



جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية
العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستري في القانون الخاص

تحت اشراف الدكتور

بهلولي فاتح

من إعداد الطالبتين

خوفاش وسام

خرف الله سالمة

لجنة المناقشة:

الأستاذ: خالـف خالد، أستاذ مساعد أ، بجاية----- رئيساً

د/ بهلولي فاتح أستاذ محاضر ب ، بجاية----- مشرفاً

الأستاذ: قرعـيش السعيد، أستاذ مساعد أ، بجاية----- ممتحناً

تاريخ المناقشة: 2019-07-02

سنة المناقشة: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى :

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا ^ط إِنَّكَ أَنْتَ

الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ﴿٣٣﴾

سورة البقرة الآية 32

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج ر ج ج : الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية .

د. ب. ن : دون بلد نشر .

د. س. ن : دون سنة نشر .

ق . أ : قانون الأسرة.

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

ق . ع : قانون العقوبات.

ق . م : القانون المدني.

ص : صفحة.

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

Op. cit. Ouvrage précédemment cité.

P: page

زَهْر

الحمد لله وبالله نستعين بعد الصلاة والسلام على محمد وآله وصحبه أجمعين أهدى ثمرة جهدي
إلى أعز الناس في الوجود إلى مشعال حياتي ومنيرة دربي وسندي في حياتي

أمي الحبيبة

وإلى من ضحى بحياته من أجلي رأيتنا بأحسن أحوالنا وتلبية كل متطلباتنا

أبي العزيز

وإلى رمزي المحبة والثقة إخوتي حفصهم لله

يسين ويلاس

وإلى من ساستمر معه مشوار حياتي

أمين

وإلى أخت لم تلدها أمي

زميلة وصديقة سالمة

وإلى كل من ساندني وزرع في نفسي الأمل والثقة شكرا لهم جميعين.

شَكَر

زبنة

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح عمتي العزيزة رحمها الله التي لم تبخلني يوماً بنصائحها
أسأل الله عز و جل أن يسكنها فسيح جنانه.

إلى بركة بيتنا جدتي أطال الله عمرها .

إلى أغلى وأحن شخصين في حياتي.

أعز وأغلى حقيقة عرفتھا التاريخ...أمي لك ما في قلبي ما تعجز عنه كلمات الكتاب
والشعراء.

قدوتي ومثلي الأعلى في الحياة.....أبي سند دربي وسبب نجاحي في الحياة.

إلى من عشت معهم براءة طفولتي أختي الحبيبة سيليا وأخي العزيز سيدعلي.

إلى عمي وزوجته وبناته صبرينة، أسماء والكتكوتة سيرين.

إلى ابنة عمتي الغالية يسمينة .

إلى من سوف أكمل معه مشوار حياتي باديس .

إلى رمز المحبة والصدقة صديقتي وسام.



مقدمة

اكتسب العقار أهمية بالغة منذ القدم فهو يعتبر من بين الدعائم الأساسية التي تعتمد عليها أي دولة لدفع عجلة التطور والتقدم، كما يعد الهدف المنشود لكل شخص باعتباره أساس الثروة والرفاهية.

ويتمثل العقار في كل شيء ثابت في مكانه الذي لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف وما دون ذلك يعتبر منقول، وهذا ما استقرّ عليه المشرّع الجزائري في المادة 683 من ق.م.ج.¹

وقد مرّ النظام العقاري في الجزائر بعدة مراحل تختلف كل واحدة باختلاف الفترة الزمنية الواقعة فيها، حيث كان العقار في العهد العثماني يخضع في تنظيمه لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف السائدة في تلك المرحلة، التي كانت فيها الأراضي مقسمة إلى 5 أصناف المتمثلة في أراضي الموات وهي الأراضي التي لا مالك لها والتي تكون عادة بعيدة عن العمران وخالية من السكان والتي تعتبر بذلك تابعة للدولة، وأملاك الخاصة وهي الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة سواء لمستلزماتهم الشخصية أو بالتصرف فيها لصالح الغير، بالإضافة إلى أراضي العرش وهي التي يتم استغلالها جماعيا من طرف قبيلة، أراضي البايلك المعروفة في الوقت الحالي بأراضي الدولة، وأخيرا أراضي الوقف أو الحبوس وهي الأراضي المخصصة للانتفاع دون إمكانية التصرف فيها والغير قابلة للتملك.²

وتميّزت هذه المرحلة بالإستقرار والتنظيم بخلاف ما كانت عليه أثناء المرحلة بإتباع فرنسا لسياسة الإستيلاء على كل أراضي الجزائرية وتحويلها للمعمرين الأوروبيين وإلغاءها لأحكام الشريعة

¹ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ج ج ج عدد 78، صادر بتاريخ 30 جويلية 1975، معدل ومتمم.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2000، ص ص 83-91.

الإسلامية وذلك بإصدارها لعدة قوانين بهذا الشأن ومن بينها قانون 21-04-1863 وقانون 29-07-1873.³

أما فيما يتعلق بالمرحلة الأخيرة والمتمثلة في مرحلة ما بعد الاستقلال فقد تم من خلالها تمديد العمل بالقوانين الفرنسية مع إيراد بعض الاستثناءات والمتمثلة في إبطال جملة من النصوص التي تمس بسيادة الدولة والتي قد يكون لها طابع استعماري أو عنصريا مع استصدار جملة من النصوص لتسوية الوضعية المزرية التي خلفتها السياسة الاستعمارية ومن أبرزها المرسوم 18-03-1963 الخاصة بتنظيم الأملاك الشاغرة المترتبة عن الهجرة الجماعية للفرنسيين.⁴

ونظرا لافتقاد العقارات في تلك المرحلة لسند يثبت أحقية الأفراد عليها، فقد قام المشرع باستصدار مجموعة من النصوص بهذا الخصوص، ومنها الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970، المتضمن مهنة التوثيق الذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من 01-01-1971⁵، والذي أوجب لصحة المعاملات العقارية إفراغها في قالب رسمي وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا، باستثناء تلك المحررة قبل ذلك التاريخ والتي يكون تاريخها ثابت أين اعترف لها المشرع بمكانة في الإثبات إلى جانب الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية والذي تلاه المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973.⁶

ويكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة نظرا للمكانة الهامة التي يتميز بها من الناحية العملية، باعتباره أكثر المواضيع الشائعة والشائكة التي أولى لها المشرع الجزائري عناية بالغة من خلال تنظيمه وفق مجموع من النصوص القانونية المختلفة والتي عرفت عدة تعديلات عبر مختلف الأزمنة التي يسعى من خلالها الى تطهير وضبط الملكية العقارية، بهدف تحقيق الاستقرار والطمأنينة بين

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 10-11.

⁴ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 107-109.

⁵ أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن قانون التوثيق، ج ر ج ج عدد 107، صادر بتاريخ 25 ديسمبر 1970. (ملغى)

⁶ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 114.

