وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

تخصص قانون مدني أساسي

موسومة بـ :

آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

- من إعداد الطـــــالبة:

- أحمد فواتيح فاطمة

- تحت إشراف الدكتورة :

- قماري بن ددوش نضـــــرة

لجنة المناقشة :

- د/ بن قنيش عثمان ،أستاذ محاضر أ ،جامعة مستغانم.....رئيسا

- د/ قماري بن ددوش نضرة ،أستاذة محاضرة أ ،جامعة مستغانم .....مشرفة و مقررة

- د/ مزيان محمد الأمين ، أستاذ محاضر أ، جامعة مستغانم ..... مناقشا

- د/ بن عزوز بن ناصر ، أستاذ محاضر أ، جامعة مستغانم ..... مناقشا

- د / سلايم عبد الله ، أستاذ محاضر أ، جامعة مستغانم..... مناقشا

السنة الجامعية: 2014-2015

شكر

- إلى الله عز و جل الذي منحني القوة و الصحة و الصبر لإنجاز هذا البحث

- إلى أستاذتي المشرفة قماري نضرة بن ددوش

- إلى أعضاء اللجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع

- إلى كل من نهلت على أيديهم زاد العلم جميع أساتذتي

- إلى كل من قدم إلي يد العون و أخص بالذكر المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية معسكر و على رأسها السيد المدير الولائي مرازقة مولود

فجزاكم الله كل الخير

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ج ر..... جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ص ..... صفحة

ص ص .....من صفحة إلى صفحة

ع..... عدد

ج ..... جزء

ق م ..... قانون المدني

ق ا م اد .....قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

غ ..... غرفة

م ع .....محكمة العليا

م د..... مجلس الدولة

غ ع .....غرفة عقارية

غ م .....غرفة المدنية

غ اد .....غرفة الادارية

غ ب ت .....غرفة البحرية و التجارية

غ ج م .....غرفة الجنح و المخالفات

غ ج .....غرفة الجنائية

د ب ن .....دون بلد النشر

م ق..... المجلة القضائية

م م ع .....مجلة المحكمة العليا

م ا ق..... مجلة الاجتهاد القضائي

م م د..... مجلة مجلس الدولة

ثانيا : باللغة الفرنسية

J O R A …….Journal Officiel de la République Algérienne

L G D J ……..…Librairie Générale de Droit et Jurisprudence

ITCIS ……International Trade Customs and Invest Services

ZNC ……..... les zones dites non cadastrales

Éd …… édition

Nº…… numéro

P ……...Page

PP …….....de page à la page

T ……..Tome

Op cit……option citée

Vol……..Volume

P V .....Procès-Verbal

مقدمة

نظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة للبلاد اعتنى المشرع الجزائري و على غرار باقي التشريعات الأخرى العربية منها و الغربية بتنظيم أحكامه لاسيما في مجال إثبات ملكيته ، حيث تناول المشرع الجزائري حق الملكية بوجه عام في الباب الأول من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية ،و عرفها في المادة 674 من القانون المدني بأنها حق التمتع و التصرف في الأشياء شريطة أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة.

أما الملكية العقارية الخاصة فعرفها بموجب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 25-11-1990 المعدل و المتمم بأنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

و تعد عملية إثبات حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى أحد العقبات الكبيرة التي تقف دون إنجاز العديد من المشاريع التنموية المحلية منها و الوطنية ، خاصة ما يتعلق بترقية القرض العقاري و تشجيع البناء الذاتي و تشجيع الاستثمار، حيث يخول غياب سند الملكية الرسمي دون الوصول إلى تحقيق الأهداف و مسايرة التطلعات الحالية و المستقبلية، ذلك نتيجة للوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار و التي تميزت بغياب سندات الملكية لأكثر من ثلث العقارات بالنسبة للملكية الخاصة ،و إن وجدت هذه العقود فإنها تتسم في غالبيتها بالسطحية و انعدام الدقة في تعيين العقارات ،الأمر الذي دفع بالدولة اللجوء إلى إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المعدل و المتمم، كحل للخروج من أزمة العقار في الجزائر، لكن نظرا لتأخر عملية المسح العام للأراضي و عدم الانتهاء منها، اتجهت ارادة المشرع إلى سن تنظيمات أخرى كإثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بموجب المرسوم رقم83-352

المؤرخ في 21-05-1983[1] و الذي يعد بمجرد تصريح شرفي بسيط لطالب حق الملكية مدعم بشهادة شاهدين من طرفه و ينشر في جريدة من اختيار الموثق المطلوب منه تحرير عقد الشهرة ،مما نتج عن ذلك خصومات معتبرة أمام القضاء بلغت نسبتها 7٪ من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة في الفترة الممتدة ما بين 2000 إلى 2005[2]،نتيجة أن عقد الشهرة أستعمل لتسوية وضعيات الاستلاء على الأملاك العمومية و الوقفية ،كما استغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية كاستبعاد بعض الورثة من التركة، ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي يطبق بالتوازي مع عملية المسح العام للأراضي و بصفة مستقلة عنها .

و يعتبر نظام التحقيق العقاري[3] من الأنظمة القديمة الحديثة فبالرغم من أنه حديث النشأة إلا أنه وليد حقبة زمنية عرفتها المنظومة التشريعية العقارية في الجزائر سواء أثناء الاحتلال الفرنسي أو بعد الاستقلال .

فنصوصه القانونية مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية و التي تتمثل في القانون المؤرخ في 26-07-1873 الذي أدخل إجراءات تحقيق الجماعية و تسليم سندات الملكية المعدل و المتمم ،و كذلك قانون المؤرخ في 16-02-1897 المتضمن التحقيقات الجزئية ،و اللذان كان لهما الأثر البالغ في تعقيد

---

[1] المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في21-05-1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، ع 21، المؤرخة في 04-05-1983.

[2] مداولات المجلس الشعبي الولائي، الجريدة الرسمية للمداولات، فترة التشريعية 05 ،دورة عادية 10 ،جلسة العلنية المنعقدة يوم 17-12-2006، ص 04.

[3] ظهر هذا النظام لأول مرة في جنوب أستراليا في 17-01-1858 و طبق ابتداءا من01-07-1858 ، اعتمدته العديد من الدول منها تونس و لبنان، يطلق عليه في التشريع اللبناني التحرير و التحديد الاختياري، و تم تأسيسه بموجب القرار رقم 2576 بتاريخ 24 أيار1929. حسين عبد اللطيف حمدان ،نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ،ط01 ،سنة 2005، ص221.و يطلق عليه في التشريع التونسي التسجيل الاختياري حسب صريح الفصل 318 من مدونة الحقوق العينية التونسية ،محمد بن أحمد بونبات ،نظام التحفيظ في المغرب ، تونس، الجزائر ، سلسلة أفاق القانون رقم 18 ، مراكش ،ط 03 ، سنة 2009 ، ص 114 .

الإشكالية العقارية في الجزائر، كما استحدث المشرع الجزائري بموجب الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية إجراءات التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية[1]، بالإضافة إلى عمليات التحقيق العقاري في ظل الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و يرجع الأصل اللغوي لكلمة التحقيق العقاري التي هي مركبة من كلمة التحقيق و هي مصدر "تحقق" أي الاثبات بالدليل و البرهان،[2] أما في مدلولها القانوني فتعني التفتيش ،المعاينة ،التحري ،الاستقصاء و الاستجواب[3]،كما للتحقيق أيضا مدلول جزائي ، مدني و إداري ، أما كلمة العقاري فهي مشتقة من كلمة عقار و هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

و التحقيق العقاري في ضوء قانون 07-02 هو ذلك الفعل المادي المكتبي و الميداني الذي يرمي إلى البحث و التحري حول معلومات معينة لإثبات الحق أو توضيح وضعية ما، و هو يستند على مجموعة من المعارف المهنية و الكفاءة الميدانية من تحري، استفسار، استعلام، تحليل و تقرير.[4]

أو هو مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناءا على طلب من الحائز تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة

---

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر ، سنة 2013 ، ص126-127.

[2] عصام نور الدين، الوسيط عربي – عربي ،منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005، ص345.

[3] موريس نحلة ،روحي البعلبكي ،صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 01، سنة 2002، ص 445 .

[4] مرازقة مولود ،إجراءات التحقيق العقاري و أثره في تطهير الملكية العقارية ،مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ، بجامعة معسكر، يوم 08-05-2014، ص02.

قانونية[1]،و التي تهدف إلى إنشاء عقود ملكية للحائزين على عقارات بعد توفر شروط قانونية معينة. و هو ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 بأنه البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان على مستوى الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى .

فهو آلية جديدة تم استحداثها بعد إلغاء المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة ، بطريقة ضمنية بموجب المادة 19 من قانون 07-02[2] و بطريقة صريحة بموجب المادة 24 من المرسوم 08-147[3]، دون المساس بالحظر على الملفات المودعة لدى مكاتب الموثقين قبل سن هذا القانون ،و هو ما أكدته المذكرة رقم 2339 المؤرخة في25-03-2007 المتضمنة عدم الاعتراف بعد تاريخ نشر هذا القانون الجديد(07-02) في الجريدة الرسمية ، دراسة أي ملف يتضمن طلب إعداد عقد الشهرة.

و بالتالي حل قانون التحقيق العقاري محل عقد الشهرة بانتزاع صلاحية الموثقين و إعادتها إلى مؤسسة ذات طابع إداري تتمثل في المديرية الولائية للحفظ العقاري ،فهو إجراء إداري اختياري مبني على الطلب على أساس التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة

---

[1] علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، ج 02-2007 ،ع 34 ، ص 56.

[2] المادة 19 من قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري:" يستمر تطبيق الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في21-05-1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ،على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ". ج ر، ع 15، المؤرخة في 28-02-2007.

[3] المادة 24 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية: " دون الاخلال بأحكام المادة 19 من قانون 07-02 ،يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في21-05-1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ".ج ر ،ع 26، المؤرخة في 25-05-2008.

827 من القانون المدني ،كما أنه إجراء وجاهي و حضوري ،يتسم بربح الوقت ،هدف المشرع من خلاله إلى معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة ، و كذا تفعيل عملية المسح العام للأراضي فهو يعتبر عملية تمهيدية له ،يضمن اختصار الآجال المرسومة لاستكماله طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي و المعاينة القانونية للأملاك العقارية التي شملها التحقيق العقاري بموجب القانون 07-02 و هذا ما سيسمح بسهولة سير عملية المسح ،إذ يمكن اعتبار هذه العملية أنها مسح أراضي مسبق أو مسح بناءا على الطلب ،خاصة إذا علمنا أن مسح الأراضي العام يبقى الهدف الاستراتيجي و انجازه النهائي لا يتم إلا بعد عدة سنوات ،كما يهدف إلى تمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عملية القرض العقاري و الرهني ،حيث تعتبر القروض الرهنية في الجزائر أي القروض العقارية هي الوسيلة الوحيدة لتمويل الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما[1]،لذلك سعى المشرع لتطوير سوق القرض الرهني العقاري الذي يعرف ركود شبه تام لاسيما في مجال الحصول على السكن إذ أن العديد من المواطنين يتوفرون على عقارات يمكنهم تقديمها كضمان لحصولهم على قروض لبناء مساكنهم أو للاستثمارات الفلاحية و لكن بانعدام سندات الملكية لا يستطيعوا أن يرهنوا أملاكهم و بالتالي لا يمكنهم الحصول على قروض هذا من جهة .

و نتيجة لانخفاض مؤشر الثقة في الاستثمار بالجزائر من جهة أخرى و المقدر ب 2٪ خلال شهر جويلية 2006 ،و الذي بات يشكل هاجس لدى المختصين بعد معاينة الخبراء للمؤسسات المالية ،و اثبات عزوفها عن منح قروض للمستثمرين الوطنيين و الأجانب بسبب قلة الضمانات العقارية و انعدام سندات الملكية العقارية التي تشكل الضمان الأساسي في عملية القروض[2].

كما يهدف إلى تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961 و ذلك من خلال محاولته لمعالجة نظام الشهر الاختياري المطبق

[1] بوستة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دراسة تحليلية ،دار الهدى ،الجزائر ، سنة 2011 ، ص 219.

[2] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 02 ، سنة 2010 ، ص 08 .

في الفترة الاستعمارية ، الذي كان به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم اشهارها بمحافظة الرهون العقارية ،حيث لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي، وعدم وضوح و دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للملاك .

و نظرا لأن آلية التحقيق العقاري لم تنل الدراسة الكافية من قبل الفقه ،و من تم قلة المراجع المتخصصة في الموضوع إلا بعض المحاولات القليلة جدا التي انصبت حول مواضيع قريبة من موضوع محل الدراسة كآليات ضبط سندات الملكية العقارية و إثبات الملكية العقارية الخاصة، هو ما اعترض سبيلنا و خلق أمامنا صعوبات و بالرغم من هذا حاولت الاستعانة بأهم المراجع في المادة العقارية بصفة عامة و بتجميع أهم النقاط التي تفيد بحثنا ،و عليه توليت دراسة هذا الموضوع تحت عنوان آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري على ضوء ما جاء في القانون 07-02 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147، و بالاستناد أيضا إلى التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، و التي تحدد الطريقة الواجب اتباعها بشأن إعداد سندات الملكية بعد المعاينة و التحقيق العقاري، بالإضافة إلى مجموعة من المذكرات الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية .

و تماشيا مع الهدف الذي توخيته حاولت توظيف عدة مناهج علمية أثناء إعداد مذكرتي فاعتمدت على المنهج التاريخي الذي استعنت به في تأصيل الملكية العقارية و التحقيق العقاري في المنظومة التشريعية الجزائرية ،و كذلك لشرح العقود المحررة قبل 1961 ،كما اعتمدت على المنهج الاستنباطي و الاستقرائي من خلال تحليل نصوص قانون 07-02 ،و المرسوم رقم 08-147 ،كما تخللت دراستي على المنهج المقارن حين أشرت لبعض الأنظمة المشابهة له في التشريعات الأخرى كالقانون اللبناني و القانون التونسي ،و كان هذا محاولة مني للخروج بدراسة شاملة و مفيدة.

كما أن تناولي لهذا الموضوع كان مبني على عدة دوافع ،لعل أهمها يتمثل في أهمية التحقيق العقاري في تقرير حق الملكية العقارية و تطهيرها و استقرارها و من تم دفع دواليب التنمية الاقتصادية للبلاد من خلال جلب الاستثمارات.

و عليه فدراسة و تحليل هذا البحث لا تكون إلا بالإجابة عن الإشكالية المحورية و المتمثلة في:

ما مدى مساهمة آلية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، و ما مدى نجاعة هذه الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في مجال تطهير الوضعية العقارية؟

و على ضوء هذه الاشكالية ارتأيت أن أعتمد على خطة ثنائية كلاسيكية يسبقها فصل تمهيدي، و مقدمة تم ختمت الموضوع بخاتمة أورد فيها النتائج متوصل إليها و كذا بعض الاقتراحات و التوصيات.

فتناولت في الفصل التمهيدي الذي هو عبارة عن دراسة تاريخية تطور الملكية العقارية و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، فخصصت المبحث الأول لتأصيل الملكية العقارية، و المبحث الثاني خصصته لتأصيل التحقيق العقاري ، أما الفصل الأول الذي هو عبارة دراسة نظرية تطرقت فيها إلى القواعد الموضوعية للتحقيق العقاري، أين تناولت في المبحث الأول مجال تطبيق التحقيق العقاري ،و في المبحث الثاني شروط تطبيق التحقيق العقاري ،أما الفصل الثاني و الذي كان عبارة عن دراسة تطبيقية عملية للموضوع فعنونته بالقواعد الاجرائية للتحقيق العقاري و آثارها ،حيث تناولت في المبحث الأول الاجراءات القانونية للتحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فتناولت فيه الآثار القانونية للتحقيق العقاري، ثم ختمت البحث الخاتمة أوردت فيها بعض الاستنتاجات و الاقتراحات.

الفصل التمهيدي

تطور الملكية العقارية و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

قبل الخوض في الحديث عن القواعد الموضوعية و الاجرائية للتحقيق العقاري في ظل قانون07-02 و بيان أثارها يكون لزاما علينا الرجوع إلى تطور الملكية العقارية والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري وفق التسلسل التاريخي ،فتطور الملكية العقارية في الجزائر لم يتم بمنعزل عن التطورات الحاصلة في المجتمعات ككل ،و لكن عرفت أسبابا ساهمت في تعقيد و تشابك هذه المسألة، ففي العهد العثماني كانت الملكية العقارية تحكمها قواعد الشريعة الإسلامية و بعض النظم التي أدخلها الأتراك، أما في العهد الاستعماري فقد عمد المستعمر الفرنسي إلى اصدار سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية الجائرة بهدف فرنسة الأملاك العقارية الجزائرية و ادخالها في دائرة التعامل حتى يتمكن المعمرون من الاستلاء عليها ،أما بعد الاستقلال و نتيجة للفوضى العقارية الموروثة عن الاستعمار و التي أدت إلى ظهور أزمة العقار في الجزائر سعت هذه الأخيرة إلى تطهير الملكية العقارية من خلال إرساء مجموعة من القوانين و الترتيبات تهدف إلى تسوية مشكلة فقدان سندات الملكية العقارية الخاصة .

و في ظل هذه المرحلة التي تميزت بغياب سندات الملكية ظهرت للمشرع الجزائري حتمية إجراء تحقيقات عقارية لمباشرة إجراءات التسوية ،فاستحذت بموجب قانون الثورة الزراعية لجان تقنية على مستوى المجلس الشعبي الموسع تتولى مهمة التحقيق العقاري و تهدف إلى تسليم شهادات الملكية، و في إطار تحديات هذه المرحلة أيضا عمد المشرع إلى إصدار صيغة جديدة لحصر هذه العقارات و إيجاد ملاك لها من خلال تنشيط عملية مسح العام للأراضي في ظل الأمر 75-74 سواء تعلق الأمر بمناطق الريفية أو الحضرية ،و ذلك لا يتم إلا بآلية التحقيق العقاري للتأكد من هوية الأملاك و الأشخاص بطريقة تضمن الشفافية و الوضوح.

المبحث الأول

تأصيل الملكية العقارية

لقد مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل متعاقبة و متميزة ابتداءا من العهد العثماني، حيث تميزت الملكية العقارية في هذه المرحلة بالاستقرار و التنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الاسلامية ،ثم العهد الفرنسي الذي لم يستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما دعم سياسة الاستيطان و الاستلاء على الأملاك العقارية التابعة للأهالي و أخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال أين تميز النظام العقاري بمراحل مختلفة تبعا لمراحل النظام السياسي المتغير لكل مرحلة.

المطلب الأول

تطور الملكية العقارية أثناء العهد العثماني

تميزت الملكية العقارية في هذه المرحلة بالاستقرار و التنظيم، لأن حكام الأتراك بالجزائر لم يدخلوا تغيرات جذرية على أوضاع الملكيات مراعاة للأحكام الشرعية المتعلقة بالأراضي، و الوضعية الاقتصادية السائدة بها و يمكن تصنيف الملكية العقارية أنداك إلى عدة أنواع كل منها يتميز بطبيعة ملكيته و نوع حيازته و استغلاله.

الفرع الأول

تصنيفات الملكية العقارية

تعددت و تنوعت أصناف الملكية العقارية في الجزائر أثناء العهد العثماني إلى الملكية الدولة، الملكيات الخاصة، ملكيات العرشية، أراضي الموات ، الأراضي المخزنية، و الملكيات الوقفية.

أولا: أراضي البايلك: هي مجموعة من الأراضي التابعة للدولة العثمانية و الخاضعة لسلطة الباي[1]،و التي تعرف حاليا بالأملاك الوطنية، يماثل وضعها القانوني و نوعية استغلالها الأراضي الخراجية التي فتحت عنوة ،و أصبحت في حوزة بيت المال تحت تصرف أمير المؤمنين نيابة عن جماعة المسلمين ،إلا أن الأحداث التي مرت بها الجزائر آنذاك لم تساعد على تطبيق الأحكام الإسلامية المتعلقة بأراضي الخراجية و بذلك أصبحت الأراضي تعود ملكيتها مباشرة للدولة و يخول للحكام التصرف فيها[2].

و هي تشمل الأراضي التي استحوذ عليها حكام الأتراك ابتداءا من القرن 16 ميلادي عن طريق المصادرة و الشراء و وضع اليد في حالة الشغور و انتفاء الورثة ، أو تلك الأراضي التي تحالف أصحابها مع الاسبان المقيمين على السواحل، و الذين رفضوا تسديد الضريبة ،أو رفضوا تنفيذ أوامر القياد و رجال الدولة و كذلك من أراضي القبائل التي أعلنت التمرد و الثورة ضد الحكم المركزي.[3]

و ما زاد من اتساع هذه الأراضي تزايد اهتمام بدواخل البلاد و انتهاجهم لسياسة صارمة في فرض الضرائب و استخلاص الجبايات في عهد البايات المتأخرين ،كما أن المستفيدين من أراضي البايلك استمروا عليها منذ زمن طويل و شكلوا كثافة سكانية بمثابة قبائل حقيقية و على العموم فقد قدرت المساحة الإجمالية لهذه الأراضي سنة 1830 ب 1.500.000 هكتار[4] .

كما أن أراضي البايلك كانت تشمل أخصب الأراضي بحيث تتواجد بقرب أهم المناطق الحضرية ،و على حافة أهم طرق المواصلات ،و هي بدورها تنقسم إلى دار

[1] Ali Brahiti, Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel, Situation actuelle en matière domaniale, cadastrale et d'immatriculation foncière, ITCIS, Éd , 2013, p 11.

[2] حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة، الجزائر ، سنة 2000، ص88.

[3] فاضلي إدريس ،نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، سنة 2010 ، ص 140.

[4] عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التاريخ المعاصر ،جامعة الجزائر ،كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية ،قسم التاريخ ، نوقشت سنة 2009، ص 09.

السلطان و التي كانت تشمل مدينة الجزائر و ما جاورها من الفحص، و أراضي بايلك الشرق عاصمتها قسنطينة ،أراضي بايلك الغرب كانت عاصمتها معسكر ثم انتقلت إلى وهران التي كانت محتلة من طرف الإسبان، و أراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمتها المدية ،و كل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة و المتمثلة في شخص الداي.[1]

ثانيا: أراضي الملك: هي الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة و الذين كان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاءون و ذلك ببيعها أو بهبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المزارعة أو المساقاة[2] حسب أحكام الشريعة الإسلامية، حيث لا يتوجب على مالكها إزاء الدولة سوى فريضتي العشرة و الزكاة باعتبارها في حكم الأرض التي أسلم عليها أصحابها .

و تشكل أراضي الملك أراضي ذات ملكية فردية و التي تعتبر الشكل الذي اتخذته الملكية في الجزائر، عندما تركت أو حررت من مراقبة السلطة المركزية إذ أن نظام الملك هو النظام الطبيعي للسكان الأصليين للجزائر، و معظم أراضي الملك في الجزائر أصلها بربري عامة ،و قبائلي خاصة أي تكتسب بصفة خاصة منذ الأزل ،و لم يستطع غزاة العرب و العثمانيين التوطن في المرتفعات التي تتضمنهم ،حتى المناطق التي خضعت لتلك الغزوات حافظت بعض قبائلها بأراضي الملك بدون مقاومة الغازي أو الحصول منه استسلام يضمن ملكيتهم ،كما نشأت بعض أراضي الملك من الأراضي التي اشتريت

---

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة و صفية تحليلية ، دار هومة ،الجزائر ، سنة 2004، ص10.

[2] – المغارسة: عقد يلتزم بموجبه شخص مزارع لآخر صاحب الأرض بزرعها على أن يكون للغارس بعد أن تصل الأشجار التي غرسها الى حد معلوم من النمو شريكا فيها و في الأرض .

– المزارعة: هي أن يدفع رجل لآخر أرضا يزرعها على جزء مشاع فيها .

– المساقاة: هي إعطاء النخل أو الشجر أو كلاهما لمن يقوم بسقيه ،و عمل سائر ما يحتاج إليه من خدمة بجزء معلوم من ثمره مشاعا فيه .

بصفة منتظمة ،سواء من الباي أو من الخواص ،أو عن طريق التنازلات التي منحت من البايلك[1].

و كان يتم استغلال هذه الأراضي وفقا للأعراف على طريقة الشيوع و ذلك لاعتبارات سيسيولوجيا كانت تميز المجتمع و أهمها وحدة العائلة و التي كانت تمثل الأرض ثروة لها.[2]

و تنقسم الملكيات الخاصة في مجملها إلى ملكيات قريبة من المدن ،و ملكيات واقعة بالمناطق الجبلية و بعض السهول الداخلية ،فالملكيات الخاصة التي كانت تقع بجوار المدن و التي كانت تعرف بالفحوص ،أما الممتلكات الواقعة بالمناطق الجبلية فأغلبها عبارة عن أقاليم ريفية ترتكز على مبدأ حيازة الأرض و على التنظيم القبلي لها و كانت تشكل في مجملها مساحات صغيرة تحولت في نهاية العهد العثماني إلى قطع صغيرة متناثرة بفعل أحكام الوراثة و عمليات البيع و الشراء، و التي تعرضت إلى المصادرة و الحيازة من طرف الحكام لاسيما الواقعة منها بفحوص المدن، و التي لم يجد أصحابها وسيلة للمحافظة عليها سوى تحويلها إلى أوقاف أهلية لكي لا يضع ذوي النفوذ و السلطة يدهم عليها[3]،و حسب التقديرات التي قدمتها المصادر الفرنسية فإن مساحة هذا النوع من الملكيات عشية الاحتلال الفرنسي في حدود 4.500.000 هكتار[4].

ثالثا: أراضي العرش أو الملكية المشاعة :تعتبر الملكية المشاعة أحد أصناف الملكية الزراعية الشائعة منذ القرن 11 ميلادي[5]، و هي ما كان لواضع اليد عليها حق الانتفاع بها فقط و للحكومة الإدارية ضبط كيفية الانتفاع بها و تعيين شروطه طبقا لقواعد العرف، و يعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوار ، الذين يقومون عادة باستغلالها جماعيا ،و لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب إمكانياته و حاجاته ،مع ترك

[1] عمار علوي ،الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق ، ص 28.

[2] سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، المرجع السابق ،ص 11.

[3] ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1986 ،ص 42-43.

[4] عيسى يزير ، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، المرجع السابق ،ص11.

[5] ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية ، نفس المرجع ،ص44.

جزء من الأرض للاستغلال الجماعي للانتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتتحدد خصوبته، و في حال تغيب أحد الأفراد و إهماله لحصته من الأرض المشاعة ،فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها ،و عادة ما يتولى شيخ الدوار أو الدشرة أو العشيرة تنفيذ ذلك ،و في حالة ما إذا كانت القبيلة خاضعة للدولة أو تصبح الأرض مراقبة من طرف الحاكم فيتولى القائد أو الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة [1].

كما لا يمكن لفلاحي القبائل قبول أي نوع من العقود التي يشغلونها سواء كان عقد كراء ،تبادل ،رهن عقاري أو أي شيء يتطلب عقد المالك ،و هي من الناحية القانونية قسم من الأراضي التي صولح عليه أهله ،فيكون فيئا يوضع عليه الخراج حيث بقيت هذه الأراضي بيد أصحابها مقابل دفع فريضتي الخراج على الإنتاج و الجزية على الإسكان بدليل أن النائبة أو الغرامة أو اللزمة المفروضة عليها ،و التي تدفع نقدا دون تقيد بما حدده الشرع و هي في الواقع ضريبة الخراج أو حكور المعمول بها في الفترة الإسلامية الأولى، و لم تكن هذه الضريبة دائمة كما لم تكن محددة و هي عبارة عن إيجار حقيقي للأرض[2].

و أحكام ميراث حق الانتفاع في أراضي العرش لم يكن يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية التي تمنح المرأة الحق في الميراث مع الرجل ،و يعود السبب في ذلك إلى خشية دخول الأصهار في الميراث و تمكنهم من استغلال الأراضي التابعة للعرش ،فإذا لم يكن للهالك ورثة على عمود النسب يتولى أعيان الجماعة تحت قيادة شيخ الدوار تسليم الأرض لمن يستغلها ،أما إذا كان له ورثة فيخضع لأحكام مختلفة ،بحيث أنه إذا كان للحائز الهالك ورثة ذكور مباشرين على عمود النسب فينتقل حق الانتفاع لجميعهم على

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص86-87.

[2] عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، المرجع السابق ،ص12 ؛ عمار علوي ،الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق ،ص 38.

الشيوع ،أما الورثة الإناث فلا ينتقل لهن حق الانتفاع ،بل لهن الحق في الرعاية من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع[1].

رابعا: أراضي الوقف: هي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل فداء أسرى المسلمين الذين يقعون في أيدى النصارى ،و تقديم يد العون لأبناء السبيل و اليتامى ،أو لرعايا المؤسسات الدينية سواء التابعة للحرمين الشريفين (مكة ،المدينة) أو الخاصة بالمساجد و الزوايا و الأضرحة ،بالإضافة إلى إصلاح المرافق العامة كالعيون و السواقي و الثكنات و الحصون[2].

و أول قانون نظم الأوقاف في الجزائر في العهد العثماني هو قانون 19 جمادى الأولى 1280 حيث نصب على إثر ذلك مديرا للأوقاف و هو القاضي ،و استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت في مطلع القرن 18 تشكل ملكية مستقلة بذاتها ،تظم مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية سوى ملكية الدولة[3].

و تصنف أراضي الوقف من حيث طريقة استغلالها و كيفية الانتفاع بها إلى وقف خيري (عام) يعود مردوده لفائدة جهة خيرية و هو الأصل ، و وقف الأهلي(خاص) ، أستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم و حمايتها من تسلط الحكام من جهة و ذلك بإضفاء شيء من الروحية على عقاراتهم فيمتنع الحكام من الاستيلاء عليها ،كما استعمل من جهة أخرى من طرف الملاك من أجل حرمان الإناث من الميراث و ذلك بغرض الحفاظ على أملاكهم ضمن عائلاتهم[4].

كما أن المال الموقوف تتوقف فيه حقوق الملكية و تصير ملكيتها لله ،و للإنسان حق الاستغلال فيها فقط و يتأسس بصفة تامة و نهائية ،حيث أن المال موضوع الوقف

---

[1] نعيمة الحاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2010، ص 44.

[2] ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية ،المرجع السابق ، ص51.

[3] رمول خالد ،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة ،الجزائر ، ط 02، سنة 2004، ص 13.

[4] سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة و صفية تحليلية ،المرجع السابق ، ص11.

لا يمكن استرجاعه و لا إهداؤه و لا بيعه و لا ينتقل بالتوارث ،و تثبت صلاحية الوقف عن طريق عقد قضائي أو عن طريق تسليم شهادة لإداري خاص يعين لذلك و الذي يسمى بالوكيل[1].

خامسا: أراضي الموات :هي الأراضي التي لم تخضع لأي تملك من أي شخص فهي تشمل الأراضي التي تركت بدون استغلال ،و لم تكن صالحة للزراعة، و هي عادة تكون بعيدة عن العمران و خالية من الإسكان ،بحيث لا يتملكها أحد و لا ينتفع بها أي شخص ،و مع عدم ملكيتها تعتبر نظريا في حيازة الدولة[2]،و تكون مكتسبة لمالكها الأول بإحيائها أو باستصلاحها، و بالتالي فإذا كانت بعيدة عن المدن يكون إحياؤها مباشرة طبقا للحديث النبوي الشريف "من أحيا أرضا ميتة فهي له " و إذا كانت قريبة من المدن فإن إحياؤها يكون بطلب بإذن من الحاكم .

و لا تتحول أراضي الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة و لا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلا بإحيائها و استغلالها و يكون ذلك بتفجير الماء و إخراجه و بالبناء و بالغرس و الحرث و تحريك الأرض و بقطع الشجر و كسر حجرها و تسويقها أو عن طريق الزراعة و غير ذلك، و لا يجوز تملكها أو حيازتها بغير ذلك كالتحويط عليها و رعي كلاء أو حفر بئر للماشية .[3]

سادسا: أراضي المخزن :هي الأراضي المتروكة للمجموعة العسكرية المؤسسة من طرف الأتراك لضمان حماية المنطقة على حسب الأصل و الطبيعة و الدور الخاص ،و كان يطلق على هذه الأراضي الزمالة ،العزازة ، مكاحلية ،عبيد .و هي تضم كل من الطابع

[1] عيسى يزير ، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914،المرجع السابق ، ص15.

[2] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص83.

[3] ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 41.

الزراعي و العسكري ،و يعطى لكل عضو يدخل المخزن أرض و أدوات العمل حيث يكون زراعيا و عسكريا في نفس الوقت[1].

و كانت ضريبة أرض المخزن تكون في شكل تنازل من جهة الداي أو الباي، حيث أعطى هذا الإعفاء من الضريبة وضعية ممتازة لأراضي المخزن ،ولكن دون إعفائهم من الضريبة الدينية التي لا يمكن إعفاء أي مسلم منها[2].

و نمط استعمال الحق المكتسب لأرض المخزن يختلف حسب الأماكن ففي المناطق التي فيها أراضي العرش أو السبقة فالأرض تملك بنفس الشروط تقريبا كأراضي العرش ،كما لم يكن للحائزين على التنازل القدرة على إيجار هذه الأراضي أو منح الانتفاع بها للأجانب و كذلك عدم إعطاءها أو بيعها ،و تعود الأرض للذكور دون الإناث على عكس بعض المناطق الأخرى ،فالحائزون على أراضي المخزن يحصلون بصفة الملك على الأراضي التي استقروا فيها ،و بالتالي يستطيعون بيعها أو إيجارها أو تقسيمها كأرض التركة ،و الأراضي في هذه الحالة تكون مرهونة من طرف الباي للمستفيدين بعقود شرعية و لكن تبقى مثقلة بحق رجوعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط ،أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة الموكلة له[3].

المطلب الثاني

تطور الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي

لقد واجهت الإدارة الاستعمارية عدة إشكاليات قانونية و مأزق حقيقي في التعامل مع جماهير المسلمين الرافضين للاحتلال ،لكن ذلك لم يمنع من وجود تعاملات أولية بحكم الواقع الذي فرضه الاحتلال على الجزائريين ،فمن جهة ظل معظم الجزائريين

[1] Ali Brahiti, Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel, Situation actuelle en matière domaniale, cadastrale et d'immatriculation foncière, op cit, p 12.

[2] عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص38.

[3] Ali Brahiti, Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel, Situation actuelle en matière domaniale, cadastrale et d'immatriculation foncière, op cit, p 13.

بعيدين عن تأثيرات المستوطنين يتعاملون وفق قانونهم الإسلامي، و من جهة أخرى إصرار الادارة الاستعمارية على اعتبار الأرض المادة الأولية للاستيطان، لذلك سعى المشرع الفرنسي إلى إدخال القانون الفرنسي إلى العقار الجزائري ،لإيجاد بديل عن القانون الإسلامي ،حيث صدرت مجموعة من القوانين و المراسيم و القرارات للتحكم في العقار الجزائري[1].

الفرع الأول

المحاولات الأولى لفرنسة العقار الجزائري

تميزت بإصدار مجموعة من القوانين تمثلت في:

أولا: قانون 01-10-1804 Loi du Vendose المتضمن مهنة التوثيق: جاء هذا القانون لأجل تدوين المعاملات في الشكل الرسمي حتى تكون لها حجة قاطعة فيما بين الأطراف أو اتجاه الغير، و تم تطبيق أحكامه بصفة رسمية في الجزائر بتاريخ 30-12-1842 تحت غطاء تصحيح الوضعيات اللاقانونية السائدة أنداك .

عرف قانون Vendose عدة تعديلات منها المرسوم المؤرخ في 31-12-1859 الذي أعطى للجزائريين حرية اللجوء إلى القضاء أو الموثقين لتوثيق عقودهم و إعطائها طابعا رسميا لا يطعن فيه إلا بالتزوير، و تبعا لذلك قررت محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 18-04-1978 أن القضاة مكلفين بصلاحيات قضائية و توثيقية بنفس الدرجة و القيمة[2]،و بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجده أخذ بنظامين في مجال التوثيق هما:

1/ نظام مكاتب التوثيق: يشرف عليها موثق أو موثق مساعد ، يتلقى العقود المحررة باللغة الفرنسية و التي يقع عليها فيما يتعلق بالأموال العقارية الإجراءات الخاصة

[1] بليل محمد ، التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر ،القطاع الوهراني نموذجا، مقال منشور بمجلة العصور ،ع 16، جوان /ديسمبر 2010 ، ص129.

[2] مقني بن عمار ،مهنة التوثيق في القانون الجزائري ،تنظيم و مهام و مسؤوليات ،دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية، سنة 2013 ، ص 29-30.

بالتسجيل و الإشهار بالمحافظة العقارية و ذلك لإعطائها الصبغة الرسمية لتكون حجة على الغير.

2/ نظام المحاكم الشرعية: يشرف عليها قاضي موثق أو باش عدل المساعد ،يتلقى العقود باللغة العربية ، و تقدم إلى مصالح التسجيل و الطابع للتأشير عليها قصد قبض حقوق التسجيل و هذه العقود لم تتبع فيها الإجراءات الخاصة بالشهر المتعلقة بنقل الملكية العقارية ،و هي اجراءات أوجبها القانون ،لكن بتلقيها على يد قاض أو باشا عدل، فإن ذلك يكسبها تاريخا صحيحا مع بقائها ناقصة لعدم إخضاعها للشهر اضافة لعدم احتوائها لأصل الملكية بدقة.[1]

ثانيا: الأمر 01-10-1844: يتألف هذا الأمر من 115 مادة موزعة على 05 فصول أساسية يتعلق الفصل الأول ببيع العقارات أما الفصل الثاني و الثالث فنص على إعادة شراء إيرادات مدى الحياة ،و على بعض شروط تملك العقارات، كما أخضع كل المعاملات العقارية وما ينتج عنها من منازعات بين الأهالي و الأوروبيين إلى القانون الفرنسي و استبعد تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية ،أما الفصل الرابع فنص على نزع الملكية من أجل المصلحة العامة ،و الفصل الخامس و الأخير تعلق بالأراضي غير المستغلة[2].

ثالثا: الأمر 21-07-1846: جاء هذا الأمر لتكملة النقائص الأمر 01-10-1844 فيما يتعلق بفحص و مراقبة عقود الملكية ،و ما يلاحظ عليه أنه جدد نفس الإجراءات المعمول بها في الأمر السابق حين أوجب أن تكون في يد من يدعى ملكية أرض أن يقوم بتقديم سندات ملكية محررة قبل 05-07-1830 كون أن الإدارة الفرنسية تدرك أن المعاملات العقارية بين الجزائريين كانت تتم بطريقة عرفية و معظم أراضي القبائل هي

[1] جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 47.

[2] صالح حمير، قراءة في أميرتي 1844- 1846 حول الملكية العقارية في الجزائر، المضامين و النتائج، مقال منشور بمجلة العصور الجديدة ،ع 6 ،2012 ، ص ص70-73 ؛

Youcef Djebari, La France en Algérie, Bilans et Controverses, vol , I, la genèse d'un capitalisme d'état colonial, Office Des Publications Universitaires, Alger, 1995, p 85- 86.

