سند أو بدون سند وهذه البطاقة يعتمد عليها أثناء ترقيم العقار محل المسح.

أما الإجراء الثاني وهو إيداع وثائق المسح في البلدية المعنية بالمسح وهذا طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بالمسح العام، ويتم ايداعها لمدة شهر بالبلدية ليطلع عليها المواطنون ليقوموا اعتراضاتهم، وتودع من قبل مدير مكتب مسح الأراضي، يسلمها لرئيس البلدية ليشرها بإعلان كتابي وشفوي إن أمكن، وكل معترض أن يقدم إعتراضه كتابيا لرئيس البلدية أو شفويا لرئيس فرقة المسح (ع ق) المتواجدة عند اعلان المسح بمقر البلدية، وذلك في المدة المعلن عنها ويتم تسجيل ذلك في سجل ممضي من من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية عملية الإيداع ويتضمن هذا السجل على شكوى تضم أسماء وألقاب صاحب الشكوى وموضوع الشكوى مع ذكر رقم القطعة في المخطط ويتم الإشارة الى الوثائق المرفقة المتعلقة بالمسح العام.

أما الاجراء الثالث : تلقي وفصل الاعتراضات والاحتجاجات: يوضع سجل الشكاوى أمام لجنة المسح، تجد متع هذه الأخيرة مع كامل أعضائها في جلسة مغلقة على فحص الشكاوى، وعند عدم فض النزاع تبقى الحدود مؤقتة ويحرر محضر بعدم الصلح، وتعلم اللجنة الأطراف برفع دعوى لمدة 3 أشهر، وعند عدم رفعها يتم تحديد الحدود نهائيا وتصبح وثائق المسح مطابقة للملكيات بشكل نهائي.

أما الاجراء الرابع: إرسال وثائق المسح بعد انتهاء عملية المسح العام تصبح وثائق المسح مطابقة للملكية العقارية وتنسخ الى 3 نسخ حيث ترسل نسخة لمقر البلدية المعنية بالمسح ليعلم بها الجمهور، ونسخة تحتفظ بها مصلحة المسح حيث تكون في متناول أعوان المسح والخواص والهيئات العمومية، ونسخة ترسل للمحافظة العقارية ليتم ايداعها للقيام بعملية الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري.¹

المطلب الثاني: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

ان الانتهاء من عملية التعرف على النطاق الطبيعي للعقارات التي مهام المسح العقاري، تبدأ مباشرة عملية التطهير القانوني للعقارات القائمة على أساس مادي تقني متمثل في المسح و الذي بدوره يقوم بتزويد السجل العقاري بالمعلومات العقارية، و يقوم السجل بدوره أيضا في تحديد صيغتها القانونية، من خلال الوثائق المكونة له، يتم تكوين السجل وتأسيسه، و يصبح مصدر و أساس قانوني مطهر للملكية ع عموما و منها الخاصة، ما سبق سنتناول في هذا المطلب أثر السجل العقاري على الملكية العقارية الخاصة و ذلك من خلال الفروع التالية: الفرع الأول، ماهية السجل العقاري و الفرع الثاني، الأعمال المادية لتكوينه و الفرع الثالث، الأعمال القانونية لتأسيسه و الفرع الرابع، أدوات تطويره و الفرع الخامس مصداقية.

¹ - جورج ش دراوي، الوجيز في تحديد تحرير السجل العقاري، ط 1، 2005 ، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ص 127.

الفرع الأول: ماهية السجل العقاري

اعتبره بعض الفقهاء الوعاء الذي تصب فيه نتائج أعمال المسح الأراضي . ومنه من عرفه أنه لا يتكون من سجل واحد كما يفهم من تسميته، بل هو مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين، المادية والحقوقية¹. وعرفه مشروع القانون العربي الموحد في المادة 81 المعتمد من طرف مجلس وزراء العدل العرب في دورته 10 بتاريخ: 28/04/1994: " التسجيل العقاري أنه تلك الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية، بموجب إجراءات التسجيل الأول وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييرا في المركز القانوني والمادي.²

ان القانون العقاري لم يقدم تعريفا للسجل العقاري ولكن بين وسائله واجراءاته، ونص على أنه يمك في شكل بطاقة عقارية. وعلى هذا فان السجل العقاري يمثل الجانب المادي تجسده وثائق المسح، وجانبه القانوني تمثله مجموعة البطاقات العقارية، وبهذه الآلية تكون، أمام تطهير حقيقي مجموع الملكيات .

ان السجل العقاري نص عليه الأمر رقم : 75-74 المؤرخ في : 12/11/1975 ، المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم - ت - رقم: 63-76 المؤرخ في 25/03/1976م متضمن تنظيم السجل العقاري والمعدل بموجب المرسوم - ت - رقم: 80-210 المؤرخ في : 13/09/1980م، والمرسوم ت 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 متعلق بتنظيم السجل العقاري.

ان ما يميز السجل العقاري، أنه ليس مجرد سجل واحد فقط، بل هو مجموعة من الوثائق المكونة له وما يميزه أيضا أنه يقيد الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وأنه لا يقوم ولا يتكون طبقا للمفهوم العيني الا على أساس المسح الأراضي. ومن نتائجه أنه يعد بمثابة

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، طبعة 2003، منشورات الجلي الحقوقية، لبنان، ص 260.

² - حامد النعاوي، الوجيز في قانون السجل العيني، الطبعة الأولى، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، 2002، ص

بطاقة تعريف للحالة المدنية للعقار، وأنه يقوم بتطهير الملكية العقارية الخاصة وغيرها من خلال عملية ضبط المعلومات المتعلقة بالعقار ويعد عامل أساسي على إستقرار الملكية العقارية.

الفرع الثاني: الأعمال المادية لتكوين وتأسيس السجل العقاري

طبقا للمفهوم العيني، ان المسح يعد بمثابة منطلق مادي لتأسيس السجل العقاري، أي أنه لا يقوم هذا الأخير، الا على أساس المسح. ويعد المسح باعتباره الية تقنية وقانونية فهو جزء من السجل العقاري، ويعد بمثابة تجسيد حقيقي لنظام الشهر العيني، الذي نص عليه الأمر 75/74 المذكور سابقا، وذلك من خلال الأخذ بنظام المسح الأراضي العام، و عليه يعرف هذا الأخير: " أنه عملية تعريف وجرد وإحصاء الملكية العقارية له صفة الزامية وتقوم به الدولة، بهدف ضبط التراث العقاري، داخل إقليم الدولة وتأسيس بنك المعلومات من أجل تحقيق أهداف إجتماعية واقتصادية، وعلى هذا الأساس نجد أن وظيفة السجل العقاري، مرتبطة مادية بشكل وثيق بمسح أي أن المسح يتولى تحديد الوضعية المادية للعقار، بينما السجل العقاري تحديد الوضعية القانونية ". وعرفه الفقيه الفرنسي: جون لويس بيرجل : " مجموعة وثائق معقدة لكل بلدية تخص وضعية تمثيلية تقييمية للملكية سواء كانت مبنية أو غير مبنية تمثل لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة البيانات موضحة على مخطط هندسي، حسب تقسيم القطع المرقمة و التي تتضمن بالإضافة الى نفس المخططات، وثائق أخرى .¹

الفرع الثالث: الأعمال القانونية لتكوين وتأسيس السجل العقاري

إن الأعمال المادية لوحدها لا تأسس السجل العقاري، بل لابد من النتائج المحصل عليها من جراء المسح أن توضع في مجموعة الوثائق المكونة للسجل العقاري التي تساهم

¹ - علي فيلاللي الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية

بدورها في تكوين السجل العقاري وتأسيسه. بمجرد الانتهاء من عملية المسح العام، تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح مباشرة لدى المحافظة (ع)، من أجل شهر وقيد الملكية العقارية ومنها الخاصة، حيث يودع كل قسم بمجرد الانتهاء منه، ويتم الإيداع بمحضر تسليم محرر من طرف المحافظة العقارية ليتم شهره في أجل أقصاه: 8 أيام بدءا من يوم الإيداع، لمدة 4 أشهر في الجرائد الوطنية، طبقا للمادة 08 من المرسوم السابق الذكر : 63-76، ويتم شهره أيضا في المحافظة (ع) عن طريق اللصق، وأيضا في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية، والغرض من الشهر هو اعلام المالكين حول عملية تأسيس السجل (ع ق)، ويسلم بعد ايداع الوثائق وصل لأصحاب الحقوق الممسوحة، وعلى المالكين والحائزين أن يودعوا جدول وصفي لمدة: شهرين من يوم الإيداع في نسختين، يحرره الموثق، اذا كانت الملكية اكتسبت بموجب عقد محرر من طرف الموثق ويحرره كاتب ضبط اذا كانت الملكية محل قرار قضائي، ويجب عن الجدول الوصفي أن يكون مصادق عليه من المحررون، وعلى المعنيون أن يودعوا الجدول مع وثائق الملكية، لدى المحافظة العقارية ويتضمن الجدول الوصفي هوية المالك أو الحائز وعلى المعلومات حول العقار موضوع سجل المسح وعلى الحقوق والأعباء المتعلقة به.¹

بعد إيداع وثائق المسح طبقا للمادة: 11 من المرسوم السابق رقم : 63-76 ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة اما مؤقتا أو نهائيا، ويكون نهائيا عند امتلاك المالك لسند رسمي ولا يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الا قضائيا، أما الترقيم المؤقت بالنسبة للمالكين الظاهرين فقط، سواء ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر اذا كانت لهم سندات عرفية، وترقيم مؤقت لمدة سنتين اذا لم توجد سندات لا رسمية ولا عرفية، وبعد انتهاء المدة يصبح الترقيم نهائيا، وعند وجود اعتراض من خلال المدة المذكورة

¹ - إسماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر 1990 ، مذكرة ماجيستر، معهد الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، الجزائر، 1999، ص: 46 و 47.

سابقا يقوم المحافظ بعملية الصلح اذا تم الصلح تتواصل الإجراءات اما اذا لم يتوصل للصلح يحزر محضر بعدم الصلح و يبلغ الأطراف به وينصحهم بأن لهم 06 أشهر للتوجه نحو القضاء من تحرير محضر عدم الصلح، وهي مدة سقوط الدعوى وهذا عند الترقيم المؤقت فقط عدا النهائي، التي يطعن فيه في أي وقت ويعد صاحب الترقيم النهائي له طلب دفتر عقاري الذي يعد بمثابة سند وحيد الملكية، والذي يسجل فيه كل الحقوق والأعباء المترتبة عن هذا العقار، ان ما تناوله يدخل ضمن الإجراءات الأولية لتكوين السجل العقاري ثم بعد هذا الإجراء يقوم المحافظ العقاري بمسك البطاقات -ع- التي تبين الوضعية القانونية للملكية العقارية . وهي عبارة عن وثيقة محددة طبقا لنماذج محددة في قرار وزير المالية، طبقا للمادة 22 من الأمر 63-76 المذكور سابقا، والهدف من البطاقات العقارية هو تنظيم عملية الحفظ العقاري وتسهيل الوصول الى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار خاصة في مجال البحث عن المعلومات وتوفيرها للجمهور .¹

وللبطاقات العقارية أصناف منها: أبجدية وهي ملحقة بالبطاقات العقارية وتعد أول بطاقة التي تنشأ: وهذه البطاقة نوع: PR10 تمسك حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق حسب الألقاب، يهدف الى الاطلاع السريع عن الملاك والعقارات، وتحتوي هذه البطاقة على قسمين: العلوي: تقيد فيه هوية المعني، والسفلي : عبارة عن جداول تتعلق بتعيين العقار.

أما البطاقات الأخرى تتكون من صنفين أساسين هما: بطاقة الإجراء الأول أو القطع الأرضية: PR1 ، وبطاقات عقارية حضرية وتعد بطاقات عينية، أما الصنف الاستثنائي بطاقات (ع) المؤقتة خاصة بالشهر الشخصي، أي بطاقة شخصية أو ما يعرف ببطاقة ريفية مؤقتة.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1 ، دار الخلدونية، الجزائر، 2003، ص: 114.

