

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 01

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

السندات المثبتة للملكية العقارية والمنازعات الناشئة عنها

وفق القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

مشرفي عبد القادر

الشعبة: حقوق

من إعداد طالبة:

بلحرزم شهيرة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عديدة نبيل

الأستاذ(ة)

مشرفا مقورا

مشرفي عبد القادر

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن عزوز بن صابر

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" قُلِ الرُّوحُ مِنْ أَمْرِ رَبِّي وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا "

صدق الله العظيم

الآية 85 - سورة الإسراء.

إهداء

"ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه
وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين"

إلى من أنار لي مشوار حياتي،

إلى ينبوع العطاء الذي زرع في نفسي الطموح والمثابرة،

إلى من علمني الثقة بالنفس،

أبي الغالي

إلى ينبوع الصبر والتفائل و الأمل،

إلى نبع الحب والحنان،

إلى من سهرت على تربيّتي،

أمي الغالية

إلى رمز المحبة و الإيحاء،

إلى من تجمعي بهم ذكريات طفولتي وشبابي،

إلى إخوتي: عبد الرحمن، أحمد، إلياس

إلى صديقتي بن قطاق إسمهان

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية عبد الحميد بن باديس جامعة مستغانم.

إلى كل طالب علم و مقدر له.

أهدي هذا العمل المتواضع آملا من الله عز وجل أن يجعله في ميزان حسناتي.

الشكر

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه و رسوله
وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

نشكر الله ونحمده على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع و إتمامه.

أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف: مشرفي عبد القادر على ما قدمه لي من
توجيهات و نصائح خلال مراحل إعداد المذكرة ، و على كل جهوده في إثرائها.

و من ثم أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهما بقبول مناقشة المذكرة.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الوالد الأستاذ بلحرازم محمد على إرشاداته و توجيهاته
و مساعداته طوال فترة إعداد المذكرة.

كل الشكر الخالص لعمال مكتبة الجامعة، و كل من ساعدني من قريب ومن بعيد.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

ج ر: جريدة رسمية

ق.م.ج: قانون مدني جزائري

ص: صفحة

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ط: طبعة

ب ط: بدون طبعة

ج: جزء

ثانياً: باللغة الفرنسية

P : page

مقدمة:

يتمتع حق الملكية منذ القدم بالاهتمام الكبير وذلك بتنظيمه وضبط نطاقه، كيفية استعماله وحمايته من التعدي، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يهتم بهذا الموضوع نظرا لارتباطه بالمسائل الاقتصادية والاجتماعية.¹

إن حق ملكية الشيء يعرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون، فحق الملكية هو حق جامع، حق مانع وحق دائم أي أنه يجمع كل السلطات المخولة قانونا للشخص على الشيء فللمالك أن يستعمل الشيء وأن يستغله وأن يتصرف فيه، ويقتصر حق الملكية على صاحبه فقط ويمنع غيره من مشاركته في ملكه، أما صفة الدوام فتقع على الشيء المملوك وليس الشخص المالك ولا تزول إلا بعد هلاك الشيء فالملكية تنتقل من شخص إلى آخر أثناء حياته أو بعد وفاته وهذا لا ينفي صفة الدوام بعد الانتقال فانقال الملكية لا يعني زوالها.²

إن مسألة العقار قضية حيوية و جوهرية لما للعقار من أهمية في تطور المجتمع ونموه، و لما له من دور فعال في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

يعرف العقار على أنه الشيء المستقر بحيزه والثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري³ ، و العقار على نوعين، النوع الأول ا لعقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص، فالعقارات بطبيعتها هي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت و تشمل الأرض وما تشيد فوقها

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص13.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان ، 1968، ص493-496-529-534.

³ الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، ج . ر ، عدد 78، مؤرخة في 30/09/1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007.

من مباني ومنشآت و ما في باطنها من نباتات و أشجار¹، أما العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو مخصصة لاستغلاله، مثل الجرارات تعتبر منقولات مخصصة لخدمة الأرض واستغلالها فتأخذ صفة العقار بالتخصيص ، وهذا طبقا للمادة 683 فقرة 2 من ق.م.ج بنصها على ما يلي:"غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"².

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 25 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم في المادة 27 منه بقوله:"الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"³.

مرت الملكية العقارية في الجزائر بعدة مراحل مختلفة، حيث في مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي أو مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني كانت الأراضي مقسمة إلى أراضي العرش، وهي الأراضي التي يتم استعمالها جماعيا من طرف سكان قرية أو قبيلة معينة، أراضي ملك و هي التي يملكها أشخاص أو عائلات سواء بصفة فردية أو مشاعة بينهم ولكن ليس لديهم عليها عقود، أراضي الحبوس أو الأوقاف وهي العقارات التي تم حبسها لصالح مشاريع و مؤسسات دينية أو خيرية أو حبست على الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له، بالإضافة إلى الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة ، والأراضي

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص118.

² الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ قانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر، عدد 49، مؤرخة في 1990/11/18، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، ج. ر، عدد 55، مؤرخة في 1975/09/27.

العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة، والتي تعرف بأراضي البايلك، بحيث كانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية والعرف السائد. ثم في مرحلة الاستعمار الفرنسي تم الاستيلاء على أراضي الجزائريين، فتم صدور أمر 1844/10/01 المتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، ثم صدر أمر 1846/07/02 الذي يعتبر الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك و بالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية، بحيث كان الهدف من إصدار هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين غير المالكين لعقود الملكية، إضافة إلى قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين.

أما في مرحلة ما بعد الاستقلال فقد بقيت القوانين القديمة سارية المفعول في الفترة ما بين 1962 و 1970، وتميزت بصدور الأمر 20-1962 المؤرخ في 24/18/1962 المتعلق بالأموال الشاغرة، صدور مرسوم 1962-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار، و أيضا مرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، وبالتالي فإن العقود التي تمت بعد 01/07/1962 والمنصبة على حقوق عينية عقارية سواء حررت داخل الوطن أو خارجه المخالفة لهذه الأحكام هي عقود باطلة. أما في الفترة الممتدة ما بين 1971 و 1981 تميزت بصدور نصوص قانونية تتمثل في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الذي ألغى القوانين والأنظمة الزراعية السابقة، بحيث أحدث تغييرا كبيرا في تنظيم الملكية العقارية.¹

و في المرحلة ما بين 1970 إلى 1989 صدرت عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2017، ص9-10-17-18.

الملكية العقارية تتمثل في الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بالتوثيق، الذي بموجبه تكون المعاملة العقارية صحيحة مع وجوب إضفاء الرسمية، إضافة إلى الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن تأمين الأراضي في إطار الثورة الزراعية السابقة، وكذا المرسوم 38/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة إذ بموجبه سلمت شهادات مثبتة لحقوق عقارية.

إن إثبات الملكية العقارية يشكل عائقا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المترتبة عنها، سواء تعلق الأمر بمهام القضاء أثناء فصلهم في المنازعات العقارية المطروحة عليهم، أو تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي والشهر العقاري ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وترجع صعوبة إثبات الملكية العقارية إلى مرور الملكية العقارية والنصوص المتعلقة بها بمراحل مختلفة، غير منسجمة وغير متواصلة بسبب عدم تماشيها مع تقاليد وعرف المجتمع، وعدم مراعاة الثقافة الريفية الذي أدى إلى عدم اهتمام الفلاحين ببعض هذه القوانين المفروضة عليهم أثناء الاحتلال الفرنسي، بالإضافة إلى عدم انسجام القوانين وتضارب النصوص وتجديدها مما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية.¹

تثبت الملكية العقارية بالوسائل والطرق المنصوص عليها قانونا من أجل حمايتها، وحتى تكون دليلا للقاضي أثناء فض النزاعات المعروضة عليه، و لكل خصم الحق في إثبات ما يدعيه بكل ما له من أدلة تطبيقا للقاعدة العامة بأن تكون البيئة على من ادعى.²

إن عدم انسجام النصوص القانونية التي تعالج الملكية العقارية بل وتناقضها في كثير من الحالات ينشأ عنها الكثير من المنازعات العقارية وتعقيدها.³

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 3-18-31.

² فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص3.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 5.

تعرف المنازعات العقارية على أنها كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه عقار، وقد يكون طرف القضية شخصان طبيعيان أو شخص طبيعي في مواجهة شخص معنوي، بحيث تمر المنازعات العقارية المطروحة على القضاء بتقديم عريضة افتتاح الدعوى شهر إلى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة، إلى غاية صدور حكم فيها، و نظرا لعدم ضبط قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية يؤدي إلى تنازع كل من القاضي الإداري والقاضي العادي، فقام المشرع الجزائري بإنشاء المحاكم الإدارية، والأقسام العقارية على مستوى المحاكم، وتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين بناء على قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر في 25 فبراير 2008.¹

إن اختيار موضوع المذكرة محل الدراسة كان بسبب الأهمية التي تتمتع بها الملكية العقارية وكيفية إثباتها و كثرة النزاعات الناشئة عنها، إضافة إلى العوائق العملية التي تواجهها أصحاب الاختصاص من قضاة وموثقين ومحامين نظرا لصعوبة مادة الملكية العقارية و تشعب مواضيعها، و كذا كثرة الفلغات القانونية في المجال العقاري.

حيث تكمن صعوبة الدراسة و البحث في قلة المراجع المتخصصة في مجال الملكية العقارية و خصوصا في إثبات الملكية العقارية و المنازعات العقارية، و عدم انسجام النصوص القانونية مع بعضها البعض وتناقضها.

أما الإشكال المطروح فهو ما هي السندات التي تثبت الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟ و ما هي المنازعات المثارة بشأنها؟

الإجابة على الإشكالية تكون بإتباع المنهج الوصفي، التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية، و المنهج التاريخي عند الضرورة، حيث خصصنا الفصل الأول لسندات إثبات الملكية العقارية والفصل الثاني لمنازعات سندات إثبات الملكية العقارية.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 14.

الفصل الأول: سندات إثبات الملكية العقارية

تعتبر سندات الإثبات ذات أهمية بالغة بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، ولهذا أصدر المشرع الجزائري قوانين تتعلق بمسألة إثبات الملكية العقارية بحيث أوجب إفراغ المعاملات وفق شكليات معينة وضوابط شكلية يلزم إتباعها، وذلك بموجب عقود رسمية إلى جانب عقود عرفية في حالة غياب السند الرسمي وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الأول، وكذا الأحكام القضائية والقرارات الإدارية باعتبارها هي الأخرى سندات تثبت الملكية العقارية وهذا ما سيتم شرحه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: العقود الرسمية والعرفية

تعتبر الكتابة الأصل في إثبات التصرفات القانونية وأقوى الأدلة القانونية باعتبارها وسيلة للتعبير عن الإرادة، والكتابة إما أن تكون رسمية أو عرفية¹، وعليه تم تخصيص المطلب الأول للعقود الرسمية، والمطلب الثاني للعقود العرفية.

المطلب الأول: العقود الرسمية

العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته وهذا ما جاءت به المادة 324 ق.م²، ومن هنا يستخلص أنه حتى يكون العقد رسمياً (صحيحاً ومشروعاً) يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون هذا الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصاً من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد.

¹ نثوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2014، ص6.

² الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/07، مرجع سابق.

- أن يراعي في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع ، وذلك وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد. و بالتالي أي تخلف لأحد هذه الشروط يفقد العقد طابعه الرسمي و جاز طلب إبطاله و إزالة الآثار المترتبة عنه.¹

و تصنف العقود الرسمية إلى عقود توثيقية وعقود إدارية.

الفرع الأول: العقود التوثيقية

سنتطرق في هذا الفرع إلى مفهوم العقود التوثيقية (أولا) و أنواع العقود التوثيقية المثبتة للملكية العقارية (ثانيا).

أولا: مفهوم العقود التوثيقية

01 - تعريف العقد التوثيقي:

العقد التوثيقي هو العقد الذي يقوم بتحريره موثق من أجل إضفاء الصبغة الرسمية عليه، إذ تنص المادة 03 من القانون 02/06 المؤرخ في: 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق أن: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".²

02- وجوب تسجيل وشهر العقود التوثيقية:

أ- تسجيل العقود:

تسجل جميع العقود التي يبرمها الموثق لدى مصلحة الطابع و التسجيل التابع لدائرة اختصاصها مقر مكتب الموثق، وذلك في أجل لا يتجاوز شهرا من تاريخ تحريره، و إلا ترتبت

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص57-58.

² قانون رقم 02/06، المؤرخ في: 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في: 08/03/2006، ص15.

عنه عقوبات تأديبية و أخرى جبائية¹.

ب- شهر العقود:

يعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني الذي يقوم على مواصفات العقار المتصرف فيه، وهذا طبقا للأمر 74/75 المؤرخ في: 12 / 11 / 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.²

ب-1- تعريف الشهر العقاري:

يعرفه جمال بوشناق أنه: "مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة في سجلات معدة لإطلاع الكافة.³

و يقصد به أيضا إنشاء بطاقة عقارية لدى المحافظ العقاري في سجل معد لذلك والتأشير عليها، سواء كانت عقود تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية.⁴

¹ WWW.LAW-DZ.NET ، عقد بيع عقار وشروط انتقال ملكية العقار في القانون المدني الجزائري، 17/02/22، 12:35:2019، ص2.

² الأمر رقم 74/75، المؤرخ في: 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد92، مؤرخة في: 18/11/1975، معدل بالقانون رقم 90/79 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 والقانون المؤرخ في: 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

³ أورمضيني محمد، البيع العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/2007، ص29.

⁴ سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، بدون طبعة، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص122.

ب-2- أهمية الشهر العقاري:

نص القانون على وجوب الشهر العقاري باعتباره وسيلة لإعلام الغير بكل ما يرتبط بالعقار، وبالتالي المحافظة على استقرار الملكية و المعاملات العقارية.

ب-3- حجية الشهر العقاري:

بناء على المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"¹، و المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص بأن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"²، أوجب المشرع الجزائري أن تشهر كل العقود و المحررات الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية بالمحافظة العقارية قبل تسليمها إلى أصحابها ، وهذا لضمان حقوق كل من طرفي العقد، لأن العبرة في نقل الملكية العقارية بالشهر بالمحافظة العقارية وليس من يوم إبرام العقد، فمثلا إذا تم إبرام عقد بيع يبقى العقار ملكا للبائع، ولا تنتقل ملكيته للمشتري إلا من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري، أي شهره في المحافظة العقارية.

¹ مرسوم رقم 63/76، المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في: 1976/04/13، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ص508.

² الأمر رقم 74/75، ينصمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص1207.

ب-4- إجراءات الشهر العقاري:

تتمثل إجراءات الشهر التي فرضها القانون الجزائري في تأكد المحافظ العقاري أولا من صحة المحررات المراد شهرها ، تحدي أطراف العقد تحديدا دقيقا وذلك بتحقيقه من المعلومات الخاصة بهم المذكورة في الوثائق من هوية وأهلية كل واحد منهم¹، بالإضافة إلى تحديد العقار أيضا تحديدا نافيا للجهالة بذكر شكله وكل القياسات و وصفه وصفا قانونيا بتسجيل الحقوق في السجل العقاري².

03- جزاء الإخلال بالإجراءات القانونية المفروضة على العقود التوثيقية الرسمية:

كل معاملة تتم خارج النطاق القانوني و دون إتباع الإجراءات الشكلية التي سنها القانون، وأوجبها على محرري العقود يترتب عنها البطلان³، و تعتبر هذه العقود عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية التي تتضمنها المادة 793 من القانون المدني بنصها : "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"⁴، إضافة إلى المادة 56 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، التي نصت على أن: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر"⁵.

¹ أورمضيي محمد، مرجع سابق، ص45-46.

² عمار علوي، مرجع سابق، ص153-154.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص58-59.

⁴ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص131.

⁵ قانون رقم 25/90، ينضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم ، مرجع سابق.

ثانيا: أنواع العقود التوثيقية المثبتة للملكية العقارية

01- عقد بيع عقار:

أ- تعريف عقد البيع:

يعرفه السنهوري بأنه: "عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمننا نقدياً".¹

و حسب المادة 351 من القانون المدني الجزائري فإن: "البيع عقد يلزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"²، بمعنى عقد البيع هو مبادلة مال نقدي بمال غير نقدي و إنشاء رابطة قانونية بين البائع والمشتري بهدف نقل ملكية المبيع أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي كما أنه عقد ملزم لجانبين حيث يلتزم البائع بأن ينقل ملكية الشيء للمشتري أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمننا نقدياً.³

و عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول".⁴

ب- أركان عقد بيع عقار:

ينعقد عقد بيع عقار بتوفر الأركان التالية: التراضي، المحل، السبب والشكلية، و أي انعدام لأحد هذه الأركان يترتب عنه بطلان العقد بطلانا مطلقا، و قد اشترط المشرع في هذه الأركان شروطا لا بد من توفرها بحيث أي تخلف لأحد الشروط يخلت الركن ولا ينعقد العقد.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، المجلد

الأول، بدون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة، ص20.

² الأمر 58/75، يتضمن القانون المدني، نفس المرجع، ص57.

³ حوحو يمينية، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016، ص9-10.

⁴ الأمر 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص108.

ب-1- الرضا:

الرضا هو توافق إرادتي المتعاقدين وذلك بالاتفاق بين البائع والمشتري على العناصر الجوهرية للبيع المتمثلة في طبيعة هذا البيع والمبيع والثمن ، وحتى تتحقق صحة التراضي، لا بد أن يكون كل من البائع والمشتري أهلا للتصرف¹، طبقا للمادة 78 قانون مدني²، وأن يكون الرضا سليما من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال، فإذا شاب إرادة الشخص المتعاقد عيب من هذه العيوب كان البيع قابلا للإبطال ،بالإضافة إلى العلم الكافي بالمبيع أي وجوب أن يعلم المشتري بالمبيع (العقار) علما كافيا، بتعيين العقار ورؤيته، فإذا كان منزلا مثلا يكفي تعيينه بيان موقعه بذكر رقمه واسم الشارع الموجود به، ورؤية المشتري لهذا المنزل³، وهذا ما ورد في المادة 352 من القانون المدني: "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه"⁴.

ب-2- المحل:

هو العملية القانونية المراد تحقيقها من طرف المتعاقدين، ولكن محل عقد البيع يتميز بازواجيته، إذ يتمثل المحل الأول في المبيع⁵، الذي يشترط في أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، ممكنا غير مستحيل، معين بذاته، و مشروعا أي مما يجوز التعامل فيه. والمحل الثاني يتمثل في الثمن، بحيث يتضح من خلال نص المادة 351 قانون مدني⁶، أن الثمن هو مبلغ من

¹ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص30.

² تنص المادة 78 ق.م.ج على: "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون".

³ سي يوسف زاهية حورية، نفس المرجع ، ص30-53-54.

⁴ الأمر 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص65.

⁶ تنص المادة 351 ق.م.ج على: "البيع عقد يلزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

من النقود يلتزم المشتري بدفعه للبائع في مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية المبيع إليه، ويجب أن يكون نقدياً ومقدراً أو قابلاً للتقدير ويكون في غالب الأحيان مقدراً تقديراً صريحاً برقم ثابت ، وأن يكون جدياً أي حقيقياً.¹

ب-3- السبب:

هو الباعث إلى التعاقد، و يجب أن يكون مشروعاً، غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، وبالتالي سبب التزام البائع هو قبض الثمن من المشتري، أما سبب التزام المشتري يتمثل في تملكه للعقار.²

ب-4- الشكلية في عقد بيع عقار:

أوجب القانون الجزائري توفر ركن الرسمية في عقد بيع عقار ،وعليه يكون أطراف العقد ملزمين بإفراغ العقد في الشكل الذي يستلزمه القانون ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك، ومن خلال دراسة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بوجوب الرسمية في التصرفات الواردة على العقار والمتمثلة في المادة 61 من المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90⁴ ، يتبين أنه الأركان العامة للعقد غير كافية في إبرام عقد بيع عقار بل يجب إضفاء ركن الرسمية حتى يكون انعقاد العقد سليماً وصحيحاً، و تكون وسيلة لإثبات العقد باعتبارها مستوفية لكافة الشروط والأشكال المفروضة قانوناً.⁵

¹ سي يوسف زاهية حورية، نفس المرجع، ص79.

² WWW.LAW-DZ.NET ، مرجع سابق، ص2.

³ تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

⁴ تنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

⁵ حوجو يمينة، مرجع سابق، ص73-74-76.

02- عقد البيع بالإيجار:

أ- تعريف عقد البيع بالإيجار:

بالرجوع إلى المرسومين التنفيذيين المؤرخين في: 14/01/1997 و 23/04/2001 ، فإن عقد البيع الإيجاري هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بتأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام المشتري بدفع أجرة دورية عبارة عن أقساط على أساس أنها ثمن العقار ، فإذا أوفى المستأجر خلال مدة العقد بجميع الدفعات الإيجارية في مواعيدها المتفق عليها تنتقل إليه الملكية دون أن يدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار ويلتزم المستأجر بإرجاع العين محل العقد لصاحبها (المؤجر).¹

ب- شروط البيع بالإيجار:

لإبرام عقد البيع بالإيجار يجب توفر شروط في الشخص المستفيد من البيع بالإيجار ، ولكن المشرع الجزائري حدد فئة معينة التي يحق لها الترشح لإبرام هذا العقد، وهي الطبقة ذات الدخل المتوسط، بحيث صرحت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 01-105 ما يلي: "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا تتاح الاستقادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".²

وقد أضاف المرسوم رقم 105/01 شرطا خاصا يتمثل في أن لا يكون للمستفيد من البيع بالإيجار مالكا هو أو زوجه ملكية كاملة قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال

¹ حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد 5، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2007، ص19.

² مرسوم تنفيذي رقم: 105/01، المؤرخ في: 29 محرم 1422 الموافق ل: 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 25، مؤرخة في: 29/04/2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في: 21/04/2004، ص18.