أراضي مشاعة تنتقل عن طريق الإرث و ليست لها سندات رسمية ،كما أسند هذه المهمة إلى المحاكم الإدارية أي إلى مجلس المنازعات.[1]

نتائج تطبيق الأمرين 01-10-1844 و 21-07-1846: إن هذين الأمرين مكملان و متممان لبعضهما البعض ترتب عنهما :كشف أراضي الدومين و وضعها تحت سيطرة الإدارة الفرنسية لتدعيم عملية الاستيطان و بالتالي توفير أراضي للمعمرين و ليس وضع نظام عقاري من شأنه حماية الملكية العقارية الجزائرية من المضاربين و اللصوص، اعتداؤها على الأراضي الوقفية و تجريدها من الحصانة التي كانت تتمتع بها و تمكين الأوروبيين منها ،اعتداؤها على الأراضي المستريحة بحجة أنها غير مستغلة، وضعها لشروط تعجيزية بشأن قبول سندات الملكية خاصة اشتراطها لعقود تعود لما قبل 1830.

و بهدف تسوية الوضعية المعقدة الناجمة عن الأمرين أمر الحاكم راندون [2]بتشكيل لجنة سنة 1851 عرفت بلجنة العملات و التقسيمات كانت مهمتها تحضير مشاريع تقسيم الأملاك المشاعة بين الدومين و الملاك الأهالي[3].

رابعا: قانون 16-06-1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر: يعتبر هذا القانون الميثاق العقاري الأول، كان يهدف إلى تأسيس و توسيع الملكية العمومية و ملكية الدولة، و الاعتراف بالملكيات الخاصة للأهالي الجزائريين و الأوروبيون بشروط منها توفر العقود و السندات ،و صيانة الملكية الخاصة حيث نصت المادة 10 منه على أن "الملكية مصانة و محمية دون التفريق بين المالكين الأهالي و المالكين الأوروبيين الفرنسيين أو

---

[1] صالح حمير ،قراءة في أمريتي 1844-1846 حول الملكية العقارية في الجزائر، المضامين و النتائج ،المرجع السابق ، ص 76-77.

[2] راندون جاك لويس Randon Jacques –Louis-César Alexandre (1795-1871) عسكري و سياسي فرنسي ،حاكم عام للجزائر من 1852-1858 ،تميزت ادارته بحملات عسكرية شرسة ضد المقاومة الجزائرية خاصة في اقليم البابور و بلاد القبائل و ميزاب و تقرث.

[3] صالح حمير ،قراءة في أمريتي 1844-1846 حول الملكية العقارية في الجزائر، المضامين و النتائج ، نفس المرجع، ص79-81.

آخرين"[1]،كما حاول تحديد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر و بيان أصنافها بما فيها أراضي العرش حيث نص في الباب الخاص بالملكية القسم الثالث من خلال المادة 11 على أن "حقوق الملكية و حقوق الانتفاع التابعة للأفراد أو العرش أو الدوار معترف بها"[2]، و محاولة من المشرع الفرنسي في تطبيق القانون الفرنسي نص على استمرارية تحويل الأملاك بين الأهالي وفق أحكام الشريعة الإسلامية أما بين الأوروبيين أو الأوروبيين و الأهالي فتخضع للقانون المدني الفرنسي[3].

كما كرس المبدأ المنصوص عليه في المادة 544 من القانون المدني الفرنسي الذي ينص على أن كل شخص له الحق في التمتع و التصرف في ملكيته بشكل مطلق في اطار القانون مع استثناء أراضي القبيلة من البيع لأي شخص أجنبي ،و للدولة الحق في شراء عقارات القبائل لفائدة المصلحة العامة و حق التصرف في أملاك الأوقاف في حالة بيع أحد الملاك لحقه في العقار على الشيوع بينه و بين الأهالي ،و لا يمكن ممارسة حق الشفعة.[4]

نتائج هذا القانون: حماية الملكية العقارية الخاصة بإخضاعها للقانون الفرنسي، تأكيد حرية المعاملات العقارية، وجوب تطبيق القانون الفرنسي و إخضاع القاضي الفرنسي للنظر في كل المعاملات التي تتم بين الأهالي، تحديد قواعد نزع لملكية من أجل المنفعة العامة[5].

[1] بليل محمد ،التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجا، المرجع السابق ،ص 130.

[2] نعيمة الحاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 51.

[3] عمار علوي ،الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق ،ص50.

[4] تيرس سعاد ،قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر ،مقال منشور بالمجلة المغاربية للدراسات التاريخية و الاجتماعية ،ع 02 ،جوان 2010 ،ص 141 .

[5] سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية تحليلية ،المرجع السابق ،ص14.

الفرع الثاني

الفرنسة الشاملة للعقار الجزائري

بعد أن حقق المستعمر سياسته الاستيطانية و مواصلة منه لفرنسة العقار الجزائري انتقل إلى المرحلة الثانية من أجل تدعيم عملية التطهير العقاري Apurement Foncier عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية المالكين تمهيدا لتسليمهم سندات الملكية لتثبت ملكيتهم من خلال عمليات تحقيق كلية أو جزئية عن طريق اصدار مجموعة من القوانين و المتمثلة في :

أولا: قرار المشيخي 22-04-1863 المعروف ب" سيناتوس كونسلت[1]"أو" قانون أعيان أملاك الدولة" المتضمن تحديد ملكيات الأعراش الفردية و المشاعة.

يعتبر هذا القانون نقطة تحول بارزة في التشريع العقاري الاستعماري نظرا للنتائج المترتبة عليه، يتألف من سبعة فصول يمكن تلخيص أهم ما جاء فيها في النقاط التالية:

الفصل الأول تعلن القبائل الجزائرية مالكة للأراضي التي تنتفع بها مهما كان سند ذلك، تثبيت كل أعمال التقسيم التي تمت في السابق بين الدولة و الأهالي فيما يتعلق بملكية الأرض، الفصل الثاني يتعلق بكيفية تطبيق هذا القانون ،الفصل الرابع ينص على أن القبائل المقيمة بهذه الأراضي ملزمة بدفع ما عليها من ضرائب و رسوم تجاه الدولة، أما الفصل الخامس فتضمن أن يحتفظ بحقوق الدولة في ملكية أراضي البايلك و حقوق الأفراد في أراضي الملك أما الفصلين الأخيرين فتضمنوا إلغاء الفقرتين 2،3 من المادة 14 من قانون 16-06-1851 ،و الإبقاء على أحكام القانونية الأخرى التي جاء بها نفس القانون (16-06-1851) الخاصة بنزع الملكية و الحجز.[2]

---

[1] سيناتوس كونسلت كلمة من لفظ senta و هو مصطلح يطلق على البرلمان و هو مشتق من كلمة senateure اللاتينية و معناها نائب البرلمان ،أما سيناتوس كونسلت هي القرارات التي يصدرها السينا لتقوية القانون السلطاني أو القرار المشيخي أو الاستشارة البرلمانية.

[2] صالح حيمر ،قانون سيناتوس – كونسيلت 1863 حول الملكية العقارية في الجزائر ،قراءة تاريخية ، مقال منشور بمجلة العصور ،ع 19 جانفي– ديسمبر 2012 ، ص506-507.

إجراءات تطبيقه: إن قانون سيناتوس كونسيلت لم يستهدف سوى الأراضي التي كان للأهالي حق الانتفاع بها ،و لم يتطرق إلى أراضي الملك إلا في حالة واحدة فقط و هي التي يسمح للأهالي في الإقليم العسكري بالتصرف في أملاكهم مما يسمح للمعمرين بشرائها بحرية ،و قد صدر أول مرسوم امبراطوري في 23-05-1863 المتضمن لائحة الإدارة العامة المتعلقة بكيفية تطبيق هذا القانون ،حيث نص على الإجراءات الأولية و التي تتمثل في إصدار مراسيم تحدد القبائل التي ستخضع لإجراءات هذا قانون و كيفية تبليغها، تحديد أراضي القبائل ثم تقسيمها على الدواوير، و عند الانتهاء من هذه الاجراءات يتم تأسيس الملكية الفردية و تحرير عقودها حيث يتم المصادقة على تأسيس الملكية الفردية بناء على اقتراح من الحاكم العام و تقرير وزير الحربية ،ثم تقوم مصلحة الضرائب بإصدار الدفتر العقاري الذي يضمن رقم الملكية و موضعها و تسميتها و بناءا عليه يتم تسليم عقود ملكية للأشخاص المعنيين.[1]

نتائج هذا القانون: إدخال نظام الملكية الفردية داخل أراضي القبائل، تفتيت أراضي القبائل و تفكيك القبيلة، إنشاء الدوار و هو وحدة إدارية حاول من خلالها المشرع الفرنسي أن يؤسس نظاما شبيها بفرنسا ،تسهيل انتقال أراضي الجزائريين إلى الأوروبيون .

و في نهاية 1870 توقف تطبيق قانون سيناتوس كونسلت.

ثانيا: قانون 26-07-1873: المعروف" **بقانون وارنيي**"[2] أو "**قانون المعمر**" أو "**قانون الكولون** " :لقد صادف الشروع في تطبيق المرحلة الثانية من تحطيم نظام الملكية و علاقات الانتاج السائدة في الجزائر، قيام الجمهورية الفرنسية الثالثة التي أعلنت

[1] صالح حيمر ،قانون سيناتوس –كونسيلت 1863 حول الملكية العقارية في الجزائر ،قراءة تاريخية ،المرجع السابق، ص ص511-514.

[2] سمي هذا القانون نسبة إلى السيد Auguste hurbert warnier ولد 08-01-1810 بروكروانارون و توفي 15-03-1875 بفرساي، طبيب و رجل سياسة نائب بالجزائر 1871، تعلم الطب العسكري و عمل كمساعد جراح بوهران 1834-1875،تعلم اللغة العربية من القبائل العربية التي تعامل معها ،تقلد عدة مناصب إدارية حساسة منها عضو اللجنة العقارية بالجزائر، ترك بصمته في قانون 1873 الذي يحمل اسمه فيما يخص فرنسته للأراضي الإسلامية. تيرس سعاد ،قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر، المرجع السابق، ص 147.

جهارا عداها للجزائريين ،و اعتبرت حقوق الأهالي تأتي بالدرجة الثانية عند تعارضها مع حقوق المعمرين، و في هذا الشأن صدر قانون وارني الذي يقضي بمحاربة الملكية الزراعية للجزائريين مهما كان شكل علاقة ملكيتها ،و تمديد تطبيق المصادرة إلى الملكيات الخاصة.

و الجدير بالملاحظة أن تطبيق قانون 1873 المكمل بقانون1887 تميز بكثرة الأحكام الجائرة و المضاربة و أعمال طرد الجزائريين من أراضيهم لعدم حيازتهم على عقد ملكية، أو لعدم وجود سند ملكية للأرض التي يحتلها باسم شخص آخر.[1]

ثالثا: قانون 18-04-1887 :المعروف ب" سيناتوس كونسيلت الصغير ": يعتبر هذا قانون معدل لقانون فارني ، دخل حيز التطبيق في 28-04-1887 بعد نشره في الجريدة الرسمية الفرنسية و الكشف الرسمي للحكومة في الجزائر[2].

رابعا: قانون 16-02-1897: جاء هذا القانون مكملا لقانون 1887 و مثله مثل القانون السابق تضمن إعادة استعمال القواعد القانونية السابقة ليدخل عليها بعض التعديلات ،فإذا كان دور قانون 18-04-1887 هو القيام بعمليات تحديد الأراضي و تكوين الدواوير ،فإن دور قانون 16-02-1897 تمثل في التحقيق في المرحلة الثالثة و المتمثلة في تكوين الملكية الخاصة و إلغاء إجراءات التحقيق الشاملة المتعلقة بتحديد هذه الأخيرة و إعادة العمل بالتحقيقات الجزئية .[3]

---

[1] فاضلي ادريس ،نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 160 ؛ أنظر كذلك ما سيأتي لاحقا في ص 35.

[2] بليل محمد ،التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن 19،القطاع الوهراني نموذجا ،المرجع السابق، ص140؛ و هو ما سنفصله لاحقا في ص 36.

[3] Youcef Djebari, La France en Algérie, Bilans et Controverses, ,op cit , p 99 ؛ و هو ما سنفصله لاحقا في ص 37.

خامسا: قانون 04-08-1926 المعدل و المتمم لقانون 16-02-1897 و الذي سنت بموجبه الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي و هو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي[1].

الفرع الثالث

بداية مرحلة الإصلاح العقاري

بدأ المشرع الفرنسي في هذه المرحلة يبتعد شيئا ما عن سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة و أصبح يعطي الأولوية إلى عملية الاصلاح العقاري أو ما يعرف بالتحديث العقاري، و عليه بدأت عملية الاصلاح بصدور سلسلة من القوانين أهمها:

أولا :قانون 46-942 المؤرخ في 07-05-1946 المتضمن إنشاء مهنة المهندس الخبير العقاري :إذ بموجبه تم انشاء هذه مهنة في الجزائر أثناء الحقبة الاستعمارية ،حيث كانت مهنة المهندس الخبير العقاري حكرا على المعمرين دون غيرهم، و استمر العمل بهذا القانون بعد الاستقلال[2]بموجب القانون 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي.[3]

ثانيا: مرسوم 56-290 المؤرخ في 26-03-1956 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر: جاء هذا المرسوم لتشجيع عمليات التبادل العقاري بالتراضي حيث يهدف إلى تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف تشتيت و تجزئة الأراضي ،اعادة تنظيم الملكية العقارية، ضم أراضي المستثمرات الريفية بتوزيع مجزئي جديد[4].

---

[1] و هو ما سنفصله لاحقا في ص 38.

[2] سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ، البليدة ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ،تخصص القانون العقاري ، نوقشت سنة 2012 ، ص11 .

[3] Loi Nº62-157 du 13-12-1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31-12-1962, J O R A, N º02 , du 11-01-1963.

[4] عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 66.

ثالثا: مرسوم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 المتضمن إصلاح الشهر العقاري : عمدت الإدارة الفرنسية في إطار محاولة الاصلاح العقاري الشامل إلى إصدار المرسوم رقم 90-1190 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري في الجزائر و توسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية ،و اعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك[1]،و حددت مهلة تطبيقه ابتداء من تاريخ 01-03-1961 عبر كامل التراب الوطني باستثناء ولايتي الواحات و الساورة[2].

و يلاحظ أن هذا المرسوم جاء مطابقا لقواعد و إجراءات التي نظمها المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04-01-1955 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا ،و الذي كان يحتوي على مبادئ نظام الشهر الشخصي و لذلك فإن المرسوم رقم 59-1190 أتى بنفس الضوابط التي نص عليها المرسوم رقم 55-22 لاسيما وجوب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في الشكل الرسمي مع تبيان كامل هوية الأطراف في العقد بناءا على شهادات الميلاد ،و كذا تعيين العقارات محل المعاملات ، و تأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق باستثناء السندات التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل الشروع في تطبيق هذا القانون أي قبل 01-03-1961[3].

رابعا: قانون 03-11-1959 المتضمن أحكام نظام الشهر العيني و المرسوم التطبيقي له رقم61-185 المؤرخ في 22-02-1961 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة باحترام و تطبيق هذا القانون: حيث كان يهدف هذا القانون إلى تأسيس و معاينة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و إلى تحديد الأملاك حسب الطريقة الهندسية لأجل إقامة مخطط صحيح ، حيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف (بوقادير حاليا) تم تركت تماما بعد الاستقلال ،كما كان يهدف إلى السماح بإجراء عملية القسمة حتى يجعل حدا للملكية

[1] سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية تحليلية ،المرجع السابق ، ص 16.

[2] حيث شملهما الاصلاح ابتداءا من تاريخ 01-12-1963 بمقتضى المرسوم رقم 63-272 المؤرخ في 25-07-1963.

[3] جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 45.

الشائعة أو التقليل منها ،و أنشأ محاكم عقارية كان من اختصاصها النظر في المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية بين المتقاضين عن طريق أحكام تؤدي إلى فرنسة الأراضي و اخضاعها للقانون الفرنسي[1].

و تجب الإشارة في الأخير إلى أن غداة الاستقلال قدمت احصائيات تقريبية خلال سنة 1962 جاءت سلبية من خلال غياب ثلث الملكية العقارية الخاصة بدون سندات ملكية ،و جاءت الاحصائيات كالآتي[2] :

- أراضي ذات سندات مفرنسة 4.969.102 هكتار
- أراضي الملك بدون سندات 4.406.356 هكتار
- أراضي العرش أو السبقة بدون سندات 2.071.582 هكتار
- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار
- أملاك البلدية 4.179.050 هكتار

المطلب الثالث

تطور الملكية العقارية بعد الاستقلال

يمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين متباينتين، تبدأ المرحلة الأولى من سنة 1962 إلى 1990 ،ثم المرحلة الثانية من سنة 1990 إلى يومنا هذا .

[1] جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع ،ص 45-46.

[2] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي ،الجزائر ، ط 02 ، سنة 2010 ، ص 27 .

الفرع الأول

الملكية العقارية في مرحلة 1962-1990

بعد الاستقلال و لسد الفراغ القانوني كانت الدولة مجبرة على تمديد العمل بالتشريع الفرنسي مالم يتعارض ذلك مع سيادة الدولة الجزائرية و ذلك بموجب القانون 62-157 ، و بعد ذلك جاء المشرع بمجموعة من القوانين استهدفت تنظيم الملكية العقارية ،و على العموم يمكن حصر أهم محطات هذه المرحلة في :

1/ مرسوم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962 المتعلق بتنظيم الصلح ،البيع، الكراء، الايجار الزراعي[1]:نظم هذا القانون ظاهرة هروب الأجانب من أرض الجزائر نظرا لوقوفهم ضد الشعب الجزائري و ثورته، كما نظم البيوع العقارية و إلغاء جميع التصرفات التي تمت في العقارات ما بين 05-07-1962 و01-10-1963 و منها المعاملات التي أبرمت خارج الوطن.

2/ مرسوم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة: فرض هذا المرسوم على كل أجنبي مهما كانت جنسيته تخلى عن أملاكه العقارية و المنقولة لمدة 04 أشهر تدخل أملاكه ضمن الأملاك الشاغرة[2].

3/ مرسوم 63-276 المؤرخ في 26-07-1963 يقضي بتأميم الأراضي المنهوبة أو التي وضعت تحت الحراسة لصالح القياد و الأغوات و الباشاوات و كل أعوان الاستعمار.

4/ مرسوم 63-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتعلق بنقل ملكية بعض المزارع الفلاحية المملوكة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية إلى ملكية الدولة[3]:و على إثر هذا المرسوم انبثق نظام عقاري جديد و جهاز جديد يسير المزارع سمي بنظام التسيير

[1] Décret Nº 62-03 du 23-10-1962 portant réglementation des transaction, ventes, location, affermage, amodiations de biens mobiliers, J O R A, Nº01 , du 26- 10-1962.
[2] Décret Nº 63-88 du 18-03-1963 portant réglementation des biens vacants, J O R A , Nº 15, du 22- 03-1963 .
[3] Décret Nº63-388 du 01-10-1963 déclarant bien de l'Etat les exploitation agricoles appartenant à certaines personnes physique ou morale , J O R A, Nº73 du 04-10-1963 .

الذاتي لمجموعة المزارع قدر عددها 2000 مزرعة ،و بموجب هذا المرسوم صارت بعض العقارات الفلاحية تحت تسيير الدولة لا يجوز التصرف فيها أو التعامل فيها حتى و إن وقع تصرف في تلك العقارات فإنها باطلة وفقا للمرسوم رقم 62-03[1].

5/ مرسوم 64-15 المؤرخ في 20-01-1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية: كان يهدف إلى وضع حد للمضاربات التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية.

6/ قانون المالية لسنة 1965 الصادر تحت رقم 64-361 المؤرخ في 31-12-1964 المتضمن قانون المالية لسنة 1965[2]:هو أول نص قانوني جزائري أشار إلى مسألة الشكلية خاصة بالنسبة للمعاملات العقارية ،حيث أوجب الشكل الرسمي في التصرفات بعوض بموجب المادة 48 منه، دون أن يوجب هذه الشكلية تحت طائلة البطلان.[3]

7/ أمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق: و المطبق ابتداءا من 01-01-1971 أوجب افراغ جميع التصرفات العقارية في قالب رسمي تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 12 منه، وبالتالي لم يعد للعقد العرفي أية حجية.

8/ أمر71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية: و الذي صدر تحت شعار "الأرض لمن يخدمها " أين تم تأميم الأراضي غير المستغلة و المهملة من طرف أصحابها ليتم توزيعها على الفلاحين من أجل استغلالها في المجال الفلاحي حيث مست هذه العملية حوالي 1.141.000 هكتار موزعة على 90.000 فلاح [4]، و هو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية ،حيث ألغى

---

[1] عريشي أعمر ،القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر ،مقال منشور بمجلة القضائية ،ع 02 ،قسم الوثائق، سنة 2003 ،ص19-20 .

[2] ج ر، ع 01، مؤرخة في 01-01-1965.

[3] مقني بن عمار ،الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ،دراسة في القانون الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ، سنة 2014 ،ص 53 .

[4] Ahmed Benaissa , évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (land property seystem in Algeria) in :www . fig.net/ pub/ morocco / proceedings /TS14/TS14 5 Benaissa . pdf ,p 03-04.

جميع القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة ،و كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية و تنظيمها على أسس حديثة[1]،و تلاه المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية سجلت و أشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم شهادات مثبتة للحقوق.[2]

9/ أمر74-26 المؤرخ في 20-04-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية [3]و المراسيم اللاحقة به و التي تنظم كيفية تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية سواء كانت العقارات تابعة للقطاع العام أو للقطاع الخاص و إجراءات التنازل عنها لفائدة المستفيدين، و بموجب هذا التنظيم يمنع منعا باتا التعامل في العقارات المهيأة أو المعدة أو القابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي خاص لكون التعامل في هذه العقارات يكون من صلاحيات المجالس الشعبية البلدية[4].

10/ أمر75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة به هما: مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام -المعدل و المتمم-، المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري- المعدل و المتمم -.

و بموجب هذا الأمر و المراسيم التطبيقية له جعل المشرع للعقارات نطاقا طبيعيا محددا بنوعه و مكانه و حدوده و مساحته و هوية مالكه ،نتيجة لعملية مسح الأراضي

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، ط 07 ،سنة 2011، ص 18 .

[2] حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 114 .

[3] ج ر ، ع 19 ،المؤرخة في 05-03- 1974.

[4] عريشي أعمر ،القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 21-22.

العام، كما استحدث السجل العقاري لضبط الوضعية القانونية للعقارات، و أخذ من خلاله أخذ بنظام الشهر العيني.[1]

11/ أمر75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني[2]:و الذي جاء فيه تحت عنواني الكتاب الثالث و الرابع الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية.

12/ قانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية بالاستصلاح الأراضي[3]: و الذي يهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاحها ،و كذا شروط نقل ملكية الأراضي الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة.[4]

13/ مرسوم 83-352 المؤرخ في21-05-1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة :و بموجب هذا المرسوم يتم إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بمنح سندات ملكية شرعية لكل الملاك المحرومين من سندات الملكية لتسوية وضعيتهم القانونية عن طريق إجراءات مبسطة يقوم بها الموثق.[5]

14/ قانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم[6]: يهدف هذا القانون إلى تمليك المنتجين من المستفيدين و المتعاونين السابقين و بعض الفئات

---

[1] قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 194437 المؤرخ في 26-04-2000 (منشور) ،و الذي جاء فيه أن المشرع ...اختار نظام العيني لا الشخصي ،م ق ،ع 01، ص 159.

[2] الأمر 75-85 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني -المعدل و المتمم- ج ر، ع 78، المؤرخة في 30-09-1975.

[3] ج ر ،ع 34 ،المؤرخة في 16-08-1983.

[4] عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 33.

[5] Lahlou-khair Ghenima ,La preuve de la propriété foncière , Revue Algérienne des Sciences Juridiques ,Economiques et Politiques ,N° ,spécial ,La propriété et Le Droit ,université d'Alger Faculté de droit , p164-165 .

[6] ج ر ،ع 50 ،المؤرخة في 09-12-1987.

الأخرى من المواطنين المرتبطين بالعمل الفلاحي بكل ما هو فوق الأرض من أغراس ومرافق و تجهيزات مع ابقاء ملكية الأرض للدولة ،و ذلك بمنحهم حق الانتفاع الدائم في شكل مستثمرة فلاحية جماعية على الشيوع و استثناءا يمكن أن تكون في شكل مستثمرة فلاحية فردية.[1]

15/ قانون 88-14 المؤرخ في 03-05-1988المعدل و المتمم للقانون المدني[2]: يعد من أهم التعديلات الجوهرية التي طرأت على القانون المدني ،أدرجت من خلاله المادة 12 من قانون التوثيق بكاملها في المادة 324 مكرر01 و التي أكدت صراحة على الرسمية كركن للانعقاد في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو انشاء أو زوال حق الملكية العقارية و على كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية و التبعية.[3]

الفرع الثاني

الملكية العقارية في مرحلة 1990 إلى يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بالاهتمام أكثر بمفهوم العقار حيث صدرت مجموعة من القوانين المتمثلة فيما يلي:

1/ قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري: صدر هذا قانون نظرا للتغيرات الاقتصادية و السياسية التي جاء بها دستور 1989،إذ أنه تضمن ثلاثة محاور كبرى تطرق المشرع في المحور الأول إلى الأملاك العقارية ،و التي تصنف إلى أملاك وطنية و أملاك خاصة و أملاك وقفية بعدما كانت مقسمة إلى أملاك عامة و أملاك خاصة، المحور الثاني تضمن الأدوات القانونية لتدخل الدولة و الجماعات المحلية ،أما المحور الثالث و الأخير فنص على الأحكام المتعلقة بإلغاء الأمر المتعلق

[1] حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص124 .

[2] ج ر ،ع 14 ،المؤرخة في 04-05-1988.

[3] مقني بن عمار ،الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ،دراسة في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 59-60.

بالثورة الزراعية و إعادة الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين و تسوية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير[1].

2/ قانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المرسومان رقم 91-454 و 91-455 المؤرخان في 23-11-1991 يتعلق الأول بشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كيفيات ذلك ، أما الثاني فيتعلق بجرد الأملاك الوطنية ،هذا التنظيم قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة و أملاك خاصة للدولة و الولاية و البلدية[2].

3/ قانون91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف[3]:وضع الإطار العام لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفضها و حمايتها، و عدل قانون الأوقاف بموجب قانون 01-07 المؤرخ في 22-05-2001.[4]

4/ قانون91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة [5]: الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مقابل تعويض مادي مناسب و عادل.

5/ قانون 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992[6]: الذي منع بموجب المادة 63 منه تسجيل العقود العرفية ،حيث جاءت هذه المادة لتقضي على العقود العرفية بما فيها العقود التي تتضمن نقل الأملاك العقارية.

---

[1] بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، ديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر، ط 01 ،سنة2001، ص 34-35؛ راجع أيضا

Ahmed Benaissa , évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (land property seystem in Algeria) , op cit ,p 05.

[2] عريشي أعمر ،القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر ،المرجع السابق ،ص27-28.

[3] ج ر ،ع 21،المؤرخة في 28-05-1991 .

[4] ج ر ،ع 29 ،المؤرخة في 23-05-2001.

[5] ج ر ع 21، المؤرخة في 08-05-1991.

[6] ج ر ،ع 65 ،المؤرخة في 18-12-1991.

6/ أمر95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم لقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الذي أبقى على أراضي العرش و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ملكا لها.

7/ قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ألغى هذا القانون العمل بعقد الشهرة ،(و هو موضوع دراستنا).

8/ قانون 08-15 المؤرخ في03-08-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها :[1]و الذي تم تجميده لمدة 04 أشهر و أصبح ساري المفعول منذ تاريخ 18-11-2013.[2]

9/ قانون14-10 المؤرخ في30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة2015:[3] تضمن تعديل المادة 11 من الأمر 75-74 بموجب المادة 65،و ألغى بموجب المادة 66 منه أحكام المادة 13 من الأمر75-74 و أدرج المادة 23 مكرر بموجب المادة 67 منه ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من نفس الأمر.

10/ مرسوم تنفيذي15-19 المؤرخ في 24-01-2015 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها[4]و الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المعدل و المتمم .

10/ مرسوم تنفيذي15-98 المؤرخ في 04-04-2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية

---

[1] ج ر، ع 44 ، المؤرخة في 03-08-2008.

[2] مزيان محمد الأمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة ،ع 02، جانفي 2014، ص14.

[3] قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر ،ع 78 ،المؤرخة في 31 -12-2014 .

[4] ج ر ، ع 07 المؤرخة في 12-02-2015.

لأملاك الدولة و الحفظ العقاري[1] ،حيث عدلت المادة الرابعة منه التنظيم الداخلي للمديرية الولائية للحفظ العقاري و التي أصبحت تتكون من ثلاث مصالح، بدلا من مصلحتين ،يتم تعينها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية[2].

المبحث الثاني

تأصيل التحقيق العقاري

يسمح التحقيق العقاري في مجال العقاري و الأموال الثابتة حينما يكون منصوصا عليه قانونا من دعم حق الشخص و ذلك بإقامة علاقة بين الملك المطالب به و الحق، عندما يمارس الشخص حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات، فيجوز للإدارة أن تسلمه سندا على إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال الشهود و التحريات المثبتة في وثيقة خاصة تعرض على تقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون ،و يجب أن يؤدي التحقيق العقاري إلى تحرير سند ملكية يعتد و يحتج به و تضمنه الدولة[3]، و قد بادرت الإدارة الفرنسية إلى اعتماد هذا الإجراء بموجب القانون المؤرخ في 26-07-1873 المعدل و المتمم و القانون المؤرخ في 16-02-1897 المعدل و المتمم أثناء استحداث لجان التحقيق الميدانية لحصر أراضي الأهالي بدون سند، و بعد الاستقلال أيضا عمدت الجزائر إلى تسوية وضعية غياب سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و هو ما أظهره تطبيق الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

[1] ج ر ،ع 18، المؤرخة في 08-04-2015.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-98:" تطبق أحكام المادتين من 9 و13 بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ".

[3] كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ،سبتمبر 2007، ص 33.

المطلب الأول

تطور التحقيق العقاري أثناء الاحتلال الفرنسي

يرجع تطور التاريخي للتحقيق العقاري أثناء الاحتلال الفرنسي إلى المبادرة التي قامت بها الإدارة الفرنسية بالاعتماد على إجراءات التحقيق العقاري من خلال القانون المؤرخ في 26-07-1873 و المعروف بقانون وارنيي المعدل و المتمم بقانون 18-04-1887 و كذلك قانون 16-02-1897 المعدل و المتمم بقانون 04-08-1926.

الفرع الأول

في ظل قانون 26-07-1873 المعدل و المتمم بقانون 18-04-1887

أولا: في ظل قانون 26-07-1873 المعروف" بقانون وارنيي"

يحتوي هذا القانون على 32 مادة مجزئة إلى ثلاث فصول ،الفصل الأول يتناول سبع مواد خاصة بالإجراءات العامة حيث تناول في المادة الأولى :" تؤسس الملكية العقارية في الجزائر من حيث تثبيتها و الانتقال المستمر للعقارات و حقوقها ، ومهما كان المالكوها فإنها تدار بواسطة القانون الفرنسي" ،و بالتالي إلغاء كل القوانين القائمة على التشريع الإسلامي، أما الفصل الثاني فيظم خمسة مواد خاصة بالإجراءات المناسبة لتأسيس الملكية الفردية حيث جاء في المادة 20 منه على أن:" كل الحالات التي يتم فيها تأسيس الملكية الفردية في المناطق المستغلة من قبل القبائل أو الدواوير المحصلة على عقد جماعي ،فإنها ستخضع للإجراءات الشكلية في المواد 08، 09 ،10 من هذا القانون، و أن محضر الجلسة للمفتش المحقق المرفق بكامل الملف الخاص بالتحقيق و الإطار الهندسة للخطة و سجل خاص بالأرض يخضع لموافقة الحاكم المدني..."أما الفصل الثالث يضم سبعة مواد خاصة بإجراءات انتقالية و كيفية الحصول على العقود ومدتها .[1]

[1] بليل محمد ،التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر ،القطاع الوهراني نموذجا ،المرجع السابق ، ص135.

و يستند هذا القانون في موضوع إثبات الملكية على ثلاث طرق منصوص عليها و هي الملكيات التي أنشئت بمقتضى عقد ،الملكيات المقررة عقدا بفعل المشاهدة، الملكيات التي أنشئت بمجرد شهادة موثق أو بمقتضى شهادات إدارية. [1]

نتائج هذا القانون

- **تثبيت الملكية الخاصة** :بحيث أشار إلى الوضعية العامة للأراضي في الجزائر و المناطق التي يمكن تطبيق القانون فيها حسب حاجيات الاستيطان و الدولة عن طريق لجان للتحقيق و الإشهار في المناطق المختلفة المحددة بمدة ثلاث أشهر لتقديم المعنيين ملفاتهم الخاصة بفرنسة عقاراتهم .

- **تأسيس الملكية الفردية** :تبقى نفس الإجراءات السابقة سارية المفعول ،حيث يتحصل المعنيون على عقود الملكية الفردية من قبل المفتش المحقق، من خلال محاضر التي يشار فيها إلى كل معطيات الموضوع .

- **التحقيق الجماعي** :نظرا لتعقيدات العقار في الجزائر ،و حصول الإداريين على عقود سابقة ،قام المشرع في هذا القانون إلى وضع لجان تحقيق خاصة بهدف إعطاء شرعية المعاملات السابقة بتقديم عقود نهائية لهؤلاء المعمرين بهدف فرنسة العقار في الجزائر من خلال القانون الفرنسي[2]، بحيث تم الاستحواذ بموجب هذا القانون على 400000 هكتار في مارس 1873.

ثانيا :قانون 18-04-1887 :المعروف ب" سيناتوس كونسيلت الصغير ": يعتبر هذا قانون معدل لقانون فارني بحيث عدل 22 مادة منه ،و كان الهدف الرسمي لهذا القانون حسب المادة 03 منه إجراءات التصفيات العقارية و عرض أراضي العرش للمزاد العلني و بالتالي تحديد الأراضي بين الأفراد و العائلات.

[1] فاضلي إدريس ،نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ،ص 160.

[2] بليل محمد ،التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجا ،المرجع السابق، ص137.

نتائجه :

تجاوز النقائص الحاصلة في القانون السابق بادعاء الإدارة الفرنسية بأن العقود المسلمة لم تحدد طبيعة الملكية و اسم الدوار أو القرية المتواجد بها ،النفاذ إلى أراضي العرش التي لم تمسسها عملية سيناتوس كونسيلت حيث اعتبرها المشرع أراضي إضافية يمكن استغلالها للمنفعة العامة و عليه أراد المشرع عرض المزيد من الأراضي في المزاد العلني بهدف تصفية تلك الأراضي و إعادة قسمتها [1].

الفرع الثاني

في ظل قانون 16-02-1897 المعدل و المتمم بقانون 04-08-1926

أولا :قانون 16-02-1897: يعتبر هذا القانون مكملا لقانون 1887 ،حيث صدر لإكمال المرحلة الثالثة من عملية التصفية و المتمثلة في تكوين الملكية الخاصة المجزأة في الدواوير ،و ذلك عن طريق اجراء تحقيقات جزئية[2]،من قبل الدولة أو الخواص ، و التي تمس كافة العقارات أيا كان نوعها عرشية أو ملكية ،و في حال الانتهاء من عملية التحقيق دون وجود اعتراضات أو في حالة رفضها من قبل العدالة فيما يتعلق بأراضي الملك ،أو بقرار إداري فيما يخص أراضي العرش ،تقوم مصلحة أملاك الدولة بتسليم سند يدعى "بعقد الصفاء"، مصادق عليه من طرف الحاكم العام للجزائر و يكون خاضعا للقانون الفرنسي ، يشكل نقطة انطلاق للملكية الحقيقية كونه يصفي وضعية العقار من جميع الحقوق.[3]

أما بخصوص المعاملات التي تتم على أراضي العرش كانت تحرر بشأنها عقود على يد الموثقين و القضاة الشرعيين مرتكزة على محتويات قانون 16-02-1897 المتمم بقانون 04-08-1926 و ذلك تحت عنوان "بيع واقف مع شرط على الايجار"

---

[1] بليل محمد ،التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجا ،المرجع السابق، ص140.

[2] Youcef Djebari, La France en Algérie, Bilans et Controverses , op cit ,p 99 .

[3] عجة الجيلالي ،أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ،من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية ،الجزائر ، سنة 2005 ، ص 24-25 .

Vente Conditionnelle et Bail أي أن المشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك ،و إلى غاية تنازل البائع للمشتري عن حقه في الاستغلال على وجه الايجار الدائم إلى غاية الحصول على سند الملكية بعد البحث ،و ذلك مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه ، و بهذه الطريقة قامت الادارة الحاكمة آنذاك بتحويل عدة أراضي من نوع عرش إلى أراضي من نوع الملك الخاص،[1]و بقي هذا القانون ساري المفعول حتى بعد الاستقلال.

و تجب الإشارة إلى أن فرنسا رحلت و خلفت وراءها العديد من الحالات التي لم تسلم فيها عقود نهائية ،فمشتري أرض العرش محل التحقيق بقي حائزا لعقد بيع واقف على شرط مع الايجار مع استحالة حصوله على عقد نهائي ،لأن الحكومة الفرنسية المختصة بتسليم مثل هذه العقود قد رحلت ،و بالتالي فغالبا ما يرفع أمثال هذا الحائز دعاوى أمام القضاء لتثبيت ملكيتهم على أراضي العرش ،مستندين على عقود بيع الواقفة على شرط كدليل إثبات[2].

ثانيا :قانون 04-08-1926 :المعدل و المتمم لقانون 16-02-1897 و الذي سنت بموجبه الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي و هو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي ،فالحكومة الفرنسية تباشر التحقيق الإجمالي بمحض إرادتها ،و كأنه إجراء إجباري ،و ذلك لتحقيق أقصى النتائج للقضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش و تسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين[3]،كما جعل عبئ إثبات البينة على

[1] جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 43-44.

[2] القرار م د ،غ ع، الملف رقم 200471 ،المؤرخ في 28-03-2001 (غير منشور) ،و الذي جاء فيه :" نقض و إبطال القرار الصادر عن قضاة الموضوع الرامي إلى رفض دعوى الملكية لعدم التأسيس .و قد علل مجلس الدولة قراره على أساس أن أرض موضوع النزاع من نوع عرش و قد وقع عليها بيع واقف على شرط الايجار ،و أنه ليس عقد نهائي للملكية ،و بالتالي فإن الادعاء بالملكية غير مؤسس ،لكن حيث أن العقد المستدل به كان بيع واقف لا ينقل الملكية بصفة نهائية إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك حسب قانون 16-02-1897 ،و بالتالي فإن هذا العقد قد انقضى لاستحالة تنفيذه ،و بما أن العقد ينطوي على شق ثاني هو الايجار الذي يقضي تنازل البائع للمشتري عن حقه في الانتفاع على وجه الايجار الغير المحدد المدة و بالتالي فعقد الايجار لا يزال قائما و منتجا لآثاره بين طرفي النزاع. " نعيمة الحاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 146-147.