أما بالنسبة لبطاقة PR1 يمسكها المحافظ العقاري وينقل كامل البيانات الموجودة في وثائق المسح وطبقا للمادة 23 من المرسوم السابق 63-76 يخصص بطاقة خاصة بكل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية موجودة داخل القسم الممسوح ومحتواها طبقا للمادة 24 من نفس المرسوم والقرار الوزاري: المؤرخ في : 27/05/1976، على قسم علوي يذكر فيه اسم البلدية، محل العقار وقسم ورقم المخطط وتاريخ الانشاء ورقم البطاقة وتاريخ اجراء الترقيم، أما السفلي يتكون من 05 جداول طبقا للمادة 25 . المرسوم، وترتب على مستوى كل محافظة عقارية وحسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة وكل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي.¹

أما بالنسبة للبطاقات الحضرية، تعد لكل عقار مبني أو غير مبني ممسوح أو غير ممسوح طبقا للمادة 27 من نفس المرسوم عند تعيين العقار الغير الممسوح يعتمد على اسم ورقم الشارع أو الحي، وتتكون هذه البطاقات من صنفين: الأول: بطاقة عامة للعقار PR02 تتعلق بالعقار المبني يشمل أو لا يشمل على أجزاء الملكية المشتركة، وعند تجزئة أو تقسيم العقار يؤشر على هذه البطاقات، وتحتوي على بيانات طبقا للقرار الوزاري السابق الذكر المؤرخ في 27/05/1976 ، ويضم قسم علوي وسفلي يحتوي على 6 جداول : اسم البلدية ورقم القسم والوحدة العقارية، المكان المسمى او الحي ورقمه، وصف موجز للعقار، تعيين قطع أرضية ان وجدت، تعيين الملاك بالتتابع، تحديد حالة الاشتراك بالفاصل والاتفاقات وذكر الأعباء والامتيازات والرهن طبقا للمادة 29 من نفس المرسوم. ويتم ترتيب هذه البطاقة لكل بلدية، حسب اسم الشارع أو الحي ورقمه أو المكان المسمى، وعند الاقتضاء حسب مراجع المسح القسم أو رقم مخطط المسح، ويتم التأشير عليها من يوم انشاءها وذلك من طرف المحافظ العقاري مع رقم الحجم والتربيعة.²

¹ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 156.

² - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ط/2006، ص 190.

اما الصنف الثاني البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة P03 تنشأ عند وجود ملكية مشتركة مقسمة الى حصص، فتكون لكل حصة بطاقة خاصة للملكية المشتركة تحتوي على : اسم البلدية، موقع العقار ورقم القسم ومجموع الملكية والمكان المسمى ورقمه، وترتب هذه البطاقات طبقا للمادة 32 من نفس المرسوم حسب الترتيب العددي، لقطع وحسب تطابق هذه البطاقات مع بطاقات العامة، ويتم التأشير عليها بختم رسمي وبالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التسجيل ذات طابع خاص لم تحدده المواد القانونية، فيكون التأشير بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

أما بالنسبة للبطاقات المؤقتة الشخصية الريفية، يقوم المحافظ العقاري بإنشائها، تتعلق بالمناطق الريفية التي لم تمسح، وتكون باسم المالك، وتتم هذه البطاقات بموجب إيداع وثائق مثل : عقود وأحكام قضائية خاصة بالملكيات الموجودة في المناطق الريفية غير الممسوحة، وعندما يصل الى هذه المناطق المسح تصبح هذه البطاقات عادية، والبطاقات المؤقتة تحتوي حول معلومات حول العقار وأصحابها، وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة (ع) يقوم السجل بمن له محل هذه البطاقات التي انتهت بمرور المسح فتنشأ بطاقات عينية، ان تأسيس السجل العقاري يتطلب مرحلة انتقالية والمحافظ العقاري ملزم بتهيئة هذه الفترة الانتقالية لكي يسهل ادماجها مع السجل العقاري، وهذا الاجراء يدعم المسح والسجل معا لأنه يسعى الى تأسيس جزئي للسجل العقاري بإنشاء البطاقات المؤقتة في انتظار اتمامها بأعمال المسح.¹

ويقوم بإعداده المحافظ العقاري ويؤشر عليه ويسلمه للمعني، ولا يتم تسليمه الا بنقل كامل المعلومات المادية اليه، وأيضا بتسديد ثابت محدد طبقا لقانون المالية حسب نوعية العقار، ويعد الدفتر السند الوحيد الذي يثبت الملكية في نظام الشهر العيني بسبب ارتباطه بالمسح ويحتوي الدفتر على قسم يتعلق بتعريف العقار و06 جداول، الأول يتعلق بالنطاق

¹ - مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين عدد ،08، 2002 م ، ص15.

الطبيعي ومجموع الملكية والثاني يتعلق بهوية المالك والإجراءات الأولية للشهر، والثالث تسجل فيه الارتفاقات والإجراءات المتعلقة باشتراك الفاصل والرابع تسجل فيه التغييرات والتشطيبات الحقوق المشهورة وتسجل فيه الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات، أما الخامس الامتيازات والرهنون اما الجدول السادس فيتعلق بالتأشير وتصديق المحافظ العقاري.

وبالنسبة لقواعد اعداد الدفتر (ع) (ق) يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويتم الشطب على بياض بخط أفقي، ويمنع التحشير والكشط، ويكتب اللقب بحرف كبير والاسم بحرف صغير، وأوراق الدفتر ترقم وتختم بختم رسمي للمحافظة، ويسطر الاجراء بالحبر الأحمر، وإذا الغي الاجراء يكتب سبب الغائه في خانة الملاحظة، وكل تأشير و رد في البطاقة يبين في الدفتر العقاري وللمحافظ له ان يصح تلقائيا التأشير الواردة في البطاقة، ولأهمية الدفتر لابد أن يكون مصحوبا بالوثائق عند اشهار مثلا الملكية بعد نقلها بموجب عقد بيع، هبة... الخ، و الا رفض الاشهار باستثناء الحالات التي يمكن القيام بالإشهار دون تقديم الدفتر العقاري:

- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.
 - حالة العقود او القرارات القضائية الصادرة دون مساعدة المالك.
 - عند تأسيس البطاقات العقارية.
 - حالة الجدول الوصفي للعقار طبقا للمادة 13 الأمر 74-75.
- أما بالنسبة للتسليم عند نقل الملكية بموجب عقد بيع مثلا ينقل الدفتر من البائع للمشتري، وعند قسمة الملكية الى حصص ينجز دفتر جديد ويتلف القديم أو يحتفظ به في الأرشيف وإذا كان العقار مملوك على شياع يتم اعداد دفتر واحد ويسلم بالوكالة لأحدهما

فقط وعند ضياع الدفتر يطلب اخر جديد، ان العبرة في الدفتر يكمن في مجموع الملكية وليس بالأشخاص.¹

خلال ما سبق ذكره أن الدفتر العقاري ذو سند مادي وقانوني ويملك قوة ثبوتية مطلقة، ولا يطعن فيه الا بالتزوير، والمرسوم 73/32 السابق الذكر ، منح قوة مطلقة للدفتر عكس الامر 75/74 السابق الذكر، الذي أكد على قوة نسبية، له وقانون السجل العقاري اعتبر الدفتر العقاري له قوة نسبية وهذا ما أثار جدلا كبيرا بين فقهاء القانون، والاجتهاد القضائي حيث ذهب رأي بتأييد جواز الطعن في الدفتر العقاري، وحيث يرى بعض الفقهاء أن ما ذهب اليه قانون السجل العقاري صحيح، ولا يتم اكتساب القوة المطلقة الا عن طريق القضاء ، لأن المحافظ العقاري من الصعب مراقبة الحقوق المشهورة، مما يصعب على أصحاب الحقوق المهذرة الطعن في الحق المشهر الناتج عن الترقيم النهائي، ورأي اخر أيد القوة المطلقة للدفتر العقاري ورأوا الفقهاء أن الشهر العقاري بالمفهوم العيني يكسب الحق المشهر قوة اثبات مطلقة، فهي تطهير للملكية من كل العيوب، وكمناقشة لهذه الأراء : أنهم أصابوا على ما ذهبوا اليه طبقا لأدلتهم، وأن القوة الثبوتية لا نفي بها عدم وجود نزاع، فيمكن لصاحب الحق الطعن، وأن اللجوء للقضاء لا يعني بها عدم الاستقرار والقوة المطلقة تبقى قائمة ويمكن تحقيقه في الحالات العادية التي لا يتم فيها الطعن.

أما موقف القضاء لم يخرج عن دائرة القانون حيث أن كلا من القضاء والقانون لا يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري طالما أن هناك حق مطالب به، ويبقى عرضة للطعن، ولا يقوم بالتطهير عند النزاع حتى يفصل في النزاع.

بالنسبة للشهادة العقارية هي عبارة عن كشف رسمي، يستخرج من واقع السجلات الموجودة بمصالح الحفظ العقاري المختصة، عما يكون قد شهر من محررات أو قيوم عن

¹ - فريدة محيي، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشورات المحكمة العليا، الجزء 1، 2004، ص 123.

عقار معين. ولا بد عند طلبها على الملتزم أن يقدم هويته و يحدد العقار بدقة، ويطلب بهذه الشهادة عند الرهن وعند تصرف أحد الورثة في حصته الشائعة بالبيع مثلا، وعند دعاوى قسمة التركات، وعند إيداع قائمة شروط البيع عند أمانة الضبط المحكمة... الخ، ولأي مواطن الحق في طلبها مقابل دفع رسوم، والهدف من هذه الشهادة هو اعلام طالبها بالقيود المثلث بها العقار او خلوها من ذلك، ومعرفة مالكيها الأصلي . وكنتيجة عند طلبها اما شهادة إيجابية لوجود عقارات مقيدة أو وجود قيد مثلث بها العقار، أو شهادة سلبية عند عدم وجود عقار مقيد و قيد مثلث وتسلم هذه الشهادة طبقا لنموذج رسمي في نسختين محددتا طبقا لقرار وزارة المالية مع رسم واجب الأداء، وللمحافظ له ان يسلم مستخرج من الوثائق العقارية مطابق للأصل ويكون مقيد ومشهر بالسجل، والقانون منح للمحافظ العقاري رفض تسليم المعلومات ونسخ الوثائق مع تسبب الرفض مع تبليغ المعني بالرفض خلال 15 يوم من إيداع الطلب، طبقا للمادة : 60 ممن المرسوم 76/63 السابق الذكر.¹

أولا : أدوات تطوير السجل العقاري:

من الضروري العمل على عصنة وتطوير السجل العقاري تماشيا مع التطور التكنولوجي الذي يساهم في توفير المعلومة بشكل سريع، وتخفيف الضغط، ولا بد من تنظيم الهياكل الإدارية وتدعيمها بالموارد المادية لتسيير شؤونها وأيضا بالموارد البشرية مكونة خصوصا في المجال التكنولوجي والرقمي ، ومن الضروري أيضا العمل على الإصلاح الإداري بتوفير وسائل تقنية متطورة والعمل على رقمنة السجل العقاري، ولا بد من جهة أخرى تفعيل دور الرقابة الإدارية والقيام بتفتيش مصالح السجل العقاري لمنع حدوث الأخطاء، و القيام بالتوجيه والانتقاد والوقوف على اكمال النقائص. ولا بد أن تكون الرقابة الخارجية من قبل المديرية العامة للأموال الوطنية والمفتشية العامة للمالية والقيام بجمع المعلومات

¹ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، ط /2012، دار

وتحرير التقارير، وهذا أقوى أنواع الرقابة والرقابة الداخلية تكون داخل الجهاز الإداري المشرف على تسيير السجل العقاري طبقا لبرنامج معد سنويا مهمتها مراقبة نشاط المحافظات العقارية باعتبارها ماسكة للسجل العقاري من خلال مراقبة الصندوق ومراقبة سجل الإيداع والشطب.¹

ثانيا : شروط المحافظة على مصداقية وشفافية السجل العقاري:

لابد من فرض قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر الإضافي عند الشهر العقاري للحفاظ على شفافية السجل العقاري طبقا للمادة: 324 و 793 من ق م ج، والمادة 12 من قانون 91-79 المؤرخ في: 15/12/1970م، متضمن قانون التوثيق، على أن المعاملات العقارية تفرغ في قالب رسمي وكل تصرف على العقار الذي يحمله عقد رسمي يخضع للإشهار، وما نصت عليه المادة 61 من المرسوم السابق الذكر : 63-76 ، أشارت على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي، ونصت المادة 29 من القانون: 90-25 متعلق بالتوجيه العقاري: " تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.