سكني، أو لم يسبق لكلاهما أن استفادا من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه، وألا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ابتداء من جانفي 2010.¹

وبالتالي تتمثل شروط البيع بالإيجار فيما يلي:

ب-1- تقديم طلب شراء مسكن أو محل تجاري أو مهني من طرف الراغبين في الشراء في إطار البيع بالإيجار.

ب-2- يجب على طالب الشراء أن يدفع لديوان الترقية والتسيير العقاري قسطا ماليا لا يقل عن 25% من ثمن السكن الإحتقالي، ولا يقل عن 20% من ثمن المبلغ الإجمالي إذا كانت مدة العقد محصورة بين 10 و15 سنة.

و في حالة تجاوز مدة عقد البيع بالإيجار 5 سنوات ولا تتجاوز 10 سنوات يدفع قسطا ماليا ممتثلا في 15% من المبلغ الإجمالي.

وعندما تكون مدة عقد البيع بالإيجار تقل عن 5 سنوات أو تساويها يكون القسط المالي الواجب الدفع هو 10% من المبلغ الإجمالي.

ب-3- أن تقسم المبلغ الباقي من ثمن العقار الإجمالي، حسب الكيفيات المحددة في عقد البيع بالإيجار، موزعة على المدة المتفق عليها أي على عدد الأشهر التي يحتوي عليها العقد، وتمثل هذه الأقساط الشهرية استحقاقات دورية.

ب-4- يجب على المستأجر المشتري أن يسدد للمؤجر البائع ال قسط شهريا حسب رزنامة استحقاق الأقساط تحت طائلة تطبيق غرامة التأخير عن قسط مستحق غير مدفوع.

ب-5- يجب أن يحرر عقد البيع في الشكل الرسمي لدى الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للأحكام التشريعية عند انتهاء مدة عقد البيع بالإيجار وتسديد كل الأقساط المالية المتفق عليها.

ب-6- على المستأجر المشتري حتى ولو سدد مستحقاته مسبقا أن يمتنع عن أي تصرف يخص العقار محل عقد البيع بالإيجار لمدة 10 سنوات تبتدئ من تاريخ إعداد العقد.¹

¹ حوحو يمينه، مرجع سابق، ص111-112.

03- عقد البيع على التصاميم:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من صور البيوع الجديدة التي أحدثها القانون الجزائري، من أجل معالجة أزمة السكن بتسهيل الحصول على سكنات متناسبة مع المداخيل الشهرية.

أ- تعريف عقد بيع عقار على التصاميم:

لم يرد في القانون رقم 04/11، المؤرخ في: 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية تعريفاً للبيع على التصاميم بشكل دقيق، أما بالرجوع إلى المادة 28 منه فقد شملت خصائصه فقط، بنصها أن: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن وبكسر تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".²

إذا يستخلص من هذه المادة أن بيع عقار على التصاميم يتصف بأنه: بيع مستقبلي، مصمم على مخطط بحيث يقع على عقار في طور الإنجاز أو سيتم إنجازه مستقبلاً، بيع مركب من عقد مقاوله وعقد بيع، تنتقل فيه الملكية على مراحل إلى غاية اكتمال البناية، إضافة إلى أنه عقد إذعان يخضع فيه المشتري لشروط العقد المفروضة من قبل المرقي العقاري دون أن يفاوضه فيها، كما أنه عقد شكلي باعتباره عقداً يرد على عقار، بعد أن يستوفي

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 143-144.

² قانون رقم 04/11، المؤرخ في: 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ: 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في: 2011/03/06، ص 4.

جميع الأركان الموضوعية من رضا، محل، وسبب، إضافة إلى القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون رقم 04/11.¹

حيث أن المادة المذكورة أعلاه تلزم بأن يكون عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وأن يكون خاضعا للتسجيل والشهر.

وصدر أيضا في هذا الصدد قرار رقم 664290 في: 2011/07/14 مبدؤه وجوب تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، يجب تسجيله وشهره، حيث قررت المحكمة العليا فيه بالطعن شكلا وفي الموضوع بنقض وبإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ: 2009/07/12 و بإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.²

ب- آثار عقد بيع عقار على التصاميم:

يرتب عقد بيع عقار على التصاميم، لكونه عقدا ملزما لجانبين، مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من البائع (المركي العقاري) و المشتري.

بحيث يكون المركي العقاري ملزم بنقل الملكية مع مراعاة أحكام نقل ملكية العقارات المنصوص عليها في القانون المدني، وكذا الأحكام الواردة في القانون رقم 04/11، والمرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتعلق بنموذج بيع عقار على التصاميم، كما يلزم أيضا بإقامة البناء في الأجل المحدد في العقد، وأن يكون مطابقا لقواعد البناء والتعمير ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وبعد الانتهاء من البناء يلتزم المركي العقاري بتسليم العقار المبيع للمشتري و التزامه بضمان عدم التعرض الشخصي، وعدم تعرض الغير،

¹ حوحو يمينية، مرجع سابق، ص من 115 إلى 118.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 691740، مؤرخ في: 2011/12/08، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2012، ص368.

و إلزام البائع باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، و ضمان العيوب والأضرار.¹

أما التزامات المشتري فتتمثل في: الالتزام بدفع الثمن، الالتزام بتسليم العقار، و الالتزام بتحمل التكاليف المفروضة.

فبالنسبة لدفع الثمن يجب أولاً دفع التسبيق الأولي عند توقيع العقد والباقي يدفع على شكل دفعات، لأنه يمنع في بيع العقار على التصاميم دفع الثمن الإجمالي للعقار كلياً و دفعة واحدة. أما التزام المشتري بتسليم العقار في عقد البيع على التصاميم يقصد به العمل القانوني الذي بموجبه يضع المكتتب يده على العقار المبيع.²

04- عقد هبة عقار:

سنتناول في عقد هبة عقار تعريف عقد الهبة ثم نتطرق إلى أركانه .

أ- تعريف عقد الهبة و أركانه :

أ-1- تعريف عقد الهبة:

عرف قانون الأسرة الجزائري الهبة في المادة 202 بأنها: "تمليك بلا عوض"³، فالهبة هي تصرف بين الأحياء، يرد على المال من الواهب إلى الموهوب له دون عوض بنية التبرع.

¹ حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص39-40-45 إلى 51.

² مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع عقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص55-57.

³ قانون رقم 11/84، المؤرخ في: 09 رمضان 1404 الموافق ل: 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، معدل ومتمم بالأمر رقم: 02/05 المؤرخ في: 2005/02/27، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في: 2005/02/27.

أ-2- أركان عقد الهبة:

تتجسد أركان عقد الهبة كغيره من العقود في تراضي المتعاقدين بتطابق إيجاب الواهب وقبول الموهوب له¹، بحيث اشترطت المادة 203 من قانون الأسرة أن يكون الواهب سليم العقل، بالغاً سن الرشد (19 سنة)، وأن لا يكون محجوراً عليه.²

إضافة إلى المحل والسبب المراد تحقيقه من إبرام هذا العقد، والشكلية باعتباره عقد هبة وارد على عقار³، و بالرجوع إلى المادة 206 من قانون الأسرة التي تنص على أنه: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحيابة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات"⁴، اشترط المشرع ركناً آخر وهو الحيابة بتسليم الواهب الشيء الموهوب (العقار) إلى الموهوب له حتى يتمكن من التمتع و التصرف فيه.⁵

ب- أحكام عقد الهبة:

ب-1- آثار عقد الهبة:

إذا تم إبرام عقد الهبة مستوفياً جميع أركانه العامة والخاصة و شروط صحته، فإنه يترتب آثاراً على كل من الواهب والموهوب له، بحيث يترتب على الواهب إلزامية نقل ملكية العقار الموهوب، وتسليمه للموهوب له يقابله التزام هذا الأخير بأداء العوض، ونفقات الهبة، بالإضافة إلى ضمان الواهب التعرض و الاستحقاق للعقار الموهوب، وكذا ضمان العيوب الخفية.⁶

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 153.

² قانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

³ كحيل حكيمة، مطبوعة مقياس الهبة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبلالي بونعامة، خميس مليانة، 2018/2017، ص33.

⁴ قانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة، نفس المرجع.

⁵ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 154.

⁶ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص47.

ب-2- الرجوع في الهبة:

من خلال تحليل نص المادة 211 من قانون الأسرة، المتضمنة أحكام الرجوع في عقد الهبة، يتبين أن حق الرجوع في الهبة هو حالة استثنائية خصها المشرع للأبوين فقط في هبتهما للأبناء مهما كان سنهم¹، باستثناء الحالات التالية التي لا يجوز لهما الرجوع فيها: إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين، إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له، و إذا تصرف الموهوب له في العقار الموهوب بالبيع أو التبرع أو أدخل عليه ما غير طبيعته.

فالرجوع في الهبة يكون إما بموجب عقد، إذا تم بتراضي الوهاب والموهوب له، أما إذا لم يوافق الموهوب له على رجوع الوهاب في هبته، فيتم اللجوء إلى القضاء برفع النزاع أمام الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى الرجوع في الهبة، ويفسخ عقد الهبة طبقاً للقانون، أي بذكر الوهاب أسباب رجوعه.²

الفرع الثاني: العقود الإدارية

سنحدد في هذا الفرع مفهوم العقد الإداري (أولاً) ثم أنواع العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية (ثانياً).

أولاً: مفهوم العقود الإدارية:

يتضمن مفهوم العقود الإدارية كل من تعريف العقد الإداري و شروطه.

01- تعريف العقد الإداري:

يعرفه الدكتور بعلي محمد الصغير أنه: "الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقاً لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص."³

¹ خانوش مروة، بودراهم سميرة، هبة العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2012/2013، ص72.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص159.

³ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص76.

إذا العقد الإداري المثبت للملكية العقارية هو اتفاق بين الإدارة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، يحرر من طرف رؤساء البلديات، الولاية، والموظفون المؤهلون من مصالح الأملاك الوطنية ذوات صفة ضابط عمومي، ويخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر حتى تكون له حجية أمام الغير.¹

02- شروط العقد الإداري:

يشترط في العقد حتى يكون إداريا ما يلي:

أ- يجب مراعاة المعيار الموضوعي، بأن يكون أحد طرفي العقد الإداري شخص من أشخاص القانون العام، المتمثلة في:

- الإدارات العامة: مثل مصالح رئاسة الجمهورية، مصالح رئاسة الحكومة والوزارات.
- الهيئات الوطنية المستقلة: مثل البرلمان والجهات القضائية العليا، و المجلس الدستوري عندما يقوم بأنشطة ذات صبغة إدارية، تتعلق بتسييره وإدارته.
- الهيئات الوطنية القائمة في إطار السلطة التنفيذية: مثل المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المجلس الإسلامي الأعلى.
- الولاية: باعتبارها الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي.
- البلدية: يقصد بها الجماعة الإقليمية القاعدية، في الإدارة المحلية تشمل مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بها سواء كانت أجهزة المداولة أو التنفيذ.
- المؤسسات العمومية بأنواعها المتمثلة في: المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع الإداري، المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي المهني، و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.²

¹ عمار علوي، مرجع سابق، ص145.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص من 78 إلى 80.

- ب- يجب أن يرتبط العقد بمرفق عام من حيث إدارته وتسييره واستغلاله.
- ج- يجب أن يتضمن العقد الإداري شرطا استثنائيا غير مألوف في القانون الخاص، و يقصد بالشروط الاستثنائية تلك التي تمنح أحد الطرفين حقوقا أو تحمله التزامات غريبة في طبيعتها عن تلك التي يمكن أن يوافق عليها من يتعاقد في نطاق القانون المدني أو التجاري.¹

ثانيا: أنواع العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية

01- عقد الامتياز:

عقد الامتياز هو وسيلة تعهد بمقتضاها الدولة إلى شخص طبيعي جزائري الجنسية مهمة إدارة مرفق عام على حسابه ونفقاته لقاء تقاضي مقابل نقدي من المستفيدين من خدماته.²

فبالرجوع لنص المادة 04 من القانون 03/10، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³، فإن الدولة بموجب عقد الامتياز، المحرر من قبل مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة باسم كل مستثمر، تمنح الشخص المستفيد حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط، لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، بحيث تحدد المدة حسب أهمية المشروع المراد تحقيقه، و حسب الفترة الزمنية لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز، و يسري مفعول هذا العقد ابتداء من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية.⁴

¹ أوقر قورز نوال، مناصرة سهيلا، خضوع العقود الإدارية لقواعد قانون المنافسة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2014، ص8.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص88.

³ قانون رقم 03/10، المؤرخ في: 05 رمضان 1431 الموافق ل: 2010/08/15، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46، مؤرخة في: 2010/08/18، ص5.

⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 127.

و لمنح حق الامتياز حدد المشرع الجزائري شروط يجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز في المواد: 5، 6، 7، 19 من القانون رقم: 03/10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بأن يكون المستفيد شخص طبيعي، من جنسية جزائرية، ولم يكن له سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني، أن يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في إطار أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار استفادة من الوالي، كما يجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم قانون 19/87 فيما يتعلق بدفع الإتاوات.¹

و لكن الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم، و الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، والذين حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الذين أنجزوا معاملات وصفقات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لا يمكنهم الاستفادة من أحكام هذا القانون.²

كما أوجب على المستثمرين أصحاب الامتياز أثناء استغلالهم للأراضي الفلاحية إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية، حسب المادة 22 فقرة 1 من القانون 03-10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³ ، حماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، و دفع الاتاوة التي يحدد وعاؤها سنويا بموجب قانون المالية⁴ ، و الالتزام بالقيود المفروضة عليهم المنصوص عليها في المرسوم رقم

¹ قانون رقم 03/10، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق، ص 5-6.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، نفس المرجع ، ص 133، 134.

³ المادة 22 فقرة 01 من القانون رقم 03/10 تنص على: "يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا".

⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، نفس المرجع ، ص 135.

326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كمنع التاجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية، وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة.¹

و بحلول أجل الامتياز يختار المستثمر الذي أقام المشروع المصرح به إما تحديد عقد الامتياز، أو طلب تحويل الامتياز إلى التنازل لفائدته. وأي خرق لشروط الامتياز فيما يتعلق بتنفيذ المشروع يفقد المستثمر حقه، و هذا يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة.²

02- عقد الاستصلاح:

يعرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة 8 من القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، أنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"³ ، وهو ما يعرف بالإحياء في الشريعة الإسلامية لقوله صلى الله عليه وسلم: " من أحيا أرضا ميتة فهي له".

اشترط المشرع أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية التي لها مميزات مماثلة للأراضي الأخرى غير المخصصة والتي يمكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، باستثناء الأراضي المدمجة في صندوق الثورة الزراعية التي استبعدتها صراحة المادة 02 من نفس القانون، كأراضي البلدية و الأراضي الوقفية.⁴

كما اشترط أيضا أن يتم إنجاز برنامج الاستصلاح خلال خمس سنوات، يمكن تمديدتها في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع وفقا للمادة 11 من هذا القانون، بحيث

¹ مرسوم تنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في: 2010/12/23 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 79، مؤرخة في: 2010/12/29.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 89-90.

³ قانون رقم 18/83، المؤرخ في: 04 ذي القعدة 1403 الموافق ل: 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، مؤرخة في: 1983/08/16، ص 2046.

⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 148.

تمنح ملكية الأرض المراد اكتسابها مقابل الدينار الرمزي وبشرط فاسخ مضمونه يتوقف على إنجاز مشروع الاستصلاح في المدة القانونية وإلا فسخ العقد.

ومنح هذه الأرض يتم بقرار من والي الولاية بعد تقرير معاينة من طرف لجنة تقنية مختصة، وفي حالة عدم إنجاز المشروع يقوم الوالي بإبطال العقد أمام المحكمة الإدارية بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 24 و25 من هذا القانون.¹

03- عقد بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية:

نظرا للنتائج السلبية والفوضى التي ترتبت عن نقل الملكية العقارية بموجب العقود العرفية، أصدر المشرع الجزائري القانون 01/85 المتضمن قواعد شغل الأراضي من أجل تسوية العقود العرفية، وأصدر المرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا قطع أراضي عمومية أو مباني غير مطابقة لقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.²

فالمشرع قام بإدخال العقارات المتصرف فيها بموجب عقود عرفية في ممتلكات البلدية، ومنح لهذه الأخير حق التصرف فيها لحائزيها الحاملين لعقود عرفية، بشرط أن يكون العقد ثابت التاريخ بالتسجيل إلى تاريخ صدور هذا القانون، كما منح صلاحية التسوية الإدارية للبلدية، و ذلك بتحريرها لعقد يتضمن نفس مضمون العقد العرفي المسجل، بحيث تتولى إجراءات التسوية لجنتا الدائرة و الولاية بإصدار قرار يحرر من طرف مدير أملاك الدولة، ويشهر في المحافظة العقارية.³

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 87 .

² مرسوم رقم 212/85 ، المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405 الموافق ل: 13/08/1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا قطع أراضي عمومية أو حضرية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر، عدد، 34، سنة 1985 .

³ فيصل الوافي، نفس المرجع، ص 81-82.

04- عقود التنازل عن أملاك الدولة:

عقود التنازل عن أملاك الدولة هي عقود مبرمة بموجب القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية وكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات¹، تحرر وتفيد في إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية يتم بموجبها تحويل ملكية عقارية تابعة للدولة²، بحيث تنص المادة 26 من هذا القانون على أنه: "يتم نقل ملكية مسكن أو محل كان موضوع عقد للبيع إثر السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقداً أو إثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط".

و لكن نظرا للأضرار المعتبرة التي لحقت بالخرينة العمومية لأن التنازل تم بأثمان زهيدة³، أُلغى المشرع هذا القانون 01/81 بموجب القانون 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.⁴

05- عقود البيع المحررة طبقا لقانون الأملاك الوطنية:

طبقا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20، فإن البيوع التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم في الأصل عن طريق المزاد العلني و استثناءا يكون البيع بالتراضي، ففي البيع بالمزاد العلني يتخذ الوالي المختص إقليميا الكائن بدائرة اختصاصه القطعة المراد بيعها

¹ قانون رقم 01/81، مؤرخ في: 1981/02/21، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج.ر، عدد 06، مؤرخة في: 1981/03/10 (ملغى).

² نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص16.

³ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص85.

⁴ قانون 06/2000، المؤرخ في: 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد، 80، مؤرخة في: 2000/12/18.

قرار ترخيص ببيع الأرض عن طريق المزاد، وهذا باقتراح من مدير مصالح الأملاك الوطنية بالولاية ثم ينشر القرار في الصحافة الوطنية مع وضع دفتر الشروط لعملية البيع خاصة السعر الأدنى للبدء في البيع وهذا على أساس القيمة التجارية.

أما البيع بالتراضي يخص التنازل لأشخاص معينين بذاتهم حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في: 1991/11/23 المتعلق بالأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.¹

المطلب الثاني: العقود العرفية

إن الأصل في نقل الملكية العقارية أن تتم في الشكل الرسمي، لكن نتيجة الفراغ التشريعي بعد الاستقلال تم اللجوء إلى العقود العرفية، مما أدى إلى تفشي هذه الظاهرة بين أفراد المجتمع وانتشارها كوسيلة إثبات لحق الملكية العقارية الخاصة.²

و لهذا حدد المشرع الجزائري شروط صحة المحرر العرفي، و مدى حجيته في الإثبات بين المتعاقدين و في مواجهة الغي.³

الفرع الأول: مفهوم العقود العرفية

سنتم دراسة في هذا الفرع أولا تعريف العقد العرفي و ثانيا شروط صحة العقد العرفي.

أولاً: تعريف العقد العرفي

بالرجوع إلى نص المادة 423 مكرر 2 ق.م.ج التي تنص على أنه: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"⁴، يستخلص أن العقد العرفي هو العقد المحرر من طرف غير

¹ فيصل الوافي، نفس المرجع، ص 83-84.

² نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 24.

³ بن معمر خوخة، بركو ليلية، العقود العرفية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015، ص 13.

⁴ الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الأشخاص المذكورين في نص المادة أعلاه، أو من طرفهم، لكن خارج نطاق مهامهم القانونية¹.

فالعقد العرفي هو عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص دون تدخل الضابط العمومي².

ثانياً: شروط صحة العقد العرفي

إن المشرع الجزائري بين شروط لا بد من توفرها في المحرر العرفي حتى يكون صحيحاً و معداً للإثبات، بحيث تتمثل هذه الشروط في الكتابة و التوقيع.

01- الكتابة:

يشترط في العقد العرفي حتى يكون صحيحاً ومثبتاً للملكية العقارية أن يكون مكتوباً بحيث يقصد بالكتابة أن يكون هذا العقد متضمناً على كتابة تدل على الغرض المقصود من تحريره، ومثبتة لواقعة قانونية معينة، مع اشتراط أن يتضمن المحرر العرفي المثبت للملكية العقارية على البيانات الجوهرية المتعلقة بأطراف العقار، الثمن، والشهود إن وجدوا.

فالمشرع الجزائري لم يتطلب توفر أي شكل في إعدادها، ولم يشترط اللغة المستعملة و لا الشخص المحرر لها، بحيث يمكن أن تكون الكتابة بخط اليد أو عن طريق آلة كاتبة، و كذا عن طريق الوسائل الإلكترونية الحديثة أو عبر شبكة الانترنت³، بالإضافة إلى الكتابة الإلكترونية المنصوص عليها في المادة 323 مكرر ق.م.ج.⁴

¹ بن معمر خوخة، بركو ليلية، نفس المرجع، ص13.

² عمار علوي، مرجع سابق، ص146.

³ بن معمر خوخة، بركو ليلية، مرجع سابق، ص17، 18، 26، 27.

⁴ تنص المادة 323 مكرر ق.م.ج على: "ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامات و رموز ذات معنى مفهوم، مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها، وكذا طرق إرسالها".