[3] نعيمة الحاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص139 .

عاتق المعارض ،أي قلب عبئ الإثبات على المعارض بدلا من حائز العقار ،بحيث أخذ بمبدأ الملكية الظاهرة ،و لا تسلم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائيا.[1]

المطلب الثاني

تطور التحقيق العقاري بعد الاستقلال

لقد تبنى المشرع الجزائري آلية التحقيق العقاري بعد الاستقلال بموجب الأمرين 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الفرع الأول

في ظل الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

استحذت الأمر 71-73 المؤرخ 08-11-1971 إجراءات التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تنفيذ تدابير الثورة الزراعية ،حيث يتعين على كل مستغل لهذه الأراضي بدون سند أن يقدم تصريح لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموسع خلال 30 يوما من تاريخ الشروع في هذه عمليات في البلدية المعنية ، و ذلك أثناء إحصاء الأراضي من قبل اللجنة التقنية البلدية لتنتهي بتسليم شهادات ملكية[2] للملاك و الحائزين.

[1] حمدي باشا نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق ، ص 102 .

[2] إن عمليات التحقيق العقاري المعلن عنها بهذا الأمر لم تكن تستهدف حقيقة عمليات المسح العام للأراضي ،أو تسليم الملاك شهادات الملكية بقدر ما كانت تهدف إلى إصدار قرارات التأميم و دمج الأراضي الفلاحية غير المستغلة ،أو لتلك المساحات الزائدة عن الحدود المسموحة للامتلاك قصد إدخالها ضمن صندوق الوطني للثورة الزراعية. راجع محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 36 .

أولا :اجراءات التحقيق العقاري و معاينة الملكية الفلاحية الخاصة

أقرت المواد 77،78من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية و المواد 12، 15 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على الأرض الزراعية أو معدة للزراعة إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند انعدام السند أصلا بمباشرة إجراءات التحقيق الميدانية[1]،من طرف لجان تقنية مختصة على مستوى المجلس الشعبي البلدي الموسع ،تتولى مهمة التحقيق العقاري مع الملاك و الحائزين لمعاينة الملكية الفلاحية الخاصة وفق الإجراءات التالية :

1/ تكليف لجنة البلدية بإجراء التحقيق العقاري : أسندت مهمة التحقيق العقاري بموجب المادة 77 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية إلى لجان تحقيق تقنية تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع ،تتولى مهمة الانتقال الميداني لمعاينة الأراضي الفلاحية و نوع الاستغلال و الملاك و الحدود و سند شاغل هذه الأراضي قصد تنفيذ تدابير الثورة الزراعية .

2/ حالات معاينة وسائل إثبات ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة :نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة أنه يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية ما إما بسند يحصل عليه طبقا لتشريع الجاري به العمل أو في عدمه بطريق التحقيق المتمم بمادتين 77،78 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

و عليه يتضح أن المشرع أعمل حالتين مختلفتين بموجب المواد 02 إلى 04 من ذات المرسوم ،الأولى تخص توفر السند الصحيح طبقا للتشريع الجاري به العمل أثناء نشر الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية و المتمثلة طبقا للمواد 03، 04 ،05 من ذات المرسوم في وثائق الملكية المحررة تنفيذا لتشريع العقاري الجاري و المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة ،العقود الإدارية المتضمنة انشاء أو نقل أو تعديل ملكية عقارات أو الحقوق العينية العقارية و المحررة من طرف الموظفين العموميين ، أحكام قضائية

[1] Mohammed Karim Noureddine, Les moyens de preuve en droit Foncier Algérien, Revue De Droit foncier Et environnement, Nº 02,2014, p 246.

النهائية التي تقر انشاء أو نقل أو تعديل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري ،عقود متعلقة بإنشاء أو تعديل أو انهاء حقوق عينية عقارية محررة من طرف الموظفين القضائيين و الخاضعة لإجراء الاشهار الخاص بمصلحة الرهون العقارية ،العقود العرفية المحررة،[1] و ثابتة التاريخ قبل 1936 ، عقود القاضي الشرعي سارية قبل 1970 .

أما الحالة الثانية فتخص انعدام السند الصحيح و اللجوء إلى عمليات التحقيق العقاري حيث أقرت المادة الأولى من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة أن إثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة أثناء تطبيق تدابير قانون الثورة الزراعية في تراب بلدية ما يكون بواسطة إجراءات التحقيق العقاري طبقا لمحتوى هذا الأمر و تدابير المادتين 77 ،78 من الأمر 71-73 ،حيث يجب على واضع اليد أو حائز لأرض فلاحية خاصة أن يثبت قيام واقعة الحيازة الانتفاعية [2]الكاملة لمدة 17 سنة تسري ابتداءا من تاريخ نشر هذا الأمر 71-73، و يثير العمل بهذه المدة غموض في حساب مدة الحيازة مع القانون المدني الفرنسي القديم الساري المفعول بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 ،و حتى أثناء تطبيق الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم [3].

ثانيا :شروط و اجراءات إعداد وتسليم شهادة الملكية :تقتضي عملية تسليم شهادة الملكية بيان شروط و إجراءات إعدادها و كيفية تسليمها و ذلك وفق الإجراءات التالية :

1/ شروط و إجراءات إعداد شهادة الملكية :تطبيقا للمادة 12 و ما يليها من المرسوم رقم 73-32 يجب على مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة و غير موطدة

[1] Mohammed Karim Noureddine, Les moyens de preuve en droit Foncier Algérien, op cit ,p 245- 246 .

[2] الحيازة الانتفاعية طبقا للمادة 78 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية يقصد بها التصرف الحر و الانتفاع التام و الكامل من الأرض المعنية طيلة مدة 17 سنة على الأقل من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية ،ما لم تكن هذه الحيازة حاصلة بطريق الانتقال الارثي زيادة على ذلك توفر شروط الحيازة الهادئة و العلنية و مستمرة و غير المنقطعة و غير عارضة .

[3] فشيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم القانون الخاص ،نوقشت سنة 2013 ، ص59-60.

أو مثبتة للملكية بالوثائق و العقود المبينة في المواد 03، 04، 05 من هذا المرسوم أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي ما يلي[1]:

– تصريحا إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه بأي صفة يقوم باستغلال هذه الأرض و يجب أن يكون هذا التصريح مشتملا على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض و نوعها و مساحتها و ما تشتمل عليه من منشآت و آبار و أغراس.

– أن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد ،الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح ،بطاقة التعريف ،شهادة الميلاد .

– أن يقدم الشهادات المكتوبة و الشهادات الجبائية و جميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها .

و بعد تكوين الملف يكلف المجلس الشعبي البلدي الموسع ،اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر 71–73 و ذلك بجمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية و كل من يدعي حقا أو عبئا مثقل لهذه الأرض ،بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي ،و أن هذه الأخيرة تخرج عن أراضي العرش و أراضي الوقف أو الأراضي الفلاحية العمومية أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي في مفهوم المواد 03، 04، 05 من المرسوم 32–73.

و بعد انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضر مؤقت يتضمن ما قامت به و ما توصلت إليه، و يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي الموسع طيلة مدة 15 يوم للإعلان و الاضطلاع عليه من قبل الجمهور و إبداء الاعتراضات بسجل مخصص لهذا الغرض. و عند انقضاء مدة 15 يوم من تعليق المحضر المؤقت و في مهلة 08 أيام الموالية تفتتح اللجنة التقنية البلدية التي حررت المحضر المؤقت تحقيقا جديدا و تحرر محضرا نهائيا ،تسجل فيه الطلبات التي قدمت في الوقت المناسب و تبدي رأيها المعلل بشأن

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ،في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص127؛ محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 38.

ادعاءات المصرح و طلبات الغير و احتجاجاتهم إن وجدت ،كما تشير من تلقاء نفسها في المحضر إلى الحقوق التي يمكن أن تكون للجماعات العمومية على الأرض محل التحقيق و التي يكون قد كشفها التحقيق العقاري.

يودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع لإحالته إلى الوالي لتصديق عليه بواسطة قرار ،و يمكن لأي شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه خلال أجل 30 يوم من تاريخ نشر هذا القرار ،و ذلك بممارسة حق الطعن في القرار أمام اللجنة الولائية للطعن وفقا للمادة 2/68 من الأمر 71-73[1].

2/ تحرير شهادة الملكية و آثار تسليمها : إن قرارات الوالي التي لم تكن محل طعن أمام اللجنة الولائية للطعن و كذلك المحاضر المؤقتة و النهائية و أوراق الملف تسلم إلى مصالح إدارة أملاك الدولة و مسح الأراضي ،لأجل تحرير شهادة الملكية و تسليمها إلى الشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ، و ذلك عند انقضاء مهلة 30 يوم الخاصة بالطعن و لم يسجل أي طعن في القرار.

أما إذا طعن في القرار فلا تحرر شهادة الملكية إلا بعد أن تفصل لجنة الطعن في النزاع المعروض عليها بموجب قرار قابل هو الآخر للطعن أمام اللجنة الوطنية خلال أجل 30 يوم ،و عندما يصبح نهائيا تحرر مصلحة أملاك الدولة شهادة الملكية كسند رسمي يثبت حق الملكية طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 73-32 و تعين بدقة نوع و موقع و مساحة و حدود الأرض ،و في حالة الشيوع تذكر أسماء الورثة أو شركاء في العقار و حصة أو نصيب الذي يؤول لكل منهم ،كما تذكر في الشهادة الملكية الأعباء و الارتفاقات المثقل بها العقار و التي تكون قد ظهرت أثناء عمليات التحقيق و إثبات الملكية [2].

[1] الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري ،مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، ج 1 ،ع 37 ، سنة 2009، ص24-25.

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ،في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 129 ؛ الوافي فيصل ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، نفس المرجع ،ص 26.

و طبقا للمادة 30 من الأمر 71-73 تسجل شهادة الملكية بمصلحة التسجيل المختصة مجانا، و تكون نقطة بداية لمجموعة بطاقات عقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر 71-73 على أن يتم استبدالها بدفاتر عقارية عند إعداد المسح العقاري.

الفرع الثاني

في ظل الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

أن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية ،نظرا للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات و العقود ،الأمر الذي قد يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول ،إذ يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي و الناتجة عن هذا التحقيق ،لهذه الأسباب ينبغي على المحققين أن لا تفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها ،و من أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم [1].

أولا : الإجراءات الأولية للمسح كأداة للتحقيق العقاري

لم يعطى المشرع الجزائري تعريفا واضحا لعملية المسح تاركا مهمة ذلك للاجتهادات الفقهية ،فهناك من عرفه بأنه انجاز الأشغال الميدانية و التقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، و بالتالي تشكيل قاعدة مادية للسجل العقاري، التي تعرف و تشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات و تسمح بإقامة مخططات على نطاق

[1] بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل رسالة الماجستير في القانون ، قسم القانون الخاص ،فرع قانون عقاري ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ، نوقشت سنة 2011، ص 38.

واسع[1]،و منهم من اعتبره عملية تقنية ،فنية ،قانونية و ثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري ذو ركيزة مادية و المتمثلة في البنك العقاري[2].

و بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية و التنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر نجد أن المشرع نص على نوعين من عمليات مسح الأراضي و ذلك بموجب الأمر75-74المؤرخ في12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة به، و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية[3]،و الذي عرفته المادة 02 من نفس المرسوم بأنه التعريف بالأملاك الغابية الوطنية و التعرف عليها و تحديدها، و هو لا يختلف في جوهره عن المسح للأراضي العام.

و تشمل عملية المسح جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت العامة أو الخاصة و هو ما ستشف من المادة 04 من الأمر75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[4].

1/ افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عملية مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية ، يتضمن تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح و الذي يجب أن يكون خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية ،و يتم تعين فيه كل البلدية التي ستنطلق بها العملية، ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية ،و يبلغ رئيس

[1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ،ص 08.

[2] زبدة نور الدين ،آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ، نوقشت سنة 2011 ، ص43 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24-05-2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، ج ر، ع 30، سنة 2000.

[4] المادة 04 من الأمر75-74 المتعلق بإعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي".

المجلس الشعبي البلدي به ،و قبل 15 يوم من افتتاح هذه العمليات يعلم المواطنين عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة.[1]

2/ تشكل اللجنة :بعد صدور قرار الوالي الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[2]و التي تتحكم في وجودها طبيعة المنطقة المراد مسحها ،و تتكون من أعضاء دائمين و أعضاء مؤقتين و يتمثل الأعضاء الدائمين في :

قاضي من المحكمة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس ، ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة ،ممثل للمصالح المحلية لأملاك الوطنية ،ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق، مهندس خبير عقاري، المحافظ العقاري، المدير الفرع المحلي للمسح أو ممثله . و يمكن لأعضاء هذه اللجنة أن تستكمل بممثلين آخرين ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية، و ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المناطق الحضرية.

تجتمع هذه اللجنة حسب ما نصت عليه المادة 08 من مرسوم التنفيذي 76-62 بناءا على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي ،و بناءا على دعوة من رئيسها ،و يقوم كاتب هذه اللجنة و هو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولاتها ، كما تكلف هذه اللجنة بجمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية ،التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ،وفى حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك ،البت بالإسناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات

[1] Ali Brahiti ,le régime foncier et domanial en Algérie évolution et dispositif actuel ,situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière , op cit ,p110 -111.

[2] المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 14-05-1998، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،ج ر ،ع 26 ،المؤرخة في 08-09-1992.

معاينة حق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي[1].

3/ تحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح: إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية ،حيث يجب على كل بلدية أن تضع معالم حدود لإقليمها و هو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 76-62[2]و لا يأتي ذلك إلا بعد تقديم التوضيحات الكافية و اللازمة من الدولة، الولاية ،البلدية و المؤسسات و الهيئات العمومية بخصوص حدود ملكيتهم ،كما تقدم التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص. و بعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية ،يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ،و يحرر محضر يوقع عليه الموظف التقني المكلف بالعملية و كذا رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و الوالي و الجهات المعنية الأخرى.

أما بخصوص البلديات التي لها حدود مع البلديات المجاورة أو لها حدود مع دولة أجنبية فإن محضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية[3].

4/ تحديد و ضبط العقارات الموجودة ضمن إقليم البلدية :بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية بواسطة أخذ صور جوية يتم من خلالها تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية، و القسم المساحي هو عبارة عن جزء من الإقليم البلدي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و قطع الأراضي ،لأنه ينقسم إلى أماكن معلومة تضم بدورها أجزاء للملكية و قطع الأراضي. و يجب أن يتم هذا التقسيم مع احترامه المبادئ التالية:

---

[1] المادة 09 من مرسوم 76-62 .

[2] المادة 05 من المرسوم رقم 76-62:" ينبغي على كل البلديات أن تحدد محيط إقليمها ".

[3] جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية ،في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 129-130.

– يجب تجنب تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة كالمطارات، المصانع...

– يجب وضع حدود ثابتة لمحيط الأقسام كالطرق و المعابر و مجاري المياه

– يجب ترقيم الأقسام المساحية و إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم[1].

ثانيا :دور التحقيق العقاري في عملية المسح و تسليم سندات الملكية

يعتبر التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري ،فبعد توفر كل المعطيات و الإجراءات الضرورية ،يباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و الأعباء التي تثقل العقار و كذلك بحث و تحديد كافة المعلومات المتعلقة بتعريف أصحاب الحقوق ،و يتم التحقيق العقاري بالنسبة لجميع العقارات المحددة ضمن عملية المسح مهما كانت طبيعتها القانونية و القانون الخاص بملاكها .

1/ الجهة القائمة بعملية التحقيق العقاري و مهامها: يقوم بعملية التحقيق العقاري فرقة تقنية مختلطة مكونة من 05 أعضاء على الأقل، محققين اثنين يمثلان إدارة أملاك الدولة و ممثل عن مصالح البلدية المعنية لحماية أملاكها و التعرف إليها ،و ممثل عن المحافظة العقارية من شأنه التحقيق في الادعاءات و الوقوف عند البطاقة العقارية إن كان هناك أراضي لها سندات مشهرة بالمحافظة العقارية ،و ممثلين عن إدارة مسح الأراضي العام أحدهما محدد و الثاني رئيس فرقة يكون حتما من إدارة المسح يتولى تسيير شؤون العملية و رفع الاعتراضات و النزاعات المحتملة[2]، كما تتم هذه العملية

[1] بريك الطاهر ،المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2013، ص58؛ هناء الوافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ،المرجع السابق ،ص23.

[2] محمودي عبد العزيز ،حاج علي سعيد ،اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود ملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 01 ،سنة 2011، ص 115؛ التعليمة رقم 16المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ،وزارة المالية؛ مذكرة رقم3587 ،المؤرخة في17-07-1999، المتضمنة دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات المندرجة في اطار اعداد مسح الأراضي العام ، مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية .

بحضور و بمساعدة الأشخاص المالكين و الحائزين للعقارات داخل البلدية و هو ما نصت عليه المادة 2/06 من المرسوم 76-62[1].

و تتلخص مهام و واجبات الأعوان القائمون بالتحقيق العقاري بما يلي[2]:

- **تحديد أصحاب الحقوق** : إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تحدد هويته بذكر اسمه ، لقبه، اسم الأب ،الجد ،تاريخ الميلاد و مكانه ،الوضعية العائلية و المهنية ،العنوان الكامل ،و إن كان العقار مملوكا على الشيوع مع وجود الفريضة فإن تحديد هوية أحد الورثة تكون كافية ،بينما تذكر هوية الوارث الذي يدير المال المشاع عند عدم وجود فريضة ،مع اضافة عبارة " و فريقه"، أما إذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي فيحدد بذكر اسمه و مقره الاجتماعي.

- **معاينة حق الملكية** : تتم إما بواسطة السند سواء كان هذا سند رسميا أو عرفيا ثابت التاريخ قبل 01-01-1971 ،أو بواسطة البحث و الاستقصاء في حالة غياب السند و يتعلق الأمر بالتحقيق في الحيازة، كما يتعين على المحققين العقاريين عند دراسة و فحص السندات المقدمة لهم الأخذ بعين الاعتبار تاريخ المعاملات الواردة فيها، و نوعها و البحث عن مدى شرعيتها.

- **معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى:** يتوجب على المحققين العقاريين معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى التي تكون عناصر حق الملكية، و الأعباء التي تثقل العقار كحق الرهن و الامتياز و التي تثبت بعقد مشهر، و إن لم يوجد فعلى المحقق القيام بالبحث و التحري لإثباتها.

[1] المادة 2/06 من المرسوم 76-62 :" وضع حدود العقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

[2] أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، نوقشت سنة 2012، ص155-156.؛ مذكرة رقم 3587، المؤرخة في17-07-1999، المتضمنة دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات المندرجة في اطار اعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق .

و عند الانتهاء من عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح بإنجاز مجموعة من الوثائق و المتمثلة في جدول أقسام الولاية، سجل مسح الأراضي، المخطط المساحي، جدول الحساب، البطاقات العقارية T10.

2/ ايداع وثائق المسح و ترقيم العقارات

يعتمد نظام الشهر العيني أساسا على المسح العام بالتحديد لمعرفة المالكين و ذوي الحقوق، و هو ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري ،و الذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري ،ثم ترقيم العقارات الممسوحة من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها.

2-1 ايداع وثائق المسح :بعد تسلم المحافظ العقاري وثائق المسح يقوم بتحرير محضر تسلم طبقا للمادة 02/08 من مرسوم 76-63[1] يصرح فيه بتعيين تاريخ الايداع كما يحدد أقسام و اسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها، و يحرر هذا المحضر من 04 نسخ متطابقة ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح حيث يقوم هذا الأخير بنشر الإعلان عن التسلم بكافة وسائل النشر في الإقليم البلدي، و ترسل النسخة الثانية إلى مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، و النسخة الثالثة إلى مدير أملاك الدولة ،أما النسخة الرابعة فتحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري لتأشير عليها ،ثم تعاد إلى المحافظة العقارية[2].

و تهدف هذه الاجراءات إلى إعلام المالكون و أصحاب الحقوق العينية العقارية على العقارات الممسوحة في البلدية المعنية، و يمنح لكل ذي مصلحة أجل 04 أشهر للاطلاع على الوثائق و تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات.

2/ ترقيم العقارات :يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي بترقيم كل العقارات الممسوحة ،و هذا الترقيم يختلف باختلاف وسائل إثبات العقارات و طبيعتها،

[1] المادة 02/08 من مرسوم 76-63:"يثبت كل ايداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسلم يحرره المحافظ العقاري ".

[2] جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية ،في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص134 .

فقد يكون ترقيما نهائيا إذا وجدت سندات كافية لإثبات الملكية، أو يكون ترقيما مؤقتا في حالة انعدام أو عدم كفاية وسائل إثبات الملكية ،كما قد يكون ترقيما لحساب مجهول.

2-1 الترقيم النهائي: نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود مقبولة قانونا، و يجب على المحافظ العقاري أن يسلم لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري.

2-2 الترقيم المؤقت: و نميز فيه بين حالات التالية:

2-2-1 الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم يكون بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية ،بل الحائزين لها حيازة الهادئة ،العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة ،أو الحائزين بسند عرفي مدة 10 سنوات على الأقل، و كذلك الحائزين على شهادات الحيازة ،و الأحكام القضائية الغير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة.

و يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة 04 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها ، ويتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني[1].

2-2-2 الترقيم المؤقت لمدة سنتين :نصت عليه المادة 14 من نفس المرسوم ،حيث يرقم المحافظ العقاري ترقيما مؤقتا لمدة سنتين العقارات التي ليس لملاك الظاهرين سندات معترف بها ،و لكنهم حائزين و لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، و يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد و لم يعرف لها مالك، و يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا و لم يتلقى أي اعتراض.[2]

[1] زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر، سنة 2002 ، ص 50.

[2] زروقي ليلي ، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ،ع 02 ، سنة2002، ص 67-68.

2-3 الترقيم المؤقت لمجهول :هو ترقيم فرضته الواقع العملي لمسح الأراضي و تم تنظيمه لأول مرة بموجب التعليمة 16 المؤرخة 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، بحيث تعد الأراضي المجهولة مجموع الأراضي و القطع التي أثبت التحقيق العقاري سواء على المستوى الميداني أو على مستوى المحافظات العقارية أن مالكها غير معروف ،و لم تكن هذه الأخيرة محل مطالبة من أي شخص، فترقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لحساب مجهول ،و إذا انتهت هذه المدة دون أن يقدم أي اعتراضات أو احتجاجات يصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا لصالح الدولة[1].

و تجب الإشارة إلى أنه أعيد تنظيم معالجة العقار المجهول مرتين الأولى بموجب المذكرتين الصادرتين عن مديرية أملاك الدولة[2]و التي مفادهما عدم تسجيل عقار مجهول المالك في حساب الدولة، بل يبقى إلى غاية ظهور المالك الحقيقي أو الحائز و تقديمه للاعتراض، أما المرة الثانية فتم تنظيمه بموجب قانون المالية لسنة 2015 حيث نصت المادة 67منه بإدراج المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بنصها يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة .

و في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ،فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع ،و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية ،بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.

---

[1] هناء الوافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ،المرجع السابق ،ص65.

[2] المذكرة رقم002421 المؤرخة في02-05-2003،المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب "المجهول "- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية أملاك الدولة الشؤون العقارية ،وزارة المالية ؛المذكرة رقم 004618 ،المؤرخة في04-09-2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"- حالة العقارات التي يطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة ،نفس المرجع .

الفصل الأول

القواعد الموضوعية للتحقيق العقاري

دفعت ضرورة التصدي للنتائج الضعيفة لتقدم عملية مسح العام للأراضي، و التناقضات العملية لعقد الشهرة في الفترة الممتدة من 1983 إلى 2006، أحد الأسباب الهامة التي اعتمدها المشرع في سن قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنها، و يدار تحت سلطة و مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا ينتهي بتسليم سند الملكية، و يضمن تلافي عيوب المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و يقلص من آجال مسح الأراضي العام.

و قد تضمنت المادة الثانية من قانون07-02 تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 75-74 مهما كانت طبيعته القانونية، كما يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لهذه الأملاك التي تضمنتها.

كما بينت المادة الرابعة من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز على سند ملكية بمفهوم المادة 2 أعلاه ،أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكيته و تسليمه سند بذلك .

و باستقراء هذه المواد يتضح أن المشرع حدد مجال تطبيق التحقيق العقاري كما اشترط مجموعة من الشروط للاستفادة منه.

المبحث الأول

مجال تطبيق التحقيق العقاري

إن مجال تطبيق التحقيق العقاري تناولت أحكامه المادة 02 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،و التي حددت نوع من العقارات المثبتة بسندات ملكية محررة قبل 01-03-1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أو عقارات بدون سند ملكية، و واقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها في الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

المطلب الأول

العقارات ذات سندات ملكية محررة قبل 01-03-1961 أو بدون سندات ملكية

إذا كان المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن إجراء اثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة أجاز تحرير عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند ،فإن قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية حاملي سندات الملكية المحررة قبل01-03-1961 و التي فقدت طابها الحيني منذ أكثر من خمسين عاما الاستفادة من أحكام هذا القانون ،و ذلك بهدف تطهير الوعاء العقاري للأملاك المعنية به.

الفرع الأول

العقارات ذات سندات ملكية محررة قبل 01-03-1961

لم يبين المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لهذه العقود مما يجعل الآخذ بها على سبيل الإطلاق سواء كانت عقود رسمية أو عقود عرفية محررة إبان الاحتلال الفرنسي. و قبل التطرق إلى هذه السندات من المهم التعرف إلى مفهوم السند الرسمي الذي يعد حجية في إثبات الملكية طبقا للتشريع العقاري الجزائري لما يكتسبه من قوة ثبوت مطلقة، و التعرض كذلك إلى السند العرفي و حجيته على الغير في تاريخه.

أولا: السندات الرسمية :نتعرض لها من خلال مفهومها و شروطها .

1/ مفهوم السندات الرسمية: يعرف السند الرسمي حسب ما ورد في المادة 324 من القانون المدني أنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه[1]، و له عدة مفاهيم إداري ،توثيقي و قضائي ،فالسندات الإدارية هي تلك الوثائق المحررة من طرف الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، و تنقسم إلى عقود إدارية و شهادات ملكية، أما السندات التوثيقية فهي السندات المحررة بمعرفة موظف عام مختص ،و السندات القضائية تتمثل في الأحكام التي تفصل في موضوع النزاع و تعتبر قطعية الأحكام التي تنهي النزاع[2].

2/ شروط السندات الرسمية: و من خلال هذا التعريف يتبين أنه يستلزم توافر شروط معينة في السند الرسمي حتى يكتسب الحجية القانونية.

---

[1] و هو ما أكده قرار م ع ، غ ت ب ،الملف رقم 36662 المؤرخ في 19-10-1985 (منشور)،م ق ،سنة 1989، ع 04، ص 152 ،و الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن الورقة الرسمية هي التي يثبت بها موظف عام أو شخص مكلف بالخدمة ما تم لديه و ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأوضاع القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، و إن القضاء بما يخالف أحكام هذا المبدأ يعد خرقا للقانون" .

[2] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ،الجزائر ،ط 01 ،سنة 2010، ص 27 .

2-1 صدور الورقة من أشخاص محددين قانونا: حتى تكتسب الورقة صفة الرسمية يجب أن تصدر من أشخاص محددين على سبيل الحصر في المادة 324 من القانون المدني و المتمثلين في الموظف، الضابط العمومي، الشخص المكلف بالخدمة.

و يقصد بالموظف العام ذلك الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها في مجال معين سواء أجرته أو لم تأجره على ذلك ،و قد عرفته المادة 04 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية[1]أنه عون عين في وظيفة عمومية دائمة ،و رسم في سلم الإداري، و الرسم هو إجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته ، و لا يشترط لاعتبار الشخص موظفا عاما أن يكون من موظفي الدولة بالذات بل يكفي أن يكون موظفا بإحدى الهيئات العامة التابعة لها كمجالس البلدية و الولائية و الوزارة[2]،أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة و له صلاحية إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك صفة الرسمية، و مثاله الموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ،يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطاءها هذه الصبغة.[3]

و يعود له الدور الكبير في مجال نقل الملكية العقارية كونه يكرس الشكلية المستوجبة قانونا في كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لاسيما بين الأفراد، إذ هو المكلف بإعطاء الطابع الرسمي لعقود و اتفاقات الأطراف و يكون مسؤولا شخصيا عنها[4]،أما المكلفون بالخدمة العامة فيقصد بهم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض

---

[1] الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، ج ر ، ع 46 المؤرخة في 16-07-2006.

[2] ميدي أحمد ،الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة ،الجزائر ، ط01 ،سنة 2005، ص16.

[3] المادة 03 من قانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 ،المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق ،ج ر، ع 14،المؤرخة في 08-03-2006، ص15.

[4] محي الدين عواطف، قاعدة الرسمية في العقود الناقلة للملكية العقارية ،مقال منشور بمجلة الحقوق و العلوم السياسية، ع 09، سنة 2012 ، ص 122؛ راجع أيضا =

المرافق العمومية كالخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و رؤساء المجالس الشعبية، و القناصلة و هم موثقوا الجالية الجزائرية في الخارج .

و لقد ألحقت العقود التي حررها القضاة الشرعيين سابقا بالعقود الرسمية حيث جاء في قرار المجلس الأعلى – المحكمة العليا حاليا–المؤرخ في 03–06–1989 أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون و طبقا لما استقر عليه الفقه و القضاء تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين و تعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات و ما تنص عليه من تواريخ حيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواه[1].

2–2 سلطة و اختصاص الأشخاص المصدرين للورقة الرسمية :إن المحرر الذي يحرره الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة لا يكون له الطابع الرسمي و لا تكون بياناته ذات حجية ملزمة ،إلا إذا كان صدور هذه الورقة داخلا في حدود سلطتهم و اختصاصهم،[2]و المقصود بالسلطة في تحريرها الورقة الرسمية أن تكون لهم الولاية في تحريرها ،و أن لا تتحقق فيهم حالة من حالات التنافي الممنوعة قانونا[3]، أما بالنسبة لاختصاص الموظف فيتحدد موضوعيا بإصدار المحرر الذي يعود إليه أمر تحريره ، فمثلا عقود نقل الملكية العقارية بين الأفراد يتولى تحريرها الموثق حتى تحوز صفة الرسمية و لا يمكن تحريرها من طرف المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة رغم تمتعه بصفة الضابط العمومي، كما أن القاضي هو وحده المختص بإصدار

Jacques Ghestin ,Gilles Goubeaux ,Traité de Droit Civil ,Introduction Générale, L G D J ,= Paris 1977,p 494 -495 .

[1] قرار م ع ،غ اد، الملف رقم 40097 المؤرخ في 03–06–1989، (منشور)،م ق سنة 1992 ،ع 01 ،ص 119؛ و ينظر في نفس المعنى : قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 264528 المؤرخ في 25–02–2004، (منشور)،م ق ، سنة 2004 ،ع 01 ،ص 235 .

[2] بكوش يحي ،أدلة الاثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الاسلامي ،دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة ، المؤسسة الوطنية للكتاب ،الجزائر ، ط02 ، سنة 1988 ، ص 86.

[3] ميدي أحمد ،الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق ،ص19.

الأحكام القضائية التي يمكن أن تكون محررا ناقلا للملكية العقارية ،كما هو الحال بالنسبة إلى الحكم المثبت للشفعة أو الحيازة .

أما الاختصاص الاقليمي فلقد حدده القانون بالنسبة إلى كل موظف عمومي في السلك الإداري في دائرة اختصاص الهيئة التابع لها ،فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى إقليم البلدية ،و اختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل إقليم الولاية، و القاضي مختص اقليميا حسب ما هو محدد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،أما عن الموثق فإن المشرع لم يحدد له اختصاصا محليا و إنما يمتد إلى كامل التراب الوطني ،لكنه مقيد بالعمل في مكتبه بدائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها مكتب التوثيق الذي يباشر فيه عمله، و ينصرف الاختصاص الوطني للموثق في صلاحيته لتلقي العقود المختلفة مهما كان موطن أو محل إقامة الأطراف أو مكان وجود الأموال سواء كانت منقولة أو عقارية .[1]

2-3 مراعاة الأوضاع المقررة قانونا :فرض القانون أوضاعا و قواعد يجب على الموظف و الضابط العمومي و الشخص المكلف بالخدمة مراعاتها عند تحريره للورقة الرسمية ،و التي يقصد بها مجموعة من الشكليات التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق لأنها تضفي عليها ظاهرا يدل على صحتها و يوحي بالثقة و الاطمئنان إليها ،[2]و هو ما كرسته المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني و التي تعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره .

و لقد بين القانون لكل نوع من الأوراق الرسمية أشكالا يجب احترامها عند تحريرها، و هي غير محددة لا يمكن حصرها، و بما أن تحرير الأوراق الرسمية غالبا ما يقوم به الموثقون فقد ألزم المشرع هذا الأخير باحترام مجموعة من القواعد و الشكليات بمناسبة تحريره للعقود إذ أوجب عليه أن تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة

[1] محي الدين عواطف ،قاعدة الرسمية في العقود الناقلة للملكية العقارية ،المرجع السابق ، ص124-125 .

[2] بكوش يحي ،أدلة الاثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ،دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة ،المرجع السابق ، ص 100.

العربية[1] ،في نص واضح و سهل تسهل قراءته ، بدون اختصار أو بياض أو نقص و تكتب المبالغ و السنة و الشهر و يوم التوقيع على العقد بالحروف و تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام ،و يصادق على الاحالات في الهامش ،أو في أسفل الصفحات، و على عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق و الأطراف و عند الاقتضاء الشهود و المترجم.

كما يجب أن يخلو العقد من أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو اضافة كلمات[2]، و أن يتضمن اسم و لقب الموثق و مقر مكتبه ،اسم و لقب و موطن و تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم ، اسم و لقب و موطن و تاريخ و مكان ولادة الشهود و المترجم، المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه العقد ،وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد ،بالإضافة إلى تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به، توقيع الأطراف و الشهود و المترجم عند الاقتضاء[3].

كما يتوجب على الموثق أن يحدد في العقد العقار محل التعاقد تحديدا نافيا للجهالة من موقعه، رقمه، مساحته، أصل ملكيته بذكر أسماء المالكين السابقين و عند الاقتضاء صفة و تاريخ التحويلات المتتالية.

و تنطبق هذه الشروط بصفة عامة على العقود التي يحررها كل من مدير أملاك الدولة ،رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تصدر جميع العقود التي يختصان بتحريرها في شكل نماذج موحدة بموجب نصوص تنظيمية كنماذج عقد بيع في إطار التنازل عن أملاك الدولة .

[1] و هو ما أكده قرار م ع ،غ م ،ملف رقم 408837 ،المؤرخ في 21-05-2008 ،(منشور)، م م ع ، سنة 2008،ع 01، ص 121 ،الذي جاء فيه :" العقود التوثيقية المحررة بغير اللغة العربية باطلة لمساسها بالنظام العام ".

[2] المادة 26 ، 1/27 من قانون 06-02.

[3]Ali Bencheneb, Le Droit algérien, des contrats, Données fondamentales, éd Universitaires de Dijon, 2011,p 145.

2-4 تسجيل و شهر العقود الرسمية :بالإضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة ،اشترط المشرع تسجيل العقود المتضمنة تصرفات عقارية لدى مفتشية التسجيل و الطابع بموجب قانون التسجيل رقم 76-105[1] و كذا شهرها لدى المحافظة العقارية .

فالتسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات الرسمية الواردة على عقارات أو حقوق عينية عقارية، بناءا على سعي من الطرف المعني أو الموثق أو كتابة ضبط المحكمة من خلال تدوين العقد في سجل رسمي خاص، مقابل دفع رسوم جبائية تخص الطابع و التسجيل،[2]و تتولى مفتشية التسجيل و الطابع قبض رسوم التسجيل و هي مصلحة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة لوصاية وزارة المالية.

و الغرض من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة و متابعة جميع التحويلات في الملكية الخاصة العقارية و إعادة تقويمها و تحصيل الرسوم و الضرائب المترتبة عنها لصالح الخزينة العمومية.[3]

أما شهر العقود الرسمية فقد يستوفي العقد المدني ركنه الشكلي لكنه لا ينتج آثاره العينية في مواجهة الغير إلا بعد شهره في المحافظة العقارية ،و يقصد بالشهر العقاري شهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى اللصيقة بالعقارات و بالتحديد شهر بعض التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق و المتسببة في نشوئها أو نقلها أو تخصيصها.[4]

---

[1] الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل،ج ر ،ع 81 المؤرخة في 18-12-1977.

[2] دوة آسيا ،رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ،ط 03 ،سنة 2011 ،دار هومة ، الجزائر، ص20.

[3] مقني بن عمار ،الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ،دراسة في القانون الجزائري ،المرجع السابق، ص170.

[4] Latrous Bachir, la Publicité Foncière En Droit Algérien ,Jurisprudence de la chambre foncière ,Cour suprême ,2004,T 01 , p 45 .

ذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بعملية الشهر العقاري طبقا لأحكام المادتين 165 و 793 من القانون المدني[1]، و أحكام المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[2]، و التي أكدتا على أن كل حق لا وجود له إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية، حيث صدر عن قمة الهرم القضائي الجزائري عدة قرارات قضائية تؤكد ما سبق عرضه إذ صرحت المحكمة العليا أن انتقال الملكية لا يتم إلا بموجب عقد رسمي مشهر[3]،و في قرار آخر قضت أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني.[4]

ذلك لأن الشهر يهدف إلى إعلام الغير بحقوقه و تمكينه من المعلومات بخصوص السندات المشهرة ،و هو ما يساهم في ضمان الثقة في المعاملات العقارية[5].

و العبرة من اشتراط المشرع للاستفادة من أحكام القانون 07-02 أن يقع على عقارات ذات سندات ملكية محررة قبل تاريخ 01-03-1961 هو أنه في هذه الفترة لم يكن الاشهار العقاري اجباريا مما لم يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال الملكية، حتى في حالة وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة ،فإن الورثة المتعاقبين

---

[1] المادة 165 من ق م :" الالتزام بنقل الملكية أو الحق العيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم و ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".
المادة 793 من ق م :" لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

[2] المادة 15 من الأمر75-74 :" كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغبر إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ".
المادة 16 من الأمر75-74:" إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

[3] قرار م ع ،غ ع ، الملف رقم 214431 المؤرخ في 26-07-2000 ،(منشور)، م ق سنة 2003، ع 02 ، ص 225.

[4] قرار م ع، غ ت ب ، الملف رقم 68476، المؤرخ في 21-10-1990،(منشور)،م ق ،سنة 1992 ،ع 01، ص 86 ، وفي نفس التوجه قرار م ع ،غ ت ب ، الملف رقم 113840 المؤرخ في 07-02-1994،(منشور) ،م ق ، سنة 1994 ،ع 02، ص 158 .