المبحث الثاني: عقد الشهرة وشهادة الحياة ومعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري 02-07 كبدائل قانونية مسرعة لمعالجة تأخير عملية مسح الأراضي العام وتطهير الملكية العقارية الخاصة:

نتيجة لبطء عملية المسح العام والعراقيل التي لحقت به، من نقص الموارد المادية وضعف الموارد البشرية المؤهلة، كان دافعا لتبني المشرع الجزائري لوسائل أخرى، من أجل تسوية الملكية العقارية الخاصة، التي شهدت في تلك الفترة كثرة النزاعات المتعلقة بها، ظاهرة البناءات الفوضوية، وعدم إمتلاك أصحابها لسندات ملكية، ومن خلال ما سبق ذكره

¹ - محمد مصطفى زباني، المرجع السابق، ص: 272 و 273.

نتاول في هذا المبحث مدى مساهمة هذه الآليات في عملية ضبط وإثبات الملكية ع
الخاصة.

المطلب الأول: عقد الشهرة طبقاً للمرسوم 83-352

من خلال تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني طبقاً للأمر 75-74 متضمن
المسح العام وتأسيس السجل العقاري، شرعت الجزائر في عملية المسح القائم على أساسها
هذا النظام، ولكن لكثرة العراقيل التي صحبتها، جعلت المشرع يتدخل بدوره لتسريع عملية
التطهير بموجب مرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 متضمن . الشهرة، ومن
خلال ما سبق ذكره تم تناول هذا المطلب للتعرف على هذه الآلية كنموذج فعال في عملية
ضبط وتطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك من خلال الفروع التالية: الأول: يتعلق بماهية
عقد الشهرة والفرع الثاني الطبيعة القانونية له والفرع الثالث : المراحل والإجراءات.

الفرع الأول: ماهية عقد الشهرة

يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني، من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحياة
و التقادم المكسب، والمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/09/1983، المتعلق بسن إجراء
إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فعقد الشهرة هو عقد
توثيقي، لا يمكن حصر مفهومه بسهولة لأنه ليس كباقي العقود، و لذا حلت مفهومه في
المطلبين التاليين.

أولاً: تعريف عقد الشهرة و دوره في نظام الحياة

لم يحدد المشرع تعريفاً لعقد الشهرة، و ترك ذلك للفقهاء، فيمكن تعريفه كالتالي:"
هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و

اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد " تنبأه المشرع الجزائري من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك¹.
 إذن فهو عقد أحادي الطرف، لكن مصطلح عقد يفيد توافق إرادتين، من المفروض يسمى محرر شهر التقادم المكسب وهذا ما يفهم من النص الفرنسي للمرسوم اعلاه اذ جاءت المادة بمصطلح Acte وليس Contrat، في حين أن الموثقين يعتبرونه مصطلح صحيح كون العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين تعاقدية؛ و تحمل توافق إرادتين، و تصريحية؛ يستقبل فيها الموثق التصريح الذي يحرر بشأنه عقدا رسميا.

عقد الشهرة يطالب به صاحب الصفة و المصلحة، و يكون دائماً محله عقار أو حق عيني عقاري و له شروط، فنجد أصله في القانون المدني و بالتحديد في المادتين التاليتين:

المادة 827 من القانون المدني " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع."

وقد جاء النص اعلاه تحت باب آثار الحيازة و التقادم المكسب، هو عقد يحول الحيازة (الفعلية أي وضع اليد) إلى الملكية، كما أن المادة 828² من نفس القانون، توجي أيضاً إلى عقد الشهرة، و بالتالي فإن هذا العقد يشترط للمطالبة بانعقاده توفر الحيازة على العقار المراد امتلاكه و نلاحظ اختلاف في المدة الزمنية التي تنص عليهما

¹ - حمدي باشا عمر - محررات شهر الحيازة - عقد الشهرة و شهادة الحيازة - دار هومه - الجزائر - طبعة 2001 - ص 17.

² - المادة 828 من القانون المدني " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات".

المادتين المذكورتين آنفاً، بالنسبة لمدة خمسة عشر سنة في حالة عدم وجود سند صحيح¹ أما مدة عشرة سنوات في حالة وجود سند صحيح. يشترط في الحياة للعقار أن تكون حياة هادئة و مستمرة و دون انقطاع طيلة المدة [6] المشتركة.

. عقد الشهرة لا يكون إلا في الأراضي التي لم يمسه المسح و كذا العقارات التي ليس لها عقود أو سندات مشهورة، كما أنه لا يجوز توقيعه على عقار محبس أي يمكن تطبيقه في العقارات الغير ممسوحة و الأملاك الخاصة.

فهو عقد له صفة تقريرية و تصريحية أي يمكن إثبات عكس ما جاء فيه بكل الطرق كون حجيته محدودة في تصريحات الشهود و التي يمكن إثبات عكسها، و كذا توفره على بيانات قابلة للإبطال.

هذا العقد من اختصاص الموثق هو الذي يصدره شرط أن يكون مختص إقليمياً، و يلجأ إليه صاحب الصفة و المصلحة لاستصداره.

عقد الشهرة هو عقد يهدف إلى التملك بعد الحياة أي الاعتراف بالملكية العقارية على الأراضي التي يحوزها أصحابها دون سندات ملكية، يعني ذلك الاعتراف بالملكية و ليس معاينة الحياة، فوجد هذا العقد لتسوية الوضعية القانونية للعقار للحد من النزاعات و المنازعات عليه، و كل ذلك لتسوية الوضعية القانونية للعقار في الجزائر

ثانياً : إجراءات عقد الشهرة

يشترط في الحائز قبل التطرق إلى إجراءات عقد الشهرة، أن يحوز عقاراً لم تمسه إجراءات المسح² طبقاً لما جاء به الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كما يشترط أن يكون العقار

¹ - السند الصحيح كما تنص عليه المادة السابقة في فقرتها الأخيرة هو ذلك التصرف الذي يصدر عن شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم و يجب إشهار السند.

² - التطبيقات القضائية للغرفة العقارية- مديرية الشؤون المدنية- وزارة العدل- الجزائر- 1995.

من نوع الملك، و تكون الحياة مستمرة و غير منقطعة، و غير متنازع عليها، علانية غير مشوبة بلبس، تستمر هذه الحياة طبقاً للمدة الومنية المذكورة في المواد الخاصة بالحياة المذكورة في القانون المدني المدني.

بتوفر هذه الشروط، يمكن للحائز أن يلجأ إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً، لإعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية.

إن عقد الشهرة له إجراءات خاصة به تميزه عن باقي العقود، و تتمثل فيما يلي:

- بعد تقدم الحائز إلى مكتب التوثيق، يقدم للموثق كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية¹ و موقعها و مشتملاتها، و مساحتها و كذلك الرسوم و التكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق و المستفيدين منها.
- و يقدم الحائز الوثائق التالية²:
- الأوراق المثبتة للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين في حالة تعددهم.
- الشهادات المكتوبة (قد يفهم منها إفادات الشهود المكتوبة، لكن يجب الإشارة إلى أمرين؛ الأول أن الموثق ليس بقاض و عليه فلا يحقق في الشهادة المكتوبة، بمفهوم قانون الإجراءات المدنية، أي بتقدير موضوعها، فهو يحرر العقود و يقدم نصائح، و يبدي رأيه مادام العقد المعروض عليه غير مخالف للقانون، الثاني أن هذه الشهادة إن لم يتضمنها الملف المقدم إلى الموثق، فهذا لا يؤدي إلى رفضه لأنها ليست مكون جوهرية في عقد الشهرة³
- مخطط الملكية الذي يعده الأشخاص المعتمدون (هؤلاء الأشخاص هم إما خبراء عقاريين، مهندسين معماريين، خبراء في القياس، أو مكاتب الدراسات).

¹ - المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

² - المقصود بالملكية هنا هي العقار أو الحقوق العينية العقارية و ليس حق الملكية في حد ذاته.

³ - على الموثق أن يفحصها و يعيرها أهمية و لا يتعجل في تحرير السند.

- تصريح شرفي بأن المعني أو المعنيون يمارسون على العقار حياة تطابق أحكام المادة 827 من القانون المدني، (عند الاقتضاء، السندات و الشهادات الجبائية التي يمكن للمعنيين أن يدلوا بها).
- يلتمس الموثق - المقدم إليه الطلب
- - من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية¹ تحديد الوضعية القانونية للعقار، في نظر التشريع الساري²
- يقوم الموثق بعدها بنشر إعلان الطلب بإعداد عقد الشهرة، عن طريق الإلصاق في مقر البلدية لمدة أربعة أشهر، و النشر في الصحيفة الوطنية و الجهوية، قصد اطلاع الغير عليه و تقديم الاعتراضات المحتمل وجودها، وذلك على نفقة الأطراف المعنية.
- يدعى كل شخص للإدلاء بمطالبه بشأن العقار أو الحقوق العينية العقارية، التي هي محل الطلب، يقدمها مكتوبة إلى الموثق، في أجل أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ النشر المذكور أعلاه.
- في نهاية الآجال المذكورة آنفاً (أربعة أشهر)، و في حالة عدم وجود اعتراض سواء من السلطات العمومية أو الخواص، يقوم الموثق المسؤول بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل، و في حالة الاعتراض على صفة المالك الحائز، يحيل الموثق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعهم.
- يودع لدى المحافظة العقارية، قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية مصحوباً بالوثائق المذكورة أعلاه المرفقة بالطلب، و ذلك بعد تسجيله.

¹ - مسعود كمين المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا- العدد 02- الجزائر - سنة 2003- ص 59.

² - على رئيس المجلس الشعبي البلدي، و نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية، كل ضمن اختصاصه أن يبلغ الموثق المسؤول المكلف بإعداد عقد الشهرة، آراءهم

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة

أن الطبيعة القانونية لهذا العقد يفرض ابراز دوره في إثبات وشهر الحياة والإعتراف بها من خلال التقادم المكسب، ودوره لا يقتصر على كسب الملكية التي تكون عن طريق التركة والوصية وعقد الملكية والإلتصاق والشفعة والحيازة، فهو سبب لكسب الملكية، حيث قام بعض الفقه بتصنيفه الى قسمين: التصرفات القانونية وهي: عقد، الوصية، والوقائع المادية مثل: الإلتصاق، الميراث، الشفعة، الحيازة والإستيلاء.¹

دوره يقتصر على شهر الحياة واعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب، حيث أن التقادم المكسب هو لكسب الملكية في هذه ، أما عقد الشهرة هو الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب فقط.

الفرع الثالث : مراحل وإجراءات عقد الشهرة

قبل تسجيل وشهر عقد الشهرة لدى المحافظة ع، يستدعي المرور بمراحل يتطلب تدخل كل من الموثق، وإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ولأئيا، ورئيس البلدية، وعليه تناولنا هذه الإجراءات طبقا لما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين (العدل، المالية، الداخلية)، الصادر بتاريخ 09/06/1984 متضمن إجراءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 83-352 السابق الذكر، حيث حدد هذا المنشور دورا مهما لإدارة أملاك الدولة والموثق والبلدية عن اعداد عقد الشهرة.