المتعاملين بزرع الثقة في جميع التصرفات والمعاملات العقارية من جهة، ومن جهة أخرى فهي تسعى الى حماية حقوق المتعاملين بإعطاء كل ذي حق حقه من خلال سند قانوني يثبت أحقيته في الملكية العقارية، والتي تسهل دور القضاء في حل الكثير من المنازعات العقارية المعروضة أمامها ففي حال غياب مثل هذه السندات تفتح مجال لمختلف الانتهاكات المحتملة الوقوع على الملكية العقارية التي تصعب على القضاء مهمة الفصل فيها، دون نكران مالها من أهداف في المجال الاقتصادي فهي تعتبر بابا مفتوحا لمختلف الاستثمارات الوطنية والأجنبية التي تعود منفعتها على الفرد والمجتمع.

واخترنا هذا الموضوع تماشيا مع ميولتنا النفسية لدراسة هذا النوع من المواضيع المتعلقة بالقانون العقاري من جهة، ورغبة منا الاطلاع على مختلف هذه الوسائل لتنمية ثقافتنا العقارية نظرا لكثرة النزاعات التي تثور بهذا الخصوص من جهة أخرى.

ولدراسة هذا الموضوع يستلزم الإجابة على الإشكالية التالية: فيما تتمثل الوسائل القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الخاصة وإلى أي مدى تساهم في تثبيت هذه الملكية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على منهج استقرائي تحليلي من خلال تطرقنا إلى مختلف النصوص القانونية ذات صلة بالسندات المثبتة للحقوق العينية العقارية وتحليلها بالاستعانة على مجموعة من القرارات القضائية.

وقد شهد هذا الموضوع نظرا لحيويته عدة دراسات ومن بين ما تم الحصول عليه مذكرة ماجستير للطالبة أرحمون نورة، بعنوان إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري من جامعة مولود معمري بتيزي وزو، نشرت بتاريخ 30-09-2012.

أما الدراسة الثانية المتمثلة في أطروحة دكتوراه للطالب رحايمية عماد الدين بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، جامعة مولود معمري بتيزي وزو نشرت بتاريخ 15-03-2014.

وأخيرا أطروحة دكتوراه للطالبة كعباش عائشة تحت عنون تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، من جامعة الإخوة منتوري قسنطينة نشرت في سنة 2018.

وقد وجهتنا في صدد دراستنا لهذا الموضوع عدة صعوبات، كان من بينها قلة المراجع المتخصصة بإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بالإضافة إلى تشعب النصوص التشريعية والقانونية المنظمة لها، والتدخل الدائم للمشرع لإعادة النظر فيها، إلى جانب شاسعة الموضوع وضيق الوقت، والاضطرابات السياسية التي وقفت حاجزا للبحث والتوغل أكثر في هذا الموضوع.

واعتمدنا لدراسة هذا الموضوع على خطة ثنائية فقد تناولنا في (الفصل الأول) ضمانات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة ، والذي ينقسم بدوره إلى السندات الرسمية والعرفية المعدّة للإثبات(المبحث الأول) والسندات الإدارية والمنازعات الناشئة عنها في (المبحث الثاني)، أما فيما يخص الإثبات في المناطق التي شتمتها عملية المسح (فصل ثاني) فقد تطرقنا الى كل من عملية المسح كإجراء أولي في (المبحث الأول) والدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد للإثبات في المناطق الممسوحة والمنازعات الناشئة عنه في (المبحث الثاني).

الفصل الأول

ضمانات إثبات الملكية العقارية الخاصة في
المناطق غير المسوحة

الفصل الأول

ضمانات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة

يعتبر موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة من أكثر المواضيع المطروحة أمام القضاء والتي يجد فيها القاضي صعوبة في الفصل فيها، نظرا لعدم وجود نظام قانوني واحد يعتمد على أساسه لإثبات صحة الإدعاء من عدمه، فرغم اعتبار الكتابة شرط جوهري في المسائل المتعلقة بالعقار، إلا أنها لا تعطي حلاً فعلياً للنزاع، وقد تؤدي في بعض الأحيان إلى فقدان الحق نظرا لتعدد واختلافها باختلاف الطبيعة القانونية للعقار المراد إثباته، فلا تقتصر الوسائل المستعملة للإثبات على المعاملات القائمة بين الأطراف والأحكام الصادرة بخصوصها فقط (المبحث الأول) وإنما تمتد لتشمل السندات الإدارية التي يتم إعدادها من جهة إدارية مختصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

السندات كوسيلة للإثبات

تعتبر السندات الرسمية من أسمى أدلة الإثبات وأكثرها تداولاً في الوقت الحالي، وهذا نظراً للطبيعة القانونية التي تمتاز بها، إلا أن الاعتماد عليها بصفة مطلقة قد يؤدي إلى إهدار حقوق الكثير من الأفراد وتعقيد الوضعية العقارية في الإثبات، باعتبار أن العديد من العقارات التي تندرج ضمن الملكية الفردية الخاصة تفتقد لسند رسمي، ونظراً لهذا منح لها المشرع قوة في الإثبات من أجل تمكين هؤلاء الأفراد من تسوية وضعياتهم¹.

لدراسة هذه السندات، ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث (المطلب الأول) سنخصّصه لدراسة السندات الرسمية، أما (المطلب الثاني) للسندات العرفية.

المطلب الأول

السندات الرسمية

تتسم السندات الرسمية بالقوة المطلقة في الإثبات، حيث تمنح لصاحبها مركزاً قانونياً قوياً يتمكن من خلاله إثبات ملكيته أو أي حق عيني آخر، وتختلف طبيعة السندات الرسمية باختلاف الشخص المكلف بتحريرها، فقد تكون عبارة عن سندات توثيقية (الفرع الأول) أو على شكل أحكام قضائية (الفرع الثاني).

¹ - إقلولي ولد رابح صافية، "السندات الرسمية كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 01، 2013، ص 18.

الفرع الأول

السندات التوثيقية

تعتبر السندات التوثيقية من أبرز السندات التي تترجم المعاملات القائمة بين الطرفين وبهذا سنتناول في هذا الإيطار تعريف السندات التوثيقية (أولا)، والشروط التي يتم على أساسها تبيان صحتها (ثانيا)، وأخيرا سنستكمل هذا الفرع بتبيان أنواعها (ثالثا)، وإبراز حجبتها في الإثبات (رابعا).

أولا-تعريف السندات التوثيقية

تعرف السندات التوثيقية بأنها مجموعة العقود التي يتولّى الموثق تحريرها في حدود سلطته واختصاصه، حيث أوكل المشرّع صفة الضابط العمومي للموثق، بموجب القانون رقم 06-02 المتضمّن تنظيم مهنة الموثق¹، وكلفه بمهمة تحرير العقود التي يحدّد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يودّ الأطراف لإعطائها هذه الصيغة².

لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أيّ عقد يطلب منه بعد التأكد من صحّة السندات المقدّمة إليه، إلّا إذا كان مخالفا للقانون والأنظمة المعمول بها³، باعتباره حاملا لختم الدولة ومفوّضا من قبل السلطة العامة⁴.