[5] Latrous Bachir, la Publicité Foncière En Droit Algérien ,op cit, p 45.

يبقون في وضعيات الشيوع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية ، من أمثلة العقود المحررة قبل01-03-1961:

– السندات الإدارية المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها وفقا لقانون 26-07-1873 ،و هي موجودة بكثرة في مناطق الشرق و الغرب و وسط البلاد، و هذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار، مساحته ، تسميته و حصص المستفيدين منه و كذلك حصص المشتركين فيه في الشيوع و الأعباء التي تثقل العقارات عند الاقتضاء.

– السندات الإدارية المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الجزئية و الكلية التي تمت وفقا لقانون 04-02-1897 و قانون 04-08-1926 و التي تبين هي الأخرى طبيعة العقار، مساحته، تسميته، حصص المستفيدين منه ، حصص المشتركين فيه في الشيوع و الأعباء التي تثقل العقارات عند الاقتضاء ، و لكنها تتضمن بالإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الايداع القانوني و ذلك مهما كان السند الذي تستند عليه هذه الحقوق ،و هي مسجلة و مشهرة بمصلحة الرهون العقارية، التي تحتفظ بأصول وثائق التحقيق و الملكية و مخططات قطع الأرضية[1].

– السندات المحررة إثر المزايدات العلنية أو البيوع أو الهبات أو غيرها من التصرفات الواردة على العقار، أو حق عيني عقاري و المحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة و التي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها لدى الغير.

– العقود الإدارية المنشئة ،الناقلة ،المصرحة، المثبتة ،أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العقارية المعدة من طرف القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين ،و التي عادة ما تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ط 7، سنة 2011 ، ص 11؛ فيصل الوافي ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 08-09.

الريفي حيث كانت الملكية العقارية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ،و بالرغم من رسميتها ،إلا أنها كانت لا تخضع إجباريا للشهر العقاري بمكتب الرهون إلا إذا طلب الأطراف ذلك.

– العقود الإدارية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات سابقا.

– القرارات القضائية المنشئة ،الناقلة ،المصرحة، المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن الجهات القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ،و هي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها ،بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بضرورة ايداعها لدى الموثقين قبل شهرها بالمحافظة العقارية[1].

ثانيا: السندات العرفية: نتعرض لها من خلال مفهومها ، شروطها.

1/ مفهوم السندات العرفية: تعرف السندات العرفية على أنها تلك السندات الذي قام طرفاها بتسوية علاقاتهما القانونية دون الاستعانة بالأشخاص الذين لهم صلاحية تحرير العقود ،و يتم توقيعها من طرف المتعاقدين أنفسهم[2]، في حين لم يعرفها المشرع الجزائري و اكتفى بالإشارة إليها من خلال المادة 326 مكرر2 من القانون المدني[3]،و التي لا تخضع السند العرفي لأي شكلية معينة.

2/ شروط السندات العرفية: حتى يكون السند العرفي دليلا كاملا للإثبات يجب أن يتضمن كتابة و أن يكون موقعا عليه من الشخص المنسوب إليه السند، بالإضافة إلى ثبوت تحريره قبل 01-01-1971 و هو تاريخ سريان قانون التوثيق.

---

[1] حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر، ص 142.

[2] Jacques Ghestin ,Gilles Goubeaux ,Traité de Droit Civil ,Introduction Générale, op cit , p 499.

[3] المادة 326 مكرر2 من ق م:" يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر العرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".

2-1 الكتابة: إن اشتراط الكتابة في السند العرفي أمر بديهي إذ بدونها لا يوجد السند، فهي تعتبر الشرط الأول لصحته ،و ذلك لبيان الواقعة محل الإثبات و التي أعد بشأنها السند ،و لا يشترط القانون أن تكون الورقة مكتوبة في شكل معين أو بلغة معينة فيجوز أن تكون مكتوبة بخط اليد أو مهيأة على آلة الراقنة أو آلة الطباعة ، كما يمكن أن تكون في شكل استمارة معدة مسبقا يكتفي المتعاقدون بملإ فراغها[1].

و لا يشترط في الورقة العرفية أن تكون مكتوبة باللغة الوطنية ضرورية و هذا عكس الورقة الرسمية ،فيمكن تحريرها باللغة العربية أو أي لغة أجنبية أخرى غير اللغة العربية ،غير أنه إذا قدمت هذه الورقة المكتوب بلغة غير اللغة العربية إلى القضاء فإنه يتعين إرفاق أصل الورقة بترجمة رسمية للغة العربية تحت طائلة عدم قبولها كسند إثبات في الدعوى و هو ما نصت عليه المادة 2/08 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و لا تعتبر الترجمة الرسمية إلا إذا قام بترجمتها مترجم معتمد من وزارة العدل[2].

كما أن القواعد الخاصة بتحشير الأوراق الرسمية و تهميشها و تذليلها لا يمكن أن تنطبق على الورقة العرفية ،و نتيجة لذلك فإن الكلمات المشطوبة لا تعتبر ملغاة على أساس أن التشطيب وقع عند صياغة الورقة و تحريرها ،إلا إذا تبين من ظروف القضية أن التشطيب وقع بصفة تدليسية أو أنه وقع لحادث عارض لا دخل لإرادة فيه، أما الكلمات المحشورة أو المكتوبة بين السطور فتعتبر صحيحة و لو لم يتم التصديق عليها[3]،و يتمتع القضاة بسلطة واسعة فيما يتعلق بتقدير التهميشات و التحشيرات و الإحالات غير المصادق عليها.

و لا يعتد بالتصديق على توقيعات الأطراف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي ينتدبه لهذا الغرض من قبيل إضفاء طابع الرسمية على

---

[1] بكوش يحي ، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ،دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ، ص 127.

[2] بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 04 ، سنة2013، ص 31؛ المادة 2/08 من ق ا م اد: "يجب أن تقدم الوثائق و المستندات باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة تحت طائلة عدم قبول".

[3] بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ،دراسة نظرية تطبيقية مقارنة ،نفس المرجع، ص 128.

المحرر العرفي المصادق عليه ،ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف إثبات شرعية أو صحة المحرر و هو ما نصت عليه المادتين 01 و02 من المرسوم رقم 77-41 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات[1]،غير أن التصديق على التوقيع من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المفوض يعطي السند العرفي التاريخ الثابت ابتداء من يوم التوقيع.[2]

2-2 التوقيع: هو الشرط الأساسي و الجوهري لوجود المحرر العرفي ،و هو عبارة عن علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط إعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته عن عمل أو تصرف قانوني بعينه[3]،و يتم التوقيع عادة بالإمضاء و هو علامة مميزة لصاحبها تتمثل في كتابته بخط اليد اسمه و لقبه في آخر الورقة و قد يشمل التوقيع الاسم و اللقب كاملين ،و قد يقتصر على كتابة الحرف الأول و كتابة اللقب كاملا ، أو أن يكون التوقيع باسم الذي اشتهر به الشخص، ذلك أن القانون لم يشترط شكلا خاصا بالتوقيع[4]، كما قد يكون التوقيع ببصمة الأصبع و هو ما أضافه المشرع الجزائري عند تعديله للمادة 327 من القانون المدني[5]،و قد يقع التوقيع على الورقة العرفية من طرف جميع ذوي الشأن في وقت واحد ،كما أنه قد يتم متفرقا على مراحل أو في أماكن مختلفة، و قد يكون التوقيع قبل كتابة النص و على ورقة بيضاء ليقع بعد ذلك ملؤها و هو ما يعرف بالتوقيع على بياض و لا يحدث في كثير من الأحوال إلا عندما يكون الموقع على بياض قد وثق فيمن سلمت له إليه هذه الورقة ، و مهما يكن فالتوقيع على بياض صحيح من شأنه أن يكسب البيانات التي تكتب فوق هذا التوقيع حجية الورقة

---

[1] المرسوم رقم 77-41 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات، ج ر ،ع 16 المؤرخة في 23-02-1977.

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ،الجزائر، ط 10 ، سنة 2014 ، ص 15.

[3] محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ،ط01 ، سنة 2005، ص226.

[4] علي فيلالي ،الالتزامات، النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ،الجزائر ،سنة 2010 ،ص 305

[5] محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح القانون المدني ،الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،دار هومة ، الجزائر ،ط 01، سنة 2009، ص 64 .

العرفية ،فهذه الحجية تستمد من التوقيع لا من الكتابة فيستوى أن تكون الورقة العرفية قد كتبت قبل التوقيع أو بعده[1] .

و يشترط في التوقيع أن يكون بخط الموقع سواء تم ذلك مباشرة أو كان توقيعا بواسطة الكربون ،فالنسخة الكربونية للمحرر الموقع عليه بتوقيع منسوب لشخص ما تكون لها حجيتها في الإثبات ،و يمكن أن يتم التوقيع عن طريق الوكالة متى كان سند الوكالة يسمح بذلك ،غير أنه يشترط في هذه الحالة أن يوقع الوكيل بإمضائه هو و باسمه و يذكر صفته بأنه يوقع بصفته وكيلا ،أما إذا قام الوكيل بالتوقيع باسم الموكل عن طريق كتابة اسمه أو تقليد توقيعه فلا يكون لهذا التوقيع أي أثر قانوني ،لأن التوقيع أمر شخصي لا يجوز التوكيل فيه[2].

2-3 أن يكون السند العرفي محرر قبل 01-01-1971:نتج عن نظام الحفظ العقاري الاختياري لهذه الفترة تطبيق القانون المدني الفرنسي الذي سمح بإبرام عقود عرفية معاينة للمعاملات العقارية، رغم نص المادة 04 من المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04-01-1955 المتعلق بالشهر العقاري في فرنسا و ساري المفعول في الجزائر على أن" كل عقد يكون محل شهر في أحد مكاتب الرهون يجب إفراغه في الشكل الرسمي " ،و يتضح من خلال تفسير هذه المادة أن شرط العقد الرسمي كان بغرض تيسير ضمان الشهر العقاري و حماية الغير فقط ،كون هذه المادة لم تنص على وجوب أن يكون عقد مبرماconsenti بعقد رسمي و إنما أوجبت تحرير العقد محل الشهر بمعنى (افراغ) dresse كقاعدة للرسمية[3]، و هو ما تم التأكيد عليه أثناء تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04-

[1] عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية و التجارية ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،ط 01، 2010 ،ص 213 .

[2] محمد حسين قاسم ،قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،المرجع السابق ،ص 227.

[3] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي، الجزائر، ط 02،سنة 2010، ص133 ؛ يونسي حداد نادية ،العقد العرفي و المعاملات العقارية ، تعليق على قرار الغرف المجتمعة المؤرخة في 18-02-1997 ، مقال منشور بالمجلة القضائية ،ع 01 ،قسم الوثائق للمحكمة العليا ، ص 214.

01-1955 بموجب المرسوم المؤرخ في 14-10-1955، و تواصل هذا المفهوم إلى غاية صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1971 المتضمن قانون التوثيق[1].

و نظرا لانتقال المشرع من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر75-74 و النصوص التنظيمية المستحدثة لتطبيقه أدى بالسلطة التنفيذية التدخل لتصحيح السندات العرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971،و قبل التعرض إلى تصحيح هذه السندات نتعرض أولا إلى طرق ثبوت تاريخها ثم إلى طرق تصحيحها كالآتي :

1/ طرق ثبوت تاريخ السند العرفي: لقد حصرت المادة 328 من القانون المدني[2]الحالات التي يكون فيها تاريخ السند العرفي ثابتا و هي:

- إثبات تاريخ السند العرفي من يوم التسجيل بمصلحة التسجيل المختصة

إن لتسجيل العقارات أهمية بالنسبة إلى السندات العرفية المنصبة على التصرفات العقارية ،حيث يتعرف على تاريخ السند و مدى صحة ثبوته عن طريق التأكد من عبارة التسجيل المقيدة على السند من طرف مصلحة التسجيل[3]، و يتم التسجيل عن طريق تقديم المحرر في شكل نسخ إلى مصلحة التسجيل فتحتفظ هذه المصلحة بنسخة عنه في

---

[1] قانون 70-91 المؤرخ 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق ج ر، ع 107 ،المؤرخة في 25-12-1970 ،ص 1615 ، الملغى بقانون 88-27 المؤرخ في 12-07-1988 المتضمن قانون التوثيق ،ج ر ،ع 28 ،المؤرخة في 13-07-1988 ،ص 1035 و الملغى بقانون 06-02 .

[2] المادة 328 من القانون المدني :" لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءا :

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء" .

[3] دوة آسيا ،رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص31-32 ؛ و في نفس المجال يمكن الاطلاع على قرار م ع ، الملف رقم 315271 المؤرخ في 21-12-2005، (منشور) ،م م ع ،ع 02 ،سنة 2006 ،ص 197 ، و الذي جاء فيه "يكون تاريخ العقد العرفي ثابتا من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة العدل ".

السجل المعد لذلك و تعيد الأخرى إلى الأطراف بعد أن تسجل عليها تاريخ الايداع مقابل وصل أداء الرسوم ،و بهذا يكون للمحرر العرفي تاريخا ثابتا من تاريخ الايداع .[1]

كما أن تسجيل السند العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيده التسجيل هو اعطاؤه التاريخ الثابت فقط ،أما مضمونه فيبقى بعيدا عن الرسمية [2].

و تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منع في نص المادة 351 من قانون التسجيل على مفتشية التسجيل اتخاذ أي إجراء لتسجيل السندات العرفية المنصبة على العقارات ،حيث أن هذه المادة أحدثت بموجب المادة 61 من قانون 25-91[3] المؤرخ في 26-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 مما يستخلص أنه قبل صدور هذا قانون كان يجوز تسجيل جميع السندات العرفية بدون استثناء تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني ،و ذلك لمحاولة القضاء على المعاملات العرفية نتيجة للمشاكل التي أفرزتها في الحياة العملية[4] .

كما أن قاعدة ثبوت التاريخ لا تتعلق بالنظام العام فإذا لم يتمسك الغير بعدم ثبوت تاريخ المحرر ،فإن تاريخه العرفي يكون حجة عليه ،على الرغم من عدم وجود التاريخ الثابت ،و ذلك أخذا بأنه قد نزل عن حقه فيه .[5]

---

[1] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص130.

[2] قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 62624 المؤرخ في 24-09-1990، (منشور) ،م ق ،ع 2 ، سنة 1990، ص 24.

[3] المادة 61 من قانون91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992،ج ر ،ع 65 ،ص 28،المؤرخة في 18-12-1991:" يمنعوا مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية ."

[4] حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق ، ص24.

[5] حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق ،ص 169.

- إثبات تاريخ السند العرفي من يوم ثبوت مضمونه في محرر آخر حرره موظف عام

إن إيراد مضمون الورقة العرفية في متن ورقة رسمية أو أي ورقة أخرى ثابتة التاريخ يؤدي إلى اعتبار تاريخ الورقة العرفية ثابتا من يوم وقوعه ،ولا يشرط أن يدرج السند العرفي بكامل مضمونه في السند الرسمي، بل يكفي ادراج ملخص الورقة العرفية و البيانات اللازمة لتعيينها و تحديدها تحديدا كافيا ،و مجرد الإشارة إلى الورقة دون بيان مضمونها و تحديدها لا يفي بالغرض المقصود .

- إثبات تاريخ السند العرفي من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص

تتحقق هذه الحالة إذا قدمت الورقة العرفية إلى ضابط عمومي مختص أثناء تأدية وظيفته ،فيأشر عليها بما يفيد أنه قدم إليها تاريخا معينا، فإن التأشير على الورقة الرسمية يجعلها ثابتة التاريخ من هذا اليوم، و مثال ذلك تصديق ضابط الحالة المدنية على توقيعات أطراف الورقة العرفية الذي يجعل تاريخ التصديق تاريخا ثابتا للورقة العرفية ،أو أن يقدم محرر عرفي في قضية مرفوعة أمام القضاء فيؤشر عليها القاضي أو كاتب الضبط ،و للاعتداد بهذا التاريخ يجب أن يكون الموظف العام مختص فإذا كان غير مختص فلا يكسب التأشير على السند العرفي تاريخا ثابتا[1].

- إثبات تاريخ السند العرفي من يوم وفاة أحد الموقعين عليه

يعتبر توقيع الشخص المتوفي في المحرر العرفي دليلا قاطعا على صدور المحرر من حيث تاريخه قبل الوفاة، و لذلك يعتبر تاريخ الوفاة ثابتا للمحرر ،و لا يشترط توقيع الشخص على المحرر باعتباره طرفا في التصرف المثبت به ،بل يكفي توقيعه عليه باعتباره شاهدا أو ضامنا لأحد طرفيه .

و الملاحظ على هذه الفقرة أنها ليست سهلة التطبيق من الناحية العملية إذ من السهل قيام أصحاب المصلحة بتقديمهم السند للاستفادة من هذه الأحكام و التي عادة ما يفضل إحالتهم للمحكمة لمعاينة حجية العقد العرفي المقدم للإثبات وفقا لهذه الحالة ،

[1] عباس العبودي ،السندات العادية و دورها في الاثبات المدني ،دراسة مقارنة بالتشريعات العربية و الأجنبية و أحكام القضاء ، دار الثقافة ،الأردن، ط 01 سنة 2001 ، ص ص 80-82.

و في هذا الصدد أوضحت المديرية العامة للأملاك الوطنية في المذكرة رقم 3124 المؤرخة في 17-12-1995 للسيد المحافظ العقاري لولاية تبسة بمناسبة استفساره حول طريقة إثبات العقود العرفية بأن طرق إثباتها تنحصر في 04 طرق (سالفة الذكر) ، و أكدت المذكرة أنه في الحالات الثلاثة الأولى فإن المحافظ العقاري يمكن له التأكد منها بمجرد الاضطلاع على الوثائق المذكورة ،أما الحالة الرابعة فإنها تقضي الفصل في مسألة انتساب الخط أو الإمضاء إلى المتوفي و هو ما يخرج عن اختصاص المحافظ العقاري المختص إقليميا .[1]

2/ تصحيح السندات العرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971

2-1 بمقتضى المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980: الذي عدل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ بموجب المادة 03 منه أصبحت المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المحررة على النحو الآتي : "لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و الذي يكون متمما تطبيقا للمواد 08 إلى18 من هذا المرسوم.
- عندما يكون صاحب الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01-03-1961[2].

---

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ،تخصص قانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ، نوقشت سنة 2014، ص27-28.

[2] من العقود العرفية المحررة قبل 01-03-1961:

أولا: السندات الموروثة عن العهد العثماني :و التي هي بحوزة بعض الأفراد أو بعض الإدارات أو حتي الأرشيف الوطني.

ثانيا: السندات المحررة في العهد الاستعماري: حيث نظمت الإدارة الفرنسية تلك المحررات في الزمان و المكان ،فشملت ما يلي:

-العقود العرفية المسجلة قبل 11-03-1936: قبل صدور هذا المرسوم الذي كان يقضي بتطبيق مقتضيات المرسوم الصادر في 30-10-1935 بالجزائر و المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية ، كان يسمح لأشخاص بشهر=

و عليه فحسب هذا المرسوم اكتسبت السندات العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 01-03-1961 صيغتها الرسمية و أعفيت من مبدأ الأثر الإضافي للشهر طبقا للمادة 88 منه، و قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحتها بعد تقديم الأطراف اشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية تمهيدا لشهرها في المحافظات العقارية، إلا أنه و بالرغم من ذلك فلقد واجهت عملية شهر هذه الأحكام القضائية عدة مشاكل عملية تعود أساسا إلى الغموض الذي تتضمنه السندات العرفية خصوصا ما تعلق منه بعدم التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية ، و التي كانت محل رفض للإيداع من قبل المحافظ العقاري لمخالفتها لأحكام المواد 100 و 101 من مرسوم 76-63 و التي دفعت حاملي هذه العقود إلى التوجه من جديد لرفع دعوى إدارية ضد القرار القاضي برفض الايداع.

و نتيجة لهذه المشاكل العملية تدخلت إدارة أملاك الدولة بإصدار مذكرة شارحة رقم 689 لتذليل هذه الصعوبات و ذلك بدعوة الموثقين إلى الاستناد إلى العناصر الثابتة

=عقودهم العرفية لدى المحافظة العقارية المعنية أو ما يسمى بمصلحة الرهون العقارية ،و يكون بذلك سندهم مرتبا لكافة آثاره القانونية اتجاه الغير .

-العقود العرفية المسجلة بعد المرسوم11-03-1936:تم صدور المرسوم المؤرخ في11-03-1936 الذي جعل المرسوم الصادر في فرنسا بتاريخ 30-10-1935 واجب التطبيق بالمستعمرة ،الأمر الذي أصبح بموجبه لزاما على الموقعين على السند العرفي أن يقوموا بإيداع عقودهم لدى الموثق خلال 03 أشهر من تاريخ توقيعها طبقا لنص المادة 02 من مرسوم المؤرخ في 30-10-1935.

-العقود العرفية المحررة من قبل" الطالب "بعد سنة 24-10-1946 و الواردة على الأملاك عقارية التابعة للأهالي بمنطقة القبائل في ولايات تيزي وزو ،البويرة و بجاية و جيجل ،و هذه الوثائق تحوز حجية فعلا لإقامة الدليل فيما يتعلق بالملكية العقارية ، ذلك لأن المرسوم الصادر بتاريخ 09-02-1947 الذي نظم شهرا خاصا للتحولات العقارية في بلاد القبائل. و بمقتضي هذا التنظيم فإن أصحاب أراضي الملك الغير المفرنسة ملزمون للخضوع اجباريا لشكليات شهر الرهون العقارية لتصبح نافذة في مواجهة الغير ،و كذلك بالنسبة لكل عقود البيع أو الرهون أو العقود التي تتعلق بحقوق عينية. أنظر حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق ،ص18-19 ؛

Méthodologie d'enquête foncière, procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière, Tecsult International Limitée ,expert conseils , canada ,09-11-2005 ,p 49 .

في الحكم القضائي أو الوثائق المرفقة به كتقرير المخطط و الخبير عند ايداعهم لهذه الأحكام القضائية[1].

2-2 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

و الذي تم بموجبه تمديد فترة 01-03-1961 إلى 01-01-1971 و عليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01-01-1971 صيغتها الرسمية دون الحاجة إلى اللجوء للجهات القضائية لغرض اشهارها ،إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد توثيقي يسمى بعقد الايداع[2]،بعد أن يعاين الموثق التعيين الدقيق للعقار و الأشخاص المذكورين في السند العرفي و كذلك الشهود و بعض المعلومات الجوهرية الثابتة به ليتم إعادة تسجيل العقد العرفي وفقا لتاريخ عقد الايداع التوثيقي ،و شهره في مجموعة البطاقات العقارية التي من خلالها يعفى الموثق من ذكر أصل الملكية و احترام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 .[3]

و بالتالي فهذا النوع من العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل01-01-1971 و التي لم يبادر أصحابها إلى إجراءات تصحيحها أو تثبيتها وفقا لأحكام المرسومين 80-210 و 93-123 المتممان و المعدلان للمرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، يجوز لحائزها تقديم طلب تسويتها عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 07-02 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

[1] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ،ص134-135 .

[2] مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ،دراسة في القانون الجزائري ،المرجع السابق، ص59-60.

[3] أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، نوقشت سنة 2012، ص82 .

الفرع الثاني

العقارات بلا سند ملكية

و المقصود بها أن لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها، و معنى ذلك أن تكون هذه العقارات غير مثبتة بسند ملكية رسمي مشهر (سواء كان عقدا توثيقيا أو عقدا إداريا، أو حكما قضائيا) ، و من أمثلة العقارات بلا سند ملكية حالة حائزي العقود العرفية غير ثابتة التاريخ و هي تشمل كل العقود التي لا تستجيب لأحكام المادة 328 من القانون المدني، و التي يمكن استعمالها كقرينة و الاستدلال بها في إثبات الحيازة ،لأن العقد العرفي غير ثابت التاريخ لا أثر له و لا حجة له في العقارات ، كما تشمل أيضا حالة العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 01-01-1971 ،و التي تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقا، حتى و لو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب[1].

و يكتفي المدير الولائي للحفظ العقاري المختص بما صرح به المعني و قدمه كإثبات لحقه الذي طالب به ،فإذا ظهر في طلب المعني ما يفيد وجود مثل هذه السندات (سندات رسمية مشهرة) فيرفض طلبه على الأساس أن ملكيته ثابتة بسند رسمي له الحجية المطلقة ،أما إذا لم يتم التصريح بوجود أي سند فيمكن أن يظهر ذلك أثناء سير التحقيق العقاري ميدانيا في أي مرحلة من مراحله[2].

و بالتالي نخلص إلى أن المالك الذي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها امكانية إثبات ملكيته على العقار هو المعني بتطبيق أحكام القانون 07-02 .

[1] حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق ، ص 25 .

[2] نويري رشيد ،مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية و إصدار سند الملكية ،مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول دور المهندس الخبير العقاري في ظل قانون 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، يوم 22-06-2009، ص06 .

المطلب الثاني

العقارات غير الممسوحة

باعتبار أن عملية مسح الأراضي العام تهدف إلى التطهير الشامل للأملاك العقارية ،و تثبت صاحب الحق في ملكيته بموجب دفتر عقاري، فإنه من الطبيعي أن يتم تأسيس إجراءات إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري على العقارات غير الممسوحة .

و لمعرفة مدى توفر هذا الشرط يجب الاعتماد على البلدية و رقم القسم المساحي محدد من طرف المصالح المختصة بمسح الأراضي، لذلك نميز بين الحالات التالية:

أولا: البلدية التي تم فيها إعداد المسح العام للأراضي : و تم انتهاء فيها من عمليات و أشغال المسح بصفة كاملة ، لا مجال لتطبيق أحكام هذا القانون، كونها قد طهرت من قبل من طرف المصالح المختصة و أنها تحتوي على دفاتر عقارية مثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية ،إذ تعد الدفاتر العقارية شهادات ميلاد لهذه العقارات[1]،و قد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرارها يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند ملكية طبقا لأحكام للمرسومين 75-74 و 76-63 بعد استكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية[2].

ثانيا: البلدية التي لم تنطلق فيها بعد عمليات المسح : و التي لم يصدر بخصوصها القرار الولائي المتضمن افتتاح عمليات مسح الأراضي ،ففي مثل هذه الحالات فإن مصالح المسح المختصة لا تنجز بخصوصها مخططات الأقسام التي جرت العادة أن يتم إعدادها فقط عند الانطلاق في عمليات المسح.

---

[1] رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،مقال منشور بمجلة المفكر ،ع 09 ، سنة 2013، ص106.

[2] قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 259635 المؤرخ في 21-04-2004 ،(منشور) ،م ق ،قسم الوثائق ، ع 01 ، سنة 2005 ، ص 237 .

و بالتالي مع غياب مخطط الأقسام يمكن العمل بالاعتماد على كون البلدية في حد ذاتها لم تنطلق فيها عمليات المسح و ما ينطبق على الكل ينطبق على الجزء ، شريطة أن ينتمي العقار المعني بالتحقيق العقاري إلى هذه البلدية عن طريق مقارنة و إسقاط المخطط المرفق بالطلب مع مخطط تحديد حدود البلدية، حيث إلزام المعني بتدوين رقم القسم في حالة غياب مخطط الأقسام يعتبر بمثابة شرط تعجيزي ، إلا إذا توفرت هذه مخططات فمن الواجب ذكر رقم القسم المساحي في جميع الأحوال،[1] و هو ما طالب به المدير العام للأملاك الوطنية لمدراء مسح الأراضي بتزويد مديريات الحفظ العقاري بالمعلومات المتعلقة بالأقسام التي لم تشهد بعد عمليات مسح الأراضي العام ،كما ورد في التعليمة 003 المؤرخة في 27-09-2008[2].

ثالثا: البلدية التي انطلقت فيها عمليات المسح : و صدر بشأنها القرار الولائي المتضمن افتتاح عملية مسح الأراضي ففي هذه الحالة و لتفادي المعالجة المزدوجة للعقار ذاته المعني بالتحقيق العقاري عن طريق عمليتين متوازيتين (مسح الأراضي و التحقيق العقاري)، يعد رقم القسم المساحي الذي ينتمي إليه العقار شرطا جوهريا لقبول طلب المعني تحت طائلة الرفض من طرف مدراء الحفظ العقاري الولائي، و هو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم رقم 08-147[3]،و ما أكدت عليه المذكرة رقم 6419، 6420 المتضمنة أقسام مسح الأراضي الصادرة عن مديرية أملاك الدولة [4].

و ذلك حتى تتمكن مديرية الحفظ العقاري في الولاية من معرفة فيما إذا انطلقت أشغال المسح في القسم الذي ينتمي إليه العقار المعني أم لا بالرجوع إلى مصالح مسح المختصة أثناء إعداد المخطط و البطاقة الوصفية الملحقة بالطلب من طرف المهندس

---

[1] نويري رشيد ،مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية و اصدار سندات ملكية، المرجع السابق ،ص 05.

[2] التعليمة 003 المؤرخة في 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية ، ص 03.

[3] المادة 04 من المرسوم 08-147:"ينجز المخطط الطبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه ،على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام

- تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي ".

[4] المذكرة رقم 6419، 6420 المؤرخة في 05-09-2010 المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، أقسام مسح الأراضي، مديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الخبير العقاري، و ذلك عن طريق مؤشر ممسوك من طرفها يضبط و يحين باستمرار، و الذي يبين تقدم أشغال المسح.

و تجب الإشارة إلى أنه قد يتصادف وقوع العقار في منطقة من مناطق الصعوبة و هي المناطق التي يصعب فيها إعداد المسح العام للأراضي في مرحلة ما أو مناطق تعرقل عملية المسح ، إذ ترتب هذه الأخيرة حسب درجة صعوبتها التي قد تكون ناتجة عن صغر الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو إلى الحدود غير الظاهرة أو تعرض الأراضي إلى زلازل أو صعوبة الدخول إلى الملكيات في مخطط خاص ، و بهذا فهي تستبعد مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهوية للمسح ليتم مسحها في وقتها المناسب و بالطريقة المناسبة، ذلك أن الأولوية تكون للمناطق سهلة المسح ثم الانتقال تدريجيا إلى المناطق الأخرى بهدف ربح الوقت و تسهيل العملية و يطلق عليها[1] الرمز "ZNC" أي"les zones dites non cadastrales " أو المناطق غير القابلة للمسح ،و بالتالي إنه يشار إليها بهذه العبارة لتحقيق شرط عدم خضوع العقار المعني بالتحقيق العقاري لعمليات المسح، و يجب تدوين هذه المعلومة على البطاقة الوصفية مكان رقم القسم ،زيادة على ذكر الطبيعة القانونية على المخطط أو على ذات البطاقة [2].

المبحث الثاني

شروط تطبيق التحقيق العقاري

يشترط القانون للاستفادة من سند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة و التحقيق العقاري و منها ما يتعلق بالحائز طالب التحقيق العقاري.

[1] هناء الوافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون ،نوقشت سنة 2013 ، ص 24.

[2] نويري رشيد ،مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية و إصدار سندات ملكية، المرجع السابق ،ص06.

المطلب الأول

الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري

لا يمكن اعتبار أي عقار يصلح أن يكون موضوعا لطلب الحصول على سند ملكية في إطار التحقيق العقاري ،حيث بينت المادة الثالثة من قانون 07-02 أن العقارات المعنية بهذا الاجراء، تتمثل في الأملاك الخاصة أو ذات الملكية الخاصة ، و مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية ،حيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير ،كما يشمل ملكية الأرض و ما فوقها و ما تحتها إلى حد المفيد في التمتع بها علوا أو عمقا.

كما يشترط قانون 07-02 بموجب المادة 03 منه أن لا يكون العقار ضمن الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش و الأملاك الوقفية و منه تستبعد هذه الأملاك من مجال تطبيقه.

الفرع الأول

أن يكون العقار من الأملاك الخاصة

لتبيان هذا الشرط يجب علينا التعرض لمفهوم الملكية العقارية الخاصة، أنواعها، نطاقها.

أولا: مفهوم الملكية العقارية الخاصة: إن الوقوف على مفهوم الملكية العقارية الخاصة يقتضي أن نبين مفهوم كل من العقار و الملكية.

1/ مفهوم العقار: عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف ،وقد ميز المشرع الجزائري بين نوعين من العقارات ،عقار بطبيعته و هو كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ،فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من

مباني و نباتات و أشجار[1]، و هو ما يهمنا ،و عقار بالتخصيص الذي هو في الأصل منقول بطبيعته اعتبره القانون عقارا لكونه رصد من طرف مالكه على سبيل الاستقرار لخدمة أو لاستغلال عقار بطبيعته مملوك له أيضا.

2/ مفهوم الملكية :إن الملكية هي أوسع الحقوق العينية و أشملها ،و قد عرفتها المادة 674 من القانون المدني بأنها حق التمتع و التصرف في الشيء المملوك ،و الذي قد يكون عقارا أو منقولا ،فإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقارا كنا بصدد الملكية العقارية ،و هو نفس ما ذهبت إليه المادة 27 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري -المعدل و المتمم- عند تعريفها للملكية العقارية الخاصة بأنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

يستنتج من هذا التعريف أن حق الملكية العقارية الخاصة يقوم على عنصرين هما:

2-1 حق التمتع :و الذي يكون في إحدى الصورتين الاستعمال أو الاستغلال ،فمالك المنزل مثلا قد يسكنه بنفسه هو و عائلته و قد يؤجره مقابل أجرة يتقاضاها ،ففي الحالة الأولى يكون مستعملا للمنزل ،أما في الحالة الثانية فيكون مستغل له ، فالاستعمال هو تمتع المالك بالعقار بشخصه[2]،أي أنه يستعمله استعمالا شخصيا كما يمكنه أن يسمح لغيره بالتمتع به ،ولكن تبرعا منه بدون مقابل كمن يستضيف شخصا في منزله لمدة محددة من الزمن.

---

[1] حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق، ص 15.

[2] قرار م ع ،غ م ،الملف رقم 33909 المؤرخ في 29-05-1985 ،(منشور) ،م ق سنة 1992،ع 04، ص 22؛ قرار م ع ،غ م ،الملف رقم 90943 ، المؤرخ في 16-06-1992 ،(منشور)،م ق ،سنة 1995،ع 01 ، ص101؛ قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 148810 المؤرخ في 15-06-1997 ،(منشور) ،م ق ،سنة 1997 ،ع 01 ، ص 190.

أما الاستغلال فهو تسخير المالك للعقار من أجل الحصول على مقابل مادي أو ثمار، و يكون الاستغلال إما مباشرا وهو استغلال المالك للعقار بنفسه ،أو استغلالا غير المباشر و هو استغلال المالك للعقار عن طريق الغير[1].

2-2 حق التصرف : التصرف بمفهومه العام يشمل التصرف المادي و القانوني غير أن التصرف المقصود هنا هو التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حق آخر من الحقوق العينية ،فيجوز للمالك أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات ،فله أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع أو الهبة أو الشركة أو القرض ،فإذا نقل المالك ملكيته إلى الغير لا يستبقي حق الملكية إذ يصبح غير مالك ،و قد لا يتقاضى مقابل كما هو في الهبة ،و يجوز للمالك أن ينقل جزءا أو أن ينقل عنصرا من عناصرها مع استبقاء الملكية كأن يرتب على العقار المملوك له حق الرهن الرسمي فيستبقي الملكية خالصة له و لكنها مقيدة بحق الرهن ،وله أن يرتب أيضا رهنا حيازيا فيستبقي ملكية العين ولكنه ينقل حيازتها إلى الدائن المرتهن الذي ينوب عنه في الاستعمال و الاستغلال [2].

ثانيا: أنواع الملكية العقارية الخاصة: تنقسم الملكية العقارية الخاصة إلى:

1/ الملكية تامة: الأصل أن حق الملكية حق جامع بمعنى أنه يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك ،و بالتالي فلمالك العقار أن يملك جميع الحقوق المتفرقة عن حق الملكية (حق الانتفاع ،الاستعمال ،السكنى ،حق الارتفاق) فإذا جمع المالك بين حق الرقبة و باقي هذه الحقوق تكون ملكيته ملكية تامة ،أما إذا امتلك الشخص من الغير حقا عينيا أو أكثر من هذه الحقوق بمقتضى القانون أو الاتفاق مع احتفاظ مالك العقار بحق الرقبة فتكون الملكية مجزأة بينهما[3].

2/ الملكية شائعة: هي الملكية التي يتعدد المالكون فيها في الشيء الواحد دون أن تتحدد حصص كل واحد منهم ،وهو ما نصت عليه المادة 713 من القانون المدني .

---

[1] ليلى طبلة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 25.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،ج 08 ،حق الملكية ، مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، دار النهضة العربية ،مصر ،سنة 1968 ، ص501-502.

[3] ليلى طبلة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، نفس المرجع، ص28-29.

و الملكية الشائعة هي حق ملك تام، تشمل جميع عناصر الملكية طبقا للمادة 714 من القانون المدني ،و تعتبر الملكية على الشيوع حالة استثنائية أو مؤقتة مصيرها الزوال، تنتفي بأسباب مختلفة أهمها القسمة سواء كانت القسمة رضائية بين جميع الشركاء أو قضائية إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال المشاع [1].

و قد خول المشرع بموجب المادة 718 من القانون المدني للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع و لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية.

3/ الملكية المشتركة : يقصد بها ملكية الجماعة و هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص يشتمل كل واحد منها على جزء خاص به و نصيب في أجزاء مشتركة ، و تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام و قواعد الشيوع الاجباري فلا يجوز المطالبة بقسمته طبقا للمادة 747 من القانون المدني[2]،و الملكية المشتركة أمر مستقر و دائم لا يعتبر استثناء و لها تنظيم مستقل و منفصل.

ثالثا: نطاق حق الملكية العقارية الخاصة :إن حق الملكية العقارية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمالك العقار يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية ،بالإضافة لامتداد حق الملكية إلى كل ما ينتجه العقار من ثمار و منتجات، و إلى كل ما يصل به من ملحقات ،فإذا كان العقار أرضا فحق الملكية يشمل سطح الأرض و ما فوقها و ما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا ،إلا أنه يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها .

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،ج 08 ، حق الملكية ، مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، المرجع السابق ،ص804.

[2] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام المرجع السابق ، ص25.

1- عناصر العقار الجوهرية: إن مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، و قد وضع المشرع معيارا عاما لتحديد العنصر الجوهري فهو كل ما لا يمكن فصله عن الشيء المملوك دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير.

2- فروع العقار :تمتد ملكية العقار إلى فروعه و هي:

2-1 الملحقات : و تتمثل في كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء و عرف الجهة و من أمثلتها العقارات بالتخصيص و حقوق الارتفاق.[1]

2-2 الثمار: هي كل غلة يمنحها العقار بصفة دورية أو متجددة أو منتظمة دون أن يفسد هذا العقار أو ينقص أو يتغير أصله ،و هناك ثمار طبيعية تكون من عمل الطبيعة، و ثمار صناعية ناشئة عن تدخل الإنسان كالمحاصيل الزراعية ،و ثمار مدنية وهي المبالغ المالية التي يتقاضاها مالك العقار مقابل استغلاله و الانتفاع به من قبل الغير و مثالها بدل ايجار المساكن و الأراضي.