02- التوقيع:

إن التوقيع هو شرط جوهري و أهم عنصر في العقد العرفي لأنه هو الذي يؤكد ويثبت أن المحرر العرفي صادر من موقعه ما لم يطعن فيه بالإنكار.¹

يتمثل التوقيع في إمضاء الشخص أو وضعه لعلامة أو إشارة اعتاد على استعمالها من أجل التعبير عن موافقته بحيث يكون التوقيع بكتابة اسمه ولقبه أو أي كتابة أخرى، أو بالبصمة كما يمكن أن يكون توقيعاً الكترونياً.²

الفرع الثاني: أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية وحجيتها في الإثبات

إن العقود العرفية التي تثبت الملكية العقارية هي على نوعين وهذا ما سنشير إليه (أولاً) ثم نتطرق إلى مدى حجية العقد العرفي في الإثبات (ثانياً).

أولاً: أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية

01- العقود العرفية المشهورة وفقاً لمرسوم 1936/03/11

هذا المرسوم كان يقضي بتطبيق مقتضيات المرسوم الصادر في: 1935/10/30 بالجزائر، المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية، بحيث خول للأشخاص إمكانية شهر عقودهم العرفية لدى المحافظة العقارية المسماة محافظة الرهون العقارية، حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير، بحيث نصت المادة 2 من مرسوم 1935/10/30 بأن يتم شهر العقود العرفية بعد إيداعها لدى الموثق خلال 03 أشهر من تاريخ توقيعها.³

بالإضافة إلى العقود العرفية المنصبة حول العقارات غير المفرنسة في بعض المناطق

في الجزائر كمنطقة القبائل، هي أيضاً لها حجية و تقترب قوة إثباتها من العقود الرسمية نظراً

¹ بن معمر خوخة، بركو ليلية، نفس المرجع، ص 20.

² نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 27.

³ حشود نسيم، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، بدون سنة، ص 93.

لشهرها في مصلحة الرهون العقارية طبقا لمرسوم 1947/02/09.¹

02- العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في: 1970/12/15

هذه العقود العرفية صحيحة و اكتسبت صيغتها الرسمية و ناقلة للحقوق العينية العقارية فيما يتعلق بنوع الملك و كذا جائزة بالنسبة للحقوق العينية التبعية.²

لكن تجدر الإشارة إلى أنه بناء على المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في: 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات، فإن التصرفات المبرمة بين سنتي 1964 و 1970 يشترط فيها على أطراف العقد العرفي تقديم الرخصة الإدارية المسلمة لهم من طرف الوالي.³

أما العقود العرفية المحررة بعد 1970/12/15 هي عقود باطلة بطلانا مطلقا فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا.⁴

ثانيا: حجية العقد العرفي في الإثبات

بالرجوع إلى نص المادة 327 ق.م.ج⁵ ، يستنتج أن العقد العرفي المستوفي لشروط صحته يكون له حجة على أطرافه إذا لم ينكروا ما هو منسوب إليهم من كتابة وتوقيع، فسكوتهم هو إقرار بصحة العقد العرفي، أما ورثة وخلف موقع العقد فقد استثناهم المشرع من الإنكار الصريح واكتفى بأن يحلفوا يميناً بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه الحق.⁶

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص85.

² حشود نسيمة، مرجع سابق، ص93.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع ، ص85.

⁴ نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص29.

⁵ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁶ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع ، ص77.

أما بالنسبة لحجيته في مواجهة الغير يشترط أن يكون له تاريخاً ثابتاً، تطبيقاً للمادة 328 ق.م.ج بنصها: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- 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 أو إمضاء.¹

أ- موقف القضاء من السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

لقد كان للعقود العرفية في ظل الاجتهاد القضائي القديم حجية تامة في نقل الملكية، فالرسمية لم تكن تعتبرها ركناً للانعقاد بل هي شرط للإثبات، فقد جاء في القرار الصادر في: 1990/02/07 تحت رقم 57930 أنه: "إذا كان عقد البيع الوارد على عقار قد تم بين البائع والمشتري وكانت أركانه كاملة من حيث الرضا والمحل والثمن ولم ينكر البائع ذلك ولم ينازع في أركانه، فإنه يتعين على المحكمة إتمام النقص المتمثل في الرسمية، أما أن تلغي عقداً تام الأركان بسبب عدم احترامه لشكليات الرسمية فهذا مخالف للقانون".²

أما حديثاً أصدرت المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة قراراً مؤرخاً في: 1997/02/18 تحت رقم 136156 ، يؤكد من خلاله وجوب احترام نص المادة 324 مكرر 1، خاصة ركن الرسمية لصحة العقود، و إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي، إضافة إلى صدور قراراتين عن مجلس الدولة غير منشورين الأول مؤرخ في: 2000/02/14 تحت رقم 186443 و الثاني مؤرخ في: 2000/04/26 تحت رقم 210419، يؤكدان على الرسمية، أما قرار 1997/02/18 جاء ليهوّد الاجتهاد القضائي و يؤكد على ضرورة التطبيق

¹ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² بن معمر خوخة، بركو ليلية، مرجع سابق، ص 44.

السليم للقانون، بفوضه على المواطنين احترام الشكل الرسمي في المعاملات العقارية حفاظا على حقوقهم وحقوق الدولة.

المبحث الثاني: الأحكام القضائية والقرارات الإدارية

إن الأحكام و القرارات القضائية وكذا القرارات الإدارية سندات رسمية تثبت الملكية العقارية، بحيث أن هذه الأحكام و القرارات القضائية هي أحكام ناقلّة أو معدلة للملكية العقارية تصدر في حالة لجوء أفراد شب بينهم نزاع إلى القضاء وهذا ما سيتم شرحه في المطلب الأول¹، أما في المطلب الثاني سيتم التطرق إلى القرارات الإدارية باعتبارها من أهم التصرفات التي تقوم بها الإدارة و تلجأ إليها من أجل تحقيق مصلحة عامة.²

المطلب الأول: الأحكام و القرارات القضائية

تعد الأحكام والقرارات القضائية في مجال إثبات الملكية العقارية عديدة ومتنوعة، وهي أيضا تخضع للتسجيل والشهر العقاري باعتبارها بمثابة عقود رسمية.³

الفرع الأول: مفهوم الأحكام والقرارات القضائية

يتضمن مفهوم الأحكام و القرارات القضائية تعريف الأحكام والقرارات القضائية (أولا) و آثارها (ثانيا).

أولا: تعريف الأحكام والقرارات القضائية

الأحكام والقرارات القضائية هي القرارات الصادرة من محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا، ومختصة في خصومة رفعت إليها وفق القواعد الإجرائية سواء أكان صادرا في موضوع الخصومة، أم في شق منه، أم في مسألة متفرعة عنه.

¹ نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 17-33.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 53.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 69.

فالحكم القضائي يكون صادرا من المحاكم الابتدائية أما القرار القضائي يصدر من المجالس القضائية أو المحكمة العليا أو مجلس الدولة، وهذا الاختلاف في التسمية هو مسألة اصطلاح فقط.¹

ثانيا: آثار الأحكام والقرارات القضائية

يترتب عن الحكم والقرار القضائي مجموعة من الآثار القانونية تتمثل فيما يلي:

01- حجية الشيء المقضي فيه:

هي قرينة قانونية على أن ما قضي به هو الحقيقة، بحيث يقصد بحجية الشيء المقضي فيه أن الحكم القضائي أصبح حجة بما فصل فيه من الحقوق²، و أن موضوع النزاع صدر في الحكم، ولا يجوز للنقاش إلا بإتباع إجراءات معينة³، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة، ولا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفتهم وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب.⁴

02- تخلي القاضي:

بناء على نص المادة 297 ق.إ.م.إ.⁵، فإن القاضي يتخلى عن النزاع الذي يفصل فيه بمجرد النطق بالحكم، وهذا تعبير عن خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية، ولكن هناك

¹ مراد كاملي، حجية الحكم القضائي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، بحث مقدم لنيل درجة دكتوراه العلوم في الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2007/2008، ص38.

² عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ترجمة للمحاكمة العادلة)، ط 3 منقحة، دار موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص211.

³ <http://droit-tlemcen.over-blog.com/article-19262145.html>

⁴ عبد السلام ذيب، نفس المرجع، ص211.

⁵ قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

حالات يجوز فيها للقاضي الرجوع على حكمه في حالة الطعن بالمعارضة أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو التماس إعادة النظر، ويجوز له أيضا تفسير حكمه أو تصحيحه.¹

03- الأثر التصريحي للحكم:

إن الحكم القضائي يؤكد الاعتراف بالحق المدعى به من طرف أحد الخصوم، كما يكون أيضا منشأ للحق وله أثر في مواجهة الجميع كحكم الطلاق، وحكم تصفية الشركة، بحيث أن آثار هذه الأحكام تنطلق من يوم النطق بالحكم.²

الفرع الثاني: أنواع الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية

تتميز الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية بتنوعها وتعددتها، بحيث تتمثل فيما يلي:

أولاً: الحكم المتعلق بقسمة مال شائع و حكم رسو المزاد

01- الحكم المتعلق بقسمة مال شائع:

يقصد بالقسمة إعطاء كل شريك في الشيوخ نصيبه في المال الشائع، فقد تتم بالتراضي بين الشركاء، وقد تتم أمام القضاء، بحيث من حق كل شريك في الشيوخ أن يرفع دعوى قسمة المال الشائع على باقي الشركاء³، كما تنص المادة 727 ق.م على أنه: "تجري القسمة بطريقة الإقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز"⁴، و حتى يكون الحكم الصادر بالقسمة سندا مثبتا للملكية العقارية يجب شهره بالمحافظة العقارية كما سبق الذكر أعلاه، فللقسمة تكون عينا، لكل شريك حصة مفرزة من المال الشائع، أما في حالة استحالة القسمة العينية يتم اللجوء إلى بيع العقار بالمزاد العلني.⁵

¹ بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2 مزيدة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص214.

² عبد السلام ذيب، نفس المرجع، ص212.

³ بوحديش عادل، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، بومرداس، 2006/2005، ص3.

⁴ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ نتوري سعاد، وارث وسام، نفس المرجع، ص18.

02- حكم رسو المزاد:

تنص المادة 762 ق.إ.م.إ على أنه: "يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكي"¹، بحيث يقصد بحكم رسو المزاد أنه ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة البيع بالمزاد العلني²، بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي قدم أكبر عطاء بعد النداء به ثلاث مرات متتالية.³

ويشترط قيده بالمحافظة العقارية وشهره وهذا ما جاءت به الفقرة 2 من نفس المادة 762 ق.إ.م.إ بنصها: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره".⁴

ثانيا: حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري وحكم تثبيت حق الشفعة

01- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

طبقا لأحكام المادة 72 ق.م التي تنص على: "إذا وعد شخص بإبلام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لتمام العقد و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد"⁵، يتضح أن الحكم يقوم مقام العقد، و أن الوعد بالبيع العقاري هو عقد يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع عقاره للموعد له، إذا أبدى هذا الأخير

¹ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017، ص53.

³ مسعي محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016/2017، ص39.

⁴ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁵ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

رغبته في الشراء خلال مدة معينة، بحيث يجب إفراغ عقد الوعد في الشكالية التي يتطلبها القانون و إلا كان باطلا.¹

02- حكم تثبيت حق الشفعة:

تنص المادة 803 ق.م: "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيح وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"²، مع مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا خاصة المتعلقة بالشهر العقاري.³

ثالثا: الحكم المصرح بشغور التركة

تعتبر التركة شاغرة إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تولى أحد الورثة عن حصته.⁴

و بالرجوع لنص المادة 48 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن: "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"، ومن هنا يستنتج أنه يترتب على الشغور اكتساب الدولة ملكية عقارية، وتقر المواد 51 و 52 من هذا القانون أنه يمكن للدولة ممثلة في شخص (الوالي) أن ترفع دعوى أمام الهيئات القضائية المختصة نوعيا ومحليا للحصول على حكم بانعدام الورثة،

¹ سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص7.

² الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، نفس المرجع.

³ هطال رضا، حق الشفعة بين الأشخاص الطبيعية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2012/2013، ص61.

⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 268.

فيصدر حكم بالشغور ويلحق هذه الأملاك بملكية الدولة على اعتبارها أملاك وطنية خاصة.¹

المطلب الثاني: القرارات الإدارية

إن القرارات الإدارية هي أهم التصرفات التي تصدرها الإدارة من أجل اكتساب أو التنازل عن الملكية العقارية، بحيث تتمتع بأهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية لما تحققه من مصلحة عامة للمجتمع.²

الفرع الأول: مفهوم القرارات الإدارية

يتضمن مفهوم القرارات الإدارية أولا تعريف القرار الإداري و ثانيا خصائص القرار الإداري.

أولا: تعريف القرار الإداري

لقد اختلفت تعريفات القرار الإداري من قبل القضاء والفقهاء، فهناك من يعرفه أنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة³، وهناك من يعرفه أنه أبرز مظهر يتجسد فيه سلطان الإدارة وأهم اتصال الإدارة بالأفراد⁴، لكن استقر الفقه على تعريف القرار الإداري أنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".⁵

¹ القانون رقم 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-08،

المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 52، صادرة في: 1990/12/02.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 53.

³ محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، ب ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009، ص 139.

⁴ فيصل الوافي، نفس المرجع، ص 55.

⁵ علاء الدين عشي، مدخل إلى القانون الإداري، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012،

ص 265.

ثانيا: خصائص القرار الإداري

01- القرار الإداري تصرف قانوني:

يقصد به أن القرار الإداري يرتب و يخلق آثار قانونية بإنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة أو قائمة، لاعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب الإدارة يتمتع بالطابع التنفيذي النهائي.¹

02- عمل صادر بالإرادة المنفردة:

يصدر القرار الإداري بالإرادة المنفردة للإدارة دون تدخل المخاطبين به، على خلاف العقد الإداري الذي يعتبر عمل قانوني اتفاقي و رضائي.
و لكن بشرط أن يصدر هذا القرار بإرادتها وليس تنفيذًا لقرار أو إرادة سلطة أخرى.

03- صادر عن جهة إدارية:

إن مصدر القرار الإداري هو السلطة الإدارية، سواء كانت جهات إدارية مركزية أو محلية، ويكفي أن تكون الإدارة المصدرة للقرار تنتمي إلى السلطة التنفيذية مبدئيا.²

الفرع الثاني: أنواع القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تتمثل القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وقرارات الدمج في الاحتياطات العقارية (أولا) و قرار استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية (ثانيا).

أولا: قرار نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة وقرارات الدمج في الاحتياطات العقارية

01- قرار نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة:

إن نزع الملكية هي تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل، ويعرفها فؤاد العطار أنها إجراء

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص140.

² علاء الدين عشي، نفس المرجع، ص267.

إداري يقصد به نزع المال قهرا عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له، إذا نزع الملكية يقصد به سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغما عن إرادته من أجل تحقيق المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي لحقه.¹

و بالتالي فإن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة هو من طرق اكتساب المال العام، بحيث تعتمد الدولة على هذه الآلية من أجل تكوين رصيد عقاري للقيام بمشاريع التنمية للتصدي للمضاربات العقارية²، بحيث يجب أن يحترم القرار الشروط اللازمة لصدوره، و تبليغه إلى الطرف الذي نزعت منه ملكيته وإلى المستفيد، بالإضافة إلى إشهاره في المحافظة العقارية، حتى يعتبر سندا للملكية و يتحقق ذلك خلال شهر من تبليغه، مع وجوب نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية.³

02- قرارات الدمج في الاحتياطات العقارية:

نظم المشرع الجزائري قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية وتعديلاتها، وتصحيحاتها وتصحيحاتها والمشهرة، بموجب الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.⁴

إذ أن الاحتياطات العقارية للبلدية تتكون من كل أنواع الأراضي من أراضي تابعة لأمالك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، والتي يجب أن تكون داخلة في منطقة عمرانية، بحيث تدخل ضمن الاحتياطات العقارية كل من الأراضي التابعة لأمالك الدولة بما فيها

¹ بوشريط محمد، عمرون آكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007/2006، ص4.

² عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص84

³ بوشريط محمد، عمرون آكلي، نفس المرجع، ص43.

⁴ الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر، عدد 19، لسنة 1974.

الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة، الأراضي التابعة للجماعات المحلية، الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين، و الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية. لكن تم إلغاء هذا الأمر 26/74 بموجب المادة 88 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، فألغى هذا القانون احتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأملاك العقارية الحضرية، و وضع قواعد قانونية تحترم حق الملكية.¹

ثانيا: قرار استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية

لقد كان للدولة حق اتخاذ قرارات تأميم الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية²، الملغى بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، والذي أمر (قانون التوجيه العقاري) بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي وفق شروط نص عليها في المادة 76 منه، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، امتد استرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم 186/63 المؤرخ في 9/05/1963 لأن أصحابها اكتسبوا مباشرة بعد الاستقلال.³

و كان الهدف من قانون الثورة الزراعية هو جعل الملكية العقارية الفلاحية ملكا للدولة، ومحل استغلال من قبل جميع المواطنين في إطار التعاونيات الفلاحية، كما صنفنا المادة 168 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، التصرف في الأراضي الزراعية أو المحدد للزراعة سواء كان هذا التصرف بيعا أو هبة أو تبادلا أو قسمة للأموال الشائعة، وأجاز إجراء قسمة استغلالية لحين انتهاء عمليات الثورة الزراعية فقط.⁴

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص من 67 إلى 71.

² الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر، عدد 97، لسنة 1971.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 179.

⁴ فيصل الوافي، نفس المرجع، ص 73.

ثالثا: الدفتر العقاري

01- تعريف الدفتر العقاري:

يعرف الدفتر العقاري أنه سند للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير.¹ و يعرف أيضا أنه سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية.

أما المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 46 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي تنص على: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة"، فإن الدفتر العقاري يعتبر وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم بإصدارها المحافظة العقارية، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

02- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من يرى أنه قرارا إداريا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه، و منهم من لا يعتبره قرارا إداريا لأنهم يروا أنه لا يحمل خصائص القرار الإداري وأنه كاشف للمراكز القانونية فقط، لكن هذا الاتجاه ناقض تماما للنصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، و لهذا تم إدراج الدفتر العقاري ضمن القرارات الإدارية لتوافر خصائص و مميزات القرار الإداري فيه، و لا

¹ جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017، ص43.

يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء.¹

03- إعداد وتسليم دفتر العقاري:

أ- إعداد دفتر العقاري:

تنص المادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على: "إن دفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يكون دفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار محدد من وزير المالية، و هو معد و مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.

وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة.²

و بالتالي فإن كل تأشير وارد على البطاقة العقارية يجب أن يمس دفتر العقاري، ويجوز للمحافظ العقاري أن يصحح تلقائياً التأشير الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وإذا طلب المالك تصحيح الخطأ فيجب على المحافظ العقاري طلب إيداع الدفتر العقاري لغرض التأكد والتحقق من وجود

¹ حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص 57-59-60.

² مرسوم رقم 63/76 معدل ومنمّم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الخطأ، أما في حالة انعدامه فيجب عليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بمقتضى رسالة موسى عليها في مدة أقصاها 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.¹

ب- تسليم الدفتر العقاري:

بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري وضبطه يتم تسليمه للمالك الذي يثبت حقه على عقار من طرف المحافظة العقارية²، ويؤشر على البطاقة العقارية المعنية بعبارة "دفتر مسلم" وإذا تعدد أصحاب الحقوق يضاف إلى هذه العبارة الجهة "الشخص" التي آل إليها الدفتر العقاري، لأن التسليم يختلف حسب عدد أصحاب الحقوق على العقار فإذا كان شخصا واحدا تتم عملية التسليم له شخصيا، أما إذا كان شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياح يسلم الدفتر العقاري للوكيل المعين من طرفهم عن طريق وكالة قانونية صادرة عن الموثق، أما إذا لم يقوموا بتعيين وكيل من بينهم لحيازة الدفتر العقاري يبقى الدفتر العقاري محفوظا بالمحافظة العقارية.³

ب1- نقل حق الملكية:

إن نقل حق الملكية لا يترتب عنه إنشاء بطاقات جديدة وإنما ضبط الدفتر العقاري المودع من طرف المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.

ب-1-1- حالة البيع:

في هذه الحالة يقوم البائع بإيداع الدفتر العقاري الذي كان بحوزته مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية التي تقوم بإشهار هذا العقد، و التأشير على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ثم تسليم نفس الدفتر العقاري للمالك.

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص103.

² حامدي أمين، مرجع سابق، ص65.

³ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص74-75.

ب-1-2- حالة قسمة مجموعة ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة:

يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، وإتلاف الدفتر السابق والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، أما عمليا فلا يتم إتلاف الدفتر وإنما يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته أنه تم إلغاؤه، وتسليم الدفتر الجديد للمالك.¹

4- أهداف الدفتر العقاري:

أ- حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب:

إن حصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، هو إثبات لحقه في ملكية العقار، وهذا يؤدي إلى تطهير العقار المسجل من العيوب.²

ب- الحد من فوضى العقار:

وذلك بتبني الجزائر لنظام الشهر العيني بدلا من نظام الشهر الشخصي من أجل التحقيق من عيوب هذا الأخي (نظام الشهر الشخصي) ، لما ترتب عنه من تضارب المصالح بين الأفراد والتعدي على الحقوق العينية العقارية.³

ج- حجية الملكية العقارية:

إن الدفتر العقاري هو دليل مادي لإثبات الملكية العقارية و مصدر للحق العيني العقاري، وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الادعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص103-104.

² عماري فوزية، بوبعاية مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص9.

³ PHILIPPE Smiller, PHILIPS Del becque, droit civil (le serté et la publicité foncière) ,2eme édition, France Dalloz, 1995, p : 586.

يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش¹.

و قد أقرت المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في: 2000/06/28 أن

الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ولما لا يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون، حيث جاء فيه ما يلي: " حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذا المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 73-72 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة².

كما جاء أيضا في قرار 259635 المؤرخ في: 2004/04/21 أنه يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 75-74 و 76-62 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى³.