- حيث يتم تقديم ملف الى الموثق المعني طبقا للمادة 01 و02 من المرسوم السابق، وله أن يقبله أو يرفضه مع تبرير الرفض لكي يتمكن صاحبه للجوء الى القضاء، ولا بد أن يكون على الموثق أن يكون مختصا إقليميا الا أن القانون التوثيق 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 المعدل والمتمم للأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 طبقا للمادة 02 منه وسع اختصاص الموثق الى كامل التراب الوطني، لكن طبقا للقاعدة الخاص يقيد العام

¹ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 80، 81 و82.

فإن صاحب الملف أن يلجأ من الأفضل الى الموثق المختص محليا طبقا للمادة 01 من نفس المرسوم، وأيضا الخصوصية الإجراءات من اتصال بالسلطات (ع م) الكائن بها العقار وإعترضات المواطنين من أشخاص متواجدين بمقر العقار، ومن خلال هذا فان الاختصاص المحلي في اعداد عقد الشهرة من النظام العام بالنسبة لمكاتب التوثيق.¹

أما ما يتعلق بالوثائق التي يحملها الملف: أن يقدم الى الموثق ملف من 03 نسخ يضم الوثائق التالية: بطاقة الحالة المدنية للمعني، معلومات حول العقار أرض فلاحية أو حضرية شهادات مكتوبة تبين أن المعني يحوز العقار لمدة مطلوبة قانونا مخطط ملكية معد من شخص معتمد : خبير عقاري مكاتب دراسات مهندس معماري، خبراء في القياس، يتضمن " الكتلة الموقع البيان الوصفي تصريح شرفي أن الحائز يمارس الحياة طبقا للمادة 827 من ق م ج، سندات او شهادات جبائية مثل: عقد عرفي ثابت التاريخ بعد 01/01/1971 أو غير ثابت التاريخ، حيث يفحص الموثق الملف وينتقل الى المرحلة الثانية وهي التحقيق والتحري بحيث يقوم بإخطار رئيس البلدية ويطلب رأيه بإرسال نسخة من الملف يلتمس منه تحديد وضعية العقار القانونية، سواء إذا أدمج في صندوق الثروة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية، ويقوم رئيس البلدية بمجرد تلقي الملف والالتماس بالتحقيق، وعلى رئيس البلدية أن يبلغ الموثق بملاحظاته في غضون 04 أشهر من تاريخ تلقي الملف والالتماس طبقا للمادة 06 من المرسوم السابق الذكر، ويعني عدم القيام بذلك موافقة على تحرير العقد بصفة رسمية، وعلى الموثق أيضا إخطار مديرية أملاك الدولة بموجب ارسال نسخة الملف ملتصقا من مديرها تحديد الوضعية القانونية للعقار، اذ كان يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا طبقا للمادة 03 من نفس المرسوم، وعلى الالتماس أم يكون مكتوبا يتضمن هوية العقار وصاحبه الحائز الملف، ويتم تبليغ رأي نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة برأيه في مدة 04 أشهر من تاريخ الالتماس، وذلك كتابة الى

¹ - عبد الناصر توفيق العطار ، شرح احكام حق الملكية، مؤسسة السباتي للطباعة القاهرة، 1990، ص : 173.

الموثق، وذلك بعد فتح تحقيق لدى مصالحها من مفتشية أملاك الدولة ومصصلحة الحفظ العقاري ومكتب المسح، ويمكن المكلف بالتحقيق أن تحقيق مع الملاك والمجاورين والشهود طبقا للمنشور الوزاري السابق الذكر، وعند الانتهاء من التحقيق يحول الملف مع التقرير الى نائب مدير أملاك الدولة مع رأيه وملاحظاته، ليقوم نائب المدير بتبليغ الموثق برأيه في مدة 04 أشهر وعند عدم القيام بذلك عدم موافقة على تحرير عقد الشهرة، ويمكن تمديد المدة لشهرين تحت ذريعة تحرير العقود الإدارية تسري من تاريخ ارسال نائب المدير طلب تمديد المدة الى الموثق وتصبح 06 أشهر والمهلة مرة واحدة فقط.¹

المطلب الثاني: شهادة الحياة

نظرا لبطء عملية المسح العام، واتساع رقعة المناطق التي لم تمسها عملية المسح ، ومن أجل التشجيع على الاستثمار وتحريك عجلة النمو الاقتصادي، ومواكبة لإقتصاد السوق الناتج عن التغيير الاقتصادي الجديد الذي جاء به دستور 1989، كان لابد العمل على إيجاد آلية تضبط الملكية _ ع الخاصة وهذا مواكبة لما سبق ذكره، فتبنى المشرع الجزائري شهادة حياة بموجب القانون رقم 90/25 متضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، والمرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 متضمن تنظيم شهادة الحياة، ومن خلال ما سبق تناوله، ولتوضيح هذه الآلية ومدى أهميتها في عملية تطهير هذا النوع من الملكية والآثار الناجمة عنها

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة الحياة

لا يترتب تغير الوضعية القانونية لهذا السند الحيازي رغم الحقوق الممنوحة للحائز لا يتمتع بها الا المالك، وأيضا المكناات القانونية الهامة والخطيرة التي أعطيت للحائز بموجب هذه الشهادة رغم الفترة القصيرة التي تمنح للحائز هذه الحياة الصحيحة، تجعل له حقوق

¹ - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط 08، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 111.

يتمتع بها الا المالك طبقا للمادة 43 من القانون 90-25 السابق الذكر، وهي شهادة التعمير والرهن العقاري من الدرجة الأولى، لكن كل هذه الحقوق لا يرتقي هذا السند الى سند ملكية بل بموجب السند الحيازي، تكرر حقوق لحامله دون المساس بحق الملكية، بالنسبة لشهادة التعمير للحائز يجوز له أن يطلب رخصة بناء أو هدم بإستثناء شهادة التجزئة، ومنح هذه الرخص تشجيعا على القضاء على البناءات الفوضوية والقيام بالبناء الذاتي، أما بالنسبة للرهن طبقا للمادة 44 من نفس القانون، ونص عليه القانون الجزائري في المادة 88 منه التي نصت في فحواها أن الراهن مالك للعقار، وهذا يحرم عدة حائزين بدون عملية الاقتراض، وهذا يضعف الحركة العقارية التي تعد جانب محوري في النمو الاقتصادي والاستثماري، سندات خاصة مرحلة صدور قانون 90-25 السابق الذكر، حيث هذا الأخير رفع هذا الحاجز بموجب المادة 44 القانون 90-20 السابق الذكر ، وللحائز له الحق في الرهن من الدرجة الأولى ضمانا للقروض طويلة ومتوسطة الاجل، ومن جهة أخرى هذه الشهادات هي . سند حيازي وليس عقد ملكية رغم الصلاحيات الممنوحة لها طبقا للمادة 43 و44 من مرسوم 91-254 السابق الذكر¹، ورغم مخالفة قواعد البناء والتعمير وتشجيعا للإستثمار والحرص على البناء الذاتي عدا الفوضوي، وطبقا للمادة 43 ق 01 من نفس القانون: "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة، تغيير وضعية العقار القانونية، والمادة 39 من نفس القانون تضمنت على أن السند الحيازي يقف أمام ارتقائه الى سند ملكية، لغاية تصفية (ق ن) للعقارات كاملة للسند الحيازي، بمناسبة أغال المسح العام وهذا طبقا للمادة من نفس القانون. ومن جهة أخرى للحائز له الحق في استخراج بطاقة فلاح طبقا للقرار الصادر عن وزير الفلاحة والصيد البحري 25/05/1996.

1- طبقا للمادة 43 و44 من مرسوم 91-254 السابق الذكر،

الفرع الثاني : مراحل وإجراءات اعداد شهادة الحيازة

أما إجراءات الحصول على شهادة الحيازة ، فقد عمد المشرع إلى إجراءات بسيطة تتمثل في تقديم عريضة كتابية (طلب) تتضمن جميع بيانات العقار و مخطط يبين حدوده ، تقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول وحده بتسليم شهادة الحيازة بعد إجراءات عملية التحقيق .

أما بالنسبة لمرحلة تحرير شهادة حيازة وتسجيلها وشهرها: حيث يتم تحريرها وفق النموذج الملحق بالمرسوم السابق الذكر ، والذي يكون على شكل مقرر اداري ويضم معلومات متعلقة بالعقار وبأصحاب العريضة، أما بعد 01 تحرير هذه الشهادة توجب أن تسجل لدى مصلحة الطابع والتسجيل بمفتشية الضرائب، والحكمة من ذلك استقاء الحقوق الضريبية، ووضع تاريخ ثابت، وبالنسبة للرسم فهو ثابت، حاليا يقدر ب1500 دج، وبعد تسجيله تأتي عملية الشهر، حيث يطبق عليه نظام الشهر الشخصي في انتظار إتمام عملية المسح العام ليطبق الشهر العيني، والهدف من الشهر هو الاحتجاج أمام الغير واضفاء الطابع الرسمي ويتم ذلك لدى المحافظة العقارية. أما المرحلة النهائية هي تسليم شهادة الحيازة : بصفة فردية، أما اذا كان على الشيوخ يشير لمن تسلمها باسم الجميع ويذكر اسمه فيها، ولا تسلم الا بعد عملية التسجيل والشهر الاجباري.

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن شهادة الحيازة

تعد شهادة الحيازة سند مهم باعتباره يحمل صلاحيات واسعة وآثار خطيرة ولكن اذا ظهر المالك الحقيقي لهذا السند هنا الخطورة كبيرة، حيث يؤدي الى نشوب نزاع مع الحائز الظاهر، إضافة الى نزاعات أخرى، من النزاعات ما تعود الولاية الى القاضي العادي ومنها للقاضي الإداري.

أما القضاء العادي في شقه الجزائي: حيث يختص القاضي بالنظر في جنحة الحصول على هذه الشهادة بإستعمال الطرق الاحتيالية، كالتصريح غير الصحيح أو اشهاد غير صحيح أو وثائق وعقود غير صحيحة أو استعمال شهادة ملغاة، وطبقا للمادة 46 . من القانون 90-25 السابق الذكر، يعاقب بالحبس من 1 سنة الى 5 سنوات، وبغرامة من 2000 الى 10.000 دج، وبغرامة من الى 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم هذه الشهادة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي، فترفع الدعوى من طرف المالك الحقيقي أو الحائز الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة، ضد المستفيد من هذا السند الحيازي بطرق تدليسية أو تصريحات كاذبة أو عقود مزورة ، وترفع من صاحب الطلب أو من رئيس البلدية على كل من اعترض تعسفيا أو عطل ومنع هذه الشهادة، ويمكن للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية من : تلقاء نفسها عند العلم بوجود إحتيال للحصول على هذه الشهادة، وينظر القاضي الجزائي في جنحة التعدي على الحيازة القانونية طبقا للمادة 386 ق م ج، غير أن المشرع -ي- إستعمل مصطلح إنتزاع الملكية وإستبعد التعدي على الحيازة العقارية، حيث إنقسم الفقه الى إتجاهين الأول: أنه لا توجد جريمة تسمى التعدي على الحيازة _ع_ لأن مجال الحماية في نص المادة 386 ق ع ج، ينطبق على الملكية فقط، وهذا الإتجاه فضل عدم التوسع في النص المادة 386 ق ع ج، وأخذ بعرفية النص، أما الإتجاه الثاني: توسع في نص المباني، وأن الملكية في المادة 386 ق ع ج ، مثبتة بعقد رسمي، والحيازة صحيحة وحمايتها من النظام العام، وأن نص المادة 386 ق ع ج، كان يقصد أيضا الحيازة، والقضاء أخذ بالاتجاه الثاني للفقه، وصدرت عدة قرارات وافقت على ذلك منها قرار الغرفة الجزائرية للمحكمة العليا الجزائرية رقم 70 المؤرخ في 02/1988/02/

أما في شقه العقاري: يختص القاضي العقاري بدعوى التقادم المكسب المرفوعة من صاحب الشهادة، حيث يتذرع بتوافر المدة القانونية واحترام شهادة وتطبيق اكتساب الملكية بالتقادم طبقاً لقواعد ق م ج.