2-3 المنتجات :هي كل ما ينتجه أو يخرجه العقار بصفة غير متجددة و منتظمة مع مساسه بأصل هذا العقار و انتقاصه منه ،حيث لا يبقى على حاله و مثاله المنتجات المستخرجة من المناجم و المقالع .[2]

3/ نطاق ملكية الأرض: إن ملكية الأرض لا تقتصر على سطحها ،بل تشمل أيضا ملكية ما فوقها من فضاء و ما تحتها من أعماق ،فمالك الأرض له أن يستخدم الفضاء الذي يعلوها في إقامة ما يشاء من الانشاءات ،و أن يغرس ما يشاء من الأشجار، و أن يمد فوقها ما يشاء من الأسلاك ،فملكية سطح الأرض تعتبر قرينة على ملكية ما فوقها

[1] محمد حسين قاسم ،موجز في الحقوق العينية الأصلية ،ج 01 ،حق الملكية ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 01، سنة 2005 ، ص 40 .

[2] ليلى طبلة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص27 .

و تحتها[1]،غير أنه لا يمتد العلو أو العمق على اطلاقهما بل ينحصر امتدادهما إلى الحد المفيد في التمتع بهما[2]،و ذلك ضمن الحدود التي تضعها القوانين و الأنظمة .

و من هذه القيود أنه لا يجوز للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق إذا لم تكن له مصلحة في منعه ،و من ذلك تحليق الطائرات فوق أرضه طالما هي لا تطير طيرانا منخفضا أو بطريقة ينجم عنها الخطر ،تمرير الأسلاك الكهربائية أو خطوط الهاتف فوق أرضه ،أو مد أنابيب صرف المياه أو الشرب تحت سطحها طالما لا تشكل ضررا أو خطرا بالنسبة له ،بالإضافة إلى قيود أخرى نص عليها قانون الأملاك الوطنية حيث تعتبر الكنوز التي تم العثور عليها بأراضي الخواص من أملاك الخاصة للدولة ،أما الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية المتمثلة في الموارد المائية و المحروقات و الثروات المعدنية و المعادن الأخرى فكلها تندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية.[3]

الفرع الثاني

أن لا يكون العقار من الأملاك الوطنية

الأملاك الوطنية أو ما يعرف بالدومين العام هي مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى[4]، و وفقا لنص المادة 02 من قانون 90-30 المعدل و المتمم، و عملا بالمادتين 17 و 18 من دستور1989[5] تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة

[1] محمد حسين قاسم، موجز في الحقوق العينية الأصلية ،ج 01 ،حق الملكية ، المرجع السابق ، ص 24-25 .

[2] همام محمد محمود الزهران ،الحقوق العينية الأصلية ،حق الملكية ،أحكام حق الملكية ،دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ، سنة 2010، ص 226 .

[3] ليلى طبلة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص28.

[4] نوفل عبد الله صفو الدليمي ،الحماية الجزائية للمال العام ،دراسة مقارنة ، دار هومة، الجزائر ، ط2 ،سنة 2006، ص 77-78 .

[5] دستور 1989 المؤرخ في 23-02-1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28-02-1989 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 23-02-1989، ج ر ،ع 09 ،صادرة في 01-03-1989.

و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة ،و تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية و الخاصة التابعة الولاية، الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية، و يستنتج من ذلك أن المشرع أخد بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك خاصة .

أولا: الأملاك الوطنية العمومية :هي الأموال المنقولة و الثابتة المملوكة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة المخصصة للمنفعة العامة إما مباشرة كالطرق العمومية و شواطئ البحر أو عن طريق مرفق عمومي كالمطارات و السكك الحديدية ، و كذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة معينة كالمحاكم و المدارس و البنايات العمومية[1]، و تتكون الأملاك الوطنية العمومية من أملاك طبيعية تتكون بفعل الطبيعة و تقوم الدولة بإثبات و جودها و تحديد مجالها و هي مذكورة حصرا في المادة 15 من قانون 90-30، و الأملاك الاصطناعية تنشأ بتدخل من الانسان و هي مذكورة حصرا في المادة 16 من نفس القانون،[2] كما بينت المادة 26 من قانون 90-30 المعدل و المتمم مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية و هي العقد، التبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، الشفعة، نزع الملكية.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة: هي الأموال المملوكة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ،و لا تخصص للنفع العام ،فهي تؤدي وظيفة تمليكية و مالية.[3] و تنحصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق تتمثل في:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

---

[1] مزيان محمد الأمين ،التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا لقانون 07-02 مقال منشور بمجلة الراشدية، ع 01 ،فيفري 2008 ،ص 112 .

[2] أعمر يحياوي ،نظرية المال العام ،دار هومة ،الجزائر ، سنة 2002، ص 35.

[3] نوفل عبد الله صفو الدليمي ،الحماية الجزائية للمال العام ،دراسة مقارنة، المرجع السابق ، ص 81 ؛أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2004، ص09.

– الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم و الأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة و الأملاك التي ليس لها وارث .

– وسائل القانون الخاص و يتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء و الهبة و الوصية[1].

2-1 أراضي العرش: هي عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من قانون 95-26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم[2]، و يترتب على هذا التصنيف خضوعها لأحكام القانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية[3].

و تجب الإشارة إلى أن الأملاك الوطنية محمية قانونا فهي غير قابلة للتصرف فيها و لا حجزها و لا تملكها بالتقادم طبقا للمادة 689 من القانون المدني[4]،لأنها تتعارض مع مبدأ تخصيص المال العام للنفع ،و هو ما استقر عليه القضاء الجزائري في العديد من قراراته [5]و بالتالي فهي مستبعدة من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري طبقا 03 منه، و هو ما أكدته المادة 04 /2 من قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-

[1] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام ،المرجع السابق ، ص21-22 .

[2] نعيمة الحاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2010 ،ص 19 .

[3] إن إضافة عبارة بما فيها أراضي مسماة العرش ضمن المادة 03 من قانون 07-02 هي عبارة في غير محلها طالما أن المشرع أنهى منذ مدة معتبرة التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش ،عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة .

[4] المادة 689 من ق م :" لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم ".

[5] قرار م ع ،غ اد ،الملف رقم 60280 المؤرخ في 07-04-1990 ،(منشور)، م ق ،سنة 1992،ع 03 ،ص 174؛ قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 198170 المؤرخ في 26-07-2000 ،(منشور)، م ق ،ع 01، سنة 2002 ، ص 275؛ قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 150710 المؤرخ في 25-02-1998 ، (منشور) م ا ع، غ ع ،ج 02 ،سنة 2004 ،ص 245 ؛ قرار م د ، الملف رقم5763 المؤرخ في 11-02-2002 ،(منشور) ،م م د ،ع 02، ص 198.

2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية[1] بتأكيد حظر تملك الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة بالتقادم.

الفرع الثالث

أن لا يكون العقار من الأملاك الوقفية

الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ،تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور،[2] أو هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصديق[3].

و تصنف الأملاك الوقفية حسب طريقة استعمالها و كيفية الانتفاع بها إلى:

1/ وقف عام: و هو ما حبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه ،و يخصص ريعه للمساهمة على سبيل الخيرات و هو قسمان، وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه يسمى وقفا عاما محدد الجهة ،و لا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، و وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة و يصرف ريعه في نشر العلم و تشجيع البحث فيه.[4]

2/ وقف خاص: و هو كل ما رصد استحقاقه و ريعه إلى الواقف ابتداءا ثم لأولادهم فيما بعد ليعود بعد ذلك إلى جهة البر لا تنقطع حسب إرادة شروط الواقف.[5]

---

[1] قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية ، ج ر، ع 44، سنة 2008.

[2] المادة 31 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم.

[3] المادة 213 من قانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة ،المؤرخ في 09-06-1984 ،ج ر ،ع 31 ،المؤرخة في 31-07-1984.

[4] حمدي باشا عمر ،عقود التبرعات ،(الهبة ، الوصية ،الوقف) ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2004 ، ص 82-83 .

[5] رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة ،الجزائر ،ط 02 ،سنة 2004 ، ص 46.

و بما أن الوقف عقد تبرعي من نوع خاص فإنه يتمتع بحماية القانونية متميزة حفاظا على حرمته ،و هي نفس الحماية الثلاثية المقرر للأملاك الوطنية إذ لا يجوز التصرف فيه و لا حجزه و لا تملكه بالتقادم لاتحاد العلة في منع انتقال حق الملكية، على أساس أن الوقف يجعل ملكية الرقبة في حكم ملك الله عز و جل على وجه التأبيد، وقد دأبت المحكمة العليا في قرارات عديدة على تأكيد حظر تملك العقار المحبس بالتقادم المكسب حيث جاء في قراراها " من المقرر شرعا و قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما ،و عليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعتبر سديدا ".[1] و بالتالي لا تطبق أحكام قانون 07-02 على هذا النوع من الأملاك باعتبارها شخصية معنوية اعتبارية قائمة بذاتها لا يجوز تملكها من أية جهة كانت و على أساسه فهي مستبعدة من مجال تطبيقه.

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بالحائز طالب التحقيق العقاري

تنص المادة 1/04 من قانون 07-02 [2]على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ،سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 من نفس القانون ،أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته العقارية .

[1] قرار م ع ،غ م ،الملف رقم 157310 المؤرخ في 16-07-1997 ،(منشور) ،م ق، ع 01 ، سنة 1997 ، ص34؛ و إن كان من الناحية العملية العديد من الأملاك الوقفية المحررة في عقود عرفية غير مشهرة خاصة الأراضي الوقفية الجرداء اكتسبت عن طريق التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة ، رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ،المرجع السابق ، ص65 .

[2] يؤخذ على هذه المادة أنها لم تنص صراحة على مدة الحيازة المؤهلة لكسب الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام الحيازة المؤدية إلى أثرها العيني المتمثل في التقادم المكسب.

كما نصت المادة 14 من نفس القانون على أنه يجب على طالب التحقيق العقاري أن يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب ،طبقا لأحكام القانون المدني.

و بالتالي تؤسس عملية الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بمفهوم هاتين المادتين على أساس الحيازة الصحيحة المنصوص عليها بالأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،و المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب ، و المدة المطلوبة في هذه الحالة تقدر ب 15 سنة كاملة و هي مدة التقادم الطويل طبقا للمادة 827 من القانون المدني ، و لا يمكن أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب وجود سند صحيح ناقل للملكية العقارية بالشهر و هو ما لا يتحقق في مجال تطبيق التحقيق العقاري الذي ينصب على عقارات غير ثابتة بسند رسمي مشهر، و هو ما أكدته المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24-02-2014 أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلق باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري[1].

الفرع الأول

تحقق الحيازة القانونية

لقد نص المشرع الجزائري على الحيازة في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني، دون أن يقوم بتعريفها مكتفيا بدراسة أحكامها و الآثار المترتبة عليها ،باستثناء ما يمكن استخلاصه بموجب أحكام المادة 815 من القانون المدني عند نصه على زوال الحيازة بأنها السيطرة المادية على

[1] المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014، المتضمنة قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، تساؤلات، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الحق[1]، و تعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية و قانونية على شيء يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له[2].

و الحيازة لا تستلزم حتما وجود حق من الحقوق للحائز ،لكن يشترط في جميع الأحوال أن يكون الشيء محل الحيازة قابلا لأن ترد عليه الملكية الخاصة و أن يكون مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم فالأموال العامة لا تصح حيازتها[3] ،و هو ما نصت عليه المادة 689 من القانون المدني الجزائري.

أولا: أركان الحيازة: يقتضي تحقق الحيازة القانونية ضرورة توافر ركنيها مادي و معنوي، بأن تكون هناك أعمال مادية تظهر الشخص بمظهر صاحب الحق مع توفر نية الحيازة لحسابه و ليس لحساب غير.

1/ الركن المادي في الحيازة : لقد أكد المشرع الجزائري على وجوب الركن المادي في الحيازة بلفظ السيطرة المادية أو الفعلية ،و بالتالي فالعنصر المادي هو مجموع الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة[4]،و يشترط في الأعمال المادية أن تكون من حيث الكثرة و الأهمية حيث تكفي بظهور الحائز بمظهر صاحب الحق، أما التصرفات القانونية كالبيع و الهبة و الايجار فلا تكفي بذاتها لتوفر الركن المادي في الحيازة لأن مثل هذه التصرفات قد تصدر عن أشخاص لا سلطان لهم على الشيء كالفضولي[5].

---

[1] محمودي عبد العزيز ،حاج علي سعيد ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 01، سنة 2011 ، ص 13.

[2] عبد الجواد مصطفي ،الحيازة بسوء نية كسبب لكسب الملكية ،دار النهضة العربية ،القاهرة ، سنة 1994، ص81.

[3] رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية،ج1 في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني ،،دار الجامعة ، الاسكندرية ، سنة 1986، ص524.

[4] علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية ،دراسة مقارنة ، دار الثقافة ،عمان ، ط 01 ،سنة 2000 ،ص 193 .

[5] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية ،أسباب كسب الملكية ،مكتبة دار الثقافة ،عمان، ط 01، سنة 1999 ، ص 229-230.

و يمكن أن تباشر السلطات المادية للحائز على العقار أو الحق العيني العقاري بصفة مباشرة من خلال سيطرة الشخص على الشيء بنفسه ،و تتحقق إما بواسطة السيطرة المادية الفعلية و هي سيطرة الشخص على الشيء المحاز بنفسه دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد،[1] أو عن طريق السيطرة الحائز على الشيء بنفسه لكن مستمدا هذه السيطرة من الغير فينتقل إليه الشيء المحاز إذا كان خلفا عاما بالإرث أو الوصية ،و إن كان خلفا خاصا بالاتفاق أو العقد، و لا يستوجب الاستحواذ الفعلي على الشيء فيكفي مجرد التمكن من الاستحواذ لاكتساب الحيازة عن طريق السيطرة المادية[2]، كما تنتقل بصفة غير مباشرة أثناء ممارسة الحيازة بالوساطة و تتمثل في سيطرة الغير على الشيء بدلا من الحائز إذ يمكن للوسيط أن يباشر الأعمال المادية متى كان متصلا بالحائز اتصال التابع بالمتبوع متآمرا بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة ،كأن يكون خادما للحائز أو مديرا لأعماله ،و يستوي أن يكون للوسيط مصلحة في حيازته المادية للشيء كالمستأجر و المستعير ،و قد لا تكون له مصلحة في هذه الحيازة كما بالنسبة للتابع[3] ، و تنتج الحيازة بواسطة الغير آثارها القانونية في الشخص الحائز القانوني وحده ،أما الوسيط فليست لديه سوى سيطرة مادية يباشرها باسم الحائز الأصلي و لحسابه،[4] و هو ما نصت عليه المادة 1/810 من القانون المدني.[5]

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المجلد الثاني ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 03، سنة1998، ص792.

[2] محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان الجامعية ،الجزائر ،سنة 2000 ،ص 14.

[3] عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون المصري و اللبناني ، دار النهضة العربية ، بيروت ، سنة 1982، ص 515.

[4] قرار م ع ،الملف رقم 196053 المؤرخ في 26-04-2000 ،(غير منشور)، و الذي جاء فيه من المقرر قانونا أنه تصح الحيازة بالواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة، و أن القضاة في الحال لما اثبتوا بأن حيازة المدعي في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضوا بطرده و انهاء هذه الحيازة فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما ، نبيل صقر ،الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ،الحيازة في قرارات المحكمة العليا ،دار الهدى ،الجزائر ،سنة 2013 ، ص 08 .

[5] المادة 1/810 من ق م:" تصح الحيازة بالوساطة متي كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة و ذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر بشأن الثورة الزراعية".

كما تتحقق السيطرة المادية غير المباشرة بمشاركة الغير الحائز في سيطرته المادية و هو ما يعرف بالسيطرة على الشيوع و التي تتحقق بقيام شخصين أو أكثر بحيازة و إحراز شيء شائعا ،أو استعمال حقا واحدا من الحقوق على الشيوع بحيث يجوز لكل شخص منهم أن يقوم بجميع الأعمال المادية التي تعبر على حيازة الشيء أو تدخل ضمن مضمون الحق بشرط أن لا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام باقي الشركاء على الشيوع بما يحق لهم القيام به من الأعمال التي تعبر هي الأخرى عن حيازتهم و يكونون بذلك حائزون على الشيوع و تتوفر لديهم أركان الحيازة[1].

و يجتمع عند الحائز على الشيوع في حيازته كل من الركنين المادي و المعنوي، فيستعمل حقه شائعا مع غيره لا خالصا لنفسه ،و حقه أن يقوم بالأعمال المادية للحيازة مع بقاء حق الشركاء الآخرين لقيام بذات الأعمال كأن يحوز شخصان دارا على سبيل الشيوع فيسكنانها معا أو يؤجرانها معا أو يقسمانها فيما بينهما قسمة مهايأة زمنية لكل واحد منهما حيازة مدة معينة[2].

2 / الركن المعنوي في الحيازة : لقد أثار مفهوم العنصر المعنوي للحيازة نقاشا حادا بين أنصار النظريتين الشخصية و التي يتزعمها الفقيه سافيني Savigny و بين أنصار النظرية المادية و التي يتزعمها الفقيه إهرنج Ihering.

فحسب النظرية الشخصية التي نادى بها الفقيه سافيني في مؤلفه Traite de la possession سنة 1830، و المقصود بعنصر القصد لديها هو نية الحائز في ممارسته الحق لحساب نفسه[3]، فإذا كان هذا الحق هو حق الملكية يجب أن يتوفر لدى الحائز قصد استعمال حق الملكية لحسابه فيستعمل الشيء و يستغله و يتصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي للشيء ،أما إذا كان الحق حق الانتفاع أو الارتفاق فيجب على الحائز

[1] قدري عبد الفتاح الشهاوي ،الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن ،منشأة المعارف، الاسكندرية ،سنة 2003 ،ص 31 .

[2] محمد علي أمين ،التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ،دراسة مقارنة ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، سنة 1993 ،ص 109 .

[3] Jean-Louis Bergel, Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, Traité de droit Civil, Les biens,L.G.D.J ,TII ,Éd 5e, Delta ,2000 ,P137.

استعمال هذا الحق كما يفعل صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق ،لذلك لا يتوافر هذا العنصر في حيازة المستأجر و المستعير و المودع عنده ،[1] أما النظرية المادية التي نادى بها الفقيه إهرنج سنة 1867 في مؤلفه Le fondement des interdits Possessoires، و التي يعارض فيها النظرية الشخصية و مفادها أن الإرادة الشخصية لدى الحائز ليس لها الدور الأساسي في الحيازة و إنما إرادة ممارسة الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على الشيء ،سواء كان الحائز يباشر هذه السلطة لحساب نفسه أو لحساب الغير[2]،و بالتالي فإن هذه النظرية لم تقصي العنصر المعنوي كليا للحيازة إلا فيما يخص الحائز التابع كالخادم مثلا الذي يباشر سلطته على الشيء لحساب غيره[3].

و بعد استقراء نصوص القانون المدني و قانون الاجراءات المدنية و الادارية فيما يتعلق بالحيازة نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الشخصية في الحيازة كقاعدة عامة ،و أخذ بالنظرية المادية استثناءا عندما أقر حماية حيازة المستأجر بجميع دعاوى الحيازة في المادة 487 من القانون المدني[4] في حالة التعرض الغير المادي الصادر ضده، فحيازة المستأجر حيازة عرضية تحميها النظرية المادية دون النظرية الشخصية و هو خروج عن القاعدة العامة[5].

---

[1] رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ،ج1في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني،المرجع السابق، ص 535.

[2] Christian Larroumet, Droit Civil, Les Biens, Droits réels principaux, TII, Éd 5e ,Economica ,2006 ,paris ,p 43؛

محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب ،المرجع السابق، ص17 .

[3] Jean-Louis Bergel , Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, Traité de droit Civil,Les biens,op cit ,P137.

[4] المادة 487 من ق م :"لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة ،و للمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و له أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة ".

[5] ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، كلية الحقوق ، سنة 2006-2007 ،ص24.

كما لا تقوم الحيازة على إتيان الرخص من المباحات و لا أعمال التسامح، فمن يباشر عملا على أنه رخصة أو عمل مباح فإنه يباشر حقا و لا تتحقق فيه الحيازة لتخلف عنصريها معا ،فالمباشر لهذا العمل لم يحز مجرد حيازة مادية و لم يتوافر لديه قصد استعمال حق الأخذ، هو ما نصت عليه المادة 808 من القانون المدني ،و يقصد بالعمل الذي يأتيه الشخص على أنه مجرد رخصة أو عمل من أعمال الإباحة الأعمال التي يقوم بها الشخص في حدود حقه و التي تكون له الحرية التامة في أن يأتيها أو لا يأتيها ،حيث لا تضمن تعديا على ملك الغير[1]،أما أعمال التسامح فهي الأعمال المادية التي يقوم بها الشخص متعديا على حق الغير، لكن هذا الغير يتسامح معه و لا يحمل هذه الأعمال على سبيل الاعتداء ، و الترخيص الصادر من صاحب الحق هو ترخيص ضمني غير ملزم فيجوز له أن يرجع عن هذا الترخيص في أي وقت يشاء و يمنع من يقوم بتلك الأعمال من الاستمرار فيها.[2]

كما أجاز المشرع للحائز العرضي أن يصبح حائزا أصيلا و بالتالي تصبح حيازته حيازة قانونية مرتبة لكافة آثارها ،فالحيازة العرضية هي حيازة حق من الحقوق لحساب الغير فعنصر القصد غير متوفر لدى الحائز العرضي ،بل متوفر عند المالك الذي يباشر العنصر المادي بواسطة الحائز العرضي، و أهم ما يميز الحائز العرضي باعتباره يحوز لحساب غيره أنه يلتزم برد الشيء إلى المالك ،و ذلك بناءا على سند حيازته عقدا كان أو نصا قانونيا أو حكما قضائيا.[3]

و الفرق بين الحيازة القانونية و العرضية يكمن في أن الحائز في الحيازة العرضية لا يستطيع حماية حيازته بجميع دعاوى الحيازة باستثناء حالة المستأجر و التي نصت عليها المادة 487 من القانون المدني ،كما لا يستطيع كسب الملكية بالتقادم مهما طالت

---

[1] علي هادي العبيدي ،الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية ،دراسة مقارنة ،المرجع السابق، ص196 ؛عبد عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق، ص816.

[2] محمدي فريدة ، الحيازة و التقادم المكسب ،المرجع السابق ، ص20-21.

[3] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق، ص236.

المدة، و بالتالي لا يستطيع الاستفادة من أحكام قانون07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري لأنها ليست بحيازة صحيحة ،إلا إذا تغيرت صفة حيازته و تتحول إلى حيازة قانونية منتجة لآثارها إما بفعل صادر من الغير و يتحقق ذلك عندما يحصل الحائز العرضي على سند من شأنه أن ينقل الملكية كما لو أنه صادر من مالك الشيء، أو بفعل يصدر من الحائز نفسه ينطوي على انكار ملكية المالك بطريقة ظاهرة و استئثاره بالعين التي يدعيها لنفسه[1].

ثانيا: شروط الحيازة :لا يكفي أن تقوم الحيازة إذا استوفت ركنيها المادي و المعنوي لكي تنتج آثارها، فإلى جانب ذلك يشترط القانون خلوها من العيوب التي حددتها المادة 2/808 من القانون المدني و المتمثلة في عيب الإكراه ، عيب الخفاء، عيب الغموض، بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليه في المادة 827 من نفس القانون .

و هو ما أكدته المحكمة العليا بقولها " أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل... يتم إذا كانت الحيازة هادئة ،مستمرة بعنصريها المادي و المعنوي و غير غامضة و خالية من العيوب "[2].

و العلة من استلزام خلو الحيازة من هذه العيوب لكسب الحق المحاز هو أن القانون يحمي الحيازة و يرتب عليها آثارا لأنها تشعر في الظاهر أن الحائز هو صاحب الحق على الشيء ، و من تم يجب أن تكون الحيازة على نحو يتفق مع هذا الظاهر فإن لم تكن كذلك فإنها تصبح معيبة لا يترتب عليها أي أثر[3].

1/ شرط الهدوء و عيب الإكراه: يشترط لصحة الحيازة أن تكون هادئة ،غير مشوبة بعيب الإكراه ، حيث يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار المحاز من غير عنف و لا قوة ، و أن لا يقترن وضع اليد يوم بدئه بإكراه مادي أو معنوي من جانب الحائز سواء بنفسه

[1] محمد حسين منصور ،الحقوق العينية الأصلية ، دار الجامعية ،د ب ن ، سنة 2000 ، ص 281.

[2] قرار م ع ،غ م ،الملف رقم 40187 المؤرخ في 01-07-1987،(منشور)،م ق، سنة 1990،ع 04، ص20.

[3] عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون المصري و اللبناني ،المرجع السابق، ص528.

أو بواسطة أتباعه و أعوانه[1]،و لا تكون الحيازة صحيحة إلا من تاريخ زوال الاكراه أو التهديد[2].

و تجب الإشارة إلى أن الشخص الذي انتزعت منه الحيازة بالإكراه بإمكانه أن يستردها خلال سنة من تاريخ انتزاعها بالقوة بدعوى استرداد الحيازة ،فإن لم يستردها خلال سنة أنتجت الحيازة آثارها و منها جواز تملكها بالتقادم بأثر رجعي من وقت استلاء المنتزع الحيازة على العين و صيرورة حيازته هادئة[3]،و تعد مسألة تقدير عيب الاكراه مسألة موضوعية تخضع لرقابة قاضي الموضوع[4].

2/ شرط العلانية و عيب الخفاء :يشترط في الحيازة أن تكون بريئة من عيب الخفاء و ظاهرة للملإ، و يستوي في ذلك أن يكون الحائز قد تعمد اخفاء حيازته أو لم يتعمد ذلك ففي كلتا الحالتين يقوم العيب لأنه يتأتى من عدم ظهور الحيازة بالفعل لمن يحتج عليهم بها[5]،و هو عيب سهل التصور في حيازة المنقولات إذ أن هذه الأشياء من السهل اخفاءها مقارنة مع اخفاء العقارات ،إلا أنه قد يحصل ذلك أحيانا كأن يتعمد الجار المرور على أرض جاره في أوقات لا يراه فيها هذا الأخير ،فهنا لا يكسب الشخص حق الارتفاق بالمرور على أرض جاره كما لا يستطيع حماية هذا الحق بدعاوى الحيازة و ذلك حتى يزول الخفاء و تصبح الحيازة ظاهرة ،و يرى الفقيه أوبري ورو Aubryet rau أنه إذا بدأت الحيازة ظاهرة فلا تصبح خفية بمجرد عدم استمرارها في الظهور لأن طبيعتها قد

---

[1] عبد الررزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق ، ص841 .

[2] عمر زودة ،الاجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء ،انسكلوبديا ،بن عكنون ، سنة 2008 ، ص 111 .

[3] ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، المرجع السابق ، ص 32.

[4] قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 195003، المؤرخ في 26-01-2000، (منشور) ، م اق ،غ ع ،ج 2 ، ص 137، و الذي جاء فيه: " قضاة الموضوع الذين يتمتعون بكامل السيادة في تقدير الوقائع كانوا على صواب عندما استخلصوا من وقائع الدعوى أن الحيازة المحتج بها من طرف المدين في الطعن بالنقض على العقار المتنازع عليه ليست هادئة و لا مستمرة ".

[5] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية الأصلية ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق، ص 245 .

تقتضي ذلك، و مثال ذلك أن يبني شخص مخزنا على أرض غيره و بعلم و مشهد هذا الأخير فحيازته لا تصبح خفية بمجرد أن انتفاعه بهذا المخزن لم يكن بأعمال مادية ظاهرة ،أما إذا كانت الأعمال مما يقتضي الاستمرار فيها علانية و بدأت الحيازة ظاهرة ثم أخفيت فلا يعتد بها إلا من الوقت الذي تصبح فيه ظاهرة من جديد ،فإخفاؤها يقطع التقادم ،و الجهل بالحيازة لا يعد اغفاؤها فإذا لم يعلم صاحب المصلحة بالحيازة لعدم يقظته أو لغيابه فلا تكون الحيازة خفية بالنسبة له[1].

و يعد هذا العيب عيبا نسبيا حيث أن الحيازة يمكن أن تكون علنية بالنسبة للناس، إلا أنها تكون خفية بالنسبة لصاحب الحق لذا يجوز له وحده أن يحتج بهذا العيب، و يزول هذا العيب و تصبح الحيازة صحيحة بمجرد ظهورها و اعلانها بطريقة يصبح معها بإمكان صاحب الحق العلم بها[2].

3/ شرط الوضوح و عيب الغموض: تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس إذا اشتبه فيها عنصر القصد ،فعيب الغموض يصيب الركن المعنوي للحيازة على خلاف العيوب الأخرى التي تصيب الركن المادي ،فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره ، كما هو في حالة المانع الأدبي المتمثل في صلة القرابة،[3] و من أمثلة ذلك أيضا الشريك في الشيوع إذ كثيرا ما يقع الالتباس في حيازته ،فإذا حاز هذا الأخير عقارا فيقع الشك حول ما إذا كان يحوز لحسابه حيازة شخصية أو أنه يديره لحساب الشركاء جميعا فتكون بذلك حيازة الشريك على الشيوع حيازة غامضة.[4]

---

[1] محمدي فريدة ، الحيازة و التقادم المكسب ،المرجع السابق ، ص33-34 .

[2] محمد حسن منصور ،الحقوق العينية الأصلية ،المرجع السابق ، ص 283 .

[3] قرار م ع ،الملف رقم197177 المؤرخ في 31-05-2000 ،(منشور) ،و الذي جاء فيه أن المانع الأدبي (صلة القرابة بين الطرفين) تجعل الحيازة مشوبة بعيب اللبس ، نبيل صقر ،الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ،الحيازة في قرارات المحكمة العليا ،المرجع السابق ،ص 93 ؛قرار م ع ،الملف رقم 349406 المؤرخ في 12-04-2006 و الذي جاء فيه أن علاقة القرابة تثير اللبس في الحيازة و ترجح التسامح و تحول دون التملك بالتقادم المكسب ،مهما طالت المدة ، نفس المرجع ،ص33-34 .

[4] حمدي باشا عمر ،محررات شهر الحيازة ،(عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2002 ،ص 34-35.

4/ شرط الاستمرار و عيب التقطع: لم يرد بنص المادة 808 من القانون المدني إشارة صريحة إلى عيب عدم الاستمرار ،إلا أن الفقه و القضاء دأب على اشتراط ضرورة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية لحائز العقار أو الحق العيني العقاري بصورة منتظمة و بصفة تبين حرص المالك في الانتفاع بملكه[1].

و تختلف الاستمرارية باختلاف طبيعة العقار ،فإذا كان العقار مسكنا وجب على الحائز أن يسكنه و لا ينقطع عليه إلا عند السفر أو لقضاء بعض الوقت ،و إذا كان العقار أرضا زراعية وجب على الحائز أن يزرعها في المواسم الفلاحية، فإذا قامت الحيازة على أعمال غير منتظمة و متقطعة تصبح مشوبة بعيب عدم الاستمرار أو التقطع و من ثم لا تنتج أثرها القانوني[2].

و يعتبر عيب عدم الاستمرار عيبا مطلقا بخلاف سائر عيوب الحيازة الأخرى التي تكون نسبية ،و معنى ذلك أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به لأن الحيازة في حد ذاتها تكون غير مستمرة بالنسبة إلى كافة الناس ،فكما أنها غير مستمرة بالنسبة له فهي غير مستمرة بالنسبة لغيره لذلك لا يحتج بها عليه، كما يعتبر عيب مؤقت فيزول بمجرد تحول الحيازة إلى حيازة مستمرة ،و تنتج آثارها من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب[3] .

فرع الثاني

تحقق مدة الحيازة القانونية

إن الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم المكسب يجب أن تمتد فترة من الزمن كافية لتفضيل الحائز على المالك الحقيقي الذي تخلف عن استعمال و استثمار ملكه،[4] و باستقراء نصوص قانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب

---

[1] محمودي عبد العزير، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 94 .

[2] عمر زودة ،الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء ،المرجع السابق ، ص 110.

[3] محمد المنجى ،الحيازة ،منشأة المعارف ،الاسكندرية ، ط3 ، سنة 1993، ص 55.

[4] رمضان أبو السعود ، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ،ج1في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني،المرجع السابق، ص 370.

مكتفيا باعتباره أثر للحيازة المكسبة للملكية العقارية، و بالتالي فالتقادم المكسب هو وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية و هو أثر ناتج عن حيازة قانونية مستوفية لعنصريها المادي و المعنوي و خالية من عيوب الحيازة و مستمرة مدة محددة قانونا ،و المقدرة ب15 سنة لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني.

أولا: كيفية حساب مدة التقادم

تعتبر هذه المدة المحددة قانونا من النظام العام طبقا للمادة 322 من القانون المدني[1]،فلا يجوز للأطراف الاتفاق على تعديلها بخفضها أو اطالتها ،و يجب أن تحسب بالأيام لا بالساعات طبقا للمادة 314 من نفس القانون، ذلك أن حساب المدة بالساعات يقتضي معرفة في أي ساعة على وجه الدقة يبدأ سريان التقادم و هو أمر يتعذر معرفته لذلك يجب أن تحسب مدة التقادم من اليوم الموالي لقيام حيازة قانونية[2]، و يقتضي اغفال حساب اليوم الأول لأنه يكون يوما ناقصا أو جزء من يوم ،و يدخل في الحساب ما يتخلل هذه المدة من أيام المواسم و العطل و الأعياد الرسمية ،و إن حدث و كان اليوم الأخير عطلة رسمية فإن هذه العطلة تعتبر مانعا يتعذر معه على المالك أن يطالب بحقه، فيقف سريان التقادم في هذا اليوم بالقوة القاهرة ،على أن تمتد المدة إلى اليوم الموالي الذي يكون فيه بإمكان المالك أن يقطع هذا التقادم[3].

كما يسر المشرع على مدعي الملكية عن طريق الحيازة إثبات المدة عندما أقام قرينة لصالح الحائز تعفيه من عبئ إثبات استمرار حيازته بين المدة الواقعة بين زمني الحيازة حالة إثبات الحيازة الحاضرة و ارتباطها زمنيا بالحيازة القبلية طبقا للمادة 830 من

---

[1] المادة 322 /1 من ق م :" لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون".

[2] صنوبر أحمد رضا ،التقادم المكسب للملكية العقارية ،مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الإدارية و السياسية، 13-2012 ،ص 282 .

[3] رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، ج1في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني،المرجع السابق، ص 628 .

القانون المدني ،و قد تستمر الحيازة زمنيا عن طريق الضم بين الخلف الخاص أو العام و السلف بكل صفات الحيازة إذا كان حسن النية و سلفه سيئ النية طبقا لأحكام المادة 814 من القانون المدني ،و يتبين من خلال هذه المادة أن الضم لا يكون إلا في حالة الاستخلاف.[1]

ثانيا: الموانع المعترضة للتقادم: قد يعترض التقادم أثناء سريانه لسبب مبرر شرعا يجعل مدته تتوقف أو تنقطع طبقا للمواد 833 و 834 من القانون المدني.

1 / وقف التقادم :و يقصد به العارض المؤقت الذي يعطل استمرارية سريان التقادم لسبب معين فإذا زال هذا السبب عاد التقادم يسري كما كان ،فأثره يقتصر على اسقاط المدة التي وقف سريان التقادم خلالها من حساب مدة التقادم[2].

و لقد أحال المشرع الجزائري بصدد التقادم المكسب إلى أحكام التقادم المسقط[3] فيما يتعلق بالوقف بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعة التقادم المكسب طبقا للمادة 832 من القانون المدني[4]،و يرجع وقف التقادم إلى نوعين من الأسباب منها ما هو راجع إلى أسباب عامة تتعلق بالظروف خارجية و تطبق عليها القاعدة العامة التي تنص على وقف التقادم كلما وجد مانع عند صاحب الحق ،و قد تكون الموانع مادية حربا مثلا أو نشوب فتنة فيؤدي هذا الظرف إلى عدم تمكين صاحب الحق من المطالبة بحقه ،

---

[1] محمودي عبد العزيز ، حاج علي سعيد ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ،المرجع السابق ، ص65.

[2] ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ،المرجع السابق ،ص 64 .

[3] يرجع الفرق بين التقادم المكسب و المسقط في أن التقادم المكسب يقوم على واقعة إيجابية و هي حيازة الشيء عكس، التقادم المسقط الذي يقوم على واقعة سلبية و هي سكوت صاحب الحق عن المطالبة بحقه، كما أن التقادم المسقط أوسع نطاقا من التقادم المكسب حيث يمتد ليشمل الحقوق الشخصية ،و التقادم المكسب ينحصر نطاقه في الحقوق العينية الأصلية فقط ،كما أن التقادم المسقط لا يتمسك به الا عن طريق الدفع أما التقادم المكسب فيتمسك به عن طريق الدفع و الدعوى ،و أخيرا التقادم المكسب يعتد فيه بحسن النية ،أما التقادم المسقط فلا أثر لحسن النية في انتاجه لأثاره .

[4] المادة 832 من ق م:" تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم و انقطاعه و التمسك به أمام القضاء و التنازل عنه و الاتفاق على تعديل المدة و ذلك بالقدر الذي لا يتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب مع مراعاة الأحكام التالية ".

و قد يكون وقف التقادم راجع إلى مانع أدبي كقيام حالة الزوجية بين الحائز و صاحب الحق ، فإذا حاز الزوج مال زوجته و ظهر عليه بمظهر المالك كان من المتعين اسقاط مدة الزوجية من حساب المدة لأن علاقة الزوجية تمنع الزوجة من مخاصة زوجها أمام القضاء، و تقدير و جود المانع الأدبي متروك لتقدير قاضي الموضوع في ذلك ،كما قد يكون المانع قانونيا كحالة ملكية الحائز للعقار فترة من الزمن ثم زوالها بأثر مستند بسبب ابطال عقده أو فسخه أو الغاءه، كما قد يكون المانع اتفاقيا كحالة اتفاق المالك و الحائز على أن يقف التقادم خلال الفترة التي تستغرقها اجراءات التحكيم.[1]

أما الأسباب خاصة لوقف التقادم نصت عليها المادة 2/316 من القانون المدني و هي أسباب راجعة إلى حالة صاحب الحق ذاته من حيث الأهلية و ما يلحق بها من أوضاع ،كما لو كان صاحب الحق لا تتوفر فيه الأهلية أو كان غائبا أو محكوما عليه بعقوبة جنائية إذ لم يكن لهم نائب قانوني عندما يكون يقل عن مدة 05 سنوات[2].

و في حالة تحقق وقف سريان التقادم فإن المدة التي وقف خلالها لا تحسب ضمن مدة التقادم ،فإذا توقف سريان التقادم مثلا بعد حيازة صحيحة ثم زال سبب التوقف فإنه في هذه الحالة تحسب المدة الواقعة أثناء الحيازة الصحيحة و المدة اللاحقة ،و لا تحسب المدة التي توقف فيها سريان التقادم[3].