لكن تجدر الإشارة إلى أنه إضافة إلى القرارات الإدارية والعقود الإدارية السابق ذكرها هناك كل من شهادة الترقيم المؤقت و شهادة الملكية هما أيضا سندات إدارية تثبت الملكية العقارية.

فشهادة الترقيم المؤقت تسلم للعقارات غير المرقمة ترقيميا نهائيا بناء على طلب من أصحابها، فكل صاحب حق له أن يتقدم بطلب إلى المحافظة العقارية الواقع بها العقار الذي لم

¹ حامدي أمين، مرجع سابق، ص72.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920، مؤرخ في: 2000/06/28، المجلة القضائية، عدد 1، 2001، ص 249.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635، مؤرخ في: 2004/04/21، المجلة القضائية، عدد 1، 2003، ص334.

يرقم ترقيما نهائيا، من أجل أن يستلم شهادة الترقيم المؤقت ويتم فهرسة هذا الطلب بسجل البريد الوارد بالمحافظة العقارية، ثم تسجل شهادة الترقيم المؤقت في سجل الإيداع، بحيث يقدر رسم هذه العملية بـ 5000 د.ج، ويسلم عليه وصل من دفتر الإيصالات، وبعد هذين الإجراءين تحرر الشهادة وذلك بنقل المراجع المعنية على نموذج محرر لهذا الغرض ثم يقوم المحافظ العقاري بالإمضاء والختم و التأشير على البطاقة المعنية مع استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.¹

حيث أنه صدر في هذا الشأن عن المحكمة العليا قرار رقم 367715 في: 2006/11/15 جاء فيه ما يلي: " حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه ".²

أما شهادة الملكية هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، رغم أنه صاحب الأرض، وتتوصل لجنة إحصاء الأراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي، و طبقا للمادة 12 وما يليها من المرسوم رقم 72/73 المؤرخ في: 1973/01/05، فإنه يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير موطدة أو مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في المواد 3،4 و 5 من نفس المرسوم، أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي ما يلي:

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 92-93.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715، مؤرخ في: 2006/11/15، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2006، ص 413.

- تصريح إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه بأي صفة يقوم باستغلال هذه الأرض.

- أن يشتمل هذا التصريح جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض ونوعها ومساحتها وما تشتمل عليه من منشآت، 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، والشهادات الجبائية و جميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها .

و تحرير شهادة الملكية وتسليمها إلى الشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب

أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، يتم بعد انقضاء أجل الطعن (30 يوما) في قرارات

الوالي، بحيث أن القرارات التي لم يطعن فيها أمام اللجنة الولائية للطعن والمحاضر المؤقتة

والنهائية وأوراق الملف يتم تسليمها إلى مصالح إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، أما إذا تم

الطعن في القرار لا يتم تحرير شهادة الملكية إلا بعد فصل لجنة الطعن في النزاع المعروض

عليها بموجب قرار قابل للطعن أمام اللجنة الوطنية في أجل محدد بثلاثين يوما¹ ، ثم تسجل

مجانا ويتم استعمالها بعد إنهاء إجراءات التسجيل لتكوين مجموعات البطاقات العقارية البلدية.

لكن تعتبر هذه الشهادة سندا رسميا للإثبات إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام،

وتسليم الدفتر العقاري، فتستبدل به (الدفتر العقاري).²

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 127- 129.

² فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 97.

الفصل الثاني: منازعات سندت إثبات الملكية العقارية

تطرح على القضاء مجموعة من المنازعات الناشئة عن السندات التي تثبت الملكية العقارية، تبتدئ بطرح عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة ضبط المحكمة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف¹، تتضمن مجموعة من البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق.إ.م.إ.²، ثم شهرها طبقاً للقانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019³، الذي أدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المادة 16 مكرر التي تنص على أنه: "تشهر بالسجل العقاري المكتوب بالمحافظة العقارية المختص إقليمياً كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة"، ومن حيث الموضوع يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى العقارية جميع البيانات المتعلقة بالعقار موضوع الدعوى المتمثلة في اسم العقار، مساحته، مكانه، طبيعته، حدوده، ورقمه مع إضافة سند ومخطط العقار يرفق معها.⁴

ولكن هذه المنازعات المثارة منها ما يكون من اختصاص القضاء العادي من أجل

¹ المادة 14 من ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² تنص المادة 15 من ق.إ.م.إ. على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

2- إسم ولقب المدعي وموطنه،

3- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،

4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،

5- عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

³ قانون رقم 18/18، مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440، الموافق لـ 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.، عدد 79، مؤرخة في: 30/12/2018، ص15.

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص70.

الفصل فيها وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الأول، و منها ما يكون من اختصاص القضاء الإداري الذي سيتم شرحه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: المنازعات المختصة بها القضاء العادي

يدخل ضمن اختصاص القضاء العادي الفصل في منازعات العقود الرسمية و العقود العرفية، وكذا منازعات التصرفات الواردة على العقار كالثبوت و البيع، و دعاوى إبطال، و فسخ العقود التي تم شهرها، لكن موضوع هذا المبحث ينحصر فقط في منازعات السندات المثبتة للملكية العقارية دون المنازعات العقارية الأخرى، لهذا سيتم تناول منازعات العقود التوثيقية و العقود العرفية في المطلب الأول، و منازعات الترقيم المؤقت في المطلب الثاني.¹

المطلب الأول: منازعات العقود التوثيقية والعقود العرفية

تطرح على الجهات القضائية العديد من المنازعات المثارة بشأن العقود التوثيقية (الفرع الأول) و كذا العقود العرفية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات العقود التوثيقية

تتمثل في منازعات الطعن في صحة العقود التوثيقية، والتي تكون إما بالإدعاء بالتزوير أو الإدعاء بالبطلان.

أولاً: الإدعاء بالتزوير:

يعرف المشرع الجزائري الإدعاء بتزوير العقود الرسمية في المادة 179 من ق.إ.م.إ أنه الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزيف، أو تغيير عقد محرر سابقاً، أو إضافة معلومات مزورة إليه، إضافة إلى إثبات الطابع المصطنع لهذا العقد.²

إذا يستخلص من هذا التعريف أن الطعن بالتزوير هو إجراء مدني الغاية منه إثبات عدم

¹ وعلي لينة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016/2015، ص5.

² بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص153.

صحة التوثيق.¹

و قد جاء في قرار للمحكمة العليا الصادر في: 2012/11/14، تحت رقم 739034، مبدؤه أنه طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 5 من ق.م، والمادة الأولى من القانون رقم 88 - 14 (ق.م تعديل وتتميم)، فإن العقد التوثيقي يتمتع بالحجية المطلقة، ولا يمكن إثبات عكس مضمونه إلا عن طريق الطعن فيه بالتزوير.

و لا يمكن للقاضي، بعد رفض دعوى التزوير، إبطال العقد التوثيقي، استناداً إلى أقوال شاهدي العقد.²

01- البيانات التي يجوز الطعن فيها بالتزوير:

ليس كل البيانات الواردة في المحرر الرسمي يمكن الطعن فيها بالتزوير، وإنما يخص هذا الطعن البيانات التالية:

أ- البيانات المحررة بعلم الموثق و تحت بصره:

تتجسد هذه البيانات في أسماء ذوي الشأن، أسماء الشهود، اسم الموثق، و شكل المحرر وتاريخه، لأن على الموثق التأكد من شخصية الأطراف وأهليتهم و قراءة المحرر بعد تحريره على كل من الأطراف والشهود، إذا هذه البيانات المذكورة و كل ما تمّ أمام الموثق و بحضوره كدفع الثمن من قبل المشتري وقبضه من طرف البائع لا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير.

ب- البيانات المحررة من قبل الموثق بناءً على تصريح ذوي الشأن :

هي البيانات التي تتعلق بالموضوع يتلقاها الموثق من أطراف العلاقة القانونية، لا يمكن إثبات عكسها إلا بالطعن بالتزوير، كتصريح أحد الطرفين ببيعه أرض، و اعتناء المشتري بالشراء فللعقد يعتبر نافذاً في حق الجميع إلى غاية إثبات التزوير.

¹ وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق، ص 31-32.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 739034، مؤرخ في: 2012/11/14، مجلة المحكمة العليا، عدد2، 2013، ص

02- طرق و إجراءات الإدعاء بالتزوير:

يقدم الادعاء بالتزوير بموجب دعوى فرعية أو دعوى أصلية، بحيث أن كليهما تحكمهما نفس قواعد التكييف القانوني والاختصاص والأحكام، لكن الفرق يكمن فقط في أن دعوى التزوير الفرعية تتميز بكيانها المستقل، بحيث تعمل على إسقاط القوة الثبوتية للدليل من أجل رد دعوى الخصم، فينبغي الاحتجاج بالمحرر في دعوى قائمة أمام القضاء، أما دعوى التزوير الأصلية فترفع لإثبات التزوير أي أنه يمكن للمدعي أن يرفع هذه الدعوى على من بيده الدليل، خوفا من أن يستعمل ضده عقدا رسميا مزورا.¹

أ- دعوى التزوير الفرعية:

تنص المادة 180 ق.إ.م.إ على أنه: "يثار الإدعاء الفرعي بالتزوير بمذكرة تودع أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية. وتتضمن هذه المذكرة بدقة، الأوجه التي يستند عليها الخصم لإثبات التزوير، تحت طائلة عدم قبول الإدعاء.

يجب على المدعي في الطلب الفرعي تبليغ هذه المذكرة إلى خصمه، ويحدد القاضي الأجل الذي يمنحه للمدعي عليه للرد على هذا الطلب".²

إذا دعوى التزوير الفرعية تثار بموجب مذكرة تودع من قبل من يدعي التزوير أمام القاضي المكلف بالدعوى الأصلية سواء أمام المحكمة أو أمام المجلس القضائي، فالإدعاء أمام قضاة الاستئناف يكون مقبولا لأنه يتعلق بوسيلة دفاع وليس بطلب جديد، ويبلغ الخصم المدعي في الدعوى الفرعية نسخة منها للخصم الآخر.

حيث أنه يجب أن تتضمن المذكرة أوجه إثبات التزوير المعتمد عليها من قبل المدعي تحت طائلة عدم قبولها، ثم يحدد القاضي الأجل الذي يمنحه للمدعي عليه للرد على المذكرة،

¹ حجاب ليندة، حمدي وردية، الطعن في المحررات التوثيقية أمام القضاء المدني، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2012، ص من 12 إلى 14 - 19.

² قانون رقم 09/08، ينضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

و يتعين تبليغ الدعوى للنيابة العامة من أجل تقديم طلباتها.¹

وبالرجوع لنص المادة 181 من ق.إ.م.إ.، فإنه عند إثارة أحد الخصوم إدعاء فرعيا

بالتزوير ضد عقد رسمي، يجب على القاضي إتباع ما يلي:

- إذا كان الفصل في الدعوى غير متوقف على العقد المطعون فيه أو غير منتج، يجوز للقاضي صرف النظر عن الإدعاء.

- أما إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف على العقد المطعون فيه، فيجب على القاضي أن يدعو الخصم الذي قدمه للتصريح عما إذا كان يتمسك به.

- فإذا صرح الخصم بعدم التمسك بالمحرر الرسمي أو لم يبد أي تصريح، استبعد المحرر.

- أما إذا تمسك الخصم باستعماله، دعاه القاضي إلى إيداع أصل العقد أو نسخة مطابقة عنه بأمانة ضبط الجهة القضائية خلال أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام، وإذا لم يتم إيداع المستند خلال هذا الأجل يتم استبعاده.

- إذا كان أصل هذا المستند مودعا ضمن محفوظات عمومية، يأمر القاضي المودع لديه هذا الأصل بتسليمه إلى أمانة ضبط الجهة القضائية.²

و تبعا يجب على القاضي حسب المادتين 182 و 183 من ق.إ.م.إ.، إرجاء الفصل في موضوع الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير، فإذا قضى الحكم بثبوت التزوير يأمر القاضي إما بإزالة أو إتلاف المحرر أو شطبه كليا أو جزئيا وإما تعديله، يسجل المنطوق على هامش العقد المزور، يقرر القاضي إما إعادة إدراج أصل العقد الرسمي ضمن المحفوظات التي استخرج منها أو حفظه بأمانة الضبط.

و بناء على الفقرة الثانية (02) من المادة 183 من ق.إ.م.إ. فإن الحكم الفاصل في دعوى التزوير الفرعية يخضع إلى جميع طرق الطعن العادية وغير العادية.

¹ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص183.

² بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص155-156.

و نتيجة لذلك فإنه بناء على المادة 184 من نفس القانون فإنه: "إذا أمر الحكم برد المستندات المقدمة، لا ينفذ إلا إذا حاز قوة الشيء المقضي به، ما لم يأمر بخلاف ذلك بناء على طلب المعني"، وحفاظا على سلامة المستندات المودعة بأمانة الضبط، المطعون فيها بالتزوير، لا يجوز تسليم نسخة رسمية منها، إلا بموجب أمر على عريضة وهذا ما صرحت به المادة 185 من ق.إ.م.إ.¹

ب- دعوى التزوير الأصلية:

بالرجوع إلى نص المادة 186 من ق.إ.م.إ فإن الإدعاء الأصلي بالتزوير يرفع طبقا للقواعد المقررة لرفع الدعوى وفقا للمادة 13 من ق.إ.م.إ، أي بموجب دعوى أصلية و هي دعوى مستقلة ذات طابع وقائي تقوم على مصلحة محتملة.

ثم يأمر القاضي طبقا للمادة 187 من ق.إ.م.إ بإيداع المستند المطعون فيه بالتزوير لدى أمانة الضبط خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، وباقي الإجراءات هي شبيهة بما هو مقرر لدعوى مضاهاة الخطوط والإدعاء الفرعي بالتزوير، المنصوص عليها في المواد 165، 167 إلى 170 و 174 من ق.إ.م.إ.²

يمكن للقاضي عند الاقتضاء أن يهر الخصوم بتقديم الوثائق التي تسمح بإجراء المقارنة، وكتابة نماذج من إملائه، إضافة إلى مطالبتهم بالأوراق لإجراء المضاهاة وفقا لنص المادة 168 من ق.إ.م.إ للفصل في إشكال المستندات المعروضة عليه من أجل أخذ بعضها وترك البعض الآخر، مثلما يؤشر على الورقة محل النزاع و كذلك على الأوراق المناسبة للمضاهاة، ليتم سحبها من طرف الخبير الذي يلتزم بالإمضاء مقابل التسليم.

كما يجب أن يتضمن الحكم على الوثائق المعتمد عليها في عملية مقارنة المستندات

¹ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 157.

تطبيقاً للمادة 170 من ق.إ.م.إ.¹

بحيث تطبق على دعوى التزوير الأصلية أحكام المادة 174 من ق.إ.م.إ.، أي يحكم على الخصم الذي لم يثبت تزوير المحرر بغرامة مدنية من خمسة آلاف دينار (5000 د.ج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 د.ج) كجزاء على إدعائه بالتزوير.²

ثانياً: الإدعاء بالبطلان

إن تخلف الشروط الواجب توافرها في السندات الرسمية يترتب عنه بطلان المحرر، بحيث يتم مباشرة الطعن ببطلان المحرر إما بموجب دعوى البطلان أو إيدائه في شكل دفع موضوعي، الذي يثار نتيجة لنقص الأهلية أو انعدامها، وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى، من أجل استبعاد المحرر كدليل لإثبات التصرف والتمسك بعدم نفاذه وعدم صحته.³

الفرع الثاني: منازعات العقود العرفية:

إن المنازعة في المحرر العرفي يمكن إثارتها إما عن طريق دعوى مضاهاة الخطوط، أو عن طريق دعوى التزوير.

أولاً: دعوى مضاهاة الخطوط

إن دعوى مضاهاة الخطوط هي دعوى تتعلق بالمحركات العرفية فقط دون المحركات الرسمية، حيث أنه يتم اللجوء إلى هذه الدعوى إذا تعلق الأمر أساساً بمدى صحة التوقيع أو الكتابة الواردة بالمحرر من عدمها، فبالرجوع إلى أحكام المادة 164 من ق.إ.م.إ.⁴، فإن دعوى

¹ حجاب ليندة، حمدي وردية، مرجع سابق، ص 30.

² بريارة، مرجع سابق، ص 150.

³ نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 23.

⁴ المادة 164 من ق.إ.م.إ. تنص على: "تهدف دعوى مضاهاة الخطوط إلى إثبات أو نفي صحة الخط أو التوقيع على المحرر العرفي.

يختص القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية، بالفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بمحرر عرفي.

يمكن تقديم دعوى مضاهاة الخطوط للمحرر العرفي كدعوى أصلية، أمام الجهة القضائية المختصة"

مضاهاة الخطوط هي الدعوى التي تهدف إلى إثبات أو نفي صحة الخط أو التوقيع الوارد على المحرر العرفي.

تتمثل الإجراءات الخاصة بالمضاهاة فيما يلي:

01- المطالبة بإجراء المضاهاة:

ينص القانون على أنه تتم المطالبة بإجراء مضاهاة الخطوط :

أ- إما بموجب طلب فرعي بسبب نزاع مطروح أمام القضاء، بحيث يرجع الاختصاص في الفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بمحرر عرفي إلى القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية، بحيث يمكن تقديم هذا الطلب في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

ب- أو تقديم دعوى مضاهاة الخطوط للمحرر العرفي كدعوى أصلية أمام الجهة القضائية المختصة، فقد جاء الحكم المستحدث تبعا لسياق المصلحة المحتملة من أجل أن يسمح للخصم الذي بحوزته المحرر العرفي ويخشى أن يقوم خصمه بمنازحته مستقبلا حول حجية هذا المحرر، بأن يرفع دعوى أصلية يثبت من خلالها أن المحرر الذي بيده صادر فعلا عن الشخص الذي حرره ووقعه.

02- مراحل القيام بالمضاهاة:

بناء على نص المادة 165 من ق.إ.م.إ، إذا أنكر أحد الخصوم الخط أو التوقيع المنسوب إليه أو صرح بعدم الاعتراف بخط أو توقيع الغير، فإنه يجوز للقاضي أن يصرف النظر عن ذلك إذا رأى أن هذه الوسيلة غير منتجة في الفصل في النزاع، لأن اهتمام القاضي ينحصر في التحقيق حول الوقائع المفيدة والمنتجة في القضية¹ ، أما إذا رأى أن الوثيقة محل النزاع مهمة في الدعوى، يؤشر عليها ويأمر بإيداع أصلها بأمانة الضبط، ثم يأمر بإجراء مضاهاة الخطوط عن طريق المستندات أو الشهود وعند الاقتضاء بواسطة خبير، ثم يبلغ ملف

¹ بريارة عبد الرحمن، نفس المرجع ، ص 144-152.

القضية إلى النيابة العامة لتقديم طلباتها المكتوبة.¹

يجوز للقاضي أن يأمر بالحضور الشخصي للخصوم وسماع من كتب المحرر المنازع فيه و عند الاقتضاء سماع الشهود عند كتابة ذلك المحرر أو توقيعه.²

كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا عرضت القضية أمام القاضي الجزائي، يتم إرجاء الفصل في دعوى مضاهاة الخطوط إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية بناء على مبدأ الجزائي يعقل المدني.³

و يتم إجراء مضاهاة الخطوط بناء على أحكام المادة 167 من ق.إ.م.إ التي تنص على ما يلي: " يتعين على القاضي إجراء مضاهاة الخطوط استنادا إلى عناصر المقارنة التي توجد بحوزته.

يمكنه عند الاقتضاء، أمر الخصوم بتقديم الوثائق التي تسمح بإجراء المقارنة، مع كتابة نماذج بإملاء منه.

يقبل على وجه المقارنة، لاسيما العناصر الآتية:

1- التوقيعات التي تتضمنها العقود الرسمية،

2- الخطوط والتوقيعات التي سبق الاعتراف بها،

3- الجزء من المستند موضوع المضاهاة الذي لم يتم إنكاره.⁴

وتطبيقا لأحكام المواد 168، 169 و 170 من ق.إ.م.إ فإن القاضي يؤشر على الوثائق المعتمدة للمقارنة ويحتفظ بها كعناصر تقدير مع المحرر المنازع فيه أو يأمر بإيداعها بأمانة الضبط، ليتم سحبها من طرف الخبير المعين مقابل توقيعه بالاستلام.

¹ عيد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 180.

² بريارة، مرجع سابق، ص 146.

³ المادة 165 من ق.إ.م.إ.

⁴ قانون رقم 09/08، ينصمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

كما يجوز للقاضي أن يأمر ولو من تلقاء نفسه وتحت طائلة الغرامة التهديدية، بإحضار الأصل أو نسخة من الوثائق التي بحوزة الغير إذا كانت مقارنتها بالمحرر المنازع فيه مفيدة. تودع هذه الوثائق بأمانة ضبط الجهة القضائية مقابل وصل.

يأمر القاضي باتخاذ التدابير اللازمة التي من شأنها المحافظة على هذه الوثائق والإطلاع عليها أو نسخها أو إرجاعها أو إعادة إدراجها.

و تعرض على القاضي إشكالات تنفيذ مضاهاة الخطوط، لاسيما المتعلقة بتحديد الوثائق المعتمدة في عملية المقارنة، ويفصل في ذلك بمجرد التأشير على الملف، على أن يتضمنه الحكم فيما بعد.¹

ثانيا: دعوى التزوير

يتم اللجوء إلى دعوى التزوير في حالة الطعن بأن المستند لم يتم تحريره من طرف الشخص الذي وقعه أو أنه كان محل تغيير أو تزيف في أحد أجزائه.

فقد نظم المشرع الجزائري إجراءات رفع دعوى التزوير في المواد 175، 176، 177 و 178 من ق.إ.م.إ، حيث أنه إذا تم الطعن بالتزوير في محرر عرفي قدم أثناء سير الخصومة سواء بموجب طلب فرعي أو بدعوى أصلية بالتزوير، تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 165 وما يليها من ق.إ.م.إ الجديد المتعلقة بإجراءات مضاهاة الخطوط.

أما إذا صرح المدعى عليه في الدعوى الأصلية بعدم استعمال المحرر المطعون فيه بالتزوير، يمنح القاضي إسهادا بذلك للمدعي دون أن يخضع السند للمضاهاة مادام أن السند تم استبعاده من المناقشة.

و تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى في الدعوى الأصلية، المتضمنة الطعن بالتزوير في محرر عرفي، أوجه التزوير أو عدم الاكتفاء بالإدعاء بأن

¹ قانون رقم 09/08، ينص على قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

المحرر العرفي مزور و هذا ما يميز الطلب الفرعي عن الدعوى الأصلية المتضمنة الطعن بالتزوير في محرر عرفي.¹

المطلب الثاني: منازعات الترقيم المؤقت

ينشأ عن الدفتر العقاري، باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، بعض الإشكالات والنزاعات التي قد تطرأ سواء قبل تسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه، أو بعد تسليمه لمالكه بحيث أن هذه المنازعات منها ما يطرح أمام المحافظ العقاري، و منها ما يطرح أمام القضاء من أجل الفصل فيها ، فمنها ما يكون من اختصاص القضاء العادي و منها ما يكون من اختصاص القضاء الإداري ، فإذا ثار النزاع حول الإجراءات الأولية المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقق في الملكية فيؤول الاختصاص في هذه الحالة للقضاء العقاري إذا كان النزاع بين الخواص، على أن يكون للقاضي الجزائي اختصاص أيضا وذلك بالتدخل بصدد الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري، وقد تكون النزاعات لاحقه عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.²

أما منازعات الترقيم المؤقت فهي من بين منازعات الدفتر العقاري التي تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي، حيث يشترط فيها ضرورة احترام الشروط المقررة لرفع الدعوى القضائية و كذا إتباع الإجراءات اللازمة أثناء سير الدعوى القضائية.

الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية

تتمثل شروط رفع الدعوى القضائية في الشروط العامة (أولا) والشروط الخاصة (ثانيا).

أولا: الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية

يشترط في هذه الدعوى القضائية مجموعة من الشروط العامة المتمثلة في توفر الصفة والمصلحة الواجبة في رافع الدعوى حسب المادة 13 من ق.إ.م.إ، و كذا التمتع بالأهلية

¹ بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 152.

² نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 67 - 75.

القانونية¹، و تمثيل الشخص المعنوي بممثله بناء على نصي المادتين 65 و 828 من ق.إ.م.إ، إضافة إلى توفر البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق.إ.م.إ في عريضة افتتاح الدعوى.

ثانيا: الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية

01- احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى:

حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في: 19/05/1993 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد منح المشرع للمدعي أجل ستة (06) أشهر تبتدئ من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري.

02- مراعاة الاختصاص النوعي والإقليمي للجهة القضائية

03- وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

04- شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى : يتمثل في تقديم محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض الدعوى شكلا وهذا طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في: 19/05/1993، والمواد 13 و 14 من نفس المرسوم.²

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة أثناء النزاع

سنتعرض في هذا الفرع إلى الإجراءات القانونية المتبعة في منازعات الترقيم المؤقت غير القضائية أولا ثم ثانيا إجراءات منازعات الترقيم المؤقت القضائية.

أولا: منازعات الترقيم المؤقت غير القضائية (أمام المحافظ العقاري)

من خلال تحليل الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، التي تنص على أنه: " يجب أن يبلغ كل احتجاج

¹ المادة 40 من ق.م، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في: 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63، ج.ر، عدد 34، مؤرخة في: 23/05/1993.

متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية."، يتبين أنه على من يدعي حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يقوم بتبليغ اعتراضه إما عن طريق الكتابة بواسطة رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و في هذه الحالة يجب على المعني تبليغ الخصم أيضا، أو عن طريق تقييد هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية و لكن في هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الخصم أم لا، أو يتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص ولم يبين شكل معين لهذا الاحتجاج، بل اشترط لقبوله ضرورة تقديمه في الآجال المحددة قانونا والمقدرة بلوبعة أشهر أو سنتين حسب الحالة.

وفي حالة تحول الترقيم المؤقت خلال الأجل إلى ترقيم نهائي يرفض الاحتجاج، ويلجأ المعني إلى القضاء من أجل المطالبة بحقوقه، أما إذا لم يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي و حافظ على طابعه، يحاول المحافظ العقاري مصالحة الأطراف وديا من أجل حل النزاع.¹

فإذا اتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية يحرر المحافظ العقاري محضر صلح، وتبلغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي، و إذا فشلت محاولة الصلح بين الأطراف يحرر محضر عن ذلك و يتم تبليغهم للأطراف.

ثانيا: منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء

إذا فشل المحافظ العقاري في تحقيق الصلح بين الأطراف، ترفع الدعوى القضائية في غضون ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري ، أمام الجهات القضائية المختصة محليا وهي المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار بناء على المادة 516 من

¹ حامدي أمين، مرجع سابق، ص 52.

ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، وكذا المادة 518 من نفس القانون بنصها أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" وهو ما يتوافق مع أحكام المادة 40 من نفس القانون¹، أما فيما يخص الاختصاص النوعي فإذنا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص، فيكون الاختصاص للقضاء العادي، أما إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري، ويجب عليه أن يشهر الدعوى القضائية ويبلغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة²، فإذا لم تشهر الدعوى في الآجال القانونية تعتبر المعارضة كأنها لم تكن أصلا وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني، أما إذا شهرت الدعوى القضائية في أجل ستة أشهر يحول المحافظ العقاري ملف القطعة الأرضية محل المعنية إلى ملف "قضايا المنازعات" وينتظر صدور حكم قضائي نهائي³.

حيث أنه يفصل القاضي في الدعوى بالاعتماد على الوثائق والأدلة نظرا إلى طبيعة النزاع المطروح، فيقوم القاضي بتعيين خبير أو يأمر بإجراء تحقيق بسماع الشهود من أجل تحديد صاحب الملكية أو جزء من الملكية محل النزاع، و بناء على هذا التحقيق ونتائج الخبرة يقوم القاضي بإصدار حكمه في النزاع.

ثم يسلم الحكم النهائي من قبل الطرف المحكوم له إلى المحافظ العقاري من أجل تنفيذه، بحيث يشترط أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية⁴.

¹ قانون رقم 09/08، يضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² حامدي أمين، مرجع سابق، ص 53.

³ بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 110.

⁴ بوشباح سامية، بن يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017/2018، ص 31.

ثم يحول الملف، بعد صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي، من ملف " قضايا منازعات" إلى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي.¹

المبحث الثاني: المنازعات المختصة بها القضاء الإداري

إن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص في النظر في المنازعات العقارية الإدارية، وهذا باعتبار أن النزاع الإداري حسب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هو كل من يكون طرفاه جهتين إداريتين أو يكون أحد طرفيه جهة إدارية وطرف آخر فرد من الأفراد²، كما أن المنازعات الإدارية حسب خلوف رشيد فتتمثل في جميع النزاعات التي تنجم عن أعمال السلطات الإدارية والتي يعود الفصل فيها للقضاء الإداري حسب قواعد قانونية وقضائية معينة.³

و من بين المنازعات العقارية التي يؤول الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية الإدارية منازعات الدفتر العقاري و منازعات عقود الامتياز التي ستكون محل الدراسة في المطلب الأول، و منازعات استرجاع الأراضي المؤممة ونزع الملكية للمنفعة العامة التي يتضمنها المطلب الثاني.

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري ومنازعات عقود الامتياز

يمكن لكل من لحقه الضرر من قرار المحافظ العقاري أن يطعن فيه برفع دعوى قضائية⁴، سواء برفض الإيداع أو رفض الإجراء أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري.⁵

¹ بريك الطاهر، نفس المرجع، ص 110.

² عزيزي لهر، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص 10-12.

³ خلوفي رشيد، القضاء الإداري (تنظيم واختصاص)، ب ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002، ص 8.

⁴ المادة 24 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 73.

كما قد تنشأ عن عقد الامتياز منازعات بين الإدارة وصاحب الامتياز والمنتفعين امتدادا إلى الغير، لكن ما يهمنا في هذا المطلب محل الدراسة هي المنازعات بين الإدارة وصاحب الامتياز وكذا المنازعات الناشئة بين الإدارة والغير، التي يؤول اختصاص الفصل فيها إلى القضاء الإداري.¹

بحيث ترفع الدعوى الإدارية طبقا للمادتين 815، 826 من ق.إ.م.إ.²، بموجب عريضة موقعة من محام و ذلك تحت طائلة عدم القبول ، وتعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون، من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل حيث توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم في المادة 800 من طرف الممثل القانوني، مع وجوب تضمينها للبيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق.إ.م.إ.، ويجوز للمدعي أن يقوم بتصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه، بإيداع مذكرة إضافية آجال رفع الدعوى المقرر في المادتين 829 و 830 من نفس القانون³ ، وتودع العريضة التصحيحية مع نسخة منها بملف القضية.⁴

الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم استصدار الدفتر العقاري، لكن قد تنشأ بعض الإشكالات التي تؤدي إلى عدم استلام المالك للسند الذي يثبت ملكيته العقارية وهو الدفتر العقاري، كما يمكن أن تنشأ منازعات قضائية بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك، تتمثل في طلب إلغائه ، إذ أقر المشرع الجزائري بقابلية الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في قرار

¹ بن دلالي إيمان، منازعات عقد الامتياز، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص30.

² المادة 826 من ق.إ.م.إ. تنص على أن: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم القبول العريضة."

³ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁴ بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص426.

فض الإيداع وقرار رفض الإجراء، بالإضافة إلى الطعن في إلغاء الدفتر العقاري تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: الدعاوى المرفوعة أثناء إعداد الدفتر العقاري (الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري)

ترفع هذه الدعاوى من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري، في أجل شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، ضد قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً إذا تمت خلافاً للقوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري¹، بحيث طبقاً لأحكام المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76²، يجب أن يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من الطاعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري بناءً على المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"، و المادة 801 من نفس القانون التي أقرت أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

¹ crjj.mjustice.dz/sem_ar_crjj/revue1_2017p3.pdf، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري،

2019/04/17، 11:34:57، ص 26-30.

² المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة¹، إذ يشترط في هذه الدعوى الإدارية توفر الشروط العامة والخاصة للدعوى القضائية السابق ذكرها.

وبالتالي إما يصدر قرار مؤيد لطلبات المدعي، ومن ثم الحكم بإلغاء قرار الرفض الذي

يجب على المحافظ العقاري أن ينفذه بعد أن يصبح نهائيا، أي بإتمام و مواصلة جميع إجراءات

الشهر العقاري، أو يصدر قرار قضائي ترفض فيه طلبات المدعي أي الحكم بشرعية القرار

الصادر من المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الشهر، وبالتالي يقوم المحافظ العقاري وجوبا

بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار محل الشهر.²

ثانيا: **الدعاوى المرفوعة بعد إصدار الدفتر العقاري**

01- دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله قبل انقضاء أجل سقوطها وهو

15 سنة ابتداء من تاريخ إعداد الدفتر العقاري.³

و تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعوى القضائية، لأنها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة

لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، فعرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى

القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية(الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي

تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب"⁴، كما

¹ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية وال9، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² crjj.mjustice.dz/sem_ar_crjj/revue1_2017p3.pdf ، مرجع سابق، ص 31-36.

³ بوشباح سامية، بن يحي باية، مرجع سابق، ص51.

⁴ محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء (القضاء الإداري)، ب ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2007، ص31.

تعرف أيضا أنها: "إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا و إقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية".¹

حيث أنه بمجرد رفع الدعوى أمام القضاء المختص سيتم تجميد وتوقيف أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء.

و يستلزم القانون عند الطعن إتباع اجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى وفقا للمادة 17 من ق.إ.م.إ. ، كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محام، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية² ، لأن الدفتر العقاري، باعتباره قرارا إداريا صادرا عن المحافظ العقاري، يخضع إلى الأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، وبما أن من بين الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء القرار الإداري تتمثل في كل من عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة، فإن الدفتر العقاري الذي شابه عيب من هذه العيوب يكون قابلا للإلغاء.

وبالتالي فإن الدفتر العقاري المخالف لقاعدة عدم الاختصاص الشخصي وعدم الاختصاص الزمني يكون محل دعوى الإلغاء، بحيث يتحقق عدم الاختصاص الشخصي إذا كان الدفتر العقاري صادرا من غير المحافظ العقاري، كأن يكون الختم المستعمل في داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، ويقصد بمخالفة قاعدة عدم الاختصاص الزمني منح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.³

¹ حامدي أمين، مرجع سابق، ص74.

² بوشباح سامية، بن يحي باية، نفس المرجع، ص 55- 56.

³ crjj.mjustice.dz/sem_ar_crjj/revue1_2017p3.pdf ، مرجع

سابق، ص37.

وبالنسبة لعيب مخالفة الشكل فإن الدفتر العقاري لا يمكن مخالفته باعتبار أنه محدد وفقا للنموذج الخاص به، أما مخالفة الإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري فتتمثل في منح الدفتر العقاري للمالك دون أن يثبت دفعه للرسوم الخاصة بشهر الوثائق المسحوية، كما لا يمكن إصدار دفتر عقاري بناء على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74/75¹ ، والمرسومين 62/76² ، و 63/76³ ، فإذا تمت مخالفتها يتحقق عيب عدم التسبب المؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري، و إذا تبين للمدعي أن المحافظ العقاري خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري يمكن أن يطلب إلغاءه ولكن عليه أن يثبت ذلك ويبين النص القانوني الذي خالفه، حتى يتمكن القاضي الإداري بالقضاء إما بإلغاء أو بالرفض لعدم التأسيس أو الإثبات، و ترفع دعوى الإلغاء أيضا في حالة ما إذا خرجت الإدارة عن المسعى المفروض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة، بحيث يجب إثبات أن المحافظ العقاري سلم لشخص بقصد المصلحة أو المحاباة وليس عملا بالقانون والأنظمة المعمول بها، وإذا لم يتمكن من الإثبات فإن الجهة القضائية تقوم بإصدار حكم برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

أ- آثار إلغاء الدفتر العقاري:

بعد صدور الحكم القضائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا يفقد الحائز أو المدعى عليه صفة المالك، أي لا يمكنه التصرف في العقار، ويلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطاه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح متمتعاً بكافة

¹ الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² مرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

³ مرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

امتيازات المالك دون مخالفة القانون في ذلك.¹

02- دعوى التعويض:

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري عند ارتكابه خطأ جسيم، بحيث تكون الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضرراً للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري² ، وبالتالي من حق المتضرر أن يقوم برفع دعوى ضد الإدارة رغم أن الخطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري، وهذا اعتباراً للذمة المالية المثيرة للإدارة.

كما يمكن أن ترفع دعوى التعويض ضد المتحصل على سند الملكية على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر، في الميعاد القانوني أي خلال مدة تقادم الحقوق المقدر بـ 15 سنة ابتداءً من ارتكاب الخطأ، بحيث يتم احتساب وتقدير التعويض ابتداءً من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم تطبيقاً لأحكام المادة 131 من ق.م.ج.

و ترفع دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ الشخصي أو المرفقي أمام القضاء الإداري، أما إذا رفعت على أساس المخاطر فهناك حالتين إذا رفعت دعوى التعويض بسبب الضرر المترتب عن أعمال الإدارة وبعد انقضاء الأجل القانوني يكون القضاء الإداري هو المختص، أما إذا رفعت الدعوى بسبب الضرر الناجم عن الأعمال التدليسية عند تحرير العقد الرسمي، الذي كان محل الشهر فيؤول الاختصاص في هذه الحالة للقضاء العادي³.

¹ crjj.mjjustice.dz/sem_ar_crjj/revue1_2017p3.pdf، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 38.

² المادة 23 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق، ص 84-85.

الفرع الثاني: منازعات عقد الامتياز

إن المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز نفسه تخضع للقضاء الإداري لأن الأصل في منازعات الإدارة أنها من اختصاص القضاء الإداري، وفي منازعات عقد الامتياز تكون الإدارة كسلطة عامة طرفاً في هذا النزاع، و الدعاوى المرفوعة من طرف الإدارة مانحة الامتياز ضد المتعاقد معها هي أيضاً من اختصاص المحاكم الإدارية لتوفر المعيار العضوي، أما الدعاوى التي يرفعها الأفراد ضد الملتزم بسبب عدم تقديم الخدمة أو نتيجة لسوء تقديمها، والدعاوى التي تكون بين الملتزم والعاملين بالمرفق تكون من اختصاص المحاكم العادية (القاضي العقاري)، وهذا لانعدام المعيار العضوي، ولاعتبار أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية.¹

ومن بين الدعاوى المختصة القضاء الإداري بالفصل فيها التشكيك في الملكية كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة الفلاحية في إطار عقد الامتياز يعد ملكاً له بموجب عقد ملكية رسمي، فيجب أن يرفع المدعي دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً لنصي المادة 10 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم التي تنص على أنه: "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون"، والمادة 125 من نفس القانون التي جاءت بما يلي: "عملاً بالمادة 10 من هذا القانون، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه، وفقاً للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالتمثيل أمام القضاء مدعياً و مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق

¹ بن دلالي إيمان، منازعات عقد الامتياز، مرجع سابق، ص 30-31.

والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة" ¹ ، و كذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في: 1991/2311 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة، و كذا منازعة الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز بحيث أنه إذا أخل المستثمر الفلاحي بالتزاماته، وبعد معاينة المحضر القضائي تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، وبالتالي يحق للمستثمر أن يلجأ إلى المحكمة الإدارية لكي يطالب بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز في مهلة شهرين يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

وعقود الإمتياز كباقي العقود الإدارية يعود الأساس فيها للقضاء الكامل ولكن هذه القاعدة غير ثابتة حيث يمكن أن يكون عقد الامتياز محل قضاء الإلغاء.

أولاً: منازعات القضاء الكامل

ترتبط الإدارة بالملتزم بعلاقة تعاقدية يحددها دفتر الشروط و الاتفاقية المتفق عليها من الجانبين، و المنازعات التي يثيرها أطراف عقد الامتياز سواء المتعلقة بانعقاد العقد أو تنفيذه أو تعلقت ببطلان العقد، فإنها تدخل في ولاية القضاء الكامل.

01- الدعاوى المتعلقة بتنفيذ العقد :

تتمثل في دعاوى المطالبة بالحصول على مبالغ مالية، دعاوى إبطال بعض تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية، و دعاوى منح العقد الإداري.

¹ قانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم، مرجع سابق.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 140-141.

أ - دعوى المطالبة بالحصول على المبالغ المالية:

يكون المقابل المالي الذي يتحصل عليه الملتزم في شكل رسوم يدفعها المنتفعون للإدارة، أما المقابل المالي الذي يتحصل عليه من طرف الإدارة يكون في شكل تعويضات، نتيجة للأضرار التي تلحقه سواء كانت أضراراً عمدية، أو بسبب تمادي الإدارة في استعمالها لسلطاتها كسلطة الرقابة والإشراف، و يمكن للملتزم أن يطالب بللمزايا المالية التي تم الاتفاق عليها في عقد الامتياز، فكل دعوى يقوم الملتزم برفعها ضد السلطة.

ب - دعوى إبطال بعض التصرفات الصادرة من الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية:

إن القرارات الصادرة من طرف الإدارة في إطار تنفيذ العقد القرارات التي توقعها الإدارة على المتعاقد معها عند مخالفته لالتزاماته التعاقدية مثل قرار إسقاط الالتزام، أو الوضع تحت الحراسة، أو القرارات المتعلقة بتعديل العقد من طرف الإدارة هي كلها تعتبر منازعات حقوقية تثير ولاية القضاء الكامل.

ج - دعوى المطالبة بفسخ العقد الإداري:

دعوى فسخ العقد الإداري هي دعوى تتعلق بمنازعة المتعاقد مع الإدارة العامة حول قرارها بفسخ العقد الإداري.

02 - دعوى بطلان العقد الإداري:

ترفع هذه الدعوى من أجل إبطال العقد عندما يشوبه عيب من العيوب المتعلقة بتكوينه أو صحته أو مخالفته للشكل الواجب قانوناً، بحيث تجدر الإشارة إلى أنه دعوى بطلان العقد تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل إذا كان سندها عيب في إجراءات تكوين العقد أو شروط صحته أو أركان انعقاده، أما إذا كان سندها مخالفة شكلية فإن الاختصاص فيها يعود لقضاء الإلغاء.¹

¹ بن دلالي أمين، مرجع سابق، ص من 31 إلى 33.

03- منازعات القضايا المستعجلة:

نص عليها المشرع الجزائري بموجب المدة 946 فقرة 1 و 2 من ق.إ.م.إ. بنصها: "يجوز إخطار المحكمة الإدارية بعريضة، وذلك في حالة الإخلال بإلتزامات الإشهار أو المنافسة التي تخضع لها عمليات إبرام العقود الإدارية والصفقات العمومية.

يتم هذا الإخطار من قبل كل من له مصلحة في إبرام العقد والذي قد يتضرر من هذا الإخلال، وكذلك لممثل الدولة على مستوى الولاية إذا أبرم العقد أو سيبرم من طرف جماعة إقليمية أو مؤسسة عمومية محلية." ¹

وأضاف المشرع الجزائري أنه يمكن أن يكون الإخطار قبل إبرام العقد، ويمكن للمحكمة الإدارية أن تحدد أجل الذي يجب أن يمتثل فيه المخل بالتزاماته، و يمكن لها الحكم بغرامة تهديدية يبدأ سريانها من تاريخ انقضاء الأجل المحدد، أو تأمر بتأجيل إبرام العقد إلى نهاية الإجراءات لمدة تتجاوز عشرين يوما بمجرد الإخطار.²

ثانيا: منازعات قضاء الإلغاء

إن الأصل في فصل منازعات عقود الامتياز يعود لولاية القضاء الكامل لأنها من المنازعات الحقوقية، و استثناءا منح مجلس الدولة الفرنسي مجالا لقضاء الإلغاء من أجل الفصل في منازعات الامتياز في حالتين:

01- حالة القرارات الإدارية المنفصلة:

تطبيقا لأحكام نظرية القرارات المنفصلة أو القابلة للانفصال القائمة على فكرة التميز بين القرارات الإدارية البسيطة و القرارات الإدارية المركبة، إذا أمكن فصل بعض القرارات الإدارية عن العملية الإدارية المركبة أي تلك القرارات التي تتخذها وتصدرها الإدارة تمهيدا لعملية إبرام

¹ قانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص480.