¹ قانون رقم 06-02 مؤرّخ في 20 فيفري 2006، يتضمّن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج عدد 14، صادر بتاريخ 08 مارس 2006.

² دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 45.

³ أنظر المواد 15، 12 من القانون رقم 06-02، المتضمّن تنظيم مهنة الموثق، مرجع سابق.

⁴ أنظر المواد 38، 03، المرجع نفسه.

ثانيا - شروط صحة السندات التوثيقية

تعتبر السندات التوثيقية سندات رسمية، طبقا لأحكام المادة 324 من القانون المدني التي حددت الشروط الجوهرية التي ينبغي توفرها في السندات الرسمية، بالإضافة إلى جملة من الشروط المنصوص عليها في قوانين خاصة.

1- الشروط المتعلقة بمحرر السند

تنص المادة 324 من ق.م.ج على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"¹.

يتضح من خلال هذه المادة، أن المشرع أوجب توفر شرطين أساسيين لصحة العقد الرسمي، أحدهما متعلق بصفة الشخص المحرر للسند، والثاني متعلق بسلطته واختصاصه.

أ- أن يكون المحرر صادر من ضابط عمومي

يشترط لاكتساب المحرر صفة الرسمية أن يكون صادر من ضابط عمومي، وهو الموثق الذي تنازلت له الدولة بجزء من مهامها التي كان من الأجدر أن تقوم بها، وهذا نظرا لعدم كفايتها²، ولا يشترط أن تكون محررة بخط يده بل يكفي أن تكون قد حررت تحت إشرافه إلا أنه يستلزم في كلتا الحالتين أن تكون موقعة بيده³، أما في حالة غياب صفة الموثق في مثل هذه المحررات تنتفي عنها صفة الرسمية وتفقد بذلك حجيتها.

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² بلعيساوي محمد الطاهر، باطلي غنية، طرق الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 48.

³ حزيب محمد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 69.

ب- أن يكون في حدود سلطاته واختصاصه

أوجب المشرع بالإضافة إلى إلزامية تحرير السندات التوثيقية من طرف الموثق بصفته ضابط عمومي، أن يتمتع هذا الأخير بالسلطة والاختصاص عند تحريرها.

يقصد بالسلطة أن يكون ذا ولاية، أي أن يكون في إطار ممارسته لوظيفته، فإذا كان قد عزل أو نقل زالت ولايته، ولا يجوز أن يشرع في تحرير أي عقد إلا بعد أداء اليمين القانوني ويقصد بالاختصاص أن يكون مختصا نوعيا ومحليا، فبالنسبة للاختصاص النوعي يجب عليه أن يتقيد بتحرير السندات التوثيقية لأشخاص القانون الخاص، فلا يتصور تحريره لعقود نافذة للملكية بين مؤسستين تابعيتين للقانون العام، لأنّ هذا من اختصاص مدير أملاك الدولة¹، أمّا بالنسبة للاختصاص المحلي فلم يحدّد المشرع مجاله، فهو يمتدّ إلى كافة التراب الوطني، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون 06-02 المتعلق بمهنة التوثيق "تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق تسري عليها أحكام هذا القانون والتشريع المعمول به، ويمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني"².

2- الشروط المرتبطة بتحرير السند التوثيقي

يجب أن يتضمّن العقد أو السندات التي يحررها الموثق جملة من البيانات الإلزامية حدّتها المادة 29 من القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، كالتالي:

-اسم، لقب الموثق ومقر مكتبه.

-اسم، لقب، صفة، موطن، تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.

-اسم، لقب، صفة، موطن، تاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.

¹رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 43-44.

² أنظر المادة 02 من القانون رقم 06-02، المتضمن قانون التوثيق، مرجع سابق.

- اسم، لقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.

- تحديد موضوعه.

- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأهل.

-التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به

- توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء¹¹.

بالإضافة إلى وجوب احترام بعض الشكليات التي يترتب على إغفالها بطلان العقد وتتمثل في ضرورة تحرير العقود باللغة العربية في نص واحد وواضح؛ تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص، تكتب المبالغ، السنة، الشهر، يوم التوقيع على العقد بالحروف والتواريخ الأخرى بالأرقام. ويصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف، وعند الاقتضاء الشهود والمترجم¹².

3- الشروط الواجب توفرها بعد تحرير السند التوثيقي

لا تكتمل مهمة الموثق بمجرد تحرير العقد بل يقع على عاتقه التزام باستكمال إجراءات التسجيل والشهر، حيث أنهلا يكفي مجرد إفراغ تصرف قانوني معين في قالب رسمي للتمسك بأحقيته.

أ- التسجيل

يعرف التسجيل بأنه " إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل، حسب كفايات محددة بموجب القانون".

¹¹ قانون رقم 06-02، يتضمن قانون التوثيق، مرجع سابق.

¹² أنظر المواد 26، 27، المرجع نفسه.

وهناك من يعرفه على أنه " إجراء يتمثل في تدوين العقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذي يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً¹ .

يتمّ التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً حسب ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل " لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلاّ في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"² .

يتولى الموثق عملية التسجيل في غضون شهر من تحرير العقد ويبدأ الحساب من اليوم الثاني الذي يلي إبرام العقد، وإذا صادف اليوم الأخير من الأجل المحدد إحدى المناسبات الوطنية أو الدينية أو غيرها من الأسباب التي تؤدي إلى غلق المصلحة، يمتدّ الأجل إلى اليوم الذي تفتح فيه³ ، مقابل دفع رسوم تقتطع من المبلغ المدفوع للموثق، ولا يمكن استرجاع تلك الرسوم في حالة بطلان أو فسخ العقد حسب المادة 190 من قانون التسجيل⁴ .

ب - الشهر

يعرف نظام الشهر العقاري بأنه " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"⁵ .

¹ قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال المقارن، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلفايد، جامعة وهران، 2012، ص 76.

² أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج عدد 81، صادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم.

³ قان كريم، مرجع سابق، ص 92.

⁴ أمر رقم 76-107، يتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق.

⁵ بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 79.

ويعتبر الشّهر العقاري الذي يتمّ على مستوى المحافظة العقاريّة أساس استقلال الملكية العقاريّة، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير وهذا حسب ما جاءت عليه المادة 793 من ق. م. ج.¹

كما أنّها تعتبر وسيلة يتم من خلالها حماية الأشخاص المقدمين على التّعاقّد بشأن تلك العقارات، من الغش والتدليس الذي يرتكبه أصحابها وذلك من خلال إعلام الأشخاص بالحقوق العينيّة التي ترد عليها، بالإضافة إلى تمكينهم من التأكّد من صاحب الملكية.²

أخيرا نشير إلى أنه في حالة غياب إحدى الشّروط السالفة الذكر، يفقد السند الرسمي حجّيته في الإثبات كسند رسمي، إلا أنّه يمكن الاعتماد عليه كمحرّر عرفي إذا توفّرت الشروط المطلوبة فيه.