و أسباب وقف التقادم هي أسباب نسبية لا ينتفع بها إلا الشخص الذي وقف التقادم لمصلحته و لكن يستثنى من ذلك حالة ما إذا كان الحق الذي ترد عليه الحيازة غير قابل للتجزئة كحق الارتفاق إذ يقف التقادم بصفة مطلقة في حق جميع الشركاء.[4]

---

[1] محمودي عبد العزيز ، حاج علي سعيد ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ،المرجع السابق ، ص66.

[2] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية الأصلية ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق، ص280 .

[3] عمار روابنية ،التقادم المكسب ،المرجع السابق ،ص109.

[4] محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ، ص96 .

2/ انقطاع التقادم: يقصد به سقوط مدته نهائيا بسبب معين ذكر في القانون، و يبدأ بعده تقادم جديد لا تحسب فيه المدة التي سبقت الانقطاع ، و بالتالي يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على الانقطاع و تكون مدته هي مدة التقادم الأول ،و هذا ما يميز انقطاع التقادم عن وقفه [1].

و الانقطاع قد يكون طبيعيا و يتحقق بالتخلي عن الحيازة و فقدها فهو واقعة مادية تتصل بالحائز طبقا للمادة 834 من القانون المدني[2]، و بالتالي يتحقق إما إذا تخلى الحائز باختياره عن الحيازة كأن يتصرف في الشيء و يسلمه إلى المتصرف إليه، أو حين يتخلى عن الشيء بنية تركه ،فإذا وقع هذا التخلي الاختياري من جانب الحائز سقطت نهائيا مدة حيازته لأن حيازته حينئذ تكون قد انقضت نهائيا ، أما إذا فقد الحائز حيازته بدون اختياره و ذلك باستحواذ الغير على العقار ،حيث تقوم من جانبه حيازة معارضة للحيازة الأولى،[3] و في كلتا الطريقتين إذا استرد الحائز حيازته خلال مدة سنة، أو رفع دعوى استردادها في الميعاد فإن التقادم المكسب لا ينقطع و يبقى سريانه متواصلا عملا بالمادة 2/834 من القانون المدني ،فإذا انقضت مدة سنة على فقد الحائز لحيازته و لم يستردها و لم يرفع دعوى استرداد أدى ذلك إلى انقطاع سريان التقادم المكسب و تنتهي مدة الحيازة ،فإذا رجع الحائز بعد ذلك إلى العقار فإنها تبدأ حيازة جديدة بتقادم جديد و لا تحسب فيه المدة السابقة لانقطاع التقادم[4].

و الانقطاع الطبيعي ذو أثر مطلق يستفيد منه كل شخص له حقوق على شيء، و تكون هذه الأخيرة مهددة بالتقادم.

---

[1] صنوبر أحمد رضا ،التقادم المكسب للملكية العقارية ،المرجع السابق ،ص 284.

[2] المادة 834 من القانون المدني:" ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها و لو بفعل الغير، غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد ".

[3] عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون المصري و اللبناني ،المرجع السابق، ص607 – 608.

[4] عمار روابنية ، التقادم المكسب ،المرجع السابق ،ص111-112.

أما الانقطاع مدني فسببه أعمال قانونية صادرة من شخص صاحب الحق أو ممن يسرى التقادم لمصلحته،[1]و يتحقق بالمطالبة القضائية التي يقصد بها دعوى الاستحقاق التي يطالب فيها المالك الحائز بملكية العين سواء رفعت هذه الدعوى من المالك أو النائب أو الوكيل ،موجهة إلى الحائز الذي ينتفع بالتقادم أو من ينوب عنه، و يجب أن تكون هذه المطالبة القضائية صحيحة بأن تتضمن منازعة في حيازة الحائز موضوعيا و أن تخلو من عيوب الشكل و الإجراءات[2]،و يستوى أن تكون هذه المطالبة بدعوى أصلية أو بطلب عارض أثناء النظر في الدعوى أو عن طريق اختصام الغير أو التدخل، و ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية و لو رفعت الدعوى أمام محكمة غير مختصة ذلك لأن القواعد المتعلقة بالاختصاص القضائي قد تكون معقدة يتعذر على المدعى تبينها[3]. كما يتحقق انقطاع التقادم بالتنبيه و يقصد به اعلان صاحب الحق للسند التنفيذي الذي يريد التنفيذ بموجبه سواء كان حكما أو سندا رسميا للمدين قبل التنفيذ ، و هذا الإعلان يشمل التنبيه ،و يشترط لقطع التقادم بالتنبيه أن يكون كل من السند التنفيذي و التنبيه صحيحا، أما انقطاع التقادم المكسب بالإقرار فيتحقق إذا أقر الحائز بالحق الذي يحوزه لصاحب هذا الحق، و لا يشترط في الاقرار شكل معين فقد يكون صريحا أو مكتوبا أو غير مكتوب ،كما يمكن أن يكون ضمنيا يستخلص من أي عمل يكشف بطريقة غير مباشرة عن نية الحائز في الاعتراف بحق المالك في ملكيته للعقار الذي يحوزه ،و من أمثلة الاقرار الضمني مطالبة الحائز المالك بعد مدة من الحيازة أن يحرر له عقد ايجار للاستغلال فبمجرد تحرير العقد و توقيعه ينقطع التقادم[4].

[1] محمد علي أمين ، التقادم المكسب للملكية في التشريع اللبناني ،المرجع السابق ، ص 437 .

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق ، ص1043.

[3] محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ، ص98 .

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق ، ص 1052.

و للانقطاع المدني أثر نسبي بمعنى أنه لا ينتج أثره إلا في حق من صدر منه التصرف القاطع للتقادم ،[1] و يرد على نسبيته استثناءين هما :

الأول: أن يكون الحق الواردة عليه الحيازة يتضمن حقا آخر أو يتضمنه حق آخر لمالك، فقطع مالك الرقبة لتقادم الحائز يستفيد به صاحب حق الانتفاع كما أن قطع صاحب حق الانتفاع لتقادم الحائز يستفيد منه مالك الرقبة.

الثاني: بالنسبة الى الحقوق غير القابلة للتجزئة كحق الارتفاق ،فإذا كان العقار المرتفق مملوكا لأشخاص على الشيوع فإن قطع التقادم الموجه من أحدهم يستفيد منه الآخرين[2].

[1] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية الأصلية ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق، ص289 .

[2] محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ،ص104.

الفصل الثاني

القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري و آثارها

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية بموجبها يحق لأي شخص حائز طبقا لمفهوم المادة 827 من القانون المدني بدون سند في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري ،أو للملاك الحائزين على سندات الملكية محررة قبل 01-03-1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مديرية الحفظ العقاري في الولاية المختص إقليميا من أجل المعاينة القانونية و المادية للأملاك العقارية محل الحيازة و الحقوق العينية المرتبطة بها و تحديد مساحتها و موقعها و وضع معالمها الحدودية[1]، و تسليم سند ملكية بذلك.

و كما هو معهود بالنسبة لكل الإجراءات المعمول بها التي يكون الغرض منها تمليك العقار قد تثار العديد من الاعتراضات و النزاعات من طرف الغير الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا عاما يستدعى عرضها على القضاء للفصل فيها بعد كل فشل الوسائل الودية لحل النزاع من طرف الجهة القائمة بالتحقيق العقاري.

المبحث الأول

الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري

بعد تحقق مجال تطبيق التحقيق العقاري، و توفر الشروط الخاصة بالعقار و الحيازة المستوفية لكل شروطها القانونية تتم معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا وفق إجراءات فردية أو جماعية حددها قانون 07-02 و المرسوم التطبيقي له رقم 08-147 و التي تشمل في مجملها على إجراءات إدارية و ميدانية، وصولا إلى تسليم سند ملكية

[1] حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ،الجزائر ،سنة 2013 ، ص 139 .

طبقا للأشكال المحددة قانونا مؤسس على أحكام التقادم المكسب ليكون له حجية في إثبات الملكية العقارية .

المطلب الأول

الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

تتضمن الإجراءات الإدارية مرحلة طلب فتح تحقيق عقاري من الشخص المعني و دراسته من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص و اتخاذه مقرر فتح تحقيق عقاري، و تجب الإشارة إلى أنه قبل مرحلة فتح تحقيق عقاري يتصل طالب إجراء التحقيق العقاري بمهندس خبير عقاري دون سواه من الخبراء[1] بموجب عقد مدني قصد إنجاز مخطط للعقار على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي ، ملحق ببطاقة وصفية ،و يجب أن يكون الخبير العقاري من بين المهندسين الخبراء العقاريين المعنيين بمقتضى الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، هو ما نصت عليه المادة 05 من قانون 07-02 [2].

[1] عرف الاتحاد الدولي للمساحين مهنة المهندس الخبير العقاري بأنها المهنة التي تهتم بتعريف و تحديد و قياس و تقييم الملكية العقارية سواء العامة أو الخاصة ،المبنية أو غير المبنية، حيث أن المهندس الخبير العقاري يدرس و يخطط و يسير عملية تحسين و تهيئة العقار الحضري أو الريفي، وهو يطبق العلوم التقنية و القانونية و الاقتصادية و الفلاحية و الاجتماعية المرتبطة بالبيانات المذكورة أعلاه . سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ، البليدة ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري ، نوقشت سنة 2012 ، ص 15.

[2] المادة 05 من قانون 07-02:" :"يحتوي التحقيق العقاري على ما يلى :

- معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقل بها إن وجدت
- تحديد المساحة و وضع معالم الحدود ، تعيين المحتوى المادي
- تمثيل العقار في رسم بياني يعده مهندس خبير عقاري".

الفرع الأول

طلب فتح تحقيق عقاري

تنص المادة 04 من قانون 07-02 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ،سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكيته على أن توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا [1].

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع نص على امكانية طلب فتح إجراء تحقيق عقاري من كل شخص قانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بهدف حصوله على سند ملكية مؤسس قانونا، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يجوز لهم طلب فتح تحقيق عقاري شريطة أن تكون وضعية العقار موجبة له طبقا للمادة 02 و 03 من نفس القانون.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فلقد حددتها المادة 07 من قانون 07-02 رغم اطلاق النص في المادة 04 من نفس القانون ، و ذلك بجواز طلب فتح تحقيق عقاري من البلدية أو الولاية في اطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ،ريفية أو حضارية، عن طريق والي الولاية دون غيره إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار، و في هذه الحالة قيد المشرع والي الولاية بأخذ رأي كل من المدير الولائي للحفظ العقاري و مسؤول البناء بالنسبة للعقارات الحضرية ،أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية أو ذات القوام الفلاحي،[2] للتأكد من قابلية

---

[1] أما في التشريع اللبناني فقد عينت المادة 02 من قرار رقم 2576 الأشخاص الذين يمكنهم طلب التحديد الاختياري و هم: صاحب الملك ،الشريك في الملك مع حفظ حق باقي الشركاء بالاعتراض على الطلب المذكور لكل شريك في الملك المشاع ،أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار ،الوصي أو القيم المعين لقاصر أو عاجز اذا كان يعمل باسم هذا القاصر أو هذا العاجز و لحسابه ،قيم الغائب أو المفقود، و يقدم طلب التحديد الاختياري إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي. حسين عبد اللطيف حمدان ،نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط 01 ، سنة 2005، ص ص 223-225.

[2] علاء الدين العشى، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،ج 02-2007 ،ع 34 ، ص53 .

الأراضي لإنجاز برامج البناء و التهيئة العمرانية ،و عدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة .

و من خلال ذلك يتبين أن هناك حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري هما:

أ/ التحقيق العقاري الفردي :يمكن لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت طبقا للمادة 06 من قانون 07-02 و ذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص ،أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب و يتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات و الوثائق حددها المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

ب/ التحقيق العقاري الجماعي :خلافا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت استلزم المشرع الجزائري عند فتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية، Programme de rénovation rurale ou urbaine ، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج.

حيث تهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .[1]

و يتم فتح تحقيق عقاري جماعي بناءا على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخد رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية

[1] رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة المفكر ،ع 09 ، سنة 2013 ، ص 110 ؛

Mohammed Karim Noureddine, Les moyens de preuve en droit Foncier Algérien , Revue De Droit foncier Et environnement, Nº 02,2014 ,p 264 .

طبقا لما نصت عليه المادة 07 قانون 07-02 [1]، و بهذا فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المادة 827 من القانون المدني ، و بالتالي تحل محل إرادة الأفراد و تفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم ،مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام[2] و يتبع فتح عملية تحقيق جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية .

و يكون القرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق عقاري جماعي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ،و لهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مديريته و يرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين ،و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية لإلصاقها .

و فيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري الفردي و الجماعي فإن إجراءات التحقيق العقاري في كلتا الحالتين لا تختلف [3].

و بناءا على ذلك فلقد حددت المادة 03 من المرسوم 08-147[4] محتوى الطلب الكتابي و المودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة،

---

[1] المادة 07 من قانون 07-02:" في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة ،مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ".و تجب الاشارة في هذا الصدد أن أحكام المادة 07 من قانون 07-02 لم يكن منصوص عليها في المشروع التمهيدي ،أي أن التحقيق العقاري الجماعي لم يتم مناقشته في المشروع التمهيدي ، مزيان محمد الأمين ،طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة، ع02، جانفي 2014، ص20.

[2] ندير بيوت ،معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03 ،قسم الوثائق 2010 ، ص 25 .

[3] عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، ط 07 ،سنة 2011، ص 216.

[4] المادة 03 من مرسوم رقم 08-147:"يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي ،الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ،مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي :

-الاسم و اللقب و اسم الأب و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب =

حيث يوجه الطلب محرر في استمارة نموذجية[1]إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، و الذي يجب أن يحتوى على جميع البيانات المتعلقة بالعقار ،من حيث طبيعته القانونية و قوامه و مساحته و تاريخ بدء الحيازة و هوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع، و عند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها و تعيين المستفيدين منها و كذلك أسماء الشاغلين المجاورين، كما يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند و تاريخه و إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية و القوام و المساحة و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير و تحديد المستنفدين من ذلك [2].

هذا و يجب أن يكون الطلب مرفقا وجوبيا بالملف التقني الذي يحتوى على وثائق التالية [3]:

- **وثائق متعلقة بالشخص:** مستخلص من شهادة الميلاد لتحديد هوية الشخص و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي) ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس و موطنه و الصفة التي يتصرف بها إما كمالك فردي أو على الشيوع و عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في الشيوع و الفريضة في حالة الميراث.

- **وثائق المتعلقة بالعقار** :حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على إرفاق طلب فتح تحقيق العقاري بمخطط طوبوغرافي للعقار محل التحقيق العقاري

==الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ،إما حائزا و إما مالكا فرديا أو في الشيوع

-كل الارتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب" .

[1] الملحق رقم 01.

[2] Méthodologie d'enquête foncière ,procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière, Tecsult International Limitée ,expert conseils ,canada ,09-11-2005 ,p 33.

[3] بالإضافة إلى هذه الشروط هناك من التشريعات من تشترط ايداع مبلغ من المال ،يحدده مأمور الدوائر العقارية تأمينا لدفع النفقات و المصاريف التي تتطلبها عملية التحديد الاختياري في التشريع اللبناني طبقا للمادة 06 من قرار 2576 ، حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، المرجع السابق ، ص226.

معد على ورق شفاف و بطاقة وصفية تحدد الطبيعة المادية للعقار و مساحته[1] معدان من طرف مهندس خبير العقاري، و على نفقة صاحب الطلب، و كذا الاشارة إلى كل الأعباء الايجابية و السلبية الواقعة على العقار و تحديد هوية المستفيدين منها، بالإضافة إلى صورة أصلية للسند أو نسخة مصادق عليها من الجهات المختصة [2].

– **وثائق تبين العلاقة بين الشخص و العقار:** يمكن للشخص تقديم أي وثيقة من شأنها تدعيم لطلبه من عقود رسمية أو عرفية أو كل وثيقة أخرى تثبت هذه العلاقة كشهادة الحيازة مثلا.

تسجل الطلبات المستلمة و المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف الشخص الموكل ،على سجل الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير الولائي الحفظ العقاري[3]،حسب التسلسل الزمني مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية ،و يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل ايداع [4]، يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الايداع بدقة ،و ذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن، و يفتح ملف لكل طلب يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

الفرع الثاني

دراسة طلب فتح تحقيق عقاري

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته و التأكد من أنه مرفق بجميع الوثائق التنظيمية و التقنية المتطلبة، مع أخذه بعين الاعتبار القيمة القانونية لكل وثيقة مقدمة ضمن محتويات الملف ،و ذلك قصد التأكد من طبيعة العقار محل طلب فتح التحقيق العقاري بأنه ليس موضوع أشغال مسح الأراضي العام عن طريق

[1] إن تحديد المساحة أمر مهم فهو يدل على احترام ملكية الغير لأنه إذا كانت المساحة في الواقع تفوق المساحة الحقيقية الثابتة في المخطط المرفق بالملف، فهذا يعني أن صاحب الطلب قد اعتدى على حق غيره.

[2] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 02 ، سنة 2010 ، ص 266 .

[3] الملحق رقم 02 .

[4] الملحق رقم 04 .

تحديد وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفق القسم المسحي طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ،و الذي بدونه يرفض مدير الحفظ العقاري الولائي المختص الطلب[1]، كما يتأكد من الطبيعة القانونية للملكية، و يتعين عليه بذلك فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إن كان حائزا أو مالكا فرديا أو في الشيوع، والتحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعنى و ليس بصفته وسيطا.

كما يتحقق من واقعة الحيازة من حيث صحتها و شروطها و قانونيتها ، فمثلا شرط الحيازة الهادئة في ظل ارفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت محل نزاعات قضائية فإذا كانت هذه العقارات المعنية محل مطالبة قضائية قبل ايداع ملف معاينة حق الملكية العقارية فهنا يجب على مدير الولائي للحفظ العقاري التمييز بين مختلف القرارات القضائية من حيث منطوقها ،أي لا يجب عليه رفض بصفة تلقائية الملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تحتوي على القرارات القضائية بسبب عدم توفر أحد عناصر الحيازة و المتمثلة في الحيازة الهادئة ،حيث خلال هذا الفحص الأولى يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي المختص التأكد من منطوق القرارات القضائية في حال ما إذا كانت تتعلق بمسألة الحيازة ،و إن كان الأمر كذلك فيتعين الأخذ بعين الاعتبار القرارات القضائية في حال إثبات الحيازة لصاحب طلب فتح التحقيق عقاري ،مع مراعاة أحكام المادة 827 من القانون المدني و كذا أحكام المادة 14 من قانون 07-02 [2].

كما يجب عليه التأكد من مدة التقادم المكسب مراعيا في ذلك الأحكام المتعلقة بالمدة من كيفية حسابها و العقبات التي يمكن أن تعترضها من وقف أو انقطاع .

[1] المذكرة رقم 6419، 6420، المؤرخة في 05-09-2010 ،المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،أقسام المسح الأراضي ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

[2] المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014، المتضمنة قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، تساؤلات، نفس المرجع.

و بشأن الطلبات المقدمة من طرف المعنيين و المدعمة بشهادة حيازة [1]مشهرة بالمحافظة العقارية ، تعتبر طلبات مؤسسة، حيث تعتبر شهادة الحيازة كسبب لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،و ما يقع على مدير الحفظ العقاري الولائي إلا التأكد من مدة الحيازة القانونية طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 07-02 ،إلا أنه في هذا الصدد يتعين على مدير الحفظ العقاري المختص التمييز بين حالتين :

أ :الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب 15 سنة يقتصر هنا التحقيق على التأكد من غياب أي احتجاج أو اعتراض حول الحق المطالب به لتخصيص الرد المناسب .

ب :حالة شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهارها عن 15 سنة، و التي توجد فيها فرضيتين:

ب-1 تحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة و تضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المدتين 15 سنة يتم التكفل بالطلب حسب الفقرة الأولى "أولا" أعلاه.

ب-2 إن كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تاريخ تقديم الطلب يقل عن 15 سنة، فيتعذر التكفل بالطلب و معاينة حق الملكية العقارية[2].

أما بخصوص التعامل مع طلبات فتح تحقيق عقاري تتعلق بقطع أرضية مشيد عليها بنايات دون تبرير هذه الأخيرة بوثائق رسمية و التي سبق معالجتها بموجب أحكام

[1] استحدثت شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ،المعدل و المتمم ،و التي حدد المرسوم رقم91-254 كيفية إعدادها و تسليمها فهي عبارة عن سند حيازة مؤقت يسلم من طرف المجلس الشعبي البلدي على أرض تابعة لملكية خاصة غير ثابتة بسند و واقعة بمنطقة غير ممسوحة بعد أن يثبت ممارسة طالبها لحيازة تقدر بسنة على الأقل. راجع غنيمة لحلو ،شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،قسم الوثائق ،محكمة العليا ،ج 02 ،سنة 2004، ص 150.

[2] المذكرة رقم 03278 المؤرخة في 15-04-2010 ،المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة ،المرجع السابق .

الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها[1] و الذي كان يهدف إلى حماية الملكية العقارية و التعمير ،و ذلك بمنع الأشخاص من إقامة بناءات كيفما كان نوعها أو موقعها ،إلا بعد حصولهم على رخصة بناء من طرف السلطة المختصة ،كما هدف أيضا إلى القضاء على البناء غير المشروع و تسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء ،اشتروها أو حاوزها بعقود مخالفة للقانون.[2]

و لتذكير في اطار تطبيق هذا النص ،صدر عن الإدارة المركزية بتاريخ 13-10-1985 مذكرة رقم 6338 ،المعدلة بالمذكرة رقم 1973 المؤرخة في 20-05-1987 ،و التي جاء في مضمونها أن طلبات إشهار العقود المتضمنة بنايات جديدة بالنظر إلى العقد المكرس لأصل الملكية ،و في حال إشهار هذا الأخير بعد تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية أي في تاريخ 14-08-1985 يجب أن تحتوي على تبرير إنجاز البناية ، أما طلبات إشهار العقود المتضمنة بنايات منجزة قبل تاريخ 14-08-1985 فإنه على المحافظ العقاري الاكتفاء بشهادة ثبوت البناية المسلمة من طرف مصالح البلدية.

و من تم في حالة وجود بناية تخص عقار محل التحقيق العقاري فيجب على طالب فتح التحقيق العقاري في إطار عملية فردية أو المعني به في إطار عملية جماعية تبريرها، باستثناء البنايات المنجزة قبل تاريخ 14-08-1985 و المبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية[3].

---

[1] ج ر، ع 34 ، سنة 1985، و الملغى بموجب المادة 80 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير المؤرخ في 01-12-1990،ج ر ، ع 22، سنة 1990.

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، ص 37.

[3] المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 13-03-2012، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية ،المرجع السابق .

و تجب الإشارة في هذا الصدد أن قانون 07-02 لا يهدف إلى تسوية البنايات غير الشرعية بصفة مطلقة[1]،بل إلى معاينة حق الملكية العقارية لفائدة لاسيما الشخص الذي يمارس حيازة على عقار تسمح له بامتلاكه عن طريق التقادم المكسب و هو ما نصت عليه رقم المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 13-03-2012، المتضمنة مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

أما بالنسبة لشهادات المسلمة من طرف رؤساء البلديات المتضمنة تصريح بإنجاز بناية بعد صدور الأمر رقم 85-01 يعد مخالف للقانون و لا يمكن أن يعتد بها من طرف صاحب الطلب ،مما يتعين رفضها ،و من تم يرفض المدير الولائي للحفظ العقاري الطلب أثناء مرحلة الدراسة الأولية ،حيث يتعين التقيد بمحتوى المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13-03-2012 و المتعلقة بمآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

و كذلك عن شهادات الحيازة التي لم يتم ذكر ضمن محتواها وجود بناية عند تاريخ تحريرها و إشهارها، و أرفق طالب فتح تحقيق عقاري الملف بشهادة مسلمة من طرف رئيس البلدية تفيد تصريح بإنجاز بناية قبل 14-08-1985 تعتبر شهادة غير قانونية و لا يعتد بها.[2]

[1] البنايات غير الشرعية أو كما يطلق عليها البناءات المتدهورة ،الأحياء القصديرية ،الأحياء الفقيرة ،البناء السري، التوسع العمراني غير المنظم ،البناءات غير المخططة... يقصد بها ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد الضابطة لنشاط و حركة البناء و التعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء التنفيذ الأشغال. بوسماحة الشيخ ، الترقية العقارية و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة ،ع 01،سنة 2013 ،ص 100-101.

[2] المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، تساؤلات، المرجع السابق.

أما فيما يتعلق بطلبات المدعمة بعقود تأسيس وقف (حبس) فترفض من قبل مدير الولائي للحفظ العقاري المختص طبقا للمادة 03 من قانون 07-02 فهي مستبعدة من نطاق تطبيقه[1].

و بعد دراسة الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو الرفض ،فإذا رفض الطلب وجب عليه تبليغ هذا الرفض للمعني لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ،أما إذا قبل الطلب فيقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ مقرر فتح تحقيق عقاري للبلدية من أجل إعلانه على واجهتها[2].

الفرع الثالث

مقرر فتح تحقيق عقاري

بعد الدراسة المسبقة للملف و إقرار مبدأ القابلية يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي بصفته المشرف على هذه العملية بقية الإجراءات الأخرى و المتمثلة في :

- **تعيين محقق عقاري** :لقد أوجب المشرع من خلال المادة 2/09 من قانون 07-02 أن يكون القائم بالتحقيق محقق عقاري[3]موظف برتبة مفتش أملاك الدولة معين بموجب مقرر إداري[4] معد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ،و الحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره من الناحية الميدانية و المعرفة القانونية بمسائل العقار ،و ذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم

[1] المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014، المتضمنة قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، تساؤلات، المرجع السابق.

[2] مزيان محمد الأمين ،التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا لقانون 07-02 ،مقال منشور بمجلة الراشدية ،ع 01 ، فيفري 2008، ص 118.

[3] المادة 2/09 من قانون 07-02:" يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ".

[4] الملحق رقم 09 .

90-334 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية .[1]

حيث يشترط القانون لتولى هذا المنصب مجموعة من الشروط حددتها المادة 21 من نفس المرسوم و المتمثلة في:

- أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة الباكالوريا

- أن يكون تابع تكوينا متخصصا لمدة 03 سنوات كمفتش

- أو أن يكون من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني

- أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الاقتناء[2].

هذا و أجازت نفس المادة الفقرة الثالثة من القانون 07-02 للوزير المكلف بالمالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بعملية التحقيق العقاري[3] ،و ذلك بغرض تجنب النقص في الامكانيات البشرية التي قد تواجه مصالح الحفظ العقاري ،و لهذا الغرض تم اختيار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري ،و يتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى هذه الأخيرة

[1] المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، ج ر ،ع 46.

[2] علاء الدين العشي ،ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،المرجع السابق، ص53-54 .

[3] غير أنه من الناحية العملية لا يمكن للوزير طبقا للمادة 09 /3 من القانون 07-02 تعيين محققين عقاريين نظرا لمهامه و انشغالاته. مزيان محمد الأمين ،التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا لقانون 07-02 ،المرجع السابق ، ص 131 .

تحتوي على المعلومات الخاصة بالعون المعين من اسم و لقب و نسخ من قرار التعيين في الرتبة و الذي يرسل إلى الادارة المركزية [1].

و بعد تعيين مدير الحفظ العقاري الولائي محقق عقاري يتخذ قرارا بفتح تحقيق عقاري يسمى مقرر فتح تحقيق عقاري[2]يتضمن اسم ،لقب و رتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري ، تاريخ التنقل إلى عين المكان و الذي لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري ،كما يتضمن اسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلبات و تعيين العقار أو العقارات معنية .

و يبلغ هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل التحقيق من أجل نشره ،و ذلك بإلصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، أما إذا رفض مدير الحفظ العقاري الطلب فيجب عليه تبليغ هذا الرفض للحائز لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

المطلب الثاني

الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

خول القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري للعون المحقق مباشرة عملية التحقيق العقاري الميداني بناء على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا ،أين يتلقى تصريحات المعني و يفحص كل الوثائق و الشهادات الكتابية أو الجبائية إن وجدت ،و التي تسمح له بممارسة حيازة قانونية صحيحة تؤسس لاكتساب الحقوق العينية العقارية عن طريق الحيازة و التقادم المكسب لمدة 15 سنة[3]، حيث يمثل مقرر مدير الحفظ العقاري القاضي

[1] مذكرة رقم 02750 المؤرخة في28-03-2010، المتضمنة تطبيق أحكام المادة 09 من القانون07-02 المؤرخ في27-02-2007،تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية،المرجع السابق.

[2] الملحق رقم 05 .

[3] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 273.

بتعين المحقق نقطة انطلاق التحقيق العقاري، فتبدأ مهمة المحقق العقاري بمجرد تبليغه بمقرر فتح تحقيق عقاري ،و تنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقيم العقاري.

الفرع الأول

الأعمال التحضيرية

تتمثل في تصنيف و جمع حسب كل بلدية الوثائق البيانية و الخطية التي تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق العقاري، بعد تحديد موقعه و تسهيل فيما بعد التحريات اللازمة لإقرار حق الملتمس في الملكية ،و تتمثل هذه الوثائق فيما يلي[1]:

– مخطط البلدية و محضر وضع المعالم الحدودية و ضبط الحدود الذي يتم إعداده في إطار قانون رقم 84–09 المؤرخ في 24–02–1984 المتضمن التقسيم الاقليمي للبلاد ، بالإضافة إلى مخططات أقسام البلدية .

– خريطة قيادة الأركان و مخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط الحدود و وضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق ،و تعطي خريطة قيادة الأركان معلومات مختلفة مثل تسميات العشائر ،طرق الاتصال ،التضاريس، المسافة بين مكان العمل و العقار موضوع التحقيق.

– المخططات القديمة و المتمثلة في مخططات مجلس الشيوخ ،مخططات من نوع قانون 1873،مخططات الإقليم ،مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير مصادق عليها ،مخططات القديمة الخاصة بالمسح الجبائي للأراضي و التي تدلي كلها بمعلومات بشأن أصل الملكية القديم ،و التي توجه نحو إجراء تحريات دقيقة في السجل العقاري، حيث تمكن هذه المخططات المحقق العقاري من أن يقف على أصل الملكية القديم للعقار محل التحقيق العقاري، و كذلك مخططات التي أعيد رسمها في شكل قطع مبعثرة و المتضمنة ملكية المعمرين.

[1] كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص47.

– المخططات الخاصة التي تعدها مصالح مسح الأراضي، و الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية ،و التي توجه المحقق نحو سجلات القوام الموجودة على مستوى أملاك الدولة و نحو السجل العقاري في المحافظة العقارية .

– مخططات الطرق و الأزقة الموجودة على مستوى مديرية الأشغال العمومية، التي تمكن المحقق العقاري من حفظ الأملاك العامة و معرفة الارتفاقات و المناطق التي يمنع فيها البناء ،كما تساعده على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق بالإضافة إلى مخططات المجموعات الغابية و الممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص ،و الموجودة لدى محافظة الغابات .

– مخططات وضع معالم الحدود في اطار أشغال الثورة الزراعية و التي تعطي معلومات حول الأراضي المؤممة و المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية و التي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية .

– مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و الحبوس في اطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية، و كذلك مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة على إثر إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا و الموجودة لدى مديرية المصالح الفلاحية و مصالح مسح الأراضي، و أيضا مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية النابعة عن إعادة هيكلة تنظيم المزارع الفلاحية المسيرة ذاتيا وفق قانون رقم 87–19.

– مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري ،و موجودة لدى مديرية الري، و كذلك المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع ،و المخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لأن تكون مجالات لكبرى المشاريع الهيدروليكية و السدود و الأحواض المائية و المساحات المسقية و المجودة لدى نفس المديرية [1].

[1] كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص ص47–49؛ التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية، ص07 .

الفرع الثاني

الانتقال و المعاينة الميدانية

تمثل هذه المرحلة أهم مراحل التحقيق العقاري، فعند وصول المحقق العقاري إلى الأمكنة يقدم نفسه و يشرح المهمة التي كلف بأدائها و يجب عليه أثناء المعاينة التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و يسجل أسماء و ألقاب الحاضرين و صفاتهم (ملتمس ،الجيران ،المعترضون ،أصحاب الحقوق الظاهرة)، ثم يشرع بعدها في التعرف على العقار طبقا للمادة 1/11 و 3 من المرسوم 08-147[1] التي تنص على قيام المحقق العقاري أثناء تنقله إلى عين المكان بالشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق بحضور صاحب الطلب أو المعني.

كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه المعلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية و المحتوى المادي للعقار المعني ، و بالتالي يكون حضور صاحب الطلب أو المعني حضورا إجباريا، أما حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد إلزاميا كونه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط بينما غيابهم لا يعد مانعا في مواصلة التحقيق [2].

و تجب الاشارة إلى أن غياب المجاورين أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عديدة منها :

- اقامتهم خارج حدود الولاية و في بعض الأحيان خارج التراب الوطني
- نزاعات و خلافات شخصية بين المجاورين و صاحب طلب فتح التحقيق

---

[1] المادة 3،1/11 من المرسوم 08-147 :"يقوم المحقق العقاري ،في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني

يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية و المحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق ".

[2] مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011، المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية ،حضور الملاك أو الحائزين المجاورين ،المرجع السابق .

- انشغالات المجاورين التي تمنعهم من الحضور

- الامتناع لدواعي غير معروفة و في بعض الأحيان لنزوات شخصية

- غياب التوكيلات لتمثيل المجاورين.[1]

و عليه فإن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري ،إلا أنه يبقى على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة[2].

و يقوم المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري المرفق بالطلب لمقارنة المخطط بالواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذلك الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية و السلبية[3]، كون أن الاعتراف بالملكية بمقتضى هذا الاجراء يجب أن تراعى فيه حقوق الملاك و المجاورين و الدولة و الجماعات الاقليمية لها و حقوق الخواص[4]،و ذلك من خلال الاستعانة بالتصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين بحيث يتأكد المحقق العقاري من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدى على العقارات المجاورة .

و بعد تحديد هوية الشخص و العقار يتعين على المحقق العقاري تحديد العلاقة بين الشخص و العقار طبقا للمادة 1/10 من قانون القانون 07-02 التي تنص على أنه

[1] مذكرة رقم 2087 المؤرخة في13-07-2011 ،المتضمنة القانون07-02 المؤرخ في27-02-2007 ،إشكالات ميدانية ،حضور الملاك و الحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني ،مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل، المديرية العامة، وزارة المالية .

[2] مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011، المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية، حضور الملاك أو الحائزين المجاورين ،المرجع السابق .

[3] التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص08.

[4] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 273 .

يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

و بالتالي يجب على المحقق العقاري التأكد مما يثبت ممارسة الشخص حيازة تسمح له من امتلاك العقار عن طريق التقادم المكسب، و ذلك من خلال التأكد من قانونية الحيازة التي يجب أن تستجيب لشروط المادة 808 من القانون المدني بأن تكون هادئة غير مشوبة بمطالبات قضائية، علنية، واضحة، مستمرة لمدة زمنية مقدرة ب15 سنة كاملة، و تقدر هذه الشروط عن طريق تقدير الوثائق التي تثبت وقائع الحيازة كشهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الاحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية، مستخلص من الجدول الضريبي ،وصل دفع الضريبة العقارية ،شهادة التسجيل في جداول مصالح الجبائية[1].أما في حالة افتقاد طالب التحقيق العقاري إلى هذه الوثائق التي تثبت وقائع الحيازة، فيجب على المحقق العقاري أن يستخلص ذلك من خلال تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر في غياب الوثائق، و تعد هذه الوسيلة الوحيدة لإثبات أم لا وقائع الحيازة شريطة تأكد المحقق العقاري من ذلك[2].

و عند الانتهاء من تعيين العقار يقوم المحقق بتحرير بطاقة التحقيق العقاري،[3] طبقا للمادة 11 من المرسوم 08-147 التي نصت على وجوب تسجيل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني و المعاينة من طرف المحقق العقاري بما فيها من تصريحات الطالبين و الملاك المجاورين و غيرها من التصريحات التي تعتبر شهادات على الحيازة أو نفيها[4]، و كذلك بيان المستندات التي قدمت له.

---

[1] كتيب تقنيات التحقيق العقاري ،وحدة التكوين المركزية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المرجع السابق، ص54؛ التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية ،المرجع السابق، ص09.

[2] المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 13-07-2010، المتضمنة تطبيق أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007،إثبات وقائع الحيازة ،المرجع السابق .

[3] الملحق رقم 10.

[4] يجب على الشهود أن لا يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين.

و يتمم التحقيق بالتحري أيضا على مستوى المحافظة العقارية بجمع المحقق معلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب الجبائي إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي ،لهذا الغرض يتوجب على المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

كما يتمم التحري كذلك على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، ليتأكد المحقق من أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح[1]عن طريق استمارة ممضاة من طرف مدير الحفظ الولائي[2]،و عند الانتهاء من التحريات و التحقيقات على مستوى السجلات المعتمدة يبدى على إثر نتائجها مدراء أملاك الدولة الرد على الطلبات الموجهة إليهم من طرف مصالح الحفظ العقاري للتأكد من مدى أحقية الدولة على العقارات المعنية بعملية التحقيق العقاري ،و بالرغم من تأكيد التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 على ضرورة الرد على الطلبات سالفة الذكر ضمن الفقرة رقم 4224 المتعلقة بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق، إلا أنها لم تحدد في محتواها الآجال القانونية التي تلزم مديريات الولائية لأملاك الدولة من احترامها و التقيد بها عند مراسلتها من طرف المديريات الولائية للحفظ العقاري ،خاصة في غياب النص عليه في القانون 07-02 و المرسوم التطبيقي رقم 08-147،و عليه أصدرت مديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم0400 و0401 المؤرخة في17-05-2010 بإلزام مديريات أملاك الدولة بالرد على الطلبات في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ تلقي الطلب.

فإذا كان الرد سلبيا أي أن العقار لا يندرج ضمن الأملاك الوطنية فإن إجراءات التحقيق العقاري تتواصل، أما اذا كان الرد ايجابي بمعنى أن العقار يندرج ضمن الأملاك الوطنية فلا مجال لتطبيق أحكام هذا القانون و يرفض الطلب.

[1] التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية ،المرجع السابق ، ص 09 .

[2] الملحق رقم 11.

إلا أنه في حالة التوصل إلى نتيجة تثبت أحقية الدولة على العقار محل التحقيق العقاري ألزمت مديرية العامة لأملاك الدولة مدراء أملاك الدولة بأن تثبتوا ذلك بالوثائق القانونية[1]،و لا يكتفوا عند مراسلتهم من طرف مديريات الحفظ العقاري حول أحقية الدولة على العقارات المعنية، بالتصريح بملكية الدولة على هذه العقارات فقط ،بل يجب عليهم الاشارة إلى الأساس القانوني الذي مكن الدولة من اكتسابها لها سواء عن طريق الاقتناء، الهبة، التبادل ،التأميم، أو نزع الملكية... [2].