أما القضاء الإداري: فالقاضي الإداري يختص في الدعوى المطالبة بتسليم شهادة الحياة، عند رفض رئيس البلدية عدم تحريرها رغم عدم وجود اعتراضات، والقاضي الإداري يختص في دعوى الغاء قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض شهادة الحياة، وأيضا في دعوى الغاء هذه الشهادة، يمكن للمالك الحقيقي بعقد مشهر أو غير مشهر وحتى الحائز الفعلي بسند حيازي مشهر أو غير مشهر أن يرفع دعوى الغاء ضد رئيس البلدية وأمام القضاء الإداري ويطلب بالتعويض وإلغاء الشهادة، وأيضا من المحافظ (ع) الذي قام بإشهارها رغم وجود سند ملكية مشهر مسبقا للعقار، أو سند حيازي مشهر، حيث يرفعها المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي اللذان يحملان سندات مشهورة أما إذا كان الحائز له وثيقة اثبات الحياة مثل: شهادة جبائية غير مشهورة، فلا يمكنه رفع دعوى ضد المحافظ ع لأن العبرة بالشهر. ويمكن رفع دعوى جزائية أمام القضاء الجزائي إذا حرر رئيس البلدية شهادة حياة إذا وجد اعتراض مقبول لوجود سند ملكية أو حيازي كشهادة حياة أو وثيقة تدل على الحياة مثل: شهادة جبائية، وأيضا إذا حرر عدة شهادات حياة لعدة أطراف.¹

الفرع الرابع : معانية الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

إن مصطلح التحقيق العقاري عرف في عدة مراحل بمصطلحات مختلفة منها إثبات حق الملكية الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 15/01/1973، نص على أن شهادة الملكية تثبت الملكية الزراعية الخاصة عند عدم وجود وثيقة لدى الحائز له بعد تحقيق العقاري هذه الشهادة، ثم عرف التحقيق العقاري في إعداد عقد الشهادة، ثم عرف أيضا أثناء اعداد شهادة الحياة، ثم في قانون التحقيق العقاري 07-02 المؤرخ في

¹ - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من المحكمة العليا ومجلس الدولة، المرجع

27/02/2007، حيث جاء هذا القانون لإكمال النقائص التي لم يعالجها المسح العام وجاء نتيجة لبطئ هذا الأخير ولكثرة العراقيل التي لحقت به وجاء لمساعدته على إثبات الملكية العقارية الخاصة، فهو يعد مسح مكمل للمسح العام، ومن خلال ما سبق ذكره نتناول في هذا المطلب الجديد الذي جاء به هذا القانون من عملية التحقيق العقاري الذي يؤدي إلى إثبات وضبط الملكية العقارية الخاصة.

أولاً : ماهية التحقيق 07-02

يعتبر القانون رقم 07-02 من بين آليات القانونية الهامة المستحدثة الرامية إلى تطهير العقار بهدف معرفة الوضعية القانونية للأوعية العقارية من خلال تحديد عقود وسندات مالكيها فصدر هذا القانون لتحقيق الأهداف التالية: معالجة الإشكالات المفترزة التي خلفها المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.

وأيضاً المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى".

أما التعريف الفقهي: عرفه الأستاذ محمودي عبد العزيز وحاج علي سعيد: "أنه بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز نتائج من عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار بصفة تامة ... الخ"¹. ويمكن تعريفه: هو إجراء اداري وبحث

¹ - عبد العزيز محمودي وحاج علي ، المرجع السابق، ص 124.

منهجي، قائم على تحقيق ميداني من أجل التعرف على الملكية وعلى صاحبها الحقيقي ليسلم له سند ملكية ناتج عن هذا الإجراء.

- إن نصوص التحقيق العقاري 07-02 مستوحاة نوعا ما من القانون الإدارة الفرنسية، أثناء الحقبة الاستعمارية، فهي تشبه قانون فارني المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بالقانون 28/04/1887، فالقانون 1837 جعل التحقيق الجماعي مؤدي الى تسليم سندات الملكية، سواء كانت أراضي عرش أو أراضي ملك، لأما القانون 1887 فنص على إجراءات التحقيق الجزئية في الأراضي الجماعية، وتم استبدال بقانون 16/02/1897 لتعميم التحقيقات الجزئية، وقانون 04/08/1926 ، الذي أعاد تنفيذ التحقيقات الجماعية، وبعد الاستقلال نص على هذا النوع من التحقيق قانون الثورة الزراعية طبقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، في الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة، بهدف تنفيذ الثورة الزراعية¹.

إن المشرع الجزائري تبنى إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سند عن طريق قانون التحقيق العقاري 07-02 طبقا لمشروع عرض الأسباب هذا القانون، أنه أخذ به في ظل المبادئ الجوهرية الناتجة عن إعداد عقد الشهرة والإجراءات البسيطة والسريعة التي لا تستدعي تدخل السلطات العمومية ميدانيا كما هو في القانون 07-02 ، بل يحزر عقد الشهرة بمجرد تصريحات طالبة مع شاهدين من اختياره مع إجراءات خفيفة تسمى بالشهر وتسليم سند ملكية.

ونتيجة لسرعة اعداد عقد الشهرة وعدم وجود تحقيق ميداني، واستعمال هذا العقد لتسوية عمليات غير شرعية مثل: إقصاء الورثة أو إستلاء على أملاك عمومية، ونتيجة لتسبب هذا العقد لعدة منازعات والتي عادة تقضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها المادة 01 من الرسوم 83/352 المتعلق بعقد الشهرة السابق الذكر، فخلال فترة ممتدة من 2002 الى

¹ - للأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، في الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة، بهدف تنفيذ الثورة الزراعية.

2007، 7% القضايا المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة سببها الاستيلاء على أملاك خاصة والعامه للدولة، 120¹ كل هذا جعل المشرع يتدارك النقائص التي خلفها عقد الشهرة والتي سلبياتها طغت على ايجابياتها مما أدى الى إلغائه بصدور قانون 07-02 الذي يعد قانون ميداني إداري يصدر سند ملكية مضمون من قبل الدولة.

- إن اجراء حق الملكية وتسليم سند عن طريق قانون التحقيق العقاري الذي جاء لأسباب سابقة الذكر ومنها معالجة سلبيات عقد الشهر ومساعدة المسح العام تم تناوله في ظل قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية ع خ، وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر، عدد 15 لسنة 2007، والمرسوم -ت- رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات ملكية ، ج ر عدد : 26 لسنة 2008، ولفهم العملية على أرض الواقع، أصدرت المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية تعليمة رقم : 003 المؤرخة في 27/09/2008 تتعلق بتسيير عملة التحقيق العقاري. إن هذا 07-02 ما يميزه أنه إجراء ميداني إداري يقوم على التحري الدقيق من قبل الإدارة، ويعد مسح اختياري مساعد للمسح العام.

وللاستفادة من هذا القانون لأبد من توافر شروط منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد بالنسبة للعقار، أن يكون كائن في منطقة غير ممسوحة أو شرع فيها المسح العام، ويكون من نوع ملك خاص طبقا للمادة 03 من القانون 07-02 السابق الذكر : "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"، وأن لا يكون العقار يحمل أصحابه سند ملكية رسمي مشهر أو غير مشهر بعد 1971 ، أو له سند عرفي قبل 01/01/1971 وبعد 01/03/1961، وأن يكون العقار يحمل أصحابه سند عرفي بعد 1971، أو سندات

¹ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط3، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 129.

ملكية قبل 01/03/1961 ، التي لا تعكس الوضعية الحالية الحقيقية للعقار لأنها غير دقيقة في محتواها.

أما بالنسبة للحيازة لابد أن تتوافر على جميع أركانها وعناصرها طبقا لقواعد ق م ج ، طبقا للمادة 04 . من قانون 02-07 السابق الذكر، والمادة 14 من نفس القانون، أما بالنسبة لمدة التقادم طبقا للمواد 827 وما بعدها من ق م ج، إذا كان المعني في صفة حائز.

ثانيا : أهداف التحقيق العقاري

يقصد بالأهداف التحقيق العقاري إلي تسليم سندات الملكية يثبت الحق في الملكية، ليحتج به أمام الغير، وأيضا للتأكد من المالك الحقيقي والفعلي للملكية والحائز الأصلي للحيازة أو مجرد ملاك أو حائز ظاهر للملكية أو حيازة فقط، أما الأهداف الخاصة التي يسعى إليها:

- مساعدة عملية المسح العام بتوفير سند ملكية وضبط حصر الملكية.
- توفير إستقرار الملكية.
- العمل على تقليل النزاعات.
- المساعدة على انجاز مشاريع إستثمارية عن طريق القرض والرهن بتوفير سند ملكية.
- معالجة السلبيات التي خلفها المرسوم 83/352 المتعلق بعقد الشهر.
- العمل على توفير سندات ملكية مما يساعد على الفصل السريع في النزاعات أمام القضاء.
- يساعد السجل العام لأملاك الوطنية من خلال ضبط وجرد وإحصاء الملكية.
- تشجيع كل معاملة عقارية وارد على العقار مثل: بيع والهبة..

ثالثاً: المراحل والإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

ان ما يميز عقد الشهرة عن إجراءات التحقيق ع 07/12202 أن هذا الأخير يتطلب معاينة ميدانية، حيث ع يتم على نوعين بصفة فردية أو جماعية، وسواء كان يحمل صاحبه سند ملكية قبل 01/03/1961، أو يحوز سند عرفي بعد 1971 أو لا يحوز أي سند لا عرفي ولا رسمي، بالنسبة للحالة الفردية لكل شخص (ط) أو مجموعة الشركاء في الشروع، أو شخص معنوي أن يقوم بتقديم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، طبقاً للمادة 04 من القانون 07-02 السابق الذكر ، وأن يثبت بتوافر عناصر وشروط ق م ج، وأيضاً شروط المادة 827 وما بعدها، اذا كان محل التحقيق حيازة وله أن يحمل صاحبها سند عرفي أو لهم سند رسمي قبل 01/03/1961 انظر الملحق رقم (07) وعلى الطلب أن يحتوي على البيانات التالية: طبقاً للمادة 03 .

رابعاً: المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري

بعد تقديم طلب فتح التحقيق العقاري حسب الشروط التي نص عليها قانون التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له ، و صدور مقرر من مدير الحفظ العقاري بفتح التحقيق العقاري المتمس بصفة فردية أو جماعية في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب ، والذي بموجبه يقوم بتعيين المحقق العقاري حيث يباشر عملية معاينة العقار بحضور المعني، ويقوم كذلك بالبحث والتحقيق في عناصر الحيازة وتدوين كل التصريحات المقدمة *

و في الأخير يحضر محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

هذا المحضر يكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً في مقر بلدية موقع العقار وخلال ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة.

و تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات او الاعتراضات التي تساوي (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا العرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي ، هذا السجل الذي يختلف باختلاف ما إذا كان التحقيق ملتمس بصفة فردية أم بصفة جماعية، وبالتالي يوجد سجلين لتدوين الاعتراضات واحد خاص بالاعتراضات على عملية التحقيق الفردية وآخر مخصص للاعتراضات على عملية التحقيق الجماعية.

على المحقق أن يحدد جلسة صلح خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض وعند الاقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتتقل ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني "

يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد لجلسة الصلح بإجراء محاولة صلح بين الأطراف، ففي حالة حضور الأطراف إلى جلسة الصلح وكللت محاولة الصلح باتفاق يعد المحقق العقاري محضر الصلح طبقا للنموذج المحدد في التعلية المتعلقة بسر عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية ، ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الإتفاق وفي هذه الحالة يقوم بإعداد المحضر النهائي للتحقيق.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ولم يتفق الأطراف فإن المحقق العقاري يقوم بإعداد محضر عدم الصلح، الذي يسلمه أثناء جلسة الصلح للأطراف ويبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف، وللطرف الذي أثار الإحتجاج أو الإعتراض في أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة .

أما في حالة عدم حضور الأطراف إلى جلسة الصلح المحددة خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ إثارة الإحتجاج فلا قانون التحقيق العقاري ولا المرسوم التنفيذي له تكلمنا عن هذه الحالة لكن بالرجوع إلى التعليم رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، فإن هاته التعليمات ميزت بين حالتين:

الحالة الأولى: في حالة غياب المعارض وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية ففي هذه الحالة على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الإستدعاءات لكل الطرفين.

وفي غياب المعارض في الجلسة الثانية يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح (P de Carence) ومن ثم يعتبر الإعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك، و يتم مواصلة إجراءات التحقيق بصفة عادية كما أشرنا أعلاه.

الحالة الثانية: وهي حالة غياب المعارض ضده و هو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري ففي هذه الحالة كذلك تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر المحددة أعلاه بعد إرسال الإستدعاءات لكلا الطرفين.

و في حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم صلح مع احترام أحكام المادة 12 من قانون 07/02 (قانون التحقيق العقاري) أي أنه يكون للمعارض في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء خلال مهلة شهرين اثنين.

الفرع الرابع : تقدير آليات التطهير في عملية إثبات وتطهير الملكية العقارية الخاصة.

قيام المشرع بتبني هذا الوسائل المتعلقة بعملية التطهير، كان نتيجة لتفاقم أزمة العقار في الجزائر وقلة امتلاك الملاك والحائزين سندات تثبت ملكيتهم أو حيازتهم مما استدعى الأمر الى تدخل المشرع لخلق آليات فعالة في عملية التطهير وضبط الملكية العقارية

الخاصة ولكن هذه الآليات في الواقع العملي، تنتج عنها اثار إيجابية وسلبية أثناء القيام بدورها.

أولاً : نتائج إيجابية للآليات القانونية في عملية التطهير العقاري.

انتقالاً من نظام الشهر الشخصي المليء بالمساوى، والذي لا يعكس الوضعية الحقيقية للملكية (ع) الخاصة والذي أهدر الحقوق لوجود أكثر من تصرف على عقار واحد، الى نظام شهر عيني، ضمن بطاقات عقارية عينية، ناتج عن المسح العام بدأت بواده مع قانون الثورة الزراعية 71-73 ، وتم تبني هذا النظام العيني، بصدور قانون رقم: 74-75 متضمن اعداد المسح العام، وتأسيس السجل العقاري، حيث قام بضبط الملكية العقارية في بطاقات عقارية ممسوكة عينيا، يتوفر على كافة المعلومات الدقيقة خاصة بالعقار تبني المشرع نظام المسح الذي يعد أساس السجل العقاري، وأثبت المسح عملياً تثبيت قوي للملكية من خلال القيام بعملية التحقيق العقاري والاعمال التقنية التي يقوم بها، والذي يعد قوة ثبوتية مطلقة في اثبات الملكية العقارية.

نتيجة للعراقيل وبطئ وقلّة الموارد المادية والبشرية التي لحقت بالمسح الأراضي اذى بالمشرع تبني بديل آخر وهو عقد الشهرة 82-352 الذي ساهم في ضبط الملكية وتطهيرها من خلال القيام بعملية التحقيق العقاري ويعد هذا العقد منشأً لملكية لأصل لها وهذا يدل على توفير عدة سندات ملكية ولقد تبني أيضاً المشرع شهادة الحياة طبقاً للقانون : 90-25 متعلق بالتوجيه العقاري، والمرسوم _ت_ له رقم: 91/254 الذي ينظمه، الذي جاء - نتيجة للانفتاح الاقتصادي وحاجة السوق الى الاستثمار، و تم صدور هذه الشهادة من أجل تسهيل حصول أصحابها على القروض والقيام باستخراج شهادات التعمير مثل: رخصة البناء، ومن أجل التسهيل في عملية الاستثمار خاصة الأجنبي التشجيع على ذلك، كل هذا ساهم في نقص الضغط الذي كانوا يعيشونه أصحاب الأراضي المحازة عند صدور هذا السند الحيازي، والذي أدى دوره في تطهير الملكية من أجل أبعاد اقتصادية كأولوية وذلك من

خلال عملية التحقيق العقاري حول الحياة التي يقوم بها رئيس البلدية المعني ل يتم تحرير هذا السند يثبت حياة صحيحة.

ثانيا : نتائج سلبية للآليات القانونية في عملية التطهير العقاري.

ان وسيلة التقادم المكسب تعد الية بطيئة في عملية التطهير رغم أنها تؤدي الى كسب الملكية العقارية الخاصة حيث أن المتمسك بها يجب إجراءات عامة لدعوى القضائية حيث على القاضي في كثير من الأحيان لندب خبير عقاري بعد الاطلاع على الوثائق الأطراف والملف التقني للعقار وهنا يصطدم المدعي بطول الإجراءات التقاضي خاصة عند تعيين الخبير العقاري وبهذا يعطل في تسليم سند ملكية ومن خلال هذا هناك أسباب أخرى تبطل عملية التطهير منها: طول الفصل في الدعوى لغموض السندات او لعدم ثقة في تعيين العقار وهنا يتم لدى خبير بموجب حكم تمهيدي قابل للطعن و قد يطلب خبير ثاني وثالث وعند صدور حكم ابتدائي يكون قابلا للطعن والطعن يطيل أمد النزاع والتقاضي، صدور حكم يثبت الملكية عن طريق التقادم المكسب يحتوي على بيانات غير دقيقة للعقار ومادام خاضع للشهر طبقا للمواد: 99،61،62،90 ، من المرسوم _ت_ رقم : 76-63 ، المؤرخ في: 25/03/1976م، متضمن تأسيس السجل العقاري ولعدم دقة تعيين العقار في الحكم او القرار القضائي يرفض ايداعه ولا يقبل للشهر، وبعض المحافظين اشترطوا افرغ هذه الأحكام القضائية في عقود موثقة تمهيدا لعملية شهرها، لكن هذا خلاف الحجية المطلقة لأحكام (ظ) النهائية قابلة للشهر المباشر وفرض المحافظين العقاريين لعملية إفرغ الحكم في قالب رسمي بررتها المذكرة صادرة عن مدير الأملاك الوطنية بتاريخ: 12/02/1995م تحت رقم: 00689: "وفي هذا الصدد يجدر التنبيه الى أنه اذا كان بإمكان الرجوع للعناصر الثابتة الواردة في حيث بيان الحكم القضائي أو في الوثائق المرفقة مثل: تقرير ومخطط الخبير ، فان الموثق يمكن أن يستند عليها عند ايداعه الحكم القضائي، ي، أما اذا استحال

عليه ذلك فإنه لا بد من العودة للمحكمة الصادرة عنها الحكم لاستدراك النقائص الملاحظة التي بدونها يستحيل اشهار ذلك الحكم".

- بطء الية المسح العام ولقلة الموارد البشرية المكونة والمتخصصة والموارد المالية المعتبرة التي يتطلبها، أدى الى عرقلة عملية حصر وضبط الملكية، مما جعل تطهير بطيء في الأراضي المعنية بالمسح.

تراجع عن النظام الشهر العيني لصالح الشهر الشخصي الذي عيوبه وسلبياته غلبت ايجابياته منها : تفتيت الملكية وعدم القيام بجردها واثباتها بدقة.

الأخذ بنظام المختلط بالشهر العقاري في السجل العقاري، والذي كان ملزما بالشهر العيني طبقا للأمر 74-75، المؤرخ في 12/01/1975م، متعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، وحبثهم في ذلك عدم اكتمال المسح العام، وهذا يعرقل في تطهير وضبط هذه الملكية بشكل دقيق عند مسك البطاقة العقارية¹.

- نتيجة لكثرة المنازعات الناجمة عن عقد الشهرة حيث سلبياته غلبت ايجابياته وكثرة اشكالياته وعدم احتوائه على التحقيق الميداني أدى هذا الى الغائه لعدم تحديد الدقيق للملكية وضبطها بشكل واضح مما أدى الى الغائه بموجب قانون التحقيق العقاري 07-02 ان منح شهادة الحيازة في مدة 1 سنة فقط، مدة قصيرة نتيجة لإثار مترتبة عنه من اثار لا يتمتع بها الى المالك ونتيجة لكثرة المنازعات خاصة عند ظهور المالك الحقيقي، وحصول المالك الظاهر على هذا السند الحيازي وعلى امتيازاته، يؤدي الى مشكلة متعددة الأوجه مع

1- أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.

المؤسسات المالية خاصة وهذا نتيجة لعدم التطهير الكافي من قبل الشهادة ودليل ذلك هو ظهور المالك الحقيقي السابق الذكر.

-بتبني قانون التحقيق العقاري 07-02 الذي ألغى عقد الشهرة هو أيضا غير كافي للتطهير الشامل للملكية، فهو أيضا يحتوي على كثرة الوثائق وهدار الوقت وكثرة الإجراءات مما يبطل عملية التطهير ويعرقلها، وأيضا نتيجة لعرقلة في عملية الترقيم وتسليم السندات وعدم تحديد مدة الترقيم بالنسبة للمحافظ ومدة اصدار مقرر الترقيم من قبل المدير الحفظ العقاري ومنه تحرير وتسليم سند الملكية من قبل المحافظ العقاري ومن مدير الحفظ العقاري، يؤدي كل هذا الى تعطيل في عملية التطهير الملكية العقارية الخاصة.

تعد الأدوات المباشرة من الوسائل الأكثر فعالية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، واكتساب صفة المباشرة أي أن المشرع (ي) أصدرها بموجب قانون ومنحها مهمة القيام بالتطهير مباشرة وذلك من خلال عملية التحقيق العقاري عموما، ومنها: المسح العام الذي يعد آلية أكثر تطهيرا لما يتضمن من وسائل تقنية تقوم بالجرد والحصر موازاة مع عملية التحقيق العقاري ميدانيا مما يدفع إلى بروز ملكية أكثر ضبطا وتحديدا وإثباتا، ويعد المسح الأساس المادي للسجل العقاري، أما السجل العقاري يعد البعد القانوني للمسح، فالمسح هو أيضا يقوم بعملية ضبط الملكية ويعمل على استقرارها من خلال تقييد جميع المعلومات الواردة في الوثائق المكونة للسجل العقاري، وهذه الوثائق بدورها مكونة له وتعد كعمل قانوني تعمل على تأسيسه، فالمسح يعمل على التحديد المادي للعقار والسجل يعمل على تحديد الوضعية القانونية له ونتيجة لبطء عملية المسح وكثرة العراقيل التي لحقت به تبنى المشرع (ي) بديل مساعد وهو عقد الشهرة الذي تبناه المشرع (ي) في مطلع الثمانينات لمعالجة هذا النوع . من الملكية وتطهيرها، يقوم بعملية البحث والتحري حول الملكية وصاحبها من أجل إثباتها وتسليم سند الملكية لصاحبها، ونتيجة لكثرة سلبياتها من منازعات وطعون وقلة ايجابياتها رأى المشرع الجزائري بديل آخر وهو شهادة الحياة جاء نتيجة للتحول الاقتصادي

نحو الاقتصاد الحر الناتج عن دستور 1989م وحاجة للاستثمار وخاصة الفلاحي وحاجة ملاك الأراضي الفلاحية خاصة السندات ما تثبت ملكيتهم ولو ظاهريا، ومن أجل الاستثمار كانت الحاجة لهذا السند الحيازي يثبت ملكيتهم وكملك ظاهرين ويعمل على التشجيع على الاستثمار من خلال عملية القرض الناتجة عن التأمينات العينية التي تتم إلا بسند مهما كان نوعه، وعلى هذا أظهر السند الحيازي فائدته من خلال ضبط الملكية العقارية الخاصة والتقليل من النزاعات، ويعد كوسيلة ضمان من أجل عملية القرض البنكي مقابل ضمان عيني يحمل سند حيازي ويعمل هذا السند على التملك في المستقبل عند الإجراء الفردي والتهيئة العمرانية عند الإجراء الجماعي، ويقوم بإثبات التقادم المكسب ونتيجة لعدم السرعة في عملية التطهير ونتيجة لعدم اكتمال عملية المسح التي من المفروض أن تنتهي بمرور 30 سنة أي في سنة 2007م تبنى المشرع الجزائري بديل مساعد للمسح العام و هو قانون التحقيق (ع ق): 02-07 الذي ألغى عقد الشهرة التي طغت سلبياته على ايجابياته، وما يتميز به قانون 02-07 أنه إجراء إداري ميداني وما يعاب عليه كثرة الوثائق وطول الإجراءات وخاصة إذا تصادفت مع نزاع قضائي واهتم هذا القانون بتطهير الملكية العقارية خ في شكل حيازة أو ملكية لها سند ملكية قبل 01/03/1961م، وهذا جديد أتى به عن غيره من بدائل مباشرة في عملية التطهير عند المسح العام، وأخيرا كتقديم و تقييم فشل أو نجاح هذه الآليات المباشرة وغير المباشرة .