ثالثا - أنواع السندات التوثيقية

تختلف وتتعدّد السندات التوثيقية التي يمكن للموثّق تحريرها نظرا لاختلاف طبيعة التّصرفات التي قد تطرأ على العقار، فقد تكون هاته التّصرفات ملزمة لجانبين كما قد تكون ملزمة لجانب واحد.

1- السندات التوثيقية الملزمة لجانبين

هي العقود التي تنشأ التزامات متقابلة في ذمّة كل من المتعاقدين، فيكون لكل طرف في العقد مجموعة من الواجبات يلتزم بها تجاه الآخر، ويترتب عن الإخلال بها جزاء، ومن أبرزها نجد عقد البيع و عقد الإيجار.

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² سرايش زكريا، الوجيز في عقد البيع، دار الهدى، الجزائر، د س ن، ص 48.

أ- عقد البيع

عرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من ق.م.ج بقوله: " البيع عقد يلتزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"¹.

يتّضح من خلال هذا التعريف أن لعقد البيع مجموعة من الخصائص والتمثّل في:

1- عقد ملزم لجانبين

حيث يترتّب من تمام انعقاده مجموعة من الالتزامات المتبادلة بين الطرفين ومن أبرزها التزام البائع بتسليم الشّيء المبيع، و في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن.

2- عقد معاوضة

عقد البيع من عقود المعاوضة لأن كل من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالبايع يحصل على الثمن مقابل الشّيء المبيع، والمشتري يحصل على المبيع مقابل دفع الثمن.

3- عقد ناقل للملكية

وهو الهدف الأساسي من إبرام عقد البيع حيث يؤدّي إلى انتقال ملكية الشّيء من البائع إلى المشتري، وذلك بعد استكمال الإجراءات الشكلية.

4- عقد شكلي

لا يكفي لصحة عقد البيع تطابق الإيجاب والقبول بين المتعاقدين، فإلى جانب ركن الرضا والمحل والسبب التي أقرها المشرّع لكافة العقود، فقد أضاف ركن رابع و المتمثّل في الشكلية والذي يعتبر ركن لانعقاد وليس مجرد وسيلة للإثبات حيث يترتّب عن تخلفها البطلان المطلق، ويتمثّل الشكّل المطلوب في ضرورة تحرير العقد من طرف ضابط عمومي مع ضرورة استكمال إجراءات التسجيل والشهر.

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ب- عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود التي يبرز فيها حق الانتفاع، وقد عرّفته المادة 467 من ق.م.ج التي تنص " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم..."¹

يعتبر الإيجار من العقود التي يستلزم فيها القانون شكلا معيناً²، بعد ما كانت من العقود الرضائية وهذا إثر تعديل القانون المدني لسنة 2005 في مادته 467 مكرّر التي نصّت "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"³.

ويلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرّع لم يحدّد طبيعة الكتابة التي يستلزمها القانون للإثبات، حيث أنه سوى بين الكتابة الرسمية والكتابة العرفية إلا أن هذه الأخيرة، اشترط فيها أن تكون لها تاريخا ثابت حتى يتمكن صاحبها من استعمالها كدليل للإثبات بالنسبة للغير أما بالنسبة للطرفين فلا يشترط ذلك،⁴ وهذا بالنسبة للعقود التي لا تتجاوز مدتها 12 سنة.

أما بالنسبة للعقود الطويلة المدى التي تتجاوز مدتها 12 سنة، يستلزم تحريرها لدى الموثق في شكل رسمي، مع استكمال إجراءات التسجيل والشهر، حتى يتمكّن الأطراف الاحتجاج بها تجاه الغير، وهذا ما يستخلص من المادة 17 من الأمر رقم 74-75 يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري، التي تنصّ " الإيجار لمدة 12 سنة لا تكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتجّ بها إتّجاه الغير في حالة عدم إشهارها"⁵.

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسر، الجزائر، 2010 ص 83.

³ أمر رقم 75-58، القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ هلال شعوة، مرجع سابق، ص 83.

⁵ أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ورغم عدم النص على الكتابة الرسمية من خلال هذه المادة، إلا أنه مادام يستلزم الشهر فهو بالضرورة يكون في الشكل الرسمي، وهذا ما تثبته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"¹.

2-السندات التوثيقية الملزمة لجانب واحد

هي من العقود التي ينتج عنها مجموعة من الالتزامات على عاتق أحد الطرفين دون الآخر ونختص بالذكر كل من عقد الهبة وعقد الوصية.

أ-عقد الوصية

الوصية تصرف قانوني صادر عن إرادة منفردة، مضاف إلى ما بعد الموت، يترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصي له عند تحقق الواقعة المادية المتمثلة في وفاة الموصي². ويجب أن يكون الموصي موجودا وقت صدور هذا التصرف سواء كان وجوده حقيقيا أو حكما لكي تكون الوصية صحيحة ونافذة³.

وقد حدّد المشرّع مقدار الوصية بثلاث التركة، وما زاد عنها يتوقّف على إجازة الورثة حسب ما نصت عليه المادة 185 من ق.أ.ج⁴، فعلى الموصي عند تحرير وصيته أن يأخذ بعين الاعتبار حقوق ورثته حتى لا يضرهم¹.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

² خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 135.

³ دربالي حكيم، الوصية في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 14.

⁴ قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جويلية 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج عدد 24، صادرة بتاريخ 12 جوان 1984 معدل ومتمم.

ورغم اعتبار عقد الوصية من العقود الناقلة للملكية إلا أن المشرع لم يشترط الكتابة الرسمية للانعقاد، بل اعتبارها شرط للإثبات، بدليل أنه لم يرد أي نص قانوني يقضي بطلانها في حالة تخلف الكتابة الرسمية فيها².

ويتم إثبات الوصية كأصل، بموجب عقد تصريحي يحرر من قبل موثق بحضور شاهدين ويراعي عند تحرير العقد الإشارة بدقة إلى صفة الموصي والموصي له والموصي به، وهذا لإزالة اللبس والاختلاط فيما يماثلها من العقود، وكاستثناء يتم اللجوء إلى القضاء لإثبات الوصية بحكم وذلك عند تعذر أو عدم إمكانية اللجوء إلى موثق³ وقد وردت هاتين الحالتين في المادة 191 من ق.أ.ج.⁴

أما عن شهر الوصية الواردة على العقار، المشرع لم يلزم الموصي له أن يقوم بالشهر كون المادة 16 من الأمر 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تتكلم عن العقود الإرادية أو الاتفاقية وهو ما يخرج عن دائرة الوصية كونها لا تعد عقد بمفهوم المادة 54 من ق.م، إلا أنه عدم الشهر يحول دون انتقال الحق العيني العقاري للموصي له⁵.

ب- عقد الهبة

تعتبر الهبة من عقود التبرع التي يقوم من خلالها الواهب بالتصرف في ماله دون مقابل إلى شخص آخر يسمى الموهوب له⁶، ولا يشترط أن تقع الهبة على العقار كله حيث أنه يمكن أن ينصب عقد الهبة على الانتفاع فقط، دون ملكية الرقبة، ويعتبر تصرفاً صحيحاً قانوناً⁷.