العقد، فإنه في هذه الحالة يمكن أن ترفع وتقبل دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات الإدارية المنفصلة وغير المشروعة أمام الجهات القضائية بدعوى الإلغاء.

و من بين القرارات الإدارية المنفصلة في عقود الامتياز القرارات المتعلقة باختيار المتعاقد، وقرار تجديد العقد أو تمديده.

02- حالة الطعون المقدمة من طرف المنتفعين من عقود الامتياز:

لقد أكد مجلس الدولة الفرنسي في قرار له على حق المستفيدين في حالة امتياز المرافق العامة في الطعن بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة في علاقاتها مع الملتزم ، و تتضمن الإخلال بشروط عقد الإمتياز المبرزة لكيفية أداء الخدمة للمنتفعين، و قد برر مجلس الدولة الفرنسي خروجه من المبدأ التقليدي إستنادا إلى الطبيعة اللائحية لبعض الشروط الواردة في عقد الإمتياز التي تنظم كيفية أداء الخدمة للمنتفعين، وعليه فإن مخالفة الإدارة أو الملتزم معها للالتزامات يعتبر أيضا مخالفة للقاعدة اللائحية الواردة في العقد، وهذا ما يجعل القرار غير مشروع، و بالتالي فتح المجال أمام المنتفعين بالطعن في هذا القرار أمام قاضي الإلغاء.¹

المطلب الثاني: منازعات قرار استرجاع الأراضي المؤممة و منازعات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

سنقوم في هذا المطلب بإدراج منازعات قرار استرجاع الأراضي المؤممة ضمن الفرع الأول و منازعات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: منازعات قرار استرجاع الأراضي المؤممة

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال التعديل التكيف مع الواقع والتكفل بالمنازعات التي أفرزها إرجاع هذه الأراضي فيما يتعلق بالمنشآت المنجزة على هذه الأراضي بعد التأميم، وإعادة إدماج المستفيدين المتضررين من استرجاع الملاك الأصليين لأراضيهم، لكن هذه النصوص

¹ بن دلالي إيمان، مرجع سابق، ص34-35.

نشأ عنها خلافات ونزاعات كثيرة أمام المحاكم والتي لازال بعضها قائما بسبب الشروط التي تضمنتها النصوص المتناقضة مع المبادئ العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

أولاً: الشروط التي وضعها المشرع لإرجاع الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية، وشروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

01- الشروط التي وضعها المشرع لإرجاع الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية:

إن قانون التوجيه العقاري عند صدوره سنة 1990 لم يسمح باسترجاع سوى الأراضي المؤممة تطبيقاً لقانون الثورة الزراعية، وفقاً للشروط المحددة في المادة 76 منه.¹

و نص المشرع الجزائري على أن الدولة لا تتحمل أي عبء بسبب عدم الاسترجاع إلا إذا تعلق الأمر بالأراضي التي حافظت على طابعها الفلاحي ولكن لم يتم استرجاعها لأن ذلك يتسبب في الإخلال بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة التي تدخل ضمنها الأرض.

فالمشرع قام بتعديل شروط إرجاع الأراضي بإلغاء القيود المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية خاصة الشروط الخاصة بدرجة الوارث أو الاستغلال المباشر للأرض أو حصول المالك الأصلي على أرض أو مساعدات مالية أخرى من الدولة وحتى المساس بفعالية المستثمرة استبعد للحيلولة دون الاسترجاع، في حين احتفظ المشرع بالشروط الأخرى، وكذا عدل شروط اكتساب الأرض من المعمر لكن الإدارة لم تطبق هذا الشرط وأمرت بموجب التعليمات السابقة الذكر عدم تطبيقه.

يتضح إذاً أن استرجاع الأراضي بعد التعديل أصبح حقا يمنح للمالك الأصلي التمسك به، ويطلب بالتعويض في حالة استحالة الاسترجاع إذا كان ذلك بسبب الإدارة.

في هذه الحالة ترفع الدعاوى القضائية أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع بناء على نص المادة 800 من ق.إ.م.إ، إما من طرف المالك بسبب رفض

¹ قانون رقم 25/90، ينص على التوجيه العقاري معدل ومتمم، مرجع سابق.

الاسترجاع، وإما من طرف المستفيدين للاعتراض على قرار الاسترجاع.

02- الشروط التي وضعها المشرع لاسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة:

طبقا للمرسوم 168/63 المؤرخ في 1963 وضعت أراضي تحت حماية الدولة لأنها

كانت محل معاملات مع المعمرين خلافا للنصوص الصادرة بعد الاستقلال والتي منعت إبرام معاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم، لكن القضاء لم يعتبر الوضع تحت الحماية تأميم و لا نزع للملكية ولكنه يعد حراسة فقط لا تدرج الأملاك ضمن أملاك الدولة، فأمر بإرجاعها كلما طلب منه أصحابها ذلك، خاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري.

حيث أن التعديل الذي جاء في الأمر 26/95 أجاز إرجاع هذه الأراضي إلى أصحابها،

لكن اعتبر أن التعامل الذي يحول دون إرجاع الأرض هو التعامل الذي تم مع المعمر بعد الاستقلال، أما بالنسبة للأراضي المؤممة اشترط أن لا يكون قد تم التعامل أثناء حرب التحرير.

وتجدر الإشارة أنه فيما يخص استرجاع الأراضي الموضوعة تحت الحماية هو أن

المشرع نص بالنسبة للأراضي المؤممة والمتبرع بها على أجل 12 شهرا تبدأ من نشر القانون

لتقديم طلب الاسترجاع وبعد تبليغ الوالي المعنيين بحقهم في الاسترجاع¹، فإن لم يتم ذلك يتم

إدراج الأراضي الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أي تأميمها بحكم القانون.

إن منازعات الوضع تحت الحماية تخضع لنفس المبادئ المطبقة على استرجاع الأراضي

المؤممة و الأراضي المتبرع بها.

إن القضاء بعد تعديل قانون التوجيه العقاري بقي يقبل دعاوى إلغاء القرارات الآمرة

بالوضع تحت الحماية والحكم بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال، لكن هذه الأحكام منتقدة

لأن دعوى الإلغاء لا يتم قبولها إلا إذا كان القرار غير شرعي وقت إصداره بينما الوضع تحت

الحماية كان يتم في ظل نص تنظيمي ساري المفعول والمالك لم يطعن في شرعيته في الآجال

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص من 179 إلى 184.

القانونية، حيث أنه في هذه الحالات كان على القاضي الحكم برفع اليد عن الأرض لعدم توفر شروط الاستمرار في الوضع تحت الحماية، أما الحكم بالتعويض فهو حكم مخالف للقانون وهذا بناء على ما نص عليه المشرع صراحة بعدم جواز إلزام الدولة بالتعويض إلى في حالة خاصة وهي حالة استحالة الاسترجاع بسبب فقدان الأرض لطابعها الفلاحي أو بسبب التنازل عنها طبقا للقانون 18/83.

كما أن المشرع الجزائري حسم المنازعات المثارة حول طبيعة أراضي العرش، حيث قام بتصنيف أراضي العرض ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وذلك بعد صدور قانون التوجيه العقاري، كما حد من مطالبة الأشخاص (الذين استغلوها قبل التأميم) باسترجاعها.

ثانيا: تسوية المسائل المترتبة عن استرجاع الأراضي تطبيقا لقانون التوجيه العقاري

حاول المشرع الجزائري تنظيم الاجراءات خاصة من الجانب المالي الناتج عن الاسترجاع، وهذا بعد صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990، وبموجب أحكام القانون 96/90 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 في المواد من 125 إلى 130 منه، حيث اشترط على المالك إرجاع التعويض المتحصل عليه عند التأميم، و إذا استحال الاسترجاع يتم تعويض المالك تعويضا عادلا ومنصفا بناء على قانون نزع الملكية.¹

و نظم المرسوم رقم 06/92 كفيات وشروط توجيه تسوية الخلافات المتعلقة بالمنشآت التي أنجزت فوق الأرض بعد التأميم، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري تم تنظيمه بالتفصيل كيفية تسوية هذه المنازعات والخلافات، حيث أنه يتم التنازل عن المنشآت المنجزة بعد التأميم للمالك الأصلي من طرق الدولة إذا كانت هذه المنشآت لازالت باقية في ذمتها، ومن طرف المستفيد إذا تنازلت عنها وفقا للقانون رقم 19/87.

كما نص المشرع أيضا على الأغراس بأن تبقى ملكا للمستفيدين ولا يحوز المالك الأصلي الأرض إلا بعد نزع الأغراس، بحيث أن هذه المنازعات منها ما طرح أمام الأقسام المدنية

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص من 179 إلى 185.

والعقارية والتي مازال بعضها مطروح على القضاء ونظرا لغياب وعدم وجود ضوابط من أجل تقييم المنشآت يكتفي القضاء بالمصادقة على الخبرة التي أمروا بها، كما أن هناك حالات تم فيها لجوء الملاك الأصليين إلى الغرف الإدارية المحلية برفع دعاوى ضد الإدارة (الوالي) من أجل جبرها و إرغامها على تسليمهم الأرض خالية ليس بها أي شاغل بإذنها.

حيث أنه يجب على الملاك الأصليين تسديد كل المبالغ المستحقة للخزينة من تعويضات التأميم وقيمة المنشآت قبل استلام الأرض، ويجوز للمستفيدين أن يستمروا في الاستغلال، وبالتالي خول المشرع الجزائري لمدير أملاك الدولة استعمال صلاحيات السلطة العامة من أجل استيفاء مستحقات الخزينة خلال المدة المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة مثلما هو معمول به في مادة الضرائب.

أما المستفيدين بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 19/87، الذين أعيدت الأراضي الممنوحة لهم لأصحابها، فقد نص المشرع على إعادة إدماجهم في مستثمرات فلاحية تابعة للدولة لم يتم توزيعها بعد، أو يتم تعويضهم نقدا طبقا لقانون نزع الملكية.¹

الفرع الثاني: منازعات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

إن نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة، هي عملية قانونية شكلية، تجعل الإدارة ملزمة بإتباع إجراءات دقيقة وشكليات محددة طبقا للتشريع المعمول به²، وهذا نظرا لخطورة إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، و حماية للمنزوع منه ملكيته منحه المشرع حق اللجوء إلى القضاء الإداري باعتباره هو المختص من أجل الفصل في شرعية الإجراءات إذا تمت مخالفتها، و ذلك برفع دعوى قضائية من طرف الشخص المنزوع ملكيته ضد التجاوزات المرتكبة من طرف الإدارة النازعة، و تتمثل هذه الدعاوى في دعوى إلغاء قرار التصريح

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص188.

² وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، ص93.

بالمنفعة العمومية، دعوى التعويض عن النزع، دعوى النزع التام، دعوى وقف الاعتداء على الملكية، ودعوى استرجاع الأملاك المنزوعة.

أولاً: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ودعوى التعويض عن النزع

01- دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، فبعد إجراء التحقيق المسبق يتم إرسال ملف هذا التحقيق مرفقاً بكل المعلومات المستتجة من لجنة التحقيق إلى الجهة الإدارية المختصة من أجل أن تصدر الإدارة قراراً بوجود منفعة عمومية يراد إنجازها، ويتضمن هذا القرار مجموعة من البيانات الإلزامية والآجال القصوى لنزع الملكية الخاصة¹، بناءً على المادة 10 من القانون رقم 11/91 التي تنص على أنه: " يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه،
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها،
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها،
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية²، ثم ينشر في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية ويبلغ القرار للمعنيين بالأمر المالك الأصلي ويتم تعليقه بالبلدية وموقع العقار.³

¹ عادل بوعمران، مرجع سابق، ص من 84 إلى 86.

² قانون رقم 11/91، المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 21.

³ عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 86.

حيث أنه يحق لكل من تقرر له المصلحة أن يطعن بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب ق.إ.م.إ، و يجب أن يرفع الطعن بالإلغاء في أجل شهر واحد يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹ ، أو من تاريخ نشره أمام الجهة القضائية الإدارية التي يؤول إليها الاختصاص، والتي تكون إما المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة وهذا حسب طبيعة القرار و الجهة التي قامت بإصداره أي أنه إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من طرف الوالي تكون المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل، أما إذا كان التصريح بقرار وزاري مشترك أو بمرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول فيكون مجلس الدولة هو المختص² ، بحيث يتوقف تنفيذ القرار موضوع النزاع إلى حين الفصل في الموضوع بصفة نهائية.

02- دعوى التعويض عن النزاع:

إن مسألة التعويض عن نزع الملكية تنشأ عنها العديد من الإشكالات والمنازعات أمام القضاء، بحيث يثور هذا النزاع بسبب إما عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض أو عدم تقرير التعويضات الإضافية، فبالنسبة للسبب الأول قد نص الدستور على فكرة العدل والإنصاف في التعويض، كما حدد القانون رقم 11/91 القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مؤكدا على فكرة العدل والإنصاف، وذلك في المادة الأولى منه التي تقر بما يلي: "عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به و كليات التعويض القبلي العادل والمنصف"، إذا يمنع على الإدارة نزع الملكية على عقار معين، إذا لم يقبل المنزوع ملكيته مبلغ التعويض الذي تم اقتراحه عليه.³

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، ج 1، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون سنة، ص144.

² عادل بوعمران، نفس المرجع، ص87.

³ وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق، ص95-100-101.

و بالتالي إذا لم يتم إيجاد الحل أو إتفاق ودي بين نازع الملكية والمنزوع منه ملكيته من أجل تقدير التعويض، يحق لكل ذي مصلحة أي المعني بالأمر أن يرفع دعوى قضائية (دعوى التعويض) خلال شهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها الأملاك المنزوعة، وهي من دعاوى القضاء الشامل.

لكن نظرا لعدم تحديد المشرع للجهة المسؤولة عن التعويض أصدر القضاء العديد من القرارات القضائية المتضاربة بخصوص هذا الشأن، بحيث تارة يؤكد على إختصاص الجهة المستفيدة من عملية النزاع بدفع التعويض وهذا ما جاء في القرار الذي نص على مايلي: "حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسئول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية، حيث أنه ثابت أنه في قضية الحال أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي مصالح الدولة مما يتعين القول أن هذه المصالح تتحمل وحدها التعويضات المستحقة إلى المستأنف عليهم، وحيث أنه في قضية الحال يستحيل تعريف وتحديد هذه المصالح مما يتعين تعيين خبير في القضية وإدخال المستفيدين في الخصام"، وتارة يقوم بإلزام الوالي بدفعه التعويض حسب ما جاء في أحد قرارات مجلس الدولة "حيث أن السيد الوالي المستأنف يطلب إخراجه من الخصام بسبب أن المستفيدين من نزع الملكية هما وزارتا التعليم العالي والتعمير، حيث أن المستأنف لا يناقض مبلغ التعويض الذي من جهة أخرى حددته إدارة أملاك الدولة حيث أنه من الثابت أن الوالي هو ممثل الدولة في ولايته وبهذه الصفة فإنه هو من يتخذ مقررات نزع الملكية المتعلقة بولايته وكون أن هذا هو الشأن في قضية الحال فالسيد الوالي هو متخذ مقرر نزع الملكية بالنتيجة فإنه ملزم بدفع التعويض المستحق"، وتارة أخرى يقضي مجلس الدولة وبغرفه المجتمعة بأن يقتطع الوالي مبلغ التعويض من حساب الهيئة المستفيدة.¹

¹ عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 87-88.

يقوم القاضي الإداري في منازعة قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية، بتبسيط رقابته على التقدير الإداري، وذلك بفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره، وطريقة حسابه، بناء على النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التي تقوم على القاعدة الدستورية التي تقضي بأن يكون التعويض عادلا ومنصفا وفعالا ومقدما بشكل كامل.

حيث أنه في تحديده للتعويض يكون مقيدا بمجموعة القواعد التي من بينها ما قررت به المحكمة العليا في غرفتها الإدارية، وهو أنه في حالة نزع الملكية ورفع الدعوى من أجل تقدير التعويض، فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي.¹

و رجوعا إلى نص المادة 20 من القانون رقم 11/91 بنصها أنه: "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأموال والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها"² ، فإنه لا يمكن للقاضي أن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، إلا إذا تم رفع دعوى قضائية إلى القاضي الإداري، في هذه الحالة يتمتع القاضي بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية مكرس دستوريا الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة في حماية هذا الحق، وذلك حسب المادة 20 من الدستور الجزائري.

إن القاضي الإداري في تحديد التعويض يكون مقيدا بالنصوص القانونية و كذا بما استقر عليه القضاء الإداري ، ومن بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء منع القضاء الإداري من التدخل في التسيير الإداري و إعطاء أوامر للإدارة والحلول محلها في المجالات التي تختص بها، أي أن دور القاضي يتمثل في إخضاعه لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها ، كما أنه يلعب دور المحقق وذلك باللجوء إلى إجراءات التحقيق إما بتعيين خبير قضائي، أو أن ينتقل

¹ وعلي لينة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق، ص104.

² قانون رقم 11/91، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

هو بنفسه لمعاينة الأماكن موضوع النزاع.¹

ثانيا: دعوى النزاع التام ودعوى استرجاع الأملاك المنزوعة

01- دعوى النزاع التام:

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار المالك يمكنه أن يطلب إتمام عملية النزع وذلك بانتزاع الجزء المتبقي من أجل إلحاقه بالجزء المنزوع.

لكن المشرع لم يقر بتحديد أجل لطلب إتمام عملية النزع، ولم يحدد أيضا الجهة القضائية الموجه إليها الطلب، فقد قام بإخضاع هذه الدعوى إلى أحكام المادة 26 من القانون رقم 11/91 التي تنص على ما يلي: "يرفع الطلب المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي"² ، بحيث أن هذه المادة هي التي تشكل الإطار العام الذي يحكم دعاوى قرار قابلية التنازل، وبالتالي هي من دعاوى القضاء الشامل يؤول اختصاص الفصل فيه إلى المحاكم الإدارية ويكون الحكم الصادر عنها قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة.

02- دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة:

إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي في الأشغال المراد إنجازها من طرف الإدارة النازعة في الآجال المحددة يحق للمنزوع منه أو أصحاب الحقوق أن يسترجعوا ملكيته للعقار من خلال رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة³ ، لكن المشرع الجزائري لم يحدد شكل تقديم طلب الاسترجاع، ولم ينص على آجال تقديم طلب الاسترداد ولا الجهة التي يوجه إليها، بالإضافة إلى عدم ذكر التكييف القانوني لحالة تحويل الأموال المنزوعة لمشروع آخر غير الذي انتزعت

¹ وعلي لينة، بلفاضي أمينة، مرجع سابق، ص 105-106.

² قانون رقم 11/91، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 89.

من أجله، دون إصدار قرار جديد يصرح بالمنفعة العمومية¹، حيث أسند القضاء الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، نظراً لعدم وجود أي شكل لطلب الاسترجاع، حيث صدر قرار عن المحكمة العليا للغرفة الإدارية رقم 36595 بتاريخ: 1984/05/26، جاء فيه ما يلي: "ولما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه".² حيث أنه يجب أن تتوفر في هذه الدعوى شروط شكلية وشروط موضوعية تتمثل فيما يلي:

- أن تكون العقارات المطلوب استرجاعها قد تم انتزاعها في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

- عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال خلال أربعة (4) سنوات المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- يجب أن تكون الاستفادة ممكنة مادياً.

- يجب أن يقدم طلب الاسترجاع خلال خمسة عشر (15) سنة ابتداءً من تاريخ قرار نزع الملكية³، حيث صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ: 2005/10/18، جاء فيه ما يلي: "حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها... حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف... حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الوامية إلى الاسترجاع، إلا في 13 أفريل 2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع

¹ بوشريط محمد، عمرون آكلي، مرجع سابق، ص 46.

² وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق، ص 99.

³ عادل بوعمران، مرجع سابق، ص 90.

الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار.¹

أما المشرع لم ينص على هذا الشرط في القانون رقم 11/91 بل نص فقط على إمكانية طلب الاسترجاع في حالة ما إذا لم تتطرق الأشغال فعليا في الآجال المحددة في قرارات الإدارة التي رخصت بالعملية.²

كما أنه عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تقوم بتبليغ المالكين أو ذوي الحقوق بقوار إعادة بيع الأملاك المنزوعة، وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، وبالتالي إذا ثو نزاع بين الطرفين حول ثمن إعادة البيع أو على حق الاستعادة، فإن الجهة القضائية المختصة للفصل في الموضوع هي التي تقوم بتقدي الثمن دون أن تكون مقيدة بالثمن المحدد طبقا لقواعد نزع الملكية، أما إذا وقع النزاع حول استكمال أو عدم استكمال إجراءات الاستعادة فيؤول الاختصاص في هذه الحالة إلى القضاء المدني.³

¹ وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، مرجع سابق ، ص 99-100.

² عادل بوعمران، نفس المرجع ، ص 89.

³ وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، نفس المرجع، ص 99.

الخاتمة

إن إثبات الملكية العقارية يعتبر إشكالا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، نظرا لمرور الملكية العقارية و النصوص التي تحكمها بمراحل مختلفة غير منسجمة وغير متواصلة و لعدم تماشيها مع التقاليد و العرف السائدين في المجتمع، لهذا إشتراط المشرع الجزائري مبدأ الرسمية من أجل توثيق جميع المعاملات العقارية، و نظرا لانتشار ظاهرة التعاقد العرفي قام بإيضفاء الحجية على السندات العرفية من خلال المرسوم رقم 210/80 و المرسوم رقم 123/93.