أما بخصوص الجهة الادارية المكلفة بالرد فلقد أكدت المذكرة الصادرة بتاريخ 05-04-1998[3] بأن السادة مديري أملاك الدولة هم المؤهلون لإبداء آرائهم حول ملفات الاكتساب بالتقادم و ليس رؤساء المفتشيات ،و هو ما أكدته أيضا المذكرة رقم 10834 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية ،حيث ألزمت مدراء أملاك الدولة العدول عن إحالة التقارير المحررة من طرف رؤساء المفتشيات إلى مصالح الحفظ العقاري معتبرة أن الردود الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة إرسال تقارير رؤساء المفتشيات ،تنسب إلى المدير الولائي و ليس إلى رئيس المفتشية ،و ألزمتهم بإعادة إدراج نتائج التحقيق ضمن رسالة موقعة من طرف مدير أملاك الدولة[4].

و يعتبر احترام هذه الآجال من طرف مديريات أملاك الدولة إجراء إلزامي يترتب على عدم احترامه إتمام مصالح الحفظ العقاري للإجراءات الأخرى للتحقيق العقاري، حيث يعتبر أي تأخر أو التباطؤ في إبداء الرأي من طرف المصالح الإدارية المختصة في الآجال المحددة قانونا من تاريخ تلقي الطلب قرينة على الإذن أو الترخيص على استكمال الإجراءات الأخرى ،فالسكوت علامة الرضا لا يمنع بأي شكل من الأشكال وقف العملية

[1] مذكرة رقم 0400 و 0401 المؤرخة في 17-05-2010، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، آجال الرد، المرجع السابق.

[2] مذكرة رقم 03200 المؤرخة في 26-03--2012 و المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في27-02-2007 و تلك المسجلة في حساب المجهول، نفس المرجع.

[3] مذكرة رقم 1373 المؤرخة في 05-04-1998 المتضمنة المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 23-05-1983، نفس المرجع .

[4] مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011 و المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007- رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية ،حضور الملاك أو الحائزين المجاورين ، نفس المرجع.

و يعتبر صمت الإدارات العمومية كموافقة ضمنية ،مع قيام مسؤولية المدير الولائي لأملاك الدولة على ذلك[1] .

و من جهة أخرى في حالة عدم الرد الصريح أيضا من طرف مدراء أملاك الدولة حول أحقية الدولة على العقارات المعنية دون الاشارة إلى الأساس القانوني لها ،تعتبر قرارات تعسفية تمكن المعنيين من التوجه إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بتبرير مدى أحقية الدولة على العقارات المطالب بها من طرفهم[2].

أما بالنسبة للعقود المحررة قبل01-03-1961 التي فقدت طابعها الحيني و لم تعد تعكس الوضع الحالي لا يعبر وجود العقد أو السند الرسمي فيها سوى افتراض وجود حق الملكية على عقار معين أو غير معين، و هي تتميز بعدة حالات منها :

1/ حالة السندات التي تنطوي على كل مواصفات السند الصحيح لكن لا شيء يثبت أن هذا السند ينطبق فعلا على العقار المراد إثبات ملكيته عن طريق التحقيق العقاري بالخصوص ما يتعلق بالموقع و الحدود فمثل هذه العناصر تفرغ هذه السندات من قوتها في الإثبات و تجعل منها ورقة عادية يمكن الاستدلال بها في إثبات الحيازة .

2/ حالة السندات التي تنطوي على كل مواصفات السند الصحيح بما فيها عنصري الموقع و الحدود، فهي تتمتع بقوة إثبات كافية، إلا أنها تعد غير ذلك في حالة استعمالها لإثبات ملكية عقار بمساحة أكبر بما هو مقيد عليها[3]، ففي هذه الحالة العقار معين تعيينا نافيا للجهالة من الموقع و الحدود ماعدا ما يرتبط بالمساحة .

---

[1] مذكرة رقم 0400 و 0401 المؤرخة في 17-05-2010، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، آجال الرد ،المرجع السابق .

[2] مذكرة رقم 03200 المؤرخة في 26-03-2012 ، المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في27-02-2007 و تلك المسجلة في حساب المجهول، نفس المرجع.

[3] Méthodologie d'enquête foncière ,procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière ,op cit, p 47-48 ؛

حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ،ص 143-144.

3/ حالة السندات التي تنطوي على كل مواصفات السند الصحيح بما فيها الشكل الرسمي إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحالية نتيجة تعاقب الورثة الذين يبقون في وضعيات الشيوع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

4/ حالة السندات التي تنطوي على كل مواصفات السند الصحيح بما فيها الشكل الرسمي، إلا أنها تتضمن عبارات غامضة لم يعد معمول بها حاليا خاصة ما يتعلق بالاستدلال على المساحات بعبارات قديمة (بذر صاع ،أيام الحرث، دار الماء ،عدد النخيل ...).

فبالنسبة للعقار غير المعين تعيينا نافيا للجهالة يقوم المحقق العقاري بإجراء البحوث و التحريات اللازمة لتعيين العقار، و إذا خلص إلى معاينة حق الملكية عن طريق الربط ما بين الشخص المالك الظاهر و العقار المراد تملكه ،يحرر محضر التحقيق "P.V de Bornage "اللازم مع ضبط الحدود بصفة نهائية عن طريق المهندس الخبير العقاري

أما بالنسبة للعقار المعين تعيينا نافيا للجهالة يقوم المحقق العقاري بالتحري في مصدر المساحة الزائد المصرح بها و الظاهرة على مخطط الخبير المرفق بالطلب التي إذا تبث أنها تعود للطالب يحرر نفس الوثائق أعلاه لتكريس ملكية العقار بأكمله لفائدته، و نفس الشيء بالنسبة لتكملة النقائص المرتبطة بالتعبير عن المساحة[1].

و على إثر انتهاء المحقق العقاري من التحريات و التحقيقات التي ترمي إلى إثبات حق الملكية العقارية المطالب بها و حماية حقوق الغير يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت[2]، مسبب قانونا يتضمن نتائج التحقيق طبقا للمادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147[3] ،و يضع هذه النتائج المدونة في المحضر في متناول الجمهور للاطلاع عليها عن طريق اللصق لمدة 30 يوم في مقر البلدية التابع لدائرة

[1] نويري رشيد ،مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية و اصدار سندات الملكية ،المرجع السابق ،ص09 .

[2] الملحق رقم 12.

[3] المادة 12 /1من المرسوم التنفيذي رقم 08-147:" يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري ،15 يوما على الأكثر ، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه ".

اختصاصها العقار،[1]خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره قصد تقديم الاحتجاجات و الاعتراضات المحتملة.

الفرع الثالث

الفصل في الاعتراضات و الاحتجاجات

يستوجب بعد تحرير المحقق العقاري للمحضر المؤقت و إعلانه للجمهور قصد توجيه الاحتجاجات و الاعتراضات المحتملة ،فتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص يكون مرقما و مؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة،[2]حسب مقتضيات المادة 11 من قانون 07-02 .[3]

فإذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ هذا الاجراء خلال المدة المفتوحة و المقدرة ب30 يوم إما بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق و يتم ذلك طبقا للمادتين 3/12 و المادة 14 من المرسوم 08-147،أو عن طريق إرسال أو تبليغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون الاجراءات المدنية و الادارية و قانون 06-03[4] المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، و التي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل الميداني من جديد إلى أماكن المعاينة و التحقيق قصد دراسة مدى جدية و صحة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك و الحائزين المجاورين ،أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار بما فيها حقوق الدولة

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ،في التشريع الجزائري ،مرجع سابق ،ص 218 .

[2] الملحق رقم 03.

[3] المادة 11 من قانون 07-02:" تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ،لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي" .

[4] قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ع 14 ، المؤرخة في 08-03-2006.

و جماعاتها الاقليمية ،و حقوق الجهات الوقفية المشار إليها بالسجل المخصص للغرض، و التي تقضي بإمكانية عقد جلسة الصلح بين الأطراف بشأن نقاط الاعتراض[1].

حيث لا يكتفي المحقق العقاري أثناء قيامه بمهامه الميدانية من التحقيق في هوية صاحب الطلب و التعرف على العقار بضبط حدوده حضوريا و مقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني و كذا تحديد العلاقة بين الشخص طالب التحقيق العقاري و العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته وفق أحكام الحيازة المؤدية إلى أثرها العيني المتمثل في اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب، بل يجب عليه الاتصاف بجملة من المميزات ميدانيا عند إثارة الاحتجاجات و الاعتراضات و انعقاد جلسة الصلح من بينها تقريب وجهات النظر بين الأطراف و الخصوم و التي تسمى بمميزات" الوساطة و الاتصال "،تطرقت إليها الدراسة المسندة إلى مكتب الخبرة الاستشارية "تاكسيلت العالمي المحدود " المتعلقة بتكوين المحققين العقاريين، فعرفت الوساطة بأنها إجراء يستطيع من خلاله الأطراف المتنازعة تسوية نزاعاتهم لأجل لفائدة متبادلة ،و يتحدد دور الوسيط فيها من خلال تسهيل الاتصال بين الأطراف ،معالجة النزاعات القانونية ،تحديد المسائل المتنازع فيها ،تشكيل حاجيات كل طرف ،توجيه النقاشات ،مساعدة الأطراف للوصول إلى اتفاق عن طريق تراضي حر و واضح .

أما الاتصال فيعني إيجاد الفهم المشترك بين العاملين في التنظيم لتأدية الأعمال المطلوبة منهم و التي يتوقع الاداريون تحقيقها ،أو هو عملية تمرير المعلومات و تفهمها بين فرد و آخر[2].

[1] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ص 275-276.

[2] محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي ،الجزائر، ط 01 ، سنة 2011، ص127-128؛

Formation des enquêteurs fonciers ,Tecsult international limitée expert conseils ,médiation et communication ,juin 2005 canada , p p10 -16.

و يحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين المعترض صاحب الطعن و بين الشخص صاحب أحقية السند في غضون 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض طبقا المادة 12 من قانون07-02[1]و المادة 14 من مرسوم 08-147[2].

1/ حالة حضور المعترضين أثناء جلسة الصلح: و التي نصت عليها المادة 12 من قانون 07-02 و المادة 14 من مرسوم 08-147 و التي نميز فيها بين حالتين:

1-1 حالة اتفاق الأطراف: إذا أفضت محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بين الأطراف إلى حل يرضي الجميع، فهنا يحرر المحقق العقاري على الفور محضر الصلح[3]مؤرخ، يوقع عليه هو و الأصحاب المصلحة، و يواصل إجراء التحقيق العقاري آخذا بعين الاعتبار نتائج الاتفاق.

و في هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي و الكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود و إجراء التقييم[4]،و ذلك بإعادة خروج المهندس الخبير العقاري بمعية المحقق العقاري إلى الميدان .

1-2 حالة عدم اتفاق الأطراف: إذا باءت محاولة الصلح بالفشل بعجز الأطراف من إيجاد قواسم مشتركة و نقاط يمكن البناء عليها معا، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح[5] تدون فيه النقاط الخلافية ،و تسلم بشأنه نسخة إلى الأطراف، و يكون لمحضر عدم الصلح بين الأطراف أثر في ايقاف سير عملية التحقيق العقاري ،يمنح على إثره

---

[1] المادة 2،1/12 من قانون 07-02 :"يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ،فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق ،يحرر محضرا بذلك ،و في حالة اذا ما باءت محاولة الصلح بالفشل ،يحرر محضرا بعدم الصلح" .

[2] المادة 14 من مرسوم 08-147:" إذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض و المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية أيام على الأكثر، بعد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات ".

[3] الملحق رقم 17 .

[4] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 162.

[5] الملحق رقم 18.

لصاحب المصلحة أو المتضرر المعترض حق اللجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى قضائية لتسوية النزاع بينهم قضائيا[1].

2/ حالة غياب أحد المعترضين أثناء جلسة الصلح :لم يتعرض قانون 07-02 و لا مرسومه التنفيذي رقم 08-147 إلى هذه الحالة ،فهي تعتبر حالة فرضها الواقع العملي، حيث لوحظ في العديد من المرات تماطل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض ،و بقي الأمر دون تنظيم إلى غاية سنة 2014 تاريخ صدور المذكرة رقم 07285 المؤرخة في 15-07-2014 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث أن غياب أحد طرفي جلسة الصلح يؤدي في الغالب الأحيان بالمحقق العقاري إلى إعداد محضر عدم الصلح إلا أنه يجب التمييز بين حالتين[2]:

2-1 حالة غياب المعترض :و هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح خلال 08 أيام التي تلى تاريخ تقديم الاعتراض، و حضور المعترض ضده فقط .

ففي هذه الحالة يجب على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين .

و في حالة غياب المعترض أثناء جلسة الصلح الثانية يقوم المحقق العقاري من إعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح P.V de carence ،و من تم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك.

---

[1] محمودي عبد العزيز ، حاج علي سعيد ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، المرجع السابق، ص 128.

[2] المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، المرجع السابق.

2-2 حالة غياب المعترض ضده: هو الشخص الذي يطالب بالحصول على سند الملكية في إطار قانون 07-02 ،و يتغيب أثناء جلسة الصلح و يحضر المعترض فقط، ففي هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

و في حالة غياب المعترض ضده أثناء جلسة الصلح الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام الإجراءات النظامية المنصوص عليها في هذه الحالة طبقا للمادة 12 من قانون 07-02 .

و يتعين في كلتا الحالتين، و بعد محاولة الصلح الثانية إبلاغ الأطراف بالنتائج متوصل إليها[1].

أما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا[2]يدون فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

و عليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتمس صاحب الطلب ،كما يقوم بتقييم العقار ،و يعد محضر المعالم الحدودية الذي يوقع عليه هو و المحقق العقاري و يتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم الحدودية الثابتة و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري،[3]الذي بدوره يقوم بتسليم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري و نتائجها مشيرا إلى تسلسل الأوضاع القانونية و الوقائع التي يكيفها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليله طابعا قانونيا و تقنيا، و يجب أن يتضمن التقرير تحديد هوية الملتمس ،تعيين العقار

[1] المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، المرجع السابق.

[2] الملحق رقم 13.

[3] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 160؛ راجع أيضا المادة 13 من المرسوم 08-147.

موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوصفي و الوثائق الملحقة به، تاريخ و ساعة خروج المحقق العقاري إلى الميدان، مصدر المعلومة و تأكيدها و تقاطعها مع مستند إداري أو أقوال الشهود، كما يجب أن يرفق الملف أيضا بمحضر الصلح في حالة ذلك[1].

و يعتبر المحضر النهائي حجة حتى يثبت العكس فيما يتعلق بإثبات حق ملكية العقارية.

المبحث الثاني

الآثار القانونية للتحقيق العقاري

بعد استكمال الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري ،يتولى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إعداد مقرر الترقيم العقاري يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية، يرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار و إعداد سند الملكية طبقا للمرسوم التنفيذي08-147 الذي يحدد النموذج المرفق الذي يحرر فيه سند الملكية .

كما قد تنشأ بمناسبة تطبيق إجراء التحقيق العقاري منازعات قضائية منها ما يرجع اختصاصها إلى القضاء المدني و منها ما يؤول إلى القضاء الإداري ،و منها ما يستوجب تدخل القضاء الجزائي.

المطلب الأول

تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تعتمد عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعد التأكد من استحقاق المعني لملكية العقار على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي و المحافظ

[1] كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المرجع السابق، ص57-58 .

العقاري كل حسب اختصاصه، حيث يعهد للأول بإعداد مقرر الاعتراف أو مقرر الترقيم العقاري، و يعهد لثاني بتنفيذه [1].

الفرع الأول

صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد و تسليم سند الملكية

نتج عن السلطات التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص في مراقبة و تنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،اضطلاعه بدور أساسي في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية للحائز على أساس التقادم المكسب المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147، بصفته المسؤول الأول عن هذه العملية ،بحيث يتولى تقدير إصدار مقرر الترقيم على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 15 من قانون 07-02[2] و من أجل ذلك يتولى على وجه الخصوص :

أولا :إعداد مقرر الترقيم :إذا لم يسجل أي اعتراض، و نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات ،و كذلك الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ،فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري[3]،و يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم عقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس و يجب أن يتضمن هذا المقرر هوية المالك أو المالكين في حالة

[1] مرامرية حمة ،دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ،مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع و آفاق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي27 ،28-02-2007، ص 10.

[2] المادة 15 من قانون 07-02:" في حالة ما تبث حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ،يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه ،مقررا يتعلق بالترقيم العقاري ،باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري .

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ ".

[3] المادة 14 من قانون 07-02 .

الشيوع، تعيين العقار و حدوده بدقة وفقا لمخطط الطبوغرافي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري ،ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص اقليميا قصد تنفيذه.

و يجب أن يكون هذا المقرر معللا و موقعا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية ،و من تم فإن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس مصلحة الحفظ العقاري أثناء غياب مدير الولائي للحفظ العقاري يتعين رفضها من قبل المحافظ العقاري أثناء عملية اشهار مقررات الترقيم[1].

ثانيا :إعداد مقرر رفض الترقيم: بالرجوع إلى أحكام المادة 17 من قانون 07-02[2]إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية ،كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك حقوق الغير، أو بوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض في المعطيات المستقاة سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين ،أو من خلال فحص السندات و الوثائق المقدمة ،كأن يتبين أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية ، أو محل سندات رسمية مشهرة أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية ،أو انعدام شروط الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري ،و غيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك،[3] فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري[4]،يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي و إلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل

---

[1] المذكرة رقم 01850، المؤرخة في 24-02-2014، المتضمنة قانون 07-02، المؤرخ في 27-02-2007 تساؤلات، المرجع السابق.

[2] المادة 17 من قانون 07-02:" إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي ،في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءا من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة أعلاه .

[3] فشيت محمد ،إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ،جامعة سعد دحلب، البليدة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم القانون الخاص ، نوقشت سنة 2013، ص 116 .

[4] الملحق رقم 15 .

أقصاه 06 أشهر ابتداءا من تاريخ إيداع الطلب، و منه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا[1].

الفرع الثاني

صلاحية المحافظ العقاري في إعداد و شهر سند الملكية

تنص المادة 1/16من قانون 07-02 على أنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، بحيث يتولى هذا الأخير عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ الولائي المختص طبقا للمادة 2/15 من 07-02 و التي تنص "...يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص اقليميا قصد التنفيذ ".

فإذا كان المشرع قد أعطى بموجب المادة 14 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري ،و كذلك محاضر و وثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية و القانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموع البطاقات العقارية ،فإن مواد قانون التحقيق العقاري قد منحت للمحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يكون مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص اقليميا ،ضمن الصلاحيات التي تخولها عمليات الترقيم العقاري[2].

[1] عبد الغني حسونة، لبنى دنش ،إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني ،ع 06، سنة 2009 ، ص 310.

[2] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 281 .

و لا يعتبر سندا للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إلا بعد شهره في المحافظة العقارية .

و قبل التطرق إلى إجراءات شهر مقرر الترقيم العقاري يجب أن نشير إلى أن عملية الشهر تختلف باختلاف نظام الشهر المتبع ،و ذلك لوجود نظامين يتمثلان في نظام الشهر الشخصي و نطام الشهر العيني، فنظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في اعلان التصرفات العقارية[1]،فهو ينظر إلى هوية الأشخاص المالكين للعقار[2]،و من هنا جاءت تسمية هذا النظام بالنظام الشهر الشخصي ،و تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر ،و سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية حيث ترتب فيه هذه الأخيرة حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين و يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوع أو الندرة[3].

غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها القوة الثبوتية المطلقة و ليس لشهر أثر مطهر فهو عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بهذا التصرف لتمكين من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة.[4]

و إلى جانب هذا النظام يوجد نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

---

[1] Marie ,Noëlle Jobard ,Bachellier , Droit civil ,Sûretés ,publicité foncière ,14 éd , Dalloz , 2002, p 148 .

[2] Ali Brahiti ,Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel , Situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière , ITCIS , Éd, Alger ,2013, p 116 .

[3] جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر ،سنة 2006، ص15-16؛ و تنبغي الاشارة في هذا الصدد إلى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم 2742 المؤرخة في 05-05-2002 المتضمنة تجديد الفهارس الأبجدية تدعوا فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس و نقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض ،مديرية أملاك الوطنية، وزارة المالية .

[4] زروقي ليلي، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري ،مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ،ع 02 ،سنة 2002، ص62.

و المراسيم التطبيقية له ،و هو ذلك النظام الذي يعتمد على تتبع العقار محل التصرف ، و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تدون فيه كل التصرفات التي ترد على العقار[1]،و يتميز ب05 مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوت المطلقة، مبدأ الشرعية، مبدأ القيد المطلق، و مبدأ حظر التملك بالتقادم.

غير أن هذا النظام لا يطبق إلا إذا تمت عملية مسح العام للأراضي و من تم فإن نطاق تطبيقه ينحصر في المناطق الممسوحة فقط، أما للعقارات غير الممسوحة فتخضع بصفة مؤقتة لنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات مسح هذه العقارات.

و على هذا الأساس نصت المادة 20 من مرسوم 08-147 على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 و التي تقضي أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة و تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم .

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63[2] نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، و بالرجوع إلى هذه المادة فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقا لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية

[1] بوجردة مخلوف، شرح قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بنشرة القضاة ،ع 63، ص 275.

[2] المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 :" لا يمكن القيام بأي اجراء للإشهار في المحافظة العقاري في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ،يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه" .

المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الاولى من المادة 88 أعلاه : عند الاجراء الاول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 8 الى 18 من هذا المرسوم ".

ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار ،حيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها من خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.[1]

غير أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات حيث أورد عليها المشرع مجموعة من الاستثناءات نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ،و منها شهر مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

- **رسم الشهر العقاري** : إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري[2] بالنسبة لسندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-5/2 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 ،أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري ،فهي معفاة من هذا الرسم و ذلك بهدف تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري تطبيقا للمادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

و على إثر تنفيذ هذا الإجراء يقوم محافظ العقاري طبقا للمادة 16من قانون07-02 و المادة 21 من مرسوم08-147 بإعداد سند الملكية[3]طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم

[1] زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2002 ،ص 219.

[2] رسم الشهر العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 353 /14 من قانون التسجيل و التي تنص يكلف المحافظون العقاريين و رؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الإشهار العقاري ، استحدث هذا الرسم بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1980 و نظمه قانون التسجيل ،و يسرى على رسوم الاشهار نفس أحكام رسوم التسجيل فيما يتعلق بتقادم الحقوق بالنسبة للتسجيل طبقا لنص المادة 15/353 من قانون التسجيل . دوة آسيا ،رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، ط 03 ، سنة 2011 ،دار هومة ، الجزائر ، ص 24 .

[3] أنظر الملحق رقم 16.

و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني و يتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداده، و يحتوي على 06 أجزاء تتمثل في:

الجزء الأول: يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد السند.

الجزء الثاني: يتضمن تعيين المالك، إذ تدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به، من اسم و لقب و اسم الأب، تاريخ و مكان الولادة، المهنة، الجنسية، العنوان، و رقم الحصة في حالة الشيوع.

الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار تعيينا منافيا للجهالة و على الخصوص بلدية موقع العقار، المكان المسمى، الشارع، الرقم المساحي، رقم الحصة، المساحة، و الحدود.

الجزء الرابع: تدون فيه قيمة العقار بالأحرف و الأرقام.

الجزء الخامس: خاص بالأعباء المثقل بها العقار، حيث يصرح المالك أنه اطلع على أحكام المادة 18 من قانون 07-02.

أما الجزء السادس: يتضمن إشهاد أن سند الملكية مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر ،مع وجوب ذكر تاريخ الاجراء .

و يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي عند تسليمه السند أن يراعى :

أولا: في حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوع يحرر أمام مدير الحفظ العقاري أو وكالة موثقة طبقا للمادة 22 من المرسوم رقم 08-147.

ثانيا: في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل مارس 1961 ،لكن فقد حداثته ،يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك ،في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة اقليميا ،حيث يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي :

– إذا تم اشهار هذا السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ،يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

– إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ،يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني[1].

و باستقراء نصوص قانون07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و المرسوم التطبيقي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، لم يتعرض إلى القوة الثبوتية لهذا السند على عكس التشريع اللبناني الذي جعل للتحقيق العقاري بناءا على الطلب أو كما يسميه التحديد و التحرير الاختياري قوة ثبوتية مطلقة أسوة بما ينتج عن التحديد الاجباري .[2]

– **مسك الملفات** :بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري و التي تمثل دعامة للحقوق المشهرة ، كما تحفظ زيادة على ذلك نسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري حسب الحالة.[3]

– **بعض احصائيات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري**

تجب الإشارة في الأخير إلى بعض الإحصائيات الصادرة مديرية العامة للأملاك الوطنية ،و ذكر البعض منها الخاصة بعينات مختلفة لولايات الوطن كحالة إحصائية تقيمية عامة عن سير هذه العملية .

[1] التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ،المرجع السابق، ص 12 .

[2] أسعد دياب، طارق زيادة ،أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري و السجل العقاري ،منشورات المكتبة الحديثة ،لبنان، سنة 1985، ص 129.

[3] المادة 23 من مرسوم رقم 08-147.

حيث صدر عن مديرية العامة للأملاك الوطنية عند نهاية شهر أكتوبر 2012 إصدار حوالي 1.593 سند ملكية عن طريق قانون التحقيق العقاري[1].

و في نهاية شهر ماي 2014 تحصلنا على أرقام السندات المسلمة من طرف مديريات الحفظ العقاري لبعض الولايات مع أخذ العينات من ولايات الشرق ،الوسط، الغرب و هي كالآتي :

الولاية	عدد الملفات المودعة	عدد سندات الملكية المسلمة
معسكر	111	05
وهران	19	00
مستغانم	94	00
غليزان	285	29
سيدي بلعباس	00	00

الولاية	عدد الملفات المودعة	عدد سندات الملكية المسلمة
الجزائر	1604	62
البليدة	176	05
المسيلة	1456	06
تيبازة	198	04
البويرة	402	27

الولاية	عدد الملفات المودعة	عدد سندات الملكية المسلمة
سكيكدة	254	00
جيجل	645	61

[1] Ali Brahiti ,le régime foncier et domanial en Algérie , évolution et dispositif actuel, situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière ,op cit, p 124 .

باتنة	3019	1748
ميلة	03	00
قسنطينة	00	00

المصدر : مرازقة مولود المدير الولائي للحفظ العقاري.

إن هذا الجدول يوجب علينا ذكر بعض الملاحظات المهمة و المتمثلة في:

1- إن عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري تلاقي العديد من الصعوبات، لعل أبرزها يتمثل في تخوف مدراء الحفظ العقاري في الولايات من هذا الإجراء مما أدى بالبعض منهم إلى إرجاء تطبيقه لأسباب غير موضوعية[1] منها مديرية الحفظ العقاري لولاية وهران حيث رفضت تطبيق هذا القانون فترة من الزمن.

2 - إن العامل المتحكم في تحرير سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتمثل في عمليات مسح الأراضي فكلما كانت عملية المسح منخفضة زادت من فرص الحائزين في الحصول على سندات ملكية في اطار قانون التحقيق العقاري، و كان هذا النقص في مسح الأراضي نتيجة لعدة معوقات و لأسباب أمنية خاصة عرفتها البلاد كجيجل و باتنة التي لم تعرف تقدما في أشغال المسح مما ساهم في تسليم سندات الملكية بموجب هذا القانون .

3- إن أهم ما يعرقل تسليم سندات الملكية عن هذا الاجراء أيضا نذكر منها قلة العامل البشري لدى مصالح الحفظ العقاري في الولايات، إذ غالبا ما يتم تعيين رؤساء المكاتب أو المصالح كمحققين عقاريين، قلة تفاعل مديريات أملاك الدولة في مجال الردود و كذلك بعض الهيئات الأخرى، نقص الوسائل المادية و تحديدا غياب السيارات الإدارية [2].

[1] المذكرة رقم 07831 المؤرخة في29-06-2009، المتضمنة تطبيق أحكام القانون 07-02، المؤرخ في27-02-2007؛ المذكرة رقم 13086 المؤرخة في 30-12-2013 المتضمنة التكفل بالملفات المودعة في اطار القانون 07-02، المؤرخ في27-02-2007 ، و تلك المتعلقة بحساب المجهول -تذكير.

[2] مرازقة مولود ،إجراءات التحقيق العقاري و أثره في تطهير الملكية العقارية ،مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ، بجامعة معسكر، يوم 08-05-2014، ص06 .

المطلب الثاني

المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

قد ينتج عن تطبيق قانون التحقيق العقاري اعتراضات و منازعات ناجمة بين الملاك و الحائزين و المدعين لحقوق على العقار محل التحقيق العقاري ،و التي تستدعى ضرورة عرضها على جهات القضائية للفصل فيها ،و تعتبر التسوية القضائية المرحلة الثانية لفض النزاعات بعد فشل مساعي التسوية الودية من طرف القائم بالتحقيق العقاري.

و قد عمد المشرع إلى وضع قواعد و إجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي و ذلك من خلال المادة 12 من قانون 07-02 ، و تعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي العقاري أو القاضي الإداري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي.

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

أجاز القانون07-02 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقار و تقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقا للمادتين 511 و 512 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية[1]،بعد فشل مساعي المحقق العقاري في التسوية الودية للنزاع.

[1] المادة 511 من ق ا م اد :"ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية".

المادة 512 من ق ا م اد :"ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية، في الحيازة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن، في نشاط الترقية العقارية، في إثبات الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع ، في إثبات الملكية العقارية، في الشفعة ،في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات ،في التنازل عن الملكية و حق الانتفاع ،في القسمة و تحديد المعالم، في ايجار السكنات و المحلات المهنية ، في الايجارات الفلاحية ".

و ترفع الدعوى العقارية في هذه الحالة من قبل المعترض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص ،للطعن في أركان و شروط و صفة حيازة الحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و التي يثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح ،أو أن حيازته كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب من إكراه أو غموض أو الخفاء[1].

و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري.

و لا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عمليات الاعتراض على التحقيق العقاري ،و أمام تناقض الادعاءات و دفوع الأطراف المتنازعة إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توفر شروط الحيازة في المدعى عليه و التي على أساسها يمكنه التمسك بالتقادم المكسب ،و تتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق بنزاع حول مدة الحيازة أو الاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود و الادعاء بوجود تعدي[2].

و يشترط لرفع هذه الدعوى استفاء مجموعة من الشروط الشكلية و المتمثلة في :

1- وجوب توافر شرطي الصفة و المصلحة في المدعى وقت رفع الدعوى القضائية

تنص المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون .

و يقصد بالصفة الحق في المطالبة القضائية على أساس تحقق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني ،أو الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سواء بصفته شخصا طبيعيا أو اعتباريا ،أما المصلحة فتعرف بأنها تلك المنفعة التي يسعى

[1] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 287.

[2] أرحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،المرجع السابق ، ص125 -126 .

رافع الدعوى القضائية إلى تحقيقها جراء الاعتداء أو التشكيك في مركزه القانوني أو حقه المكتسب على أن تكون المصلحة قانونية، و قائمة وقت رفع الدعوى و ليست محتملة[1].

و لقد اعتبر المشرع بموجب المادة 13 سالفة الذكر أن شرطي الصفة و المصلحة من النظام العام و اشترط توافر عنصر الصفة في المدعى كما اشترطها في المدعى عليه ،و جزاء عدم توافرها في إحدى الطرفين يؤدي إلى القضاء بعدم قبول الدعوى طبقا المادتين 67 و 69 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية[2].

2- وجوب إدراج البيانات الجوهرية في عريضة افتتاح للدعوى

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى ،اسم و لقب المدعى و موطنه ،اسم و لقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فآخر موطن له، الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي ،و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقي ،عرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ،الإشارة عند الاقتضاء إلى مستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى .[3]

3- إشهار عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة

يعد شرط شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية من الشروط الاجرائية الخاصة لدى مباشرة الدعوى، ولقد حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر الدعاوى العقارية الواجب شهرها و المتمثلة في دعاوى الفسخ ،الإبطال ،الإلغاء ،النقض، بموجب المادة

---

[1] رحايمية حماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ، ص112.

[2] قرار م ع ، غ م ،الملف رقم 277858 المؤرخ في 11-12-2002 ،(غير منشور) ،و الذي صرح بنقض القرار المطعون فيه لانعدام الصفة في الدعوى، عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، انسكلوبديا ،بن عكنون، سنة 2008، ص64، و في قرار آخر لها الملف رقم 307906 المؤرخ في 03-03-2004، (غير منشور) قضت أن ما قام به محامي الطاعنين يدخل تحت تعسف في استعمال حق التقاضي إذ لا يوجد أي مصلحة في طلب نقض القرار مما يتعين معه التصريح بعدم قبول هذا الطعن، لانتفاء المصلحة. عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، نفس المرجع، ص45.

[3] المادة 15 من ق ا م اد .

85 من المرسوم 76-63 و المادتين 3/17 و 519 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،و اشترط مجموعة من الشروط لقبول شهر عريضة افتتاح دعوى لدى المحافظة العقارية منها وجود عقد ملكية مشهر.[1]

و يتم إثبات هذا الاشهار أمام القضاء بوسيلتين إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه ،أو بالتأشير في أسفل عريضة افتتاح الدعوى على قيام الإشهار[2].

في حين ألزم المشرع في اطار قانون التحقيق العقاري بموجب أحكام المادتين 17 و 18 من المرسوم 08-147 رافع الدعوى القضائية بإشهار عريضة افتتاح دعواه أمام المحافظة العقارية المختصة[3]، و ذلك بقيام المحافظ العقاري بالتأشير الهامشي على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض، و ذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الاطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى ،زيادة على تعيين العقار[4]، إلا أن ما تجب ملاحظته في هذه الحالة أن عقار المطالب بأحقية ملكيته عن طريق التحقيق العقاري غير مشهر، بالإضافة إلى أن صاحب الطلب لم يكتسب صفة المالك بعد، في هذا الصدد يرى الأستاذ ندير بيوت " أن اشتراط شهر العريضة سيؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظة العقارية بدون أي نتيجة ،حيث أن ما يبرر الشهر هو المنازعة في حقوق كانت هي الأخرى محل شهر إلا أن الحال هنا يختلف[5].

---

[1] قرار م ع ،غ ع ،الملف رقم 659801 المؤرخ في 14-07-2011 (منشور) ،و الذي جاء فيه أنه لا تشهر العريضة، المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم تعلق موضوعها ب :(دعاوى الفسخ أو الابطال ،أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)، م م ع ،ع 01، سنة 2012، ص 179.

[2] حمدي باشا عمر، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، ع 09، سنة 2000، ص 18.

[3] حدد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية بموجب القرار المؤرخ في 12-03-2013، المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها، ج ر ،ع 47 ،المؤرخة في25-09-2013.

[4] عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،منشورات البغدادي، الجزائر ،ط 04 ، سنة2013،ص 65-65.

[5] نقلا عن ندير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، المرجع السابق ،ص 24-25.

و يؤدي اشهار عريضة افتتاح الدعوى إلى توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى، بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري، و إعلام الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق العقاري جماعي ،و إذا لم يقدم المدعى لشهر عريضة دعواه رغم تبليغه بذلك يستمر التحقيق العقاري في الملكية دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات و الاحتجاجات المقدمة [1].

4- احترام آجال رفع الدعوى القضائية

لقد حدد المشرع بموجب أحكام المادة 3/12 من قانون 07-02 للمعترض مهلة شهرين تحسب من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح لتسجيل دعواه قضائية لدى الجهات القضائية المختصة[2]، و المتمثلة في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعنى بالتحقيق طبقا للمادتين 40 و 518 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية[3] و ذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه.

و ترجع المصلحة من تقييد المشرع المعترض بقيد زمني ضيق (مهلة شهرين) هو اضفاء السرعة على إجراءات التحقيق العقاري ،و عدم تعليقها مدة طويلة.

5- وجود إجراء مسبق عن الدعوى

يقوم به المحقق العقاري طبقا المادة 12 من قانون 07-02، في حالة وجود اعتراض على تمليك صاحب الطلب و الذي قد ينتهي إلى عدم اتفاق الطرفين، و تحرير

---

[1] المادتين 18،19 من المرسوم رقم 08-147.

[2] نبيل صقر ،أحمد لعور، دليل عملي للمحامي في المواعيد القانونية ،دار الهدى ،الجزائر ،سنة 2013 ،ص 253 -254 .

[3] المادة 1،2/40 من ق ا م اد:" فضلا عما ورد في المواد 37،38،46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها : في المواد العقارية ،أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ،و دعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال" .

المادة 518 من ق ا م اد:" يؤول الاختصاص الاقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

محضر عدم الصلح،[1] حيث لا يمكن للمعترض رفع دعواه قضائية دون القيام بإجراء الصلح تحت طائلة عدم قبول دعواه.

و أخيرا إذا نتج عن الدعوى صدور حكم قضائي نهائي لصالح المدعى عليه، يقوم المحقق العقاري بناءا على أمر من القاضي بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند ملكية يثبت حقه في الملكية.

الفرع الثاني

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

أجاز المشرع بموجب القانون07-02 للشخص الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية من طرف مدير الحفظ العقاري، أو الشخص الذي رفض شهر مقرر الترقيم لصالحه من طرف المحافظ العقاري أو شهره رغم وجود سند ملكية مشهر للغير يخص العقار المعني، اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة و في الآجال المحددة قانونا ،و يؤول الاختصاص في كلا الحالات إلى القضاء الاداري ،كما يمكن أن تختص نفس هذه الجهة بدعوى مدير الحفظ العقاري الولائي بإلغاء الترقيم العقاري طبقا للمادة 18 من قانون 07-02 .

أولا: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

سبق و أن تعرضنا بالدراسة إلى أنه إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يحرر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري مسببا و موقعا ،يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري ،لمباشرة إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية

[1] علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية للقانون07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص58.

المختصة طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1]،على اعتبار أن مقرر رفض الترقيم العقاري هو قرار إداري صادر عن موظف عمومي مختص.

و يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا لما نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]التي تحيل إلى تطبيق المادتين 37 و 38 من نفس القانون التي خولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع بدائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ،و في هذه الحالة هو موطن مدير الولائي للحفظ العقاري،أي مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي .

و بالتالي يجب على المعني اللجوء الى المحكمة الإدارية المختصة ملتمسا من خلال عريضة افتتاح الدعوى التي تكون محررة و موقعة وجوبا من طرف محام تحت طائلة عدم قبولها ،مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة و الأشخاص المعنوية سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها بمحام غير وجوبي[3]،مع وجوب خضوعها لعملية الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة طبقا للمواد 17،18،19 من مرسوم 08-147 ، للقضاء بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري .

و تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها و يرفعها ذوي الصفة و المصلحة القانونية أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة ،حيث تنحصر سلطات القاضي في

---

[1] المادة 801 من ق ا م اد:" تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في :
دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:
-الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ".

[2] المادة 803 من ق ا م اد :"يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون ".