¹ GOMEZ Valérie, PIDOUX BASSAC Estelle, Droit immobilier, 2ème édition,

Sup'FOUCHER, paris, 2013, p138.

²رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 84.

³دريالي حكيم، مرجع سابق، ص 30.

⁴قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

⁵رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 84.

⁶مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 123.

⁷حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2000، ص ص 36-37.

وهذا ما يستخلص من خلال المادة 205 التي تنص "يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا، أو منفعة..."، ولا يقع بذلك أي التزام على الموهوب له، إلا في حالة ما إذا اشترط الواهب ذلك لتمام الهبة فيتحوّل عندئذ إلى عقد ملزم لجانبين، وهذا حسب مقتضيات المادة 202 من ق.أ.ج.

ويخضع عقد الهبة وجوبا في تحريره إلى أحكام قانون التوثيق بعد أن تتمّ الحيابة على الشيء الموهوب له، وهذا ما نصّت عليه المادة 206 التي جاء كالتالي "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتمّ بالحيابة ومراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقول"¹.

وإلى جانب ركن الرضا والمحل والسبب والشكلية، أضاف المشرع لقيام وصحة عقد الهبة حيابة الشيء الموهوب.

والحيابة قد تكون فعلية بتسليم الشيء الموهوب، وذلك بوضعه تحت تصرف الموهوب له كتقديم له مفتاح الشقة أو قد تكون حكمية إذا كان الشيء الموهوب تحت حيابة الموهوب له إما على سبيل الإيجار أو الإعارة وتصدر بعد ذلك الهبة، ففي هذه الحالة لا يحتاج الموهوب له إلى الإستلام المادي من جديد مادام أن الشيء في حوزته²، أما إذا كانت الحيابة في يد الغير وجب إخبار الموهوب له بها، لكي تكون حيابة.

ويجوز للموهوب له أن يحوز الشيء بنفسه أو بوكيله، وإذا كان قاصرا أو محجوزا عليه يتولّى الحيابة من ينوب عليه قانونيا³.

ويجب أن تتمّ الحيابة قبل توثيق الهبة، وعلى الموثق أن يتأكد من حيابة الموهوب وأن يبيّن ذلك في العقد، وفي حالة نزاع حول عدم حيابة الشيء الموهوب يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات⁴.

¹ قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

² كحيل حكيمة، محاضرة في عقد الهبة، أقيمت على طلبة ماستر 1، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجبالي بونعامة، خميس مليانة، 2018، ص 28.

³ أنظر المواد 207، 210، المتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

⁴ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 28.

وفي حالة عدم وجود نزاع يقوم الموثَّق باستكمال إجراءات التَّسجيل والشَّهر لتنتقل بذلك الملكية إلى الموهوب له، ويكون بذلك لهذا الأخير ضمانات لحقه في حالة نزاع.

ونشير إلى أن الحيَازة في الهبة ليست نفسها في القانون المدني، حيث أن الواهب يكتسب الملكية عن طريق الهبة بإرادة الواهب، أما في القانون المدني يكتسبها عن طريق التقادم المكسب وغالبا ما يكون العقار محل الحيَازة غير مملوك لأحد¹.

رابعا- حجبة السندات التوثيقية

تتمتع السندات التوثيقية أو السندات الرسمية بصفة عامة بحجبة قوية في الإثبات، متى استوفت لشروط صحتها، سواء من ناحية الأشخاص المكلفين بتحريرها أو من ناحية الشكلية المطلوبة ونظرا للأهمية التي تمتاز بها سنحاول تبيان حجبتها على النحو الآتي:

1- حجبة المحررات الرسمية بالنسبة للأشخاص

حدّد القانون المدني هذه الحجبة في نص المادة 324 مكرّره التي تنص " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني"².

يتّضح من خلال هذا النص أن العقد الرسمي حجة على الناس كافة بما دون فيها من بيانات ولا يمكن نقض حجبتها إلاّ عن طريق الطّعن بالتزوير.

ويجب التّمييز بين نوعين من البيانات، فهناك بيانات وقعت من الموظف العام أو الضابط العمومي نفسه في حدود مهمته واختصاصه، أو وقعت من ذوي الشّأن وبحضوره ومثال ذلك تاريخ العقد ومكان توثيقها، وتوقيع ذوي الشّأن، وهذا النوع من البيانات تسرى عليها أحكام المادة 324 مكرّره.

¹ رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 75.

² أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

وهناك نوع ثاني من البيانات التي تقع بغياب الموظف العام أو الضابط العمومي واقتصر تدوينها تحت مسؤولية ذوي الشأن بناء على تصريحاتهم، كما لو أقر البائع بقبض الثمن من المشتري ولم يكن ذلك واقع أمام الموثق، وهذه البيانات التي تصدر من ذوي الشأن دون تأكد الموظف أو الضابط العمومي من صحتها، لا تلحقها الرسمية والطعن فيها لا يمس أمانة الموظف أو الضابط العمومي، لذلك يمكن إثبات عكس ما ورد فيها بطرق الإثبات العادية دون الحاجة إلى سلوك طريق الطعن بالتزوير¹.

2- حجّية صور السندات الرسمية

يتمتع أصل السند بقوة تامّة في الإثبات كونه يحمل توقيع الطرفين والموظف العام والشهود إن وجدوا، إلا أنه لا يتمّ تقديمه للأطراف بل يبقى محفوظاً لدى الموثق، وتقدّم لهم صورة منه² وتكون حجّية هذه الصورة مرتبطة بوجود أو عدم وجود الأصل.

وسنقوم بدراسة حجّية الصّورة الرسمية في حالتين أولاً في حالة وجود أصل الورقة الرسمية ثانياً في حالة غيابها.

أ- حجّية الصّورة في حالة وجود أصل الورقة الرسمية

وردت هذه الحالة في المادة 325 من ق.م.ج التي تنصّ "إذا كان أصل الورقة الرسمية موجوداً فإن صورتها الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية تكون حجّة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل وتعتبر الصّورة مطابقة الأصل ما لم ينازع في ذلك أحد الطرفين فإذا وقع تنازع ففي هذه الحالة تراجع الصّورة على الأصل"³.

¹ حزيط محمد، مرجع سابق، ص ص 69-80-81.

² عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 187.

³ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ويُتضح من خلال هذه المادّة أن حجّية الصورة أقل من حجّية الأصل باعتبار أنها مرتبطة على مدى مطابقتها لها،¹ فإذا كان أصل الورقة الرّسمية موجودا وكانت الصّورة الرّسميّة مطابقة لها تأخذ ذات حجّية الأصل في الإثبات، ويستوي أن نكون بصدد صورة خطيّة أو فوتوغرافيّة كما يستوي أن تكون الصّورة مأخوذة من الأصليّة مباشرة أو مأخوذة من صورة رسميّة أخرى فلا يهمّ تعدّد الصورة الرّسمية الأصليّة التي تتوسّطها مادام أنه يمكن مراجعتها على الأصل²، وهذا مالم ينازعا أحد الخصوم بحيث يمكن لهذا الأخير، أن يحتج على الصّورة الرّسميّة ويطلب مراجعتها مع الأصل وعلى القاضي أن يأمر بذلك وإذ تبيّن صحّة الإدعاء بعدم مطابقتها للأصل يتمّ استبعادها من ملف الدّعوى.³

ب- حجّية الصّورة في حالة عدم وجود أصل الورقة الرّسمية

لا يفقد أصل السند إلا نادرا، وذلك نتيجة لسبب قهري كالسرقة أو الحريق، وعلى من يريد التمسك به إقامة الدليل على ذلك⁴.