كما وضع المشرع الجزائري آليات جديدة تنظم الملكية العقارية حتى تظهر مظاهر إثبات الملكية العقارية عن طريق السندات المعترف بها قانونا خاصة السندات الرسمية المتمثلة في العقود التوثيقية ، العقود و القرارات الإدارية، الأحكام القضائية و العقود العرفية الثابتة التاريخ. نظرا لأهمية العقار و إثبات الملكية العقارية كثرت المنازعات المثارة بشأنه خاصة تلك الناشئة عن السندات المثبتة للملكية العقارية، ونظرا لأن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوزع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فمنها ما يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي كالمطعن في العقود التوثيقية، و المنازعات المثارة بشأن العقود العرفية ومنازعات التزقيم المؤقت، ومنها ما يختص بالفصل فيه القضاء الإداري وهي منازعات الدفتر العقاري، كمنازعات عقود الامتياز، منازعات قرار استرجاع الأراضي المؤممة ومنازعات قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إذا يستخلص مما تم دراسته خلال البحث ما يلي:

- الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.
- للسند الرسمي حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية بين الأطراف و ورثتهم وذوي الشأن.

- لا يكون العقد العرفي حجة على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخا ثابتا تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري.
- صدور الأمر 91/70 المتعلق بقانون التوثيق ألزم إفراغ التصرفات الناقلة للملكية العقارية في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.
- لا يطعن في صحة المحرر الرسمي إلا بالتزوير، أما في المحرر العرفي يكفي إنكار الخط أو التوقيع من المدين لإسقاط حجيته ويقبل إثبات العكس.
- يحق للخصوم الطعن في العقد العرفي إما بالدفع بالإنكار وعدم العلم، وإما بالطعن بالتزوير.
- و بالتالي نقترح على المشرع بعض الحلول التالية:
- إعادة النظر في القوانين المتعلقة بالعقار ومختلف المراسيم.
- تكوين قضاة مختصين في القانون العقاري حتى تكون لهم دراية كافية بمختلف السندات المثبتة للملكية العقارية.
- الإسراع في عملية مسح الأراضي العام في كل التراب الوطني و توفير الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية من أجل تطهير الوضعية القانونية للعقارات غير المسوحة.
- ملء الفراغات القانونية، وإيجاد حلول للأحكام القانونية المتعارضة بتعديلها وضبطها.
- منح الحجية اللازمة والكافية للمحررات العرفية في المناطق غير المسوحة.
- تجميع القوانين الخاصة بإثبات الملكية العقارية في قانون واحد يتضمن كل سندات الإثبات، و ذكرها على نحو مرتب ومتسلسل حسب درجة وقوة إثبات كل سند مقارنة بسند آخر من أجل أن يعتمد عليها القاضي في حل المنازعات المطروحة عليه بشكل دقيق .

الملاحق

ملف رقم 324354 قرار بتاريخ 2006/04/12

قضية (أ-ع) ضد (خ-م)

الموضوع: ملكية عقارية فلاحية-عقد ملكية-استصلاح الأراضي.
القانون رقم : 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.
المواد : 3 و 6 و 7.
المرسوم رقم : 83-724 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18.
المرسوم رقم : 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المبدأ : يخضع عقد الملكية العقارية في إطار
استصلاح الأراضي الفلاحية، للإجراءات الخاصة
الواردة في القانون 83-18 والمرسوم 83-724.

المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقد بمقرها، بشارع 11 ديسمبر 1960
الأبيار الجزائر.

وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :
بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون
الإجراءات المدنية.

وبعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة يوم 24 فيفري 2003.
وبعد الاستماع إلى السيد سليمان نور الدين المستشار المقرر في
تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في
تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن المسمى (و-ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2003/02/24
في القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2002/01/14
القاضي بتأييد الحكم المستأنف المؤرخ في 2000/01/23 و الذي كان
قد قضى بإلغاء التصريح بالملكية و بحسبه إلغاء شهادة الترقيم المؤقتة
المؤرخة في 1998/02/08 تحت رقم 14/52.
حيث أن تدعيما لظنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ
محمد محدة عريضة تتضمن ثلاثة أوجه.

حيث أن المطعون ضده لم يرد رغم صحة التبليغ.
حيث أن الطعن بالنقض إستوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول
شكلا.

عن الوجه الأول : مأخوذ من مخالفة القانون :

بدعوى أن القرار المنتقد خال من النصوص القانونية الواجبة التطبيق في مثل هذه القضية حسب ما تنص عليه المادة 144 الفقرة 05 من قانون الإجراءات و ذلك حتى يتسنى للمحكمة العليا ممارسة رقابتها. لكن حيث أن عدم ذكر النصوص القانونية في القرار لا ترتب عليه المادة 5/144 من قانون الإجراءات المدنية البطلان مادام أن القرار المنتقد طبق القانون و الوجه الأول المثار غير سديد و يرفض.

عن الوجه الثاني : مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات:

بدعوى أنه كان قد إلتمس من القضاة قضاء إجراء تحقيق يؤكد ما قدمه من وثائق و محاضر توضح أنه المستغل للأرض المتنازع عليها إلا أن المجلس لم يستجب و لم يناقش ذلك و إعتد محضر معاينة واحد مقدم من طرف الخصم و أسس عليه قضاءه.

لكن حيث أن المادتين 43، 121 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بإجراءات التحقيق تدخل في المسائل الموضوعية التي يستقل بها قاضي الموضوع والتي لا رقابة عليه في ذلك من طرف المحكمة العليا و الوجه الثاني المثار غير سديد و يرفض.

عن الوجه الثالث : مأخوذ من إنعدام الأساس القانوني :

بدعوى أن القرار المنتقد جاء منعدم للأساس القانوني فهو لم يناقش أصلا وثائق الطاعن ومن بينها محضر جلسة والذي هو أساس قرار الإستصلاح والذي جاء فيه بأن طرفي الخصومة شركاء في الأرض المتنازع عليها وقدم الطاعن وثائق تفيد إستغلاله وحيازته لهذه الأرض. لكن حيث أن الطاعن قام بترقيم القطعة الأرضية المتنازع عليها عملا بالمادتين 8، 13 من المرسوم المؤرخ في 15/03/1976 رقم 63 - 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قصد الحصول على سند الملكية والحال أنه بالرجوع إلى مستندات الملف فإن الأمر يتعلق بتكريس الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح الأراضي وهي الإجراءات المحددة بالقانون رقم 18 - 83 المؤرخ في 10/12/1983 والرسوم التنفيذي المؤرخ في 10/12/1983 رقم 724. 83 وخاصة المادة 15 منه التي تتكلم على الإجراءات المتبعة و التي هي تكون على عاتق والي الولاية (الإدارة) الذي يرسل قراره مصحوبا بمخطط الأرض المعنية بالإستصلاح و مداولة البلدية إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد ملكية لفائدة المترشح لإستصلاح ويتم إشهار هذا العقد لدى المحافظة العقارية ومن هنا فإن الترقيم الذي قام به الطاعن جاء مخالفًا للقانون وقضاة المجلس لما قضوا بإلغائه فإنهم أحسنوا تطبيق القانون والوجه الثالث والأخير المثار من الطاعن غير سديد ويرفض.

فلهذه الأسبابقررت المحكمة العليا :- في الشكل :

قبول الطعن بالنقض شكلا.

- في الموضوع :

رفض الطعن بالنقض موضوعا.

- مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن .

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر أفريل سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثالث المشكل من السادة المستشارين الآتية أسماؤهم :

بوتارن فائزة	رئيسة القسم
سليماني نور الدين	المستشار المقرر
رواينية عمارة	المستشار
حصاص أحمد	المستشار
مواجي حملاوي	المستشار

بمضور السيد/ بن سالم محمد المحامي العام.

ومساعدة السيد/ بن سعدي الواحدي أمين قسم الضبط.

ملف رقم 57808 قرار بتاريخ 14/01/1989

قضية : فريق (م) ضد : (والي ولاية تيزي وزو ومن معه)

نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة - لا يجوز استغلالها لغير ما خصصت من أجله.

(من مبادئ القضاء الإداري)

من المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزاعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزع من أجلها هذه الأملاك يعد انحرافا في الإجراءات القانونية.
ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية التي تم الإستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق، ومن ثم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بنايات ومشاريع عمومية يعد تحريفا لهدفه الأصلي.
ومتى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه.

إن المجلس الأعلى

المنعقد في جلسته العلنية أصدر بعد المداولة القانونية القرار الآتي بيانه :

بمقتضى القانون رقم 218-63 المؤرخ في 18/06/1963 المتضمن تأسيس المجلس الأعلى، المعدل والمتمم.

بعد الإطلاع على المواد 7، 231، 274، 275، 278 إلى 281، 283 و 285 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20/02/1974.

بعد الإطلاع على العريضة والمذكرات وطلبات الطرفين وجميع مستندات ملف القضية.
بعد الإطلاع على القرار المطعون فيه.

بعد الإستماع إلى السيد : الرئيس المقرر جنادي في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيدة : مرابط المحامية في تقديم طلباتها.

حيث أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المجلس الأعلى بتاريخ 25/03/1987 طعن المدعون بالبطلان في المقرر الذي اتخذه (والي ولاية تيزي وزو) بتاريخ 18/11/1986 تحت رقم 108 المتضمن إدراج قطعة أرض مساحتها 10500 متر مربع يملكونها ببلدية (اقوني قفران) في الإحتياطات العقارية للبلدية المذكورة.

حيث أن المدعين يذهبون إلى أنه بموجب مقرر مؤرخ في 18/11/1986 متخذ من طرف والي ولاية تيزي وزو لصالح بلدية (اقوني قفران) على أساس النصوص المسيرة للإحتياطات العقارية البلدية، ثم إخبارهم بمشروع شق طريق ترابية في ملكيتهم على مساحة 10500 متر مربع، غير أن المقرر المذكور لم يتعرض لا لموقع ولا لإبعاد الطريق المزمع إنجازها.

حيث أن المعنيين يثيرون وجها واحدا مأخوذا من الإنحراف بالإجراءات من حيث أن مشروع شق طريق يكتسي طابع المنفعة العمومية ومن ثم فإنه كان من أجل المنفعة العمومية المنصوص عليها في الأمر المؤرخ في 1976/05/26 وليس في الأمر المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالإحتياطات العقارية البلدية التي تنص على أن جميع الأراضي ومهما كانت طبيعتها هي أراض مخصصة للبناءات السكنية فقط.

حيث أن المدعى عليهم يذهبون إلى أن القطعة الأرضية المدرجة في الإحتياطات العقارية لبلدية (اقوني قفران) تسمح ببناء مساكن ومشاريع ذات منفعة عمومية وأن شق هذه الطريق الترابية ضروري لإنجاز المخطط العمراني لهذه البلدية الجديدة التي تم إنشائها من العدم، وأنه ستنبنى من القطعة الأرضية المذكورة بناءات سكنية التي لا تحتاج إلى طرق ترابية فقط وإنما كذلك إلى طرق بأتم معنى الكلمة.

حيث أن المنفعة العمومية تتوفر في كل عملية تستجيب لحاجيات تكتسي طابع النفع العام ولا سيما من خلال انجاز مخططات وطنية أو محلية للتنمية.

حيث أن توسيع أو تصحيح أو شق طريق ترابية قابل لأن يكتسي طابع النفع العام.

حيث أن القطعة الأرضية التي تم الإستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق طريق.

حيث يستخلص من أقوال والي تيزي وزو ورئيس المجلس الشعبي البلدي ب (اقوني قفران) أن القطعة الأرضية المذكورة مخصصة لاستقبال بناءات ومشاريع عمومية ولا سيما البناءات السكنية. وأن مشروع شق طريق ترابية سيتم بالتالي تحرفه عن هدفه الأصلي، وبذلك فإن الإدارة تكون قد ارتكبت ووقعت في الإنحراف بالإجراءات.

حيث أن القطع الأرضية المنتزاع عليها مخصصة من جهة أخرى من حيث الأولوية لإشباع الحاجات العائلية للملاكين في مجال البناء، وهذا الإجراء الضروري المسبق الواجب التثبيت من قبل النطق بالإدراج في الإحتياطات العقارية تم تجاهله.

حيث يستخلص من جميع ما سبق أن الطاعنين محقون في ما ذهبوا إليه ومن مطالبتهم اعتمادا على الوجه الذي أثاروه بإبطال المقرر المطعون فيه.

لهذه الأسباب

يقضي المجلس الأعلى :

بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 1986/11/18، بالحكم على المدعى عليهم بالمصاريف.

بهذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر جانفي سنة تسع وثمانون وتسعمائة وألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى الغرفة الإدارية والمترتبة من السادة :

الرئيس المقرر

جنادي عبد الحميد

المستشارة

توافق مليكة

المستشارة

أبركان فريدة

وبمساعدة السيدة : مرابط مليكة المحامية العامة وبحضور السيد : عبد الرحمان عنصر كاتب الضبط.

ملف رقم 367715 قرار بتاريخ 2006/11/15

قضية (ي-ش-ح) ضد (س-م)

الموضوع : ملكية- شهادة ترقيم مؤقت - مالك ظاهر -
دفتر عقاري - صفة التقاضي.
قانون الإجراءات المدنية : المادة : 459.
الأمر رقم : 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري.
المرسوم رقم : 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

المبدأ : تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها
صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي
إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية،
طالما لم يطعن فيه قضائياً.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقد بها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأيثار
الجزائر.

وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :
بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون
الإجراءات المدنية.

وبعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة يوم : 2004/08/1 وعلى مذكرة الرد التي
قدمها محامي المطعون ضده.

وبعد الاستماع إلى السيد رواينية عمار المستشار المقرر في تلاوة
تقريره المكتوب وإلى السيد محمد بن سالم المحامي العام في تقديم
طلباته المكتوبة.

حيث أن (ي-ش-ح) طعن بطريق النقض بتاريخ 2004/08/11
في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/02/10
القاضي بتأييد الحكم المستأنف المؤرخ في 2000/09/23 الصادر عن
محكمة الرويبة الذي يقضي بعدم قبول الدعوى شكلا لانعدام الصفة
والتي تهدف إلى الخروج من الجزء لقطعة الأرضية المستولى عليه.
حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ
بلقمبر نور الدين عريضة تتضمن وجهها واحدا كأساس للنقض.

حيث أن الأستاذ طاهري عكاشة أودع مذكرة جواب في حق (س-م) المطعون ضده مفادها أن الطعن غير مؤسس ويستحق الرفض. حيث للوصول إلى النقض استند الطاعن على الوجه وحيد مأخوذ من انعدام وقصور وتناقض الأسباب ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه. بدعوى أنه يعاب على القرار محل الطعن، عدم اعتبار الدفتر العقاري كونه سند لإثبات الملكية العقارية وبذلك قد خالفوا نص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة وعلى ذلك فإن الطاعن يتمتع بصفة التقاضي التي تؤهله لرفع دعوى الطرد.

حيث أن الطعن المرفوع استوفى أوضاعه الشكلية فهو مقبول.

وعليه فإن المحكمة العليا

- عن الوجه المشار :

بالفعل حيث يتضح أن الطاعن قدم أمام القضاة شهادة التقييم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح العقاري مؤكداً أنه لم يتم الاعتراض عليهما في الميعاد المقرر قانوناً أمام المحافظة العقارية والتي سلمت له فيما بعد الدفتر العقاري ، غير أن القضاة فصلوا في الدعوى بتأييد الحكم المستأنف الذي رفضها لانعدام الصفة.

حيث أن شهادة التقييم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالشهر والدفتري العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتري العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه. وحيث أن القضاة لم يراعوا إلى هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقداً للأساس القانوني ومخالف للقانون الساري المفعول وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال.

حيث أنه متى كان ذلك يتعين إحالة الدعوى و أطرافها على نفس المجلس مشكل من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون. حيث أنه من خسر الطعن يلزم بالمصاريف القضائية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا :

- في الشكل :

- قبول الطعن بالنقض شكلاً.

- في الموضوع :

- نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/02/10 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه في الطعن.

- بدأ صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة في اليوم الخامس عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثالث المشكل من السادة المستشارين الآتية أسماؤهم :

بوتارن فايزة	رئيسة القسم
رواينة عمار	المستشار المقرر
حصاص أحمد	المستشار
مواجي حملاوي	المستشار
سليماني نور الدين	المستشار

بمضور السيد/ محمد بن سالم المحامي العام.
ومساعدة السيد/ بن سعدي الوحدي أمين قسم الضبط.

ملف رقم 246259 قرار بتاريخ 2004/02/25

قضية (ت-ل) ضد (ح-م)

الموضوع : ترقيم مؤقت - اعتراض على الترقيم - حيازة أفضل.
مرسوم رقم : 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.
مرسوم تنفيذي رقم: 123-93 يعدل ويتم المرسوم رقم: 63-76.

المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت،
يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات
المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية،
وعند الاقتضاء، على أساس الحيازة الأحق بالترقيم،
عملاً بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بموجب
المرسوم المؤرخ في 1993/05/19 تحت رقم
123-93.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بها، بشارع 11 ديسمبر 1960
الأيام الجزائرية.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :
بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من
قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة يوم وعلى مذكرة الرد 11 جوان 2000 التي
قدمها المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد أيت قرين شريف المستشار المقرر في
تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد فلو عبد الرحمان النائب العام
المساعد في طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث إن المسمى (ت-ل) طعن بطريق النقض بتاريخ
2000/01/25 في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي ب :
بالمصادقة على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قاييس والقاضي
برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث إن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ
عشي إبراهيم عريضة تتضمن وجهين للنقض.

حيث إن الأستاذ بركاني محمد العيد أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها أن الطعن غير مؤسس.

حيث إن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

أوجه الطعن :

الوجه الأول : انعدام الأساس القانوني ،

إن القرار لم يذكر النصوص القانونية التي أسس عليها ولم يبين الأسباب التي من شأنها يقضي بالمصادقة على الحكم المستأنف رغم أن القضاة اعتبروا بأن الوثيقة العرفية لها حجيتها بينما لاحظوا عدم وجود الوثيقة المراد إلقاؤها.

حيث إن المدعى عليهما معا اعترفا ولم ينكرا بأن الأرض سجلت فعلا باسم المدعى عليه ولم يقدم أي سند يبرر ذلك .
فالقضاة خالفوا المادة 144 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية.

الوجه الثاني : انعدام وقصور وتناقض الأسباب ،

إن الحكم يبيى الرفض على عدم حجية الوثيقة العرفية بينما القرار يؤسس قضاءه على عدم تقديم الوثيقة التي يلتزم المدعي إلغائها .
ولذا يتضح بأن لا الحكم ولا القرار قدم أسبابا كافية إضافة الى التناقض وعدم التعليل.

عن الوجه الثاني دون التطرق للوجه الآخر،

حيث إنه يستخلص من عناصر الملف وخاصة من قراءة حكم الدرجة الأولى أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من طرف الطاعن كانت ترمي إلى إبطال الوثيقة المحررة طبقا لمقتضيات المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ 19/05/1993 التي تم بموجبها الترقيم المؤقت لفائدة المطعون ضده (ح-م) للقطعة المدعوة (...). التي تقدر مساحتها بـ 8 هـ و 35 آر وأن المدعي الأصلي الطاعن حاليا دفع بأن القطعة ملك له على أثر الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 06/09/1909.

حيث إن قضاة الاستئناف لرفض الدعوى اكتفوا بالقول إن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المطعون ضده.

في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها باسم المطعون ضده بناء على وثائق مسح الأراضي لبلدية الرملية المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة وأنه لا يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده الى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهة القضائية.

وحيث إنه ومادام أن الطاعن يعارض في الترخيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح هائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأحق وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم.

وعليه فقضاة الموضوع لم يسيبوا قرارهم تسببا كافيا وعرضوه للنقض.

حيث إن المصاريف يتحملها المطعون ضده طبقا لمقتضيات المادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

هذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا فصلا في القضايا العقارية :

بقبول الطعن بالنقض شكلا وموضوعا وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي بتاريخ 18 أكتوبر

1999 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً بهيئة
أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون.
والمصاريف على المطعون ضده.

رئيسة القسم	بلعربية فاطمة الزهراء
المستشار المقرر	أيت قرين الشريف
المستشارة	بوتارن فائزة
المستشار	بوشليق علاوة
المستشار	فريمش اسماعيل
المستشار	بلمكر الهادي

بمضور السيد/ فلو عبد الرحمان النائب العام المساعد،
وبمساعدة السيد/ شرفي بديع معاون أمين الضبط.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

عقد بيع

تطبيقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق 10 ديسمبر سنة 1980.

رقم من الدفتر الأبجدي للعقود الإدارية لسنة 19 تلقى
الوالي يوم ألف وتسعمائة و..... هذا العقد الإداري
الذي يشمل على ما يأتي :

من الدولة إلى من يمثلها السيد والي ولاية يساعده نائب مدير
شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للسيد

تعيين العمارة :

الأراضي

أصل الملكية :

إن العقار المتنازل عنه في عملية البيع ملك الدولة بمقتضى

بدء حيازة الملكية :

يشرع المشتري في حيازة الملكية بمجرد تبليغ قرار الموافقة على
مداولة المجلس الشعبي البلدي.

السعر :

تمت عملية البيع هذه لقاء الدينار الرمزي الذي دفع إلى صندوق قابض
أملاك الدولة.

التكاليف والشروط :

1- يخضع هذا البيع خضوعاً صريحاً لجميع أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والمرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983 لاسيما ما يتعلق منها بتنفيذ عمليات الاستصلاح.

2- يتبع هذا البيع شرط بطلان يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات ابتداء من الشروع في الحيازة التي يوافق عليها الوالي قانونياً بقرار.

لا يمكن بحال من الأحوال أثناء السنوات الخمس هذه أن تنقل ملكية الأراضي المبيعة قصد الاستصلاح بمقابل أو بدونه إلا عن طريق الورثة أو في حالة عجز المالك الثابت قانوناً عن متابعة عمل الاستصلاح.