[3] المادة 826 من ق ا م اد :" تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الادارية ،تحت طائلة عدم قبول العريضة".
المادة 827 من ق ا م اد:" تعفي الدولة و الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه ،من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل .

مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدمها و الحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من شرعيتها، و ذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة و مطلقة.[1]

مع وجوب إرفاق العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه و المتمثل في مقرر رفض الترقيم العقاري تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجب مبرر شرعي[2]،و هذا بغية تمكين المشرع القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن و تقدير مشروعيته من عدمها .

و يجب أن ترفع الدعوى خلال أجل شهرين تسري ابتداءا من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم العقاري طبقا للمادة 16 من مرسوم رقم 08-147 .

ثانيا: الدعوى الادارية ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 من قانون 07-02 أنه يجب على المحافظ العقاري شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 يمكن أن تؤدي إلى حالتين تستوجب رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الادارية المختصة اقليميا.

حالة الأولى: تتمثل في رفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، و يجب عليه أن يسبب رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من مرسوم 76-63، و في هذه الحالة لا يبقي للمستفيد من مقرر الترقيم

[1] عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،ج 02 ،،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، سنة 1998 ، ص 314.

[2] المادة 819 من ق ا م اد :"يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى الغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول ،القرار الإداري المطعون فيه ،مالم يوجد مانع مبرر.

و إذا تبث أن هذا المانع يعود إلى امتناع الادارة من تمكين المدعي القرار المطعون فيه ،أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ،و يستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع".

العقاري إلا الطعن قضائيا في قرار رفض الإيداع باعتباره قرارا إداريا صادر من طرف المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا[1].

حالة الثانية: تتمثل في شهر المحافظ العقاري الترقيم العقاري للحائز المستفيد من إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة ،فيحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري[2].

مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية[3].

و تعرف دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل بأنها الدعوى القضائية الذاتية يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الاداري الضار.[4]

و انطلاقا من هذا التعريف يتبين أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير ،و ذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري، يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي (المتضرر)،بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ و الضرر.

---

[1] رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص 114 .

[2] يلاحظ أن الطعن القضائي يكون ضد مقرر الترقيم لأنه هو الذي يشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 16 من قانون 07-02 و بالتالي يرتب الحق العيني لفائدة المستفيد ،و لا يتم الطعن في سند الملكية الذي لا يشهر بالمحافظة العقارية و الذي يعد مجرد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري.

[3] حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص 178.

[4] بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2013 ، ص 178-179.

و تكون الدولة المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تسبب ضررا للغير طبقا للمادة 23 من أمر 75-74 المعدل و المتمم، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له، فمسؤولية الدولة عن أعمال المحافظ العقاري تقوم على أساس فكرة الضمان فهو يعمل لحسابها و عليه يجب أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطائه طالما أن علاقة التبعية لم تزل[1].

إلا أن هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية[2] لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تجيز للدولة الرجوع على هذا الأخير بما دفعته من تعويض، و ذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا أمام المحكمة الادارية ،إلا أنه قبل رفع هذه الدعوى لابد أن يحصل الطرف المضرور على تعويض من قبل الدولة أولا ،حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، و باعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات و شروط رفع دعوى الرجوع فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[3].

و في كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

ثالثا: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري

يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري في حالة اكتشاف أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ،أن يقدم شكوى إلى سيد وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ،مع رفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء الترقيم العقاري على أساس أنه ما بني على باطل فهو باطل .

[1] مجيد مخلوفي ،نظام الشهر في القانون الجزائري ، دار هومة ،الجزائر ،ط 02، سنة 2006، ص146.

[2] جمال بوشنافة ،شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 214.

[3] بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية ،المرجع السابق ص193.

و في هذه الحالة للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى القضائية الإدارية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعي عليه بصفته متهما على أساس قيام حجية الحكم الجزائي النهائي[1]على الحكم المدني طبقا للمادة 339 من قانون المدني[2].

الفرع الثالث

المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تنص المادة 18 من قانون 07-02 على أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ،و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

فالدعوى العمومية هي مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة[3].

و بموجب المادة 18 سالفة الذكر نجد أن المشرع قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا ،دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند ملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة ،في حين كان عليه أن يترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين

[1] يكون الحكم أو القرار الجزائي نهائيا بعد استنفاذ طرق الطعن العادية من معارضة و استئناف و الطعن بالنقض كطريق غير عادي للطعن ،أو بعد فوات المواعيد المقررة لها مالم ينص القانون على خلاف ذلك .

[2] المادة 339 من ق م :"لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم و كان فصله فيها ضروريا ".

[3] سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ، سنة 1988 ،ص 68.

من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ،أو كل من له حق عيني آخر على العقار.[1]

ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة، و إذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 و ما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية ،عرفية أو إدارية[2]،و تشدد المحكمة العليا على ضرورة أن يبين حكم الإدانة الوثائق المزورة و طريقة التزوير[3]، و ذلك بهدف القضاء على كل التصرفات و الهفوات غير القانونية ، و بالتالي عدم الاستلاء على العقارات بالاعتماد على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة [4].

فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي غير قابل لأي طعن ،فإن القاضي الاداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على باطل ،و على أساس حجية الحكم الجزائي في مواجهة الحكم المدني، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم على الأفعال المتابع لأجلها ،فهذا يعني أن الترقيم العقاري كان صحيحا ،و بالتالي لا يمكن إلغائه، إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري .[5]

[1] محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 287 .

[2] حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص182 .

[3] فيصل الوافي ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 149 .

[4] بوجمعة صويلح ،دراسة في قانون 07-02 ،مؤرخ في27 فيفري2007 تضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، ع 16،ماي2007،ص107.

[5] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 142 .

خاتمة

تعد آلية التحقيق العقاري مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية الممثلة في المديرية الولائية للحفظ العقاري بناءا على طلب من الحائز سواء بصفة فردية أو جماعية، تتضمن أعمالا ميدانية يقوم بها محقق عقاري بغرض التثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية، تهدف إلى إنشاء سندات ملكية للحائزين على عقارات، يعتد و يحتج بها على الكافة .

و حتى يتم قبول طلب معاينة حق الملكية العقارية و إصدار سندات ملكية عن طريق هذا الإجراء يجب توفر مجموعة من الشروط الأساسية تحت طائلة رفض الطلب فيجب أن يكون العقار واقعا بمنطقة غير ممسوحة، من نوع الملك الخاص ،و بالتالي تستبعد بقية الأصناف القانونية الأخرى، و قد أحسن المشرع عند نصه على استبعاد الأملاك الوطنية من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري لينهي الجدل حول تفسير المادة 04 من قانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية – المعدل و المتمم – و المتعلقة بجواز تملك العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب.

كما يجب أن يكون العقار غير ثابت بسند ملكية رسمي مشهر، أو حررت بشأنه سندات ملكية قبل01-03-1961 و التي فقدت حداثتها و لم تعد تعكس الوضعية المادية الحالية لهذه الأملاك التي تضمنتها ، بالإضافة إلى ممارسة الحائز حيازة قانونية طبقا لأحكام للقانون المدني و المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع.

و تجب الإشارة أن المنازعات التي تثار بشأن تطبيق قانون التحقيق العقاري يتقاسم الاختصاص فيها كل من القاضي العقاري و القاضي الإداري و القاضي الجزائي تبعا لنوعية النزاع المعروض للفصل فيه.

و من خلال هذه الدراسة المنصبة حول آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري يمكن استنتاج جملة من النتائج و التي تشكل في مجملها نقائص لعملية التحقيق العقاري نجملها فيما يلي:

أولا – التأخر الكبير من طرف الهيئات العمومية المخولة بإصدار النصوص التشريعية حيث انتظر المشرع أكثر من سنة من صدور 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، لإصدار المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ثم انتظاره أكثر من 04 أشهر لتصدر التعليمة التطبيقية له رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة لحق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

ثانيا – جاء قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كإطار عام تقريبا، حيث أن 07 المواد من أصل 20 مادة تحيل إلى التنظيم بالإضافة الى أن المادة 19 هي حكم انتقالي و المادة 20 تمثل النشر في الجريدة الرسمية .

ثالثا – ألغى المشرع الجزائري العمل بعقد الشهرة بطريقة ضمنية بموجب المادة 19 من قانون 07-02 و بطريقة صريحة بموجب المادة 24 من المرسوم 08-147، دون المساس بالحظر على الملفات المودعة لدى مكاتب الموثقين قبل سن هذا القانون.

رابعا – عزوف المشرع عند وضعه لقانون 07-02 و المرسوم التطبيقي له رقم 08-147 عن وضع أحكام دقيقة لعملية التحقيق العقاري مما فتح باب التناقض في نصوص القانونية مختلفة منها مثلا المادة 12 المتعلقة بإجراءات شهر عريضة الدعوى .

خامسا – تغليب التعليمات الإدارية على هذا الإجراء ،مما وقعه في نفس الإشكاليات الناتجة عن عمليات المسح الأراضي العام ،أو تلك الخاصة بإعداد عقود الشهرة.

سادسا – لا يوجد فرق كبير بين إجراءات إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب و بين إجراءات تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري،

ما عدا أن هذه الإجراءات يتكفل بها المدير الولائي للحفظ العقاري بدلا عن موثق مختص اقليميا .

سابعا – تأخر رد ممثلي أملاك الدولة بشأن الطبيعة القانونية العقارات محل التحقيق العقاري، و التي أصبحت عرضة لاكتساب عن طريق هذا الإجراء.

ثامنا– لم يأت هذا قانون بشيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة و التقادم المكسب ،حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة و شروطها و آثارها .

تاسعا– أعطى هذا القانون صلاحيات ذات آثار خطيرة للمحقق العقاري منها إعداد المحضر النهائي الذي يشكل الأساس في إصدار مقرر الترقيم العقاري و من تم اكتساب الملكية العقارية و إجراء الصلح، علما أن المحقق عقاري يتقاضى مرتب بسيط، و هذا ما لا يتماشى مع العروض المغرية.

عاشرا– ضيق المشرع الجزائري من دور المحافظ العقاري في قانون 07–02 حيث أصبحت مهامه تقتصر على استلام مقرر الترقيم العقاري من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و قيامه بالترقيم العقاري ،أي شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري و إعداد سند الملكية ،ثم إرساله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ليسلمه للمعني.

حادي عاشر– من خلال احتكاكنا المباشر لمختلف المديريات الولائية للحفظ العقاري نجد أن هذا الاجراء لقي عزوفا عن تطبيقه سواء من قبل الجهات المختصة أو من قبل المواطنين ، و هو ما يعكسه عدد السندات المسلمة عن طريقه و التي جلها ناشئة عن عمليات فردية مع انعدام اصدار سندات في اطار العمليات الجماعية ، و بالتالي يبقى هذا الإجراء غير كاف لتحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على النصوص الحالية له.

و في الأخير بعد دراسة موضوع آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، و توصلي للنتائج سالفة الذكر ،رصدت جملة من الملاحظات نقدمها كتوصيات و تتجلى فيمايلي :

أولا – إسناد مهمة التحقيق لمختصين في المجال العقاري أو بإنشاء لجنة مختصة بالتحقيق العقاري بدلا من موظف بسيط (محقق عقاري).

ثانيا – توفير الوسائل المادية و البشرية لإنجاح هذه العملية ،و الحرص على تكوين المستمر للقائمين بها ،و عقد ملتقيات دورية بهدف مناقشة الاشكاليات العقارية ،و تقديم الحلول المناسبة .

ثالثا – تبيان الطبيعة القانونية للسند الممنوح في إطار التحقيق العقاري الذي يشكل نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، و النص على القوة الثبوتية التي يتمتع بها شأنه في ذلك شأن الدول السباقة بالأخذ بنظام التحقيق العقاري الاختياري كالتشريع اللبناني و التونسي، و النص على إمكانية الطعن في المحضر النهائي ،الذي يشكل إجراء مهم في حماية المالكين الحقيقين الذين يظهرون بعد إتمام المحضر النهائي.

رابعا – اتخاذ الاجراءات الردعية الصارمة من طرف الإدارة المركزية بخصوص مدراء الحفظ العقاري الذين يرفضون التكفل بالملفات المودعة بشأن هذا الإجراء و التي تكون في غالبيتها غير مبررة .

خامسا – تبني نظام الشهر الاختياري لتسهيل عملية المسح العام للأراضي و تفعيلها أكثر.

سادسا – الإسراع في إنهاء عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، قصد تحقيق استقرار الملكية العقارية و تطهيرها.

الملحق رقم01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل(عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

تاريخ و رقم الوكالة :

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملحق رقم02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجـل إيـداع الطلبـات

عمليـة فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجـل الشكـاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تـــاريخ تســـجيل الشكوى	اسم ولقب المحتج أو المعترض	اسم ولقب المحتج ضـــده(صـــاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكوى	موضوع الشكوى

الجهة اليسرى:

مراجع مذكرة رفض الشكوى(في حالة عدم قبولها)	تـاريخ محاولـة الصـلح(فـي حـال قبـول الشكوى)	تـاريخ محضـر الصلح أو عدم الصلح	فـي حـال عـدم الصـلح، ذكـر مراجـع إشـهار الـدعوى القضائية	في حال إشهار الـدعوى القضائية، ذكر تـاريخ تبليـغ صـاحب الطلـب بتوقيـف التحقيق العقاري	تـاريخ إيـداع القرار القضائي	ملاحظات

الملحق رقم04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

– نظرا للقانون رقم 07–02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

– نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08–147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

– بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

الساكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

– تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقـــرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو للأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الملحق رقم08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجـل الشكـاوى

عمليـة جماعيـة

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجل الشكوى	اسم ولقب المحتج أو المعترض	اسم ولقب المحتج ضده(صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الشكوى(في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح(في حال قبول الشكوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب والوالي بتوقيف التحقيق العقاري	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

الملحق رقم09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقـرر رقـم مـؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

– نظرا للقانون رقم 07–02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

– نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08–147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

– بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛

– موجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة):

الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

يقــرر

<u>المادة الأولى</u>: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقـة تحقيـق عقـاري

العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة :

الشاهد الأول:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب : الاسم :

تاريخ و لقب بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب : الاسم:

تاريخ و لقب بطاقة التعريف :

المهنة:

العنوان :

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب الاسم

تاريخ و لقب بطاقة التعريف

يصرح :

إمضاء الشاهد

ملاحظات :

المحقق العقاري

الملحق رقم11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

في إطار القانون رقم07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد(الوظيفة):.....

إبلاغ مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد(ة):

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الملحق رقم13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

<u>المتعلق بالملكية الكائنة بـ:</u>

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال

– الجنوب

– الشرق

– الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق رقم14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقـرر ترقيم عقـاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالـب لحـق الملكيـة، فـي إطـار القـانون 07-02 المـؤرخ فـي 2007/02/27، المتضـمن تأسـيس إجـراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري

الملحق رقم15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) **المحقق العقاري**

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:.....

– بمقتضى القانون رقم 07–02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريف تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه،

– نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في ../../.. رقم...، المشهر في ../../.. مجلد... رقم...

يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك([1])

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوع:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

القسم المسحي رقم:.....الحصة رقم:.....الطبيعة:.....

المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.

الحدود:

من الشمال:.....من الجنوب:.....

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

قيم العقار بثمن قدره:(بالأحرف).....(بالأرقام).....

أعباء وشروط

صرح المالك(أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة18 من القانون رقم 07–02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

سند في ..../..../..... **إمضاء وختم المحافظ العقاري**

[1]– في حالة الشيوع/ تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

الملحق رقم17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

و بين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم18

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

و بين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقـــق العقـــاري

قائمة المراجع

أولا: المراجع باللغة العربية

1/ المعاجم

01- عصام نور الدين، الوسيط عربي – عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان ،ط1 سنة 2005.

02- موريس نحلة ،روحي البعلبكي ،صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 01 ،سنة 2002.

2/ الكتب العامة

01- أعمر يحياوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2004.

02- أعمر يحياوي ،نظرية المال العام ،دار هومة، الجزائر ،سنة 2002.

03- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2013.

04- بكوش يحي ،أدلة الاثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الاسلامي ،دراسة نظرية و تطبيقية مقارنة ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ،ط02 ،سنة 1988 .

05- بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، ط 01 ،سنة 2001.

06- بوستة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دراسة تحليلية ،دار الهدى ،الجزائر، سنة 2011.

07- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ،سنة 2006.

08- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات ،(الهبة ، الوصية ،الوقف)، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.

09- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة و مزيدة في آخر التعديلات و أحدث الأحكام ،دار هومة ،الجزائر ، سنة 2000.

10- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ،دار هومة، الجزائر ،ط 10، سنة 2014.

11- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة(عقد الشهرة ،شهادة الحيازة) ،دار هومة، الجزائر ، سنة 2002.

12- حسين عبد اللطيف حمدان ،نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط01 ،سنة 2005 .

13- دوة آسيا ،رمول خالد ،الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ،ط 03 ،سنة 2011 ،دار هومة ، الجزائر.

14- رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ،ج1في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني ، دار الجامعية ، سنة 1986.

15- رمول خالد ،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر ،ط 02، سنة 2004.

16- زروقي ليلي ، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ، سنة2002 .

17- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ،سنة 1988.

18- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة ،الجزائر ،سنة 2004.

19- عباس العبودي، السندات العادية ودورها في الإثبات المدني،دراسة مقارنة بالتشريعات العربية و الأجنبية و أحكام القضاء ، دار الثقافة ،الأردن،ط 01،سنة2001.

20- عبد الجواد مصطفى، الحيازة بسوء نية كسبب لكسب الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1994.

21- عبد الرحمان بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،منشورات البغدادي، الجزائر ،ط 04 ،سنة2013 .

22- عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،ج 08 ،حق الملكية، مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،دار النهضة العربية ،مصر ،سنة 1968.

23- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المجلد الثاني ،منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 03، سنة 1998.

24- عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ،دراسة في القانون المدني اللبناني و المصري ،دار النهضة العربية ،بيروت ،سنة 1982.

25- عجة الجيلالي ،أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ،دار الخلدونية ،الجزائر، سنة 2005.

26- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ،الحقوق العينية، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ،عمان ، ط 01 ،سنة 2000 .

27- عمار علوي ،الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، ط7 ،سنة 2013.

28- عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية و التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط 01 ، سنة 2010 .

29- علي فيلالي، الالتزامات ،النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ،الجزائر، سنة 2010 .

30- عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج 02 ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 1998.

31- عمر زودة ،الاجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء ،انسكلوبديا، بن عكنون ،سنة 2008.

32- فاضلي ادريس ،نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،سنة 2010.

33- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ،الجزائر ،ط 01 ،سنة 2010.

34- قدري عبد الفتاح الشهاوي ،الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن ،نشأة المعارف ،الاسكندرية ،سنة 2003.

35- ليلى طبلة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2010.

36- مجيد خلفوني، نظام الشهر في القانون الجزائري ، دار هومة ،الجزائر، ،ط 02، سنة 2008.

37- محمد المنجى ،الحيازة ،منشأة المعارف ،الاسكندرية ، ط3 ، سنة 1993.

38- محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ،ط01 سنة 2005.

39- محمد حسين قاسم، موجز في الحقوق العينية الأصلية ،ج 01 ،حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،ط 01 ،سنة2005 .

40- محمد حسين منصور ،الحقوق العينية الأصلية ، دار الجامعية ، د ب ن ، سنة 2000.

41- محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح القانون المدني ،الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،دار هومة ، الجزائر ، ط 01، سنة2009.

42- محمد علي أمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ،سنة 1993 .

43- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة، عمان ،ط 01 ،سنة 1999.

44- محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2000.

45- مقني بن عمار ،الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2014.

46- مقني بن عمار ،مهنة التوثيق في القانون الجزائري ،تنظيم و مهام و مسؤوليات ، دار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية، سنة 2013.

47- ميدي أحمد ،الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، ط01 ،سنة 2005.

48- ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ،سنة 1986.

49- نبيل إبراهيم سعد ،الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني ،دراسة مقارنة ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ، سنة 2003.

50- نبيل صقر، أحمد لعور، دليل عملي للمحامي في المواعيد القانونية، دار الهدى ، الجزائر ،سنة 2013.

51- نبيل صقر، الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ،الحيازة في قرارات المحكمة العليا ، دار الهدى ،الجزائر ،سنة 2013 .

52- نعيمة الحاجي،أراضي العرش في القانون الجزائري،دارالهدى ،الجزائر، سنة 2010.

53- نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام ،دراسة مقارنة ، دار هومة، الجزائر ، ط2 ،سنة 2006.

54- همام محمد محمود الزهران ،الحقوق العينية الأصلية ،حق الملكية ،أحكام حق الملكية، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية ،سنة 2010.

3/ الكتب المتخصصة

01- أسعد دياب ،طارق زيادة ،أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة ،لبنان ، ،سنة 1985 .

02- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2013.

03- عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة، الجزائر ، ط 07 ،سنة 2011 .

04- محمد بن أحمد بونبات ،نظام التحفيظ في المغرب ،تونس، الجزائر، سلسلة أفاق القانون، رقم 18 ، مراكش ،ط 03 ، سنة 2009.

05- محمودي عبد العزيز ،حاج علي سعيد ،اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود ملكية في القانون العقاري الجزائري،منشورات البغدادي،الجزائر،ط 01،سنة، 2012.

06- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي ،الجزائر ،ط 02 ،سنة 2010 .

4/ الرسائل الجامعية

01- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ،تخصص قانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، نوقشت سنة 2014.

5/ المذكرات الجامعية

01- أرحمون نورة ،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، نوقشت سنة 2012.

02- بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير في القانون ، قسم القانون الخاص ،فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ، نوقشت سنة 2011.

03- سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ،تخصص القانون العقاري ، نوقشت سنة 2012.

04- عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التاريخ المعاصر ،جامعة الجزائر ،كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية ،قسم التاريخ ،نوقشت سنة 2009.

05- فشيت محمد ،إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص ، نوقشت سنة 2013.

06- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، كلية الحقوق ،نوقشت سنة 2007.

07-هناء الوافي،اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،بن عكنون، نوقشت سنة 2013.

08-زبدة نور الدين،آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون،فرع قانون عقاري ،جامعة الجزائر،كلية الحقوق،نوقشت سنة 2011.

6/ المقالات

01- الوافي فيصل ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، ج 1 ،ع 37 ،سنة 2009.

02- بليل محمد، التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجا، مجلة العصور ،ع 16، جوان /ديسمبر 2010.

03- بوسماحة الشيخ ، الترقية العقارية و حماية البيئة، مجلة القانون العقاري و البيئة ،ع 01، سنة 2013 .

04- بوجمعة صويلح ،دراسة في قانون رقم 07-02 ،مؤرخ في 27فيفري 2007 تضمن اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الفكر البرلماني ،ع 16،ماي2007.

05- بوجردة مخلوف، شرح قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، نشرة القضاة ،ع 63.

06- تيرس سعاد ،قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر، المجلة المغاربية للدراسات التاريخية و الاجتماعية ،ع 02، جوان 2010 .

07- حمدي باشا عمر ،شهر الدعاوى العقارية ، مجلة الموثق، ع 09 ،سنة 2000.

08- رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة المفكر ،ع 09 ،سنة 2013.

09- زروقي ليلي ،نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري ،مجلة مجلس الدولة ،ع 02،سنة 2002.

10 - صالح حمير، قراءة في أميرتي 1844-1846 حول الملكية العقارية في الجزائر، المضامين و النتائج، مقال منشور بمجلة العصور الجديدة ،ع 6 ، سنة 2012 .

11- صالح حيمر ،قانون سيناتوس -كونسيلت 1863 حول الملكية العقارية في الجزائر، قراءة تاريخية ، مجلة العصور ،ع 19 ،جانفي -ديسمبر 2012.

12- صنوبر أحمد رضا، التقادم المكسب للملكية العقارية، مجلة العلوم القانونية و الإدارية و السياسية ، ع 13،سنة 2012.

13- عريشي أعمر ،القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر ،المجلة القضائية ،ع 2 ،قسم الوثائق ،سنة 2003.

14-علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية لقانون07-02 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، ج02-2007،ع34.

15- عمار روابنية ،التقادم المكسب ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،قسم الوثائق ، ج 2، سنة 2004.

16-عبد الغني حسونة، لبني دنش ،إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني ،ع 06 ،سنة 2009.

17- غنيمة لحلو شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،قسم الوثائق ،محكمة العليا ،ج 02 ،سنة 2004 .

18- محي الدين عواطف ،قاعدة الرسمية في العقود الناقلة للملكية العقارية ،مجلة الحقوق و العلوم السياسية ،ع 09، سنة 2012.

19- مزيان محمد الأمين ،التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا لقانون 07-02 مجلة الراشدية، ع 01 ،فيفري 2008.

20- مزيان محمد الأمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ع 02 ، جانفي 2014.

21- ندير بيوت ،معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03 ،قسم الوثائق 2010.

22- يونسي حداد نادية ،العقد العرفي و المعاملات العقارية ،تعليق على قرار الغرف المجتمعة المؤرخة في 18-02-1997 ،المجلة القضائية ،ع 01 ،قسم الوثائق للمحكمة العليا.

7/ الملتقيات و الأيام الدراسية

01- مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- واقع و آفاق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ،27-28-02-2007

02- مرازقة مولود، إجراءات التحقيق العقاري و أثره في تطهير الملكية العقارية ،مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ، بجامعة معسكر، كلية الحقوق ، يوم 08-05-2014.

03- نويري رشيد، مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية و إصدار سندات ملكية، مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول دور المهندس الخبير العقاري في ظل قانون 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، يوم 22-06-2009.

8/ أهم النصوص القانونية و التنظيمية المعتمدة

أولا: القوانين الأساسية

01-دستور23-02-1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89 -18 المؤرخ في 28-02-1989 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 23-02-1989 ،ج ر ،ع 09 ،صادرة في 01-03-1989.

ثانيا: القوانين

01 -قانون المالية لسنة 1965 الصادر تحت رقم 64-361 المؤرخ في 31-12-1964 المتضمن قانون المالية لسنة 1965 ج ر، ع 01، مؤرخة في 01-01-1965.

02- القانون رقم 83-18 المؤرخ في13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي ، ج ر، ع ،34 المؤرخة في 16-08-1983،ملغى.

03- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،ج ر ،ع 50 ،المؤرخة في 09-12-1987 .

04- القانون رقم 90-25 المؤرخ 08-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،ج ر، ع 49، المؤرخة في 18-11-1990 . المعدل و المتمم

05- القانون رقم 90-30 المؤرخ في01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ،ع 52، المؤرخة في02-12-1990 . المعدل و المتمم

06- القانون رقم 91-10 المؤرخ في27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر، ع 21، المؤرخة في08-05-1991. المعدل و المتمم

07- القانون رقم 91-11 المؤرخ في27-04-1991 يحدد القواعد بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،ج ر، ع 21 المؤرخة في08-05-1991. المعدل و المتمم

08- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر ،ع 65 ،المؤرخة في 18-12-1991.

09- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 ،المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق ،ج ر، ع 14،المؤرخة في 08-03-2006.

10- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ع 14 ، المؤرخة في 08-03-2006.

11- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،ج ر ، ع 15 المؤرخة في 28-02-2007 .

12- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،ج ر ،ع 21،المؤرخة في 23-04-2008.

13- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30 ، ج ر، ع 44، المؤرخة في 03-08- 2008.

14- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بمطابقة البنايات، ج ر، ع 44 المؤرخة في 03-08-2008.

15- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر ،ع 78 ،المؤرخة في 31 -12-2014 .

ثالثا: الأوامر

01- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية ،ج ر ،ع 48 المؤرخة في 10-06-1966 ،المعدل و المتمم.

02- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق، ج ر ،ع 107، المؤرخة في 25-12-1970 ، ملغى.

03- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر ، ع 97 ، المؤرخة في 08-11-1971 ،ملغى.

04- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية ج، ر ،ع 19 ، المؤرخة في 05-03-1974 ، ملغى.

05- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ،ج ر ،ع 78، المؤرخة في30-09-1975،المعدل و المتمم.

06- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،ج ر ،ع 92 ، المؤرخة في 18-11-1975 ،المعدل و المتمم.

07- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع 81 ،المؤرخة في 18-12-1977 ،المعدل و المتمم.

08-الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13-08-1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ج ر، ع 34 ، سنة 1985 ،ملغى.

09- الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر ،ع 20 ،المؤرخة في 16-04-1995 .

10- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، ج ر ، ع 46 المؤرخة في 16-07-2006.

رابعا: النصوص التنظيمية

01- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتعلق بوضع بعض الأملاك العقارية و المنقولة تحت حماية الدولة ج ر ،ع 30 ، سنة 1963 .

02- المرسوم رقم 63-276 المؤرخ في 26-07-1963 المتعلق بالأراضي المسلوبة و الاراضي التي تمت مصادرتها من طرف الادارة الاستعمارية لصالح القياد و الباشآغات و الآغات ،ج ر ،ع 153 ،سنة 1963.

03- المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20-01-1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية ، ج ر ، سنة 1964 ،(المعدل و المتمم).

03- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتضمن بإثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر ، ع 15 ، المؤرخة في 20-02-1973 ، ملغى.

04- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر ،ع 30 ،المؤرخة في 16-04-1976 ،المعدل و المتمم.

05- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ،ع 30 المؤرخة في13-04-1976 ، المعدل و المتمم.

06- المرسوم رقم 77-41 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات، ج ر ،ع 16 المؤرخة في 23-02-1977.

07- المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في13-09-1980 يعدل و يتمم المواد ،15،18، 89 ، من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،ج ر، ع 38 المؤرخة في15-05-1980.

08- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في21-05-1983 المتضمن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر ، ع 21 ،المؤرخة في 04-05-1983 ، ملغى.

09- المرسوم التنفيذي رقم 91-245 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، ج ر ،ع 36، المؤرخة في 31-01-1991.

11- المرسوم التنفيذي رقم 92-455 المؤرخ في 23-11-1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ،ج ر ،ع 60.

12-المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 14-05-1998، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،ج ر، ع 26 ،المؤرخة في 08-09-1992.

13- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،ج ر، ع 13 المؤرخة في 09-03-1994 .

14- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24-05-2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، ج ر، ع 30،المؤرخة في 28-05-2000.

15- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم و تسليم سندات الملكية ، ج ر ، ع 26 ، المؤرخة في 25-05-2008 .

16- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 24-01-2015 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، ع 7 ،المؤرخة في 12-02-2015.

17- المرسوم رقم 15-98 المؤرخ في 04-04-2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر ،ع 18، المؤرخة في 08-04-2015.

8/ القرارات الوزارية

1- القرار المؤرخ في 12-03-2013، المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها ،ج ر ،ع 47 ،المؤرخة في25-09-2013.

9/ التعليمات و المذكرات الادارية

أ – التعليمات الإدارية

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ،وزارة المالية.

02- التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة و تسليم سندات الملكية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

ب- المذكرات الادارية

01- المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 05-04-1998 المتضمنة المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 23-05-1983، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

02- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في17-07-1999 المتضمنة دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام ، مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية .

03- المذكرة رقم 2742 المؤرخة في 05-05-2002 المتضمنة "تجديد الفهارس الأبجدية" ،مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية .

04- المذكرة رقم 002421 المؤرخة في 02-05-2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب "المجهول"-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية ،مديرية أملاك الدولة الشؤون، العقارية ،وزارة المالية .

05- المذكرة رقم 004618 المؤرخة في 04-09-2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"-حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .

06- المذكرة رقم 07831 المؤرخة في 29-06-2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية .

07- المذكرة رقم02750 المؤرخة في28-03-2010المتضمنة تطبيق المادة 09من القانون07-02 المؤرخ في27-02-2007،تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية ،مديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

08-المذكرة رقم 03278 المؤرخة في 15-04-2010 الموضوع تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007،التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

09-المذكرة رقم 0400 و 0401 المؤرخة في17-05-2010 المتضمنة القانون07-02 المؤرخ في27-02-2007، آجال الرد،المديرية العامة للأملاك الوطنية،وزارة المالية.

10- المذكرة رقم 6419 ،6420 المؤرخة في 05-09-2010 المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، أقسام مسح الأراضي ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

11-المذكرة رقم2087 المؤرخة في13-07-2011،المتضمنة القانون07-02المؤرخ في27-02-2007،اشكالات ميدانية، حضور الملاك و الحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني، مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

12- مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011 و المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية ،حضور الملاك أو الحائزين المجاورين، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

13- المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 13-03-2012 المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية .

14- المذكرة رقم 03200 المؤرخة في 26-03-2012 المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 و تلك المسجلة في حساب المجهول ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

15- المذكرة رقم 13086 المؤرخة في 30-12-2013 المتضمنة التكفل بالملفات المودعة في اطار القانون 07-02، المؤرخ في27-02-2007 ،و تلك المتعلقة بحساب المجهول –تذكير، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

16- المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014 المتضمنة قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، تساؤلات، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

17- المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

10/ الوثائق المتخصصة

01- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ،سبتمبر 2007.

02- مداولات المجلس الشعبي الولائي، الجريدة الرسمية للمداولات، فترة التشريعية 05، دورة عادية 10 ،جلسة العلنية المنعقدة يوم 17-12-2006.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1/ Les Ouvrages Généraux et Spéciaux

2- Jean-Louis Bergel , Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, Traité de droit Civil, Les biens,L.G.D.J .TII ,Éd 5 e , Delta, 2000.

3- Youcef Djebari ,La France en Algérie ,Bilans et Controverses ,voI,I, la genèse d'un capitalisme d'état colonial ,Office Des Publications Universitaires ,Alger ,1995.

4-Ali Bencheneb ,Le Droit Algérien ,Des Contrats ,Données Fondamentales, Éd, Universitaires de Dijon ,2011.

5-Ali Brahiti ,le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et dispositif actuel ,Situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière , ITCIS , Éd, Alger ,2013.

6-Christian Larroumet, Droit Civil, Les Biens, Droits réels principaux, T II, Éd 5e ,Economica 2006 ,paris .

7-Jacques Ghestin -Gilles Goubeaux ,Traité de Droit Civil , Introduction Générale, L G D J , Paris, 1977.

8-Marie–Noëlle Jobard–Bachellier , Droit civil ,Sûretés ,publicité foncière ,14 e Éd, Dalloz ,2002.

2/ Les Articles

1- Lahlou-khair Ghenima, La preuve de la propriété foncière, Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques, N, spécial, La propriété et Le Droit, université d'Alger, Faculté de droit.

2- Mohammed Karim Noureddine, Les moyens de preuve en droit Foncier Algérien, Revue De Droit foncier Et environnement, Nº 02,2014.

3-Latrous Bachir, la Publicité Foncière En Droit Algérien , Jurisprudence de la chambre foncière ,Cour suprême, 2004,T 01.

3/ Les Textes Juridiques

1- Loi Nº62-157 du 13-12-1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31-12-1962, J O R A, Nº ,02 , du 11-01-1963 .

2-Décret Nº62-03 du 23-10-1962 portant réglementation des transaction , ventes , location ,affermage ,amodiations de biens mobiliers, J O R A , Nº01 , du 26-10-1962.

3-Décret Nº63-88 du 18-03-1963 portant réglementation des biens vacants, J O R A ,Nº15 , du 22- 03-1963 .

4-Décret Nº 63-388 du 01-10-1963 déclarant bien de l'Etat les exploitation agricoles appartenant à certaines personnes physique ou morale , J O R A , Nº73 du 04-10-1963 .

4/ Les Documents

1-Formation des enquêteurs fonciers , médiation et communication , Tecsult International Limitée , expert conseil ,19-02- 2005, Canada.

2 -Méthodologie d'enquête foncière ,procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière ,Tecsult International Limitée ,expert conseils ,09-11-2005, Canada.

5/ Les Web Graphies

1-Ahmed Benaissa , évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (land property seystem in Algeria) in :www . fig.net/ pub/ morocco / proceedings /TS14/TS14 5 Benaissa . pdf .

الفهرس

الشكر

قائمة المختصرات

مقدمة 01

الفصل التمهيدي: تطور الملكية العقارية و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري.....**08**

المبحث الأول: تأصيل الملكية العقارية 09

المطلب الأول: تطور الملكية العقارية أثناء العهد العثماني.....09

الفرع الأول: تصنيفات الملكية العقارية 09

المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي.....16

الفرع الأول: المحاولات الأولى لفرنسة العقار الجزائري.....17

الفرع الثاني: الفرنسة الشاملة للعقار الجزائري.....21

الفرع الثالث: بداية مرحلة الاصلاح العقاري.....24

المطلب الثالث: تطور الملكية العقارية بعد الاستقلال.....26

الفرع الأول: الملكية العقارية في مرحلة 1962-1990.....27

الفرع الثاني: الملكية العقارية في مرحلة 1990 إلى يومنا هذا.....31

المبحث الثاني: تأصيل التحقيق العقاري 34

المطلب الأول : تطور التحقيق العقاري أثناء الاحتلال الفرنسي.....35

الفرع الأول: في ظل قانون 26-07-1873 المعدل و المتمم 35

الفرع الثاني: في ظل قانون16-02-1897 المعدل و المتمم 37

المطلب الثاني: تطور التحقيق العقاري بعد الاستقلال 39

الفرع الأول: في ظل الأمر71-73 المتضمن الثورة الزراعية.....39

الفرع الثاني: في ظل الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.....44

الفصل الأول: القواعد الموضوعية للتحقيق العقاري..... 53

المبحث الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري 54

المطلب الأول: العقارات ذات سندات الملكية محرر قبل01-03-1961 أو بدون سندات ملكية 54

الفرع الأول: العقارات ذات سندات الملكية محرر قبل01-03-1961.....54

الفرع الثاني: العقارات بلا سند ملكية 73

المطلب الثاني :العقارات غير ممسوحة 74

المبحث الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري.....76

المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري.....77

الفرع الأول :أن يكون العقار من الأملاك الخاصة.....77

الفرع الثاني: أن لا يكون العقار من الأملاك الوطنية 82

الفرع الثالث: أن لا يكون العقار من الأملاك الوقفية.....85

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحائز طالب التحقيق العقاري 86

الفرع الأول: تحقق الحيازة القانونية.....87

الفرع الثاني: تحقق مدة الحيازة القانونية.....96

الفصل الثاني: القواعد الاجرائية للتحقيق العقاري و آثارها.....103

المبحث الأول: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري.....103

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري.....104

الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري.....105

الفرع الثاني: دراسة طلب فتح تحقيق عقاري 109

الفرع الثالث: مقرر فتح تحقيق عقاري.....114

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري.....116

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية 117

الفرع الثاني: الانتقال و المعاينة الميدانية 119

الفرع الثالث: الفصل في الاعتراضات و الاحتجاجات.....126

المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري.....131

المطلب الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....131

الفرع الأول: صلاحية المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد و تسليم سند الملكية.132

الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في إعداد و شهر سند الملكية 134

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري 142

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري 142

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....147

الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي 152

الخاتمة.....,,.....154

الملاحق.....158

قائمة المراجع 177

الفهرس.....197