خاتمة

خاتمة :

في نهاية بحثنا هذا قد خلصنا إلى الإجابة على الإشكالية المطروحة والمتمثلة في ما هي الآليات التي استعملها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة، من خلال الأسس التي اعتمدها ، والأدوات التي استعملها في عملية التطهير ، فبالنسبة للأسس وتماشيا مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته قة الأحداث | كان لزاما من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، وتجسيد هذه النقطة دستوريا وقانونيا ، من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها أو التي سيتم إصدارها لاحقا، ومن ثم الاعتماد على الأدوات المذكورة ، الفصل الثاني من الدراسة والمتمثلة في هيئات ومؤسسات تسيير، وكذا الاعتماد على بعض المهن التي تلعب همزة وصل في أداء هذه المهمة أي مهمة التطهير العقاري ومحاولة سد الفراغ القانوني بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية، لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول وجو مبني على استقرار المعاملات ، والمحافظة على النظام العقاري

نستخلص بعض النتائج، ومن أبرز هذه النتائج ما يلي:

- أن الملكية العقارية الخاصة تعد محل تطبيق الوحيد عند جل أغلب هذه الآليات.
- إن عملية التطهير لا تقوم فقط على أساس الآليات القانونية، بل أيضا الهيئات والمهن فهي لها صلة مباشرة بعملية التطهير مثل: وكالة المسح، مهنة الموثق.
- الوسائل القانونية غير المباشرة أخذ بها المشرع الجزائري لاعتبارات تاريخية ولظروف المرحلة وكننتيجة لقوانين الاستعمارية التي ساهمت في تفتيت الملكية العقارية.
- المسح العام 74-75 بالهدف الأساسي منه هو تشخيص جميع الممتلكات العقارية بما فيها الخاصة بالأفراد.
- المسح العام يمثل الاطار المادي للسجل العقاري.
- المسح العام يعد الآلية الأكثر فعالية ومضمونة من طرف الدولة في جرد واحصاء الملكية العقارية الخاصة، وأيضا من خلال الأشغال التقنية وأعمال التحقيق العقاري.

- نتيجة لبطء عملية المسح ولكثرة العراقيل ونقص الموارد المادية والبشرية أثر سلبا على عملية المسح العام مما اضطر بالمشرع الجزائري لإتخاذ بدائل أخرى مساعدة للمسح و على عملية تطهير وخاصة قانون التحقيق العقاري رقم 07-02 .
- السجل العقاري يعد وسيلة قوية في اثبات وضبط الملكية العقارية الخاصة.
- السجل العقاري قائم على المسح العام طبقا للمفهوم العيني.
- السجل العقاري يعد البعد القانوني للمسح العام.
- بدون السجل العقاري لا معنى للمسح لأنه لا ينتج أثره في غياب السجل العقاري.
- السجل العقاري أنه يتكون من وثائق تساهم في تكوينه وتأسيسه وهي البطاقات العقارية، الشهادة العقارية، الدفتر العقاري).
- القيد في السجل العقاري ضرورة مطلقة، فبدون القيد لا معنى للعقد الرسمي لأن الشهر وسيلة احتجاج أمام الغير.
- قاعدة الرسمية تعد قاعدة أساسية من قواعد الشهر طبقا للمادة 88 من المرسوم _ت_ رقم 76-62 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، استثناء طبقا للمادة 89 من نفس المرسوم وطبقا للقوانين الخاصة مثل: 83-252 المتعلق بعقد الشهرة.
- إختلاف في القوة الثبوتية من حيث أنها مطلقة أو نسبية من طرف الفقهاء بالنسبة للقيد في السجل العقاري.
- تأكيد قانون السجل العقاري على قوة الثبوتية النسبية للقيد في السجل العقاري والدفتر العقاري كجزء منه ومثالا عنه وحجتهم في ذلك جواز الطعن أمام القضاء حول الدفتر العقاري وقرارات المحافظ العقاري
- عقد الشهرة وسيلة بديلة لمسح الأراضي ومساعد له في عملية التطهير.
- عقد الشهرة عبارة عن محرر يثبت الملكية على أساس التقادم المكسب.
- إختلاف في عقد الشهرة على أنه محرر أو عقد.
- عقد الشهرة يتم في المناطق غير المسوحة.

- عقد الشهرة قائم أساسا على تصريح صاحب الطلب، اذ يعد من العقود التصريحية.
- عقد الشهرة يعد وسيلة للتمسك بالتقادم المكسب عند عدم وجود نزاع والمطالبة القضائية بهذا التقادم، وذلك باللجوء الى الموثق لإعداد عقد الشهرة.
- عند عدم وجود اعتراض في مدة 04 أشهر بمناسبة اعداد هذا العقد، لا يمنع بالقيام بعملية الطعن القضائي لأن المدة القانونية 04 أشهر هي مدة ميعاد تقديم اعتراضات وليس ميعاد سقوط الدعوى التي . 15 سنة من يوم ابرام العقد.
- عقد الشهرة له علاقة بالتقادم المكسب وهذا الأخير اختلف فيه القضاء والفقهاء حول تطبيقه في ملكيات مشهورة وفي الملكيات الممسوحة ذو شهر عيني، مع توافر سند رسمي وجواز رفع دعوى بخصوص المطالبة بذلك.
- عدم وجود حظر قانوني يمنع التقادم المكسب في الملكيات المشهورة ذو سند رسمي.
- اختلاف الفقه بإعداد عقد الشهرة على عقارات مشهورة ولها سند رسمي عدا الممسوحة.
- كثرة المنازعات والاشكاليات المتعلقة بعقد الشهرة.
- طغيان سلبيات عقد الشهرة على ايجابياته من قيامه على أساس التقادم الذي قد يكون واقع في منطقة لها سند رسمي و مشهورة شخصيا، ومن جهة أخرى سهولة اجراءاته وبساطتها وعدم توافره على التحقيق الميداني والإداري الدقيق وارتكازه على تصريحات صاحب الطلب.
- شهادة الحيازة تعد وسيلة من وسائل التنمية خاصة في مجال الاستثمار في الأراضي الفلاحية.
- شهادة الحيازة منحت للحائز حقوقا لا يتمتع بها الا الملاك.
- عند تسليم شهادة الحيازة لا تتم إلا بموجب اجرائين فردي وجماعي.
- صاحب السند الحيازي له أن يثير مدة التقادم المكسب.

- صاحب السند الحيازي له أن يتمسك بالتقادم المكسب ويثيره وذلك بمناسبة أشغال المسح العام وأيضا التحقيق العقاري 02-07 ويحتج على أنه يملك سند حيازي واحترام المدة القانونية للتقادم المكسب ولذلك شهادة الحيازة لها مع قانون التحقيق العقاري 02-07
- شهادة الحيازة كرست مفهوم المادة 30 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على السند الحيازي.
- قانون التحقيق العقاري 02-07 هو اجراء ميداني اداري.
- قانون التحقيق العقاري 02-07 ألغى عقد الشهرة 83-352 لكثرة سلبياته.
- قانون التحقيق العقاري 02-07 مساعد للمسح العام ويعد مسح اختياري.
- قانون التحقيق العقاري 02-07 أنه يتميز بطول اجراءاته وكثرة وثائقه وخاصة اذا تزامن مع النزاع القضائي.
- يعد قانون 02-07 من الآليات الأكثر فعالية في عملية التطهير.
- هناك بعض الآليات قطعت شوط كبير في عملية التطهير رغم العراقيل والنقائص مثل: المسح العام وهناك ساهمت في الأزمة العقارية ولم تقم بالتطهير الجيد للملكية العقارية الخاصة مثل: عقد الشهرة.
- الآليات والوسائل المعتمدة من قبل المشرع الجزائري في عملية التطهير هي آلية غير مباشرة و مباشرة مثل: التقادم والعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 وقبل 01/03/1961 والمسح العام والسجل العقاري عقد الشهرة وشهادة الحيازة وقانون التحقيق العقاري 02-07
- أغلب هذه الأدوات القانونية كانت كفيلة في معالجة مشكلة أزمة العقار وذلك من خلال عملية التحقيق والتحري حول العقار وصاحبها وتسليم السندات ملكية لأصحابها.
- أن هذه الآليات القانونية أسهمت في ثبات واستقرار وضبط الملكية العقارية الخاصة، من خلال عملية الجرد والحصر وقيد العقار وذلك بشهره وإعطاء الملاك سندات ملكيتهم.

- لقد قطعت أغلب هذه الآليات شوطا كبيرا في عملية التطهير وحققت الى حد ما أهدافها رغم العراقيل والصعوبات.
- * وبودي أن أنهي هذه الدراسة بمجموعة من الآراء والاقتراحات كبداية وحلول آراها من وجهة نظري ضرورية وفعالة في حل بعض الإشكاليات حول هذه الأدوات القانونية ويمكن حصرها كالتالي:
- لابد من التوفير المعتبر للإمكانيات المادية والبشرية المتخصصة لإكمال المسح العام والانتهاء منه.
- وضع المسح العام ضمن جدول أعمال والبرامج العامة للحكومة ومن أولوياتها.
- تمكين المستثمرين الخواص الاستثمار في عملية مسح الأراضي مما يسهل على رفع سعة المسح وسرعته.
- فتح باب الاستثمار الأجنبي في مجال عملية المسح والتعاون مع الهيئات الأجنبية في عملية المسح من أجل المساعدة و إكتساب المعارف والتدرب على التقنيات في مجال المسح.
- إضافة فقرة تشير الى واقعة التعدي على الحيازة بشكل صريح في المادة 386 ق ع ج.
- تخصيص محاكم خاصة بالمنازعات العقارية مما يضمن صدور أحكام وقرارات أكثر عدالة في اطار منازعات الناجمة عن هذه الآليات.
- الحظر القانوني الصريح لتقادم المكسب في الملكيات التي لها سندات رسمية مشهورة وملكيات ممسوحة.
- التقليل من الوثائق الناجمة عن قانون التحقيق العقاري 07-02
- إعطاء للدفتر العقاري خصوصا والسجل العقاري عموما قوة ثبوتية مطلقة وذلك للقضاء نهائيا على المنازعات الواردة عن السجل العقاري، مما يعطي لعملية التطهير التي يقوم بها السجل العقاري أكثر سرعة وضبطها ويعطي للسجل العقاري ثقة وائتمان وضمان.
- السعي نحو تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

II. المرجع:

أولاً: المؤلفات العامة:

1/ باللغة العربية :

1_ أبو مسعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.

2_ العطار عبد الناصر توفيق، شرح احكام حق الملكية، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، 1990.

3_ بكوش يحي، ادلة الاثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر.