وقد نصّ المشرّع على هذه الحالة في المادة 326 من ق.م.ج، التي تنصّ "إذا لم يوجد أصل الورقة الرّسمية، كانت الصورة حجّة على الوجه الآتي:

تكون للصّورة الرّسمية الأصليّة، تنفيذيّة، كانت أو غير تنفيذيّة، حجّية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.

وتكون للصور الرّسمية المأخوذة من الصور الأصليّة الحجّية ذاتها، ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصّورة الأصليّة التي أخذت منها.

¹ بكوش إلهام، شرفي عبد القادر، "حجية الكتابة كوسيلة للإثبات" مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد 14، قسنطينة،

<http://www.univ-skikda.dz/index.php/ar/2016-05-12-14-17-2017>

² [21/2017?view=archive&moth=2](http://www.univ-skikda.dz/index.php/ar/2016-05-12-14-17-2017?view=archive&moth=2)، تم الإطلاع عليها بتاريخ 16 مارس على الساعة 13:00، ص 379.

³ حزيط محمد، مرجع سابق، ص 83.

⁴ لهوير أمينة، إثبات الملكية العقارية الخاص في ظل القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013، ص 56.

⁴ بكوش إلهام، شرفي عبد القادر، مرجع سابق، ص 381-380.

أما ما يؤخذ من صور رسمية للصورة المأخوذة من النسخ الأولى، فلا يعتد به إلا لمجرد الاستئناس تبعاً للظروف¹.

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع ميّز فيما يتعلّق بحجية الصورة الرسمية بين ثلاث فروض، سنذكرها حسب الترتب التي أوردها في هذه المادة التي أتت على شكل ثلاث فقرات.

ب1- حجية الصورة الرسمية الأصلية

نقصد بالصورة الرسمية الأصلية الصورة المنقولة مباشرة عن الأصل بواسطة موظف عام مختصّ أو ضابط عمومي²، وهذا النوع من الصور لا تستمد حجيتها من الأصل الغير الموجود بل تستمدّه من ذاتها، حيث تكون لها حجية الأصل مهما كان نوعها تنفيذية أو غير تنفيذية متى كان مظهرها الخارجي لا يبعث بالشك في مطابقتها للأصل، أما إذا كان مظهرها يوحي بأنّه تمّ العبث فيها، كما إن وجد بها كشط أو محور، أو تحشر، فإنّها في هذه الحالة تفقد الصورة حجيتها³.

ب2- حجية الصورة الرسمية المأخوذة من الصور الرسمية الأصلية

هي الصورة المأخوذة عن الصورة الأصلية للمحرّر وليس من الأصل وتكون لها نفس حجية الصورة الأصلية، بشرط أن تكون موجود، حتى يتسنى لذوي الشأن المطالبة بمراجعتها على الصورة الأصلية التي أخده عنها، باعتبار أنها لا تستمدّ حجيتها من ذاتها بل تستمدّها من الصورة الأصلية.

وبهذا في حالة ما إذ فقدت الصورة الأصلية، تفقد بذلك الصورة المأخوذة عنها حجيتها عند المنازعة، ولا يأخذ بها إلا على سبيل الاستئناس⁴.

¹ أمر 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² حزيط محمد، مرجع سابق، ص 84.

³ ميدي أحمد، الكتاب الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2005 ص ص 66-67.

⁴ بكوش إلهام، شرفي عبد القادر، مرجع سابق ص 382.

ب3- حجّية الصّور الرسمية للصّور المأخوذة من الصّور الأصليّة

في هذه الحالة تبتعد المسافة بين الصّورة والأصل، لأنها تأخذ من الصّورة الرسمية المأخوذة من الصّورة الرسمية الأصليّة، أي الصّورة الثالثة وهذا النوع لا يكون لها أيّ حجّية وإنّما للقاضي أن يأخذ بها بمجرد الاستدلال والاستئناس فقط حسب ظروف القضيّة، فتكون مجرد قرينة يستتبط منها احتمال وجود الحقّ من عدمه¹، فلا أثر لها مادام أن الأصل مفقود حتى وإن كانت مطابقة مع الصّورة الثانية².

خامسا- حالات انتفاء حجّية السند الرّسمي في الإثبات

على الرغم من الحجّية المطلقة التي تمتاز بها السندات الرّسمية في الإثبات إلاّ أنّه يوجد حالات أين تنفي حجّيتها وذلك بثبوت تزويره أو بطلانه، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 698894 المؤرخ في 09-02-2012، فيما يتعلّق بالتزوير والتي قضت بأنّه " يتمتّع العقد التوثيقي المشهر بالحجّية المطلقة، ولا يمكن إثبات عكس مضمونه إلاّ عن طريق الطّعن فيه بالتزوير"³.

ويكمل الإدعاء بالتزوير ضدّ السندات الرّسمية في الدّعى التي تهدف إلى إثبات تغيير مضمون سند سبق تحريره، عن طريق التزييف بإضافة بنود لم يتمّ الاتفاق على تدوينها أو بتجاهل معلومات كان من الأجدر على الموظّف أو الضابط العمومي أن يكون دقيق في تحريرها ويكون الادعاء بالتزوير إمّا بدّعى تزوير أصليّة أو بطلب فرعي وهذا ما نجده في المادة 179 من. ق.إ.م.إ التي تنصّ "...يقام الادعاء بالتزوير بطلب فرعي أو بدّعى أصليّة..."⁴، أما في ما يخصّ البطلان فتكون عند تخلف أحد شروط صحّة السند الرّسمي أو في حالة ظهور عيب من عيوب الرضا، ويتمّ مباشرتها بموجب دعوى البطلان أو في شكل

¹ لهوير أمينة، مرجع سابق، ص 58.

² ميدي أحمد، مرجع سابق، ص 69.

³ حمدي باشاعمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 102.

⁴ إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 16.

دفع موضوعي بصدد النظر في نزاع معيّن في أي مرحلة من مراحل النزاع¹ والسلطة التقديرية في كلتا الحالتين تعود للقاضي فإما أن يقرّر بصحة الادعاء وتنفي بذلك حجّة السند الرّسمي أو يقرّ بصحته فتثبت له.

الفرع الثاني

السندات القضائية

هي الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، التي تكسب أصحابها حقوق ثابتة²، وتمنح لهم سندا قانونيا، يتمكنون من خلاله الاحتجاج به في حالة نزاع للإستقاء حقوقهم، ولا يمكن حصر هذا النوع من السندات نظرا لتعددها واختلاف مواضيعها ومن بينها نجد

أولا- حكم رسو المزاد

يجوز للدائن الحجز على عقّارات المدين، في حالة حلول أجل الدّفع ولم تفي أمواله المنقولة بالعرض، أو في حالة عدم وجودها باعتبار أن الحجز العقّاري حيز استثنائي.