وكل مخالفة للأحكام السابق ذكرها ينجر عنها فسخ البيع. ويفسخ البيع عن طريق القضاء.

3- تستثنى من التنازل الأملاك التابعة للدولة مهما يكن نوعها التي لا تقبل البيع أو التي لا يمكن أن تنشأ عنها حقوق عينية أو شخصية طبقاً للتشريع المعمول به.

المصاريف والحقوق :

يتحمل المشتري جميع مصاريف هذا العقد والمصاريف التي تترتب عليها وكذلك الحقوق والرسوم الواجبة الأداء.

التصريح :

حرر العقد في وثيقة أصلية ونسختين منها تبقى إحداها في المحفوظات العقارية وتسلم الثانية للمشتري بعد أن قرأها المشتري ووقعها بحضور نائب المدير المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

حرر وأبرم في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

المشتري
نائب المدير المكلف بشؤون أملاك
الدولة والشؤون العقارية

الوالي

نموذج من عقد الهبة

لدى الأستاذ /

موثق بـ

الموقع أدناه

حضر /

السيد:

.....
.....
.....
.....

الذي صرح للموثق الممضي أسفله بموجب هذا العقد.
أنه يهب طواعية واختيارا المسكن المعين أسفله و هو في كامل الأهلية
المدنية للتصرف، و غير محجور عليه، يتمتع بكامل قواه العقلية و الجسدية
حسب شهادة طبية سلمت له من طرف الدكتور:

الطبيب بـ يشهد بمقتضاه أن الواهب في كامل

قدراته العقلية و البدنية. مع التخلي

الفوري عن حق الملكية و الانتفاع.

ملتزما بكافة الآثار القانونية الجاري العمل بها في مثل هذه التصرفات.

لفائدة اينه:

السيد /

.....
.....
.....
.....
الحاضر أمامنا بمجلس العقد رفقة الشاهدين والقابل صراحة هبة المسكن
الآتي بيانه.

التعيين التام للمسكن

محل ذو استعمال سكني كائن ببلدية الدائرة
العقارية ب
حي: عمارة: رقم:
يوجد في الطابق:
من مبنى ملكية مشتركة. يتمثل في شقة تشتمل على:
غرف ومطبخ - حمام - مرحاض
وبعض الملحقات.
تبلغ مساحتها: مترا مربعا.
تشكل نسبة:/1000 من الأجزاء المشتركة للقطعة رقم:
حسب البيان الوصفي للتقسيم.
أشهر بمكتب المحافظة العقارية المختصة بتاريخ:
تحت رقم: حجم:
مع ما يشتمل عليه المسكن من منافع ومرافق دون أي استثناء أو تحفظ.

أصل الملكية

تملك الواهب: المسكن الموهوب المعين أعلاه
بمقتضى عقد رسمي حرر في شكل إداري باسم المدير الولائي لأمالك

الدولة لولاية : ممثلاً للديوان الوطني للسكن العائلي
بتاريخ : حسب عقد يحمل رقم : من فهرس العقود
الإدارية لسنة.....

استفاد من شرائه في إطار القانون رقم : 81-01 المؤرخ في 07/نوفمبر
1981 المتضمن قانون التنازل عن أملاك الدولة لفائدة المواطنين المعدل
والمتمم. مقابل ثمن رئيسي قدره :
سدده المستفيد كاملاً عن طريق قابض الضرائب المتنوعة ب :
يوم : تحت وصل مخالصة يحمل رقم :
سجل هذا العقد الإداري المشار إليه بمفثشية التسجيل والطابع ب :
بتاريخ :

تحت المراجع التالية :
وأشهرت نسخة منه بمكتب المحافظة العقارية ب :
في : تحت رقم : حجم :
بناء عليه،

فإن الواهب يعد مالكا ملكية تامة للمسكن الموهوب ومن ثم يخول له
التصرف فيه طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري العمل بها داخل التراب
الوطني.

الملكية والانتفاع

سيكون الموهوب له بمقتضى هذا العقد مالكا ومنتفعا بالمسكن الموهوب
ابتداء من تاريخ اليوم. حيث يخول له التصرف فيه والانتفاع به بعد أن تخلى
الواهب عنه لفائدة إبنه. مع قبول تحمل الالتزامات الواردة عليه.

الشروط والالتزامات.

أبرم عقد الهبة الحالي طبقاً للشروط والالتزامات التالية :

..... (1)

..... (2)

..... (3)

التقويم المصرح به

لقد صرح الواهب والموهوب له في حضور الشاهدين للموثق الموقع أدناه لأجل قبض المصاريف عن تحرير هذا العقد أنهما يقومان المسكن الموهوب بمبلغ أساسي قدره :

الشهر العقاري

تودع نسخة من هذا العقد من قبل الموثق خلال شهر من تاريخ إمضائنا بمكتب المحافظة العقارية ب..... طبقاً لأحكام المادتين 15 و16 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وكذا المادتان 792 و793 من الأمر رقم : 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حتى تنتج الملكية أثرها بين المتعاقدين وتجاه الغير. وإن تبين من عملية الإشهار أن المسكن مثقل برهن، فإن الواهب يكون ملزم بفك القيد على نفقته. إلا إذا كان اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

الحالة المرنية

لقد صرح الواهب تحت مسؤوليته أنه جزائري الجنسية وأنه كامل أهلية التصرف ولم يسبق حكم بحجره. يحظر عليه إبرام التصرفات المدنية أو التجارية. كما أن المسكن الموهوب خالي من أي رهن ولم يرتب عليه أي حق من الحقوق التبعية المعرفة في القانون.

موطن الطرفين

لتنفيذ هذا العقد وما يلحق به من آثار قانونية فإن الواهب والموهوب له
يتخذان من عنوان المسكن الموهوب

الموجود ب.....

موطنا مختارا لهما.

إثباتا لما ذكر 18/83 مورخ في 4 ذي القعدة عام 1403 لمرافق

حرر و انعقد بمكتب التوثيق رقم 83-724 مورخ في 5 ربيع الأول

الكائن ب :..... سنة 1980

يوم :.....

سنة :.....

بم حضر الشاهدين :

1- السيد :.....

.....

.....

.....

2- السيد :.....

.....

.....

.....

مدونة المجلس الأعلى

.....

تحت سلطة الوهب بعد ذلك كالمثال لمرور الذي يقع في صندوق كائن

أحد البوابة.

WILAYA DE

ولاية :

.....

.....

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : Eventuellement - إحتماليا - رقم القطعة :

VI تاشيرة التصديق

(تسليم - مستوي - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION

(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(Signature et cachet)

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري ب

(امضاء وخاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER

(Signature et cachet)

دفتر مصدق عليه وموافق

للبطاقة من المحافظ العقاري ب

(امضاء وخاتم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

-بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛
-بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 253-2 منه؛
-بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح: 00 هكتار 98 أتر 67 سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم: 27 تر بيعة: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(⁽⁰²⁾).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
الساكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال 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 إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ :

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 و شروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 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 التقييم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في .. / .. / ..

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

مؤرخ في:

أمر بمهمة رقم:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب: الإسم:
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة:
العنوان
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعالجة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

المحقق العقاري

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار :
بلدية :
الحي أو المكان المسمى :
الشارع :
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي :
الحدود : - الشمال
- الشرق
قسم رقم :
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ: 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر، عدد 97، لسنة 1971.
- 2- الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ: 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر، عدد 19، لسنة 1974.
- 3- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، مؤرخة في: 1975/09/30، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/07، المؤرخ في: 2007/05/13.
- 4- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، مؤرخة في: 1975/11/18، معدل بالقانون رقم 90/79، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، والقانون المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015.
- 5- قانون رقم 01/81، المؤرخ في: 1981/02/21، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، ج.ر، عدد 06، مؤرخة في: 1981/03/10 (ملغى).
- 6- قانون رقم 18/83، المرلاخ في: 04 ذي القعدة 1403 الموافق لـ: 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، مؤرخة في: 1983./08/16.
- 7- قانون رقم 11/84، المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق لـ: 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، معدل ومتمم بالأمر رقم 02/05، المؤرخ في: 2005/02/27، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في: 2005/02/27.

- 8- قانون رقم 25/90، المؤرخ في: 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، مؤرخة في: 18/11/1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في: 25/09/1995، ج.ر، عدد 55، مؤرخة في: 27/09/1975.
- 9- قانون رقم 30/90، المؤرخ في: 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون رقم 08/14، المؤرخ في: 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 52، صادرة في: 02/12/1990.
- 10- قانون رقم 11/91، المؤرخ في: 27/04/1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 21.
- 11- قانون رقم 06/2000، المؤرخ في: 23/12/2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد 80، مؤرخة في: 18/12/2000.
- 12- قانون رقم 02/06، المؤرخ في: 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في: 08/03/2006.
- 13- قانون رقم 09/08، مؤرخ في: 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، مؤرخة في: 23/04/2008.
- 14- قانون رقم 03/10، المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46، مؤرخة في: 18/08/2010.
- 15- قانون رقم 04/11، المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ: 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في: 06/03/2011.
- 16- قانون رقم 18/18، مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 الموافق لـ: 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر، عدد 79، مؤرخة في: 30/12/2018.
- النصوص التنظيمية:**

- 1- مرسوم رقم 62/76، المؤرخ في: 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في: 13/04/1976.

- 2- مرسوم رقم 63/76، المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في: 1976/04/13، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210/80، المؤرخ في: 1980/09/13، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في: 1993./05/19
- 3- مرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405 الموافق لـ: 1985/08/13، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا قطع أراضي عمومية أو حضرية محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر، عدد 34، سنة 1985.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في: 1993/05/19، المعدل و المتمم لمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، مؤرخة في: 1993./05/23
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق لـ: 2001/04/23، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج.ر، عدد 25، مؤرخة في: 2001/04/29، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04، المؤرخ في: 2004./04/21
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في: 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 79، مؤرخة في: 2010/12/29.

ثانيا: الفقه

1- الكتب:

أ -باللغة العربية:

- 1- بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2 مزيدة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

- 2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 3- حوو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016.
- 4- خلوفي رشيد، القضاء الإداري (تنظيم واختصاص)، ب ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002.
- 5- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، ب ط، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 6- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2017.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، المجلد الأول، ب ط، دار إحياء التراث العربي ، بيروت، لبنان، بدون سنة.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، مطبعة لجنة التأليف والترجمة و النشر، القاهرة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان ، 1968.
- 10- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دار هومه، الجزائر، 2017.
- 11- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ترجمة للمحاكمة العادلة، ط3 منقحة، دار موفم للنشر، الجزائر، 2012.
- 12- علاء الدين عشي، مدخل إلى القانون الإداري، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012.

- 13- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، ط 7، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 14- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 15- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ب ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 16- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، ب ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009.
- 17- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء (القضاء الإداري)، ب ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2007.
- 18- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، ج 1، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون سنة.

ب- باللغة الفرنسية:

PHILIPPE Smiller, PHILIPS Del becque, droit civil (le serté et la publicité foncière), 2^{ème} édition, France Dalloz, 1995.

2- المقالات:

- 1- حشود نسيمة، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، بدون سنة.
- 2- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد 5، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2007.

3- المذكرات:

- 1- أورمضيني محمد، البيع العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/2007.
- 2- أوقروز نوال، مناصرية سهيلة، خضوع العقود الإدارية، لقواعد قانون المنافسة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014./2013
- 3- بن دلالي إيمان، منازعات عقد الامتياز، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016./2015
- 4- بن معمر خوخة، بركو ليلية، العقود العرفية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016./2015
- 5- بوحديش عادل، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، بومرداس، 2006./2005
- 6- بوشباح سامية، بن يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018/2017.
- 7- بوشريط محمد، عمرون آكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007/2006.
- 8- جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016.

- 9- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015.
- 10- حباب ليندة، حمدي وردية، الطعن في المحررات التوثيقية أمام القضاء المدني، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2012.
- 11- حمداني داني، النظام القانوني، لعقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
- 12- خانوش مروة، بودراهم سميرة، هبة العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2012.
- 13- سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2015/2014.
- 14- عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2016.
- 15- عزيزي لزهرة، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2015.
- 16- عمار فوزية، بوبعاية مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014.

- 17- مراد كاملي، حجية الحكم القضائي، بحث مقدم لنيل درجة دكتوراه العلوم في الشريعة والقانون، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2007.
- 18- مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع عقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014.
- 19- مسعى محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017./2016
- 20- نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.
- 21- هطال رضا، حق الشفعة بين الأشخاص الطبيعية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013/2012.
- 22- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016/2015.

4- المحاضرات:

- 1- كحيل حكيم، مطبوعة مقياس الهبة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبلاي بونعامة، خميس مليانة، 2018/2017.

ثالثا: القضاء

- 1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920، مؤرخ في: 28/06/2000، المجلة القضائية، عدد 1، 2001.

2- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635، مؤرخ في: 2004/04/21، المجلة القضائية، عدد 1، 2003.

3- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715، مؤرخ في: 2006/11/15، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2006.

4- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 691740، مؤرخ في: 2011/12/08، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2012.

5- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 739034، مؤرخ في: 2012/11/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2013.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

WWW.LAW-DZ.NET -1

<http://droit-tlemcen.over-blog.com/article-1926145.html> -2

Crijj.mjjustice.dz/sema_r-crijj/revuel-2017_p3_pdf -3

الفهرس

- 01..... الفصل الأول: سندات إثبات الملكية العقارية
- 01..... المبحث الأول: العقود الرسمية والعقود العرفية
- 01..... المطلب الأول: العقود الرسمية
- 02..... الفرع الأول: العقود التوثيقية
- 02..... أولاً: مفهوم العقود التوثيقية
- 02..... 01- تعريف العقد التوثيقي
- 02..... 02- وجوب تسجيل وشهر العقود التوثيقية
- 02..... أ- تسجيل العقود
- 03..... ب - شهر العقود
- 03..... ب1- تعريف الشهر العقاري
- 03..... ب2- أهمية الشهر العقاري
- 03..... ب3- حجية الشهر العقاري
- 04..... ب4- إجراءات الشهر العقاري
- 05..... 03- جزاء الإخلال بالإجراءات القانونية المفروضة على العقود التوثيقية الرسمية
- 05..... ثانياً: أنواع العقود التوثيقية المثبتة للملكية العقارية
- 05..... 01- عقد بيع عقار
- 05..... أ- تعريف عقد البيع
- 06..... ب- أركان عقد بيع عقار
- 08..... 02- عقد البيع بالإيجار
- 08..... أ- تعريف عقد البيع بالإيجار
- 08..... ب- شروط البيع بالإيجار
- 10..... 03- عقد البيع على التصاميم
- 10..... أ- تعريف عقد بيع عقار على التصاميم

- ب- آثار عقد بيع عقار على التصاميم.....12.....
- 04- عقد هبة عقار.....13.....
- أ- تعريف عقد الهبة و أركانه.....13.....
- ب- أحكام عقد الهبة.....14.....
- الفرع الثاني: العقود الإدارية.....15.....
- أولاً: مفهوم العقود الإدارية.....15.....
- 01- تعريف العقد الإداري.....15.....
- 02- شروط العقد الإداري.....15.....
- ثانياً: أنواع العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....16.....
- 01- عقد الإمتياز.....16.....
- 02- عقد الاستصلاح.....18.....
- 03- عقد بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشريعة.....19.....
- 04- عقود التنازل عن أملاك الدولة.....20.....
- 05- عقود البيع المحررة طبقاً لقانون الأملاك الوطنية.....21.....
- المطلب الثاني: العقود العرفية.....21.....
- الفرع الأول: مفهوم العقود العرفية.....22.....
- أولاً: تعريف العقد العرفي.....22.....
- ثانياً: شروط صحة العقد العرفي.....22.....
- 01- الكتابة.....22.....
- 02- التوقيع.....23.....
- الفرع الثاني: أنواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية وحجيتها في الإثبات.....23.....
- أولاً: أنواع العقود العرفية المثبتة للملكة العقارية.....23.....
- 01- العقود العرفية المشهورة وفقاً لمرسوم 1936/03/11.....23.....
- 02- العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل صدور قانون.....24.....

- 24.....ثانيا: حجية العقد العرفي في الإثبات
- 25.....أ- موقف القضاء من السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية
- 26.....المبحث الثاني: الأحكام القضائية والقرارات الإدارية
- 26.....المطلب الأول: الأحكام والقرارات القضائية
- 26.....الفرع الأول: مفهوم الأحكام و القرارات القضائية
- 26.....أولا: تعريف الأحكام والقرارات القضائية
- 27.....ثانيا: آثار الأحكام والقرارات القضائية
- 27.....01- حجية الشيء المقضي فيه
- 27.....02- تخلي القاضي
- 28.....03- الأثر التصريحي للحكم
- 28.....الفرع الثاني: أنواع الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية
- 28.....أولا: الحكم المتعلق بقسمة مال شائع وحكم رسو المزاد
- 28.....01- الحكم المتعلق بقسمة مال شائع
- 29.....02- حكم رسو المزاد
- 29.....ثانيا: حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري وحكم تثبيت حق الشفعة
- 29.....01- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري
- 30.....02- حكم تثبيت حق الشفعة
- 30.....ثالثا: الحكم المصرح بشغور التركة
- 31.....المطلب الثاني: القرارات الإدارية
- 31.....الفرع الأول: مفهوم القرارات الإدارية
- 31.....أولا: تعريف القرار الإداري
- 31.....ثانيا: خصائص القرار الإداري
- 31.....01- القرار الإداري تصرف قانوني
- 32.....02- عمل صادر بالإرادة المنفردة

- 03- صادر عن جهة إدارية.....32
- الفرع الثاني: أنواع القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية32
- أولاً: قرار نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة وقرارات الدمج في الاحتياطات العقارية 32
- 01- قرار نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.....32
- 02- قرارات الدمج في الاحتياطات العقارية.....33
- ثانياً: قرار استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية34
- ثالثاً: الدفتر العقاري.....34
- 01- تعريف الدفتر العقاري.....34
- 02- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....35
- 03- إعداد وتسليم الدفتر العقاري.....35
- أ- إعداد الدفتر العقاري.....35
- ب- تسليم الدفتر العقاري.....36
- 04- أهداف الدفتر العقاري.....38
- أ- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب38
- ب- الحد من فوضى العقار38
- ج- حجية الملكية العقارية.....38
- الفصل الثاني: منازعات سندات إثبات الملكية العقارية42
- المبحث الأول: المنازعات المختص بها القضاء العادي43
- المطلب الأول: منازعات العقود التوثيقية والعقود العرفية43
- الفرع الأول: منازعات العقود التوثيقية.....43
- أولاً: الإدعاء بالتزوير43
- 01- البيانات التي يجوز الطعن فيها بالتزوير44
- أ- البيانات المحررة بعلم الموثق وتحت بصره.....44
- ب- البيانات المحررة من قبل الموثق بناء على تصريح ذوي الشأن44

- 45.....02- طرق وإجراءات الإدعاء بالتزوير
- 45.....أ- دعوى التزوير الفرعية
- 47.....ب- دعوى التزوير الأصلية
- 48.....ثانيا: الإدعاء بالبطلان
- 48.....الفرع الثاني: منازعات العقود العرفية
- 48.....أولا: دعوى مضاهاة الخطوط
- 49.....01- المطالبة بإجراء المضاهاة
- 49.....02- مراحل القيام بالمضاهاة
- 51.....ثانيا: دعوى التزوير
- 52.....المطلب الثاني: منازعات الترقيم المؤقت
- 52.....الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية
- 52.....أولا: الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية
- 53.....ثانيا: الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية
- 53.....الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة أثناء النزاع
- 53.....أولا: منازعات الترقيم المؤقت غير القضائية (أمام المحافظ العقاري)
- 54.....ثانيا: منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء
- 55.....المبحث الثاني: المنازعات المختصة بها القضاء الإداري
- 56.....المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري ومنازعات عقود الإمتياز
- 57.....الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري
- أولا: الدعاوى المرفوعة أثناء إعداد الدفتر العقاري (الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري)
- 58.....ثانيا: الدعاوى المرفوعة بعد إصدار الدفتر العقاري
- 59.....01- دعوى إلغاء الدفتر العقاري
- 61.....أ- آثار إلغاء الدفتر العقاري

- 02- دعوى التعويض.....61.....
- الفرع الثاني: منازعات عقد الإمتياز.....62.....
- أولاً: منازعات القضاء الكامل.....64.....
- 01- الدعاوى المتعلقة بتنفيذ العقد.....64.....
- أ- دعوى المطالبة بالحصول على المبالغ المالية.....64.....
- ب- دعوى إبطال بعض التصرفات الصادرة من الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية.....64.....
- ج- دعوى المطالبة بفسخ العقد الإداري.....65.....
- 02- دعوى بطلان العقد الإداري.....65.....
- 03- منازعا القضايا المستعجلة.....65.....
- ثانياً: منازعات قضاء الإلغاء.....66.....
- 01- حالة القرارات الإدارية المنفصلة.....66.....
- 02- حالة الطعون المقدمة من طرف المنتفعين من عقود الإمتياز.....66.....
- المطلب الثاني: منازعات قرارات استرجاع الأراضي المؤممة ومنازعات قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة.....67.....
- الفرع الأول: منازعات قرارات استرجاع الأراضي المؤممة.....67.....
- أولاً: شروط إرجاع الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وشروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.....67.....
- 01- شروط المشرع لإرجاع الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية.....67.....
- 02- شروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.....68.....
- ثانياً: تسوية المسائل المترتبة عن استرجاع الأراضي تطبيقاً لقانون التوجيه العقاري.....69.....
- الفرع الثاني: منازعات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.....71.....
- أولاً: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ودعوى التعويض عن النزع.....71.....
- 01- دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....71.....
- 02- دعوى التعويض عن النزع.....72.....

75.....	ثانياً: دعوى النزع التام ودعوى استرجاع الأملاك المنزوعة
75.....	01- دعوى النزع التام
75.....	02- دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة
78.....	الخاتمة

الملاحق

قائمة المراجع

الفهرس