4_ عجلة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير الى الخصوصية دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

5 - قاسم محمد حسن، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ط 2003، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.

6_ محمي فريدة مدخل للعلوم القانونية، نظرية، القانون مؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002.

2 باللغة الفرنسية :

1-Louis Bergel jean: Traité les biens. Dellà 2000. Paris.

ثانيا : المؤلفات والمراجع المتخصصة:

1 - باللغة العربية :

1_ الشهاوي قدوري عبد الفتاح الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003.

- 2_ النقاوي حامد، الوجيز في قانون السجل العيني، ط1، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، 2002.
- 3_ بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية الخاصة و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط/2004 دار هومة، الجزائر .
- 4_ بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5_ بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009.
- 6_ حجازي مصطفى عبد الجواد الحيازة بسوء النية كسب لكسب الملكية ، ط/1991، جامعة القاهرة.
- 7_ حمدان عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، ط 2003 ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.
- 8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ط 2 ، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 9_ حمدي باشا ، عمر محررات شهر الحيازة شهادة الحيازة دار هومة الجزائر، 2001.
- 10_ حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 11_ حمدي باشا ، عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، ط ، 7 ، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 12 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط 8، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 13_ حمدي باشا عمر آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2015.

- 14_ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1 ، دار الخلدونية، الجزائر، 2003.
- 15 - زرباني محمد مصطفى، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، ط 1، دار الصبحي، غارداية، الجزائر، 2014.
- 16_ زروقي ليلي وحلمي باشا عمر المنازعات العقارية، ط 2012، دار هومة، الجزائر.
- 17_ شامة سماعيل النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 18_ شراوي جورج، الوجيه في تحديد وتحرير السجل العقاري، ط 2015 ، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
- 19_ عدلي امير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحياسة في ضوء المستجدات من احكام المحكمة النقض والفقهاء القانوني، دار الفكر الجامعي، مصر، بدون سنة نشر.
- 20 علوي عمار الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 21_ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، ط 7، دار هومة الجزائر، 2013.
- 22_ محمي فريدة الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 23_ محمودي عبد العزيز آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 24_ محمودي عبد العزيز وحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة كآلية لتسليم عقود الملكية، ط 1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2011.
- 25_ مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- باللغة الفرنسية:

1-RamliZahra .cadaStre général. ITTPB. Kouba. Alger.2001.

2-Yahiouch Rachid. Cadastre. Urbain. ITTPB. Kouba. Alger. 2001.

المقالات :

- 1_ بوضياف عمار المسح العقاري واشكالياته القانونية مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، ، العدد التجريبي، تبسة، الجزائر، أفريل 2006.
- 2- خلفوني مجيد الدفتر العقاري، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، عدد 08، 2002.

- 3_ فيلاي علي الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر الجزء ،40، العدد 02، سنة 2002.
- 4_ محمودي فريدة التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشورات المحكمة العليا، جزء الأول، 2004.

مذكرات جامعية :

- 1- حماني صديق، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، المركز الجامعي سوق اهراس، 2008.
- 2- شامة سماعين، أدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجيستر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 1999.
- 3_ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدية، 2001.

ا. المصادر :

أ النصوص القانونية :

أ/1 القوانين الأساسية (الدستور):

- الدستور الجزائري لسنة 1996 (منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، معدل

وتمتم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخ في 04 أفريل 2002، معدل وتمتم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخ في 16 نوفمبر 2008، معدل وتمتم بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 07 مارس 2016).

- الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

أ/2 القوانين :

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في : 09/06/1984 متضمن قانون الأسرة الجزائري، ج ر، العدد :31، المؤرخة في.31/07/1984:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، المؤرخة في.18/11/1990:

- القانون رقم: 90-29 المؤرخ في : 01/12/1990: متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، العدد: 22 لسنة 1990.

- القانون رقم : 91-10 المؤرخ في : 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر، العدد :21 لسنة 1991.

- القانون رقم : 06/02 المؤرخ في : 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر، العدد: 14، المؤرخ في .08/03/2006:

- القانون رقم: 07-02 المؤرخ في : 27/02/2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر ، العدد : 15، المؤرخة في 28/02/2007.

- القانون رقم: 07-12 المؤرخ في: 30/12/2007 متضمن قانون المالية لسنة 2008، المؤرخة في: 31/12/2007. ج ر، العدد :82

أ/3 الأوامر :

- الأمر رقم: 67-211 المؤرخ في 17/10/1967 متضمن انشاء وتنظيم المعهد الوطني للخرائط، ج ر ، العدد :88، المؤرخة في : 27/10/1967.

- الأمر رقم : 70-91 المؤرخ في: 15/12/1970 متضمن قانون التوثيق، ج ر ، العدد: 15، المؤرخة في 25/12/1970

- الأمر رقم : 75-58 المؤرخ في : 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر ، العدد 78 لسنة 1975.

- الأمر رقم: 75-79 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ، العدد 92، المؤرخة في: 18/11/1975.

- الأمر رقم: 95-08 المؤرخ في: 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر ، العدد: 20 لسنة 1995.

ب/1 المراسيم الرئاسية:

النصوص التنظيمية:

- المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في : 21/05/1983 متضمن سن إجراء الإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر ، العدد 21 ، المؤرخة في :04/05/1983:

- المرسوم الرئاسي رقم: 92-440 المؤرخ في : 02/12/1992، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم ،AL3488، ج ر ، العدد: 78، المؤرخة في: 09/12/1992.

ب/2 المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 : المؤرخ في: 25/03/1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، العدد :30 المؤرخة في: 13/04/1976.

- المرسوم التنفيذي رقم : 80-210 المؤرخ في : 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم:76/63، ج ر ، العدد :38، المؤرخة في :15/05/1980.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في : 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ، العدد 10 المؤرخة في: 06/03/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم : 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المتعلق بتحديد كفيات اعداد شهادة الحياة ج ر، العدد: 36، المؤرخة في : 31/01/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123: المؤرخ في : 19/05/1993 المعدلة والمتممة للمرسوم التنفيذي رقم : 76-63، ج ر، العدد: 34، المؤرخة في : 23/05/1993.
- مذكرة رقم : 00689 المؤرخة في : 12/02/1995، الصادرة عن مديرية العامة لأملاك الوطنية موجهة إلى المدراء الحفظ العقاري بشأن كيفية رفع صعوبات إيداع وإشهار الأحكام القضائية.
- مذكرة رقم: 3124 المؤرخة في : 17/12/1995 ، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة إلى السيد المحافظ العقاري لولاية تبسة بمناسبة استفساره حول طريقة اثبات تاريخ العقود العرفية.
- أحكام وقرارات قضائية:**
- 1_ قرار رقم: 61796 المؤرخ في : 19/11/1990 م العليا الغرفة المدنية ، غير منشور
- 2_ قرار رقم: 157310 المؤرخ في: 16/07/1997 صادر من المحكمة العليا، نشرة القضاة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، عدد 56، سنة 1999.
- 3_ القرار رقم: 182360 المؤرخ في: 28/10/1998 ، م عليا، مجلة قضائية، عدد : 1 سنة 1999.
- 4_ قرار رقم : 205549 المؤرخ في : 28/02/2001 المحكمة العليا المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد: 2، 2001.
- 5_ القرار رقم: 198170 المؤرخ في : 26/07/2001 ، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، عدد: 2 ، لسنة 2001.

الفهرس

إهداء

شكر

قائمة المختصرات

01	.....	مقدمة
07	.....	الفصل الأول: إطار المفاهيمي لتطهير الملكية العقارية الخاصة.
07	.....	المبحث الأول : ماهية مجال تطبيق آليات التطهير العقاري.
07	.....	المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية الخاصة
08	.....	الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية الخاصة
10	.....	الفرع الثاني : الأساس القانوني لها.
10	.....	المطلب الثاني : تصنيف الأملاك العقارية الخاصة.
10	.....	الفرع الأول: الملكية التامة.
11	.....	الفرع الثاني : الملكية المجزأة.
12	.....	الفرع الثالث: الملكية المشاعة.
12	.....	الفرع الرابع : الملكية المشتركة.
14	.....	المبحث الثاني: الهيئات و المهن المرتبطة بالتطهير العقاري
14	.....	المطلب الأول : الهيئات التي لها علاقة بعملية التطهير العقاري
14	.....	الفرع الأول : الوكالة الوطنية للمسح.
16	.....	الفرع الثاني : المديرية العامة للأملاك الوطنية.
16	.....	الفرع الثالث : المحافظة العقارية
18	.....	الفرع الرابع : القضاء العقاري (المحاكم العقارية).
19	.....	الفرع الخامس : رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا
21	.....	المطلب الثاني: المهن التي لها علاقة بعملية التطهير العقاري.
22	.....	الفرع الأول : مهنة المهندس الخبير العقاري.

23.....	الفرع الثاني : مهنة التوثيق
26.....	الفرع الثالث: الأدوات القانونية الغير مباشرة لتطهير الملكية العقاري الخاصة
40.....	الفصل الثاني: الآليات القانونية المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة
المبحث الأول :	المسح العام و السجل العقاري في ظل الأم 75/74 كآلية لتطهير الملكية
40.....	العقارية الخاصة.....
40.....	المطلب الأول : المسح العام للأراضي في ظل أحكام الأمر 74/75.....
41.....	الفرع الأول : ماهية المسح العام الشامل للأراضي.....
44.....	الفرع الثاني : الهيئات المختصة و المساعدة على المسح العقاري العام.....
46.....	الفرع الثالث : إجراءات المسح العام للأراضي.....
56.....	المطلب الثاني : السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.....
57.....	الفرع الأول : ماهية السجل العقاري.....
58.....	الفرع الثاني : الأعمال المادية والقانونية لتكوين و تأسيس السجل العقاري.....
58.....	الفرع الثالث : شروط المحافظة على مصداقية وشفافية السجل العقاري.....
المبحث الثاني :	عقد الشهرة و شهادة الحياة و معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري
07/02 كبدائل	قانونية مسرعة لمعالجة تأخير عملية مسح الاراضي العام وتطهير الملكية
66.....	العقارية الخاصة.....
67.....	المطلب الأول : عقد الشهرة طبقا لمرسوم 83-352.....
67.....	الفرع الاول : ماهية عقد الشهرة.....
72.....	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الشهرة.....
72.....	الفرع الثالث: مراحل و إجراءات عقد الشهرة.....
74.....	المطلب الثاني : شهادة الحياة.....
74.....	الفرع الأول : الطبيعة القانونية لشهادة الحياة.....
76.....	الفرع الثاني : مراحل و اجراءات اعداد شهادة الحياة.....

76.....	الفرع الثالث : المنازعات الناجمة عن شهادة الحيابة
78.....	الفرع الرابع معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
الفرع الخامس :	تقدير أليات التطهير في عمليات الإثبات و تطهير الملكية العقارية
85.....	الخاصة
92.....	الخاتمة
98.....	قائمة المصادر و المراجع

ملخص مذكرة الماستر

تعتبر الملكية العقارية الطريق القانوني والوحيد لتحقيق الأمن والإستقرار وكذا الحد من الفوضى والمنازعات التي تحصل في هذا المجال الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى خلق عدة آليات ولعل من بينها الحيابة والتقادم المكسب هذين الأخيرين الذين اعتبرهما المشرع الجزائري كآليات تمكن من تطهير الملكية العقارية .

الكلمات المفتاحية:

1/ الحيابة 2/. التقادم المكسب 3/ الملكية العقارية

Abstract of The master thesis

Real estate ownership is considered the only legal way to achieve security and stability, as well as to reduce the chaos and disputes that occur in this field, which prompted the Algerian legislator to create several mechanisms, perhaps among them the acquisition and the limitation of gain, the latter two, which the Algerian legislator considered as mechanisms that enable the purification of real estate ownership.

key words:

1/ Possession 2/. Limitation of Gain 3/ Real Estate Ownership