حيث يتم بموجبه بيع عقّارات المدين بالمزاد العلني وذلك لاستيفاء الدّائنين حقوقهم، ويتم ذلك بطلب من الدّائن إلى رئيس المحكمة الواجد في دائرة اختصاصها العقار³.

وبعد استكمال كل الإجراءات القانونية المطلوبة في ق.إ.م.إ.م.، يصدر ما يسمى بحكم رسو المزاد الذي لا يعتبر كحكم فاصل في الخصومة وإنما عبارة عن محضر يبيّن فيه ما تمّ

¹ أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 61.

² طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 80.

³ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، قسم الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 13.

من إجراءات في جلسة البيع، وإيقاعه بعد ذلك على المزاد الذي قدم أعلى مقدار نقدي للحصول على العقار¹.

ويعتبر حكم رسو المزاد بعد استكمال إجراءات الشّهر والتسجيل لدى المحافظة القانونية وفقا للمادة 762 من ق.إ.م.إ، بمثابة سند للملكية، ينقل للرّاسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة به²، مقابل دفعه مباشرة خمس الثمن والمصاريف القضائية المستحقّة، ودفع باقي المبلغ خلال 08 أيام³.

وتجدر الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد حكم غير قابل للطّعن، إلا في حالة ما إذا تخلفت إحدى الإجراءات المنصوصة عليها قانونا⁴.

ثانيا- حكم الوعد بالبيع

هو عقد يتعهّد من خلاله شخص يسمى الواعد على بيع عقار معيّن لشخص آخر يسمّى الموعد له، وذلك من خلال المدّة المتفق عليها، ويكون الواعد ملزم بالبقاء على وعده إلى غاية انتهاء المدّة المحدّدة .

فإذا تراجع الموعد له عن الشراء سقط الوعد مادام لم يبدي رغبته في ذلك⁵، أما إذا التزم البائع بوعده فلا حاجة إلى رضاء جديد من طرف الواعد، وفي حالة نكوله عن وعده منح القانون للموعد له إمكانية اللّجوء إلى القضاء، وهذا بهدف إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصبح بذلك سند للملكية بعد أن يكون هذا الحكم نهائي.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 167.

² قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدينة والإدارية، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 757، المرجع نفسه.

⁴ بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 153.

⁵ بدري جمال، مرجع سابق، ص 20-21.

فبعد الوعد بالبيع العقّاري من العقود الشكلية التي يلزم إفراغها في قالب رسمي لدى الموثق مع ضرورة استكمال إجراءات التسجيل والشهر.

إلا أن هذا الأخير قد يثير إشكال حيث أنه هناك من يقول أن عقد الوعد بالبيع يتم تسجيله دون شهره ومن أمثلتهم الأستاذ حمدي باشا عمر، و الذي يؤسّس قوله على أن الوعد بالبيع يرتب حقّ شخص للموعد له لا حقا عينيا، لهذا السبب لا يشهر الوعد في المحافظة العقارية لأن هذه الأخيرة تقوم بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية دون الشخصية¹، إلا أن المادة 71 من ق.م.ج في فقرتها الثانية كانت واضحة بهذا الخصوص والتي تنصّ "...وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معيّن فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمّن الوعد بالتعاقد."²

وبهذا، بما أن عقد البيع من العقود الشكلية التي يستلزم فيها القانون التسجيل والشهر فإن المشرّع فرض نفس الأمر على الوعد بالبيع.

ثالثا - حكم ثبوت حق الارتفاق

إن حق الملكية حق عيني أصلي، مستقلا بذاته أي لا يستند في وجوده إلى حقّ آخر يتبعه كون صاحبه يتمتع بالحريّة في ممارسة سلطاته عليه مباشرة دون تدخّل من أحد، إلا أنه في بعض الحالات قد يحتاج ذلك العقّار إلى عقار مملوك لشخص آخر كي يتمكن من الانتفاع به، وبذلك لا يخرج حقّ الارتفاق عن الحقّ العيني، فهو ضمن الحقوق المتفرعة عن حقّ الملكية³.

فحق الارتفاق هو حقّ يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، كما يجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصّص له هذا المال.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص ص 70-71.

² أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ جبلي مريم، خالد مديحة، حق الارتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التوثيق كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 15.

وينشأ هذا الارتفاق إما بالتصرف القانوني، أو بالتقادم المكسب الذي اشترط فيه المشرع أن يكون ظاهراً، بما فيها حق المرور، وهو الذي تكون له علامة خارجية تدل على وجوده أو عن طريق تخصيص المالك الأصلي¹.

وباعتبار حق الارتفاق حق عيني، فإنه يتطلب لإنشائه توافر الشكل المطلوب قانوناً المتمثل في الشكلية والشهر فلا وجود له إلا من تاريخ شهره.

ولكن غالباً ما يتم اكتساب هذا الحق باللجوء إلى القضاء باعتبار أن الطرف الآخر لا يرغب بمنح مثل هذا الحق للشخص الذي يطالبه بسهولة، فإذا رفض منحه حق الارتفاق فما عليه إلا اللجوء إلى القضاء، والأصل أن البيّنة على من ادّعى، لكن فيما يخص حق الارتفاق ولقيام هذه الدعوى فإن على المدّعي عليه أن يثبت بوجود هذا الحق في دعواه.

رابعاً: حكم ثبوت الشفعة

الشفعة هي رخصة تجيز لأشخاص حدّدهم القانون الحلول محل المشتري في بيع العقار² ويتمثل هؤلاء الأشخاص حسب المادة 795 من ق.م.ج، في مالك الرقبة إذا بيع كل أو بعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، وكذلك لشريك في الشئوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، كما تثبت لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، بشرط أن يكون البيع قد وقع في إحدى الحالات المنصوص عليه في المادة 798، والمتمثل في حالة البيع بالمزاد العلني أو وقوع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثالثة أو إذا كان قد بيع ليكون محل عبادة³.

وللأخذ بالشفعة يستلزم إتباع جملة من الإجراءات، والتي تلخص في ثلاث مراحل وتتمثل

في:

¹ أنظر المواد، 867، 868، 869، من القانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص 80.

³ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

1- توجيه إنذار رسمي

ألزم المشرع على كل من البائع والمشتري، قبل الشروع في إجراءات البيع توجيه إنذار رسمي إلى الشفيع، بغرض أخطاره بوقوع البيع لدعوته إلى تحديد موقفه، فإذا أراد الأخذ بالشفعة أعلن رغبته في ذلك، ولا يشترط أن يكون الإنذار موجّه من البائع والمشتري، فيكفي أن يقوم به أحدهما¹، ويجب أن يتضمّن هذا الإنذار مجموعة من البيانات حدّتها المادة 800 من ق.م.ج وتتمثّل في:

أ/ بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا

ب/ بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره 30 يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799 من ق.م.² وفي حالة غياب إحدى هذه البيانات أو الشكل الرسمي المطلوب، يعتبر الإنذار باطلا لكن هذا لا يؤدي إلى سقوط حقّ الشفعة في حالة عدم إعلان الشفيع رغبته فيها خلال المدّة المحدّدة قانونا نظرا لعدم صحّة الإجراء³.

2- إعلان الرّغبة في الأخذ بالشفعة

يتم إعلان الرّغبة إلى كل من البائع والمشتري، بموجب عقد رسمي عن طريق محضر قضائي بحيث يقع باطلا الإعلان بطريقة غير رسمية⁴، وذلك خلال 30 يوما الموالية لتاريخ الإنذار وإلا سقط حقّه بالتمسك بالشفعة⁵.

¹ لأبد أسماء، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانوني المدني الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد بن بلة وهران، 2016 ص 60.

² أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ خالد أحمد، الشفعة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 312.

⁴ المرجع نفسه، ص 316.

⁵ أنظر المادة 799 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ويتمّ توجيه الإنذار إلى موطن كل من البائع والمشتري، فإذا وجه إلى أحدهم دون الآخر أو وجه بعد فوات الميعاد، فقد حقّه في الشفّعة¹.

وإعلان الرّغبة غير مقيدّ بتسليم الإنذار، حيث أنه يمكن للشفيع أن يعلن رغبته حتى وإن لم يوجه إليه الإنذار أصلاً.

3- إيداع الثّمّن ورفع الدّعى

نظم المشرّع هذا الإجراء بموجب الفقرة الثّانية من المادّة 801 والمادّة 802 من ق.م.ج حيث أنه يجب أن يودع الشّفيع الثّمّن الذي حصل به البيع والمصاريف لدى الموثق في غضون 30 يوم على الأكثر من تاريخ التصريح بالرّغبة في الشفّعة، ويكون ذلك قبل رفع الدعوى وإلا سقط حقّه².

وترفع بعد ذلك دعوى الشّفّعة أمام المحكمة الواقعة في دائرة العقار المشفوع فيه، وذلك على كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوماً دائماً، من تاريخ إعلان الرّغبة بالأخذ بها. وبعد تأكّد القاضي من أحقيّة رافع الدّعى بالأخذ بالشفّعة يصدر حكماً بذلك، ويكون ذلك الحكم الصّادر بهذا الخصوص سند ملكيّة الشّفيع من تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية³.

خامساً: حكم المتعلّق بقسمة المال الشّائع

الشّيوع هي حالة قانونيّة تتجم عن تعدّد أصحاب الحقّ العيني، دون أن يختصّ كل منهم بجزء مفرّز فيه⁴، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك⁵.

¹ لا بد أسماء، مرجع سابق، ص 62.

² أمر رقم 75-58، يتضمّن القانون المدني، مرجع سابق.

³ أنظر المواد 802-803، المرجع نفسه.

⁴ دلاندة يوسف، مرجع سابق، ص 64.

⁵ أنظر المادة 713، من الأمر رقم 75-58 المتضمّن القانون المدني، مرجع سابق.

فيحق لكل شريك إذا أراد الخروج من حالة الشيوخ أن يطالب بالقسمة، مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نصّ أو اتفاق، والذي لا يجوز أن تفوق مدّته 5 سنوات⁸².

والقسمة إما أن تكون اتفاقية، والتي وجب فيها إجماع الشركاء وأن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها مناسبة، فلهم اللجوء إلى القسمة العينية، كما يجوز لهم بيع المال الشائع واقتسام الثمن المتحصّل عليه بحسب حصّة كل شريك⁸³، كما وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون إذا كان بينهم ناقص الأهلية.

أما في حالة عدم وجود اتفاق على القسمة بين الشركاء، فيلجئون إلى القسمة القضائية فيحق لكل شريك يريد الخروج من الشيوخ أن يلجأ إلى المحكمة المختصة، ويرفع دعوى القسمة على باقي الشركاء، ويؤول الاختصاص إذا كان المال الشائع عقارا إلى محكمة وجود العقار.

فتقوم المحكمة المختصة بتعيين خبير، فإذا وجد أن المال الشائع صالح لأن يكون مجموعة حصص مفرزة صالحة للانتفاع، دون أن يلحق ذلك نقص في قيمته قام بذلك وهذا ما يسمّى بالقسمة العينية والتي تتم إما عن طريق القرعة، أو عن طريق التجنّب

أما إذا كانت القسمة العينية غير ممكنة بسبب طبيعة المال الشائع أي سيوّدّي إلى الإنقاص من قيمته، فتتمّ القسمة عن طريق التصفية أي بيع المال الشائع في المزاد العلني بالطريقة المبيّنة في قانون الإجراءات المدنية، ثم اقتسام الثمن بين الشركاء كل بحسب حصّته⁸⁴.

وبعد صدور حكم نهائي يقضي بقسمة عقار بين ملاك كانوا شركاء مشاعين، فذلك الحكم لا يكون حجّة على الغير إلا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية⁸⁵، ثم بعد شهره يعتبر الحكم بمثابة سند للقسمة⁸⁶، ويصبح كل شريك من الشركاء مالكا للقدر الذي آله عملية القسمة⁸⁷.

⁸² أنظر المادة 722، من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁸³ سرايش زكرياء، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 67.

⁸⁴ أنظر المواد 723، 724، 725، 727، 728، من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁸⁵ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 69.

⁸⁶ سرايش زكرياء، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 71.

المطلب الثاني

السندات العرفية

تحتل السندات العرفية مركزا قانونيا في للإثبات لا يقل أهمية عن السندات الرسمية وذلك بالنسبة للعقود المحررة قبل الفاتح من جانفي لسنة 1971، أين كان تسوده مبدأ الرضائية أما بعد هذا التاريخ فلا مجال للحديث عن العقود العرفية في مجال المعاملات العقارية.

وما دام أن الأفراد لازالوا يتعاملون بهذا النوع من السندات، يستلزم علينا دراستها وذلك بالتطرق أولا لتعريفها (الفرع الأول)، وتبيان شروطها (الفرع الثاني) وأخيرا إبراز حجيتها (الفرع الثالث)

الفرع الأول

تعريف السندات العرفية

من خلال استقراءنا لأحكام القانون المدني يتبين أن المشرع لم يورد أي تعريف للعقد العرفي إلا أنه يمكن استخلاصه ضمنا من خلال المادة 326 مكرر 2 من ق.م.ج التي تنص بأنه " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف " ².

¹ بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 81.

² أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ومن خلال هذه المادّة يتّضح، أن العقود العرفيّة هي تلك المحرّرات التي يتولّى الأطراف إعدادها سواء بأنفسهم أو عن طريق الاستعانة بكاتب، ويتمّ توقيعها من طرف المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا دون تدخّل موظف عام أو ضابط عمومي مختصّ¹.

كما أن تحرير تلك العقود من قبل هؤلاء الأشخاص لا يؤديّ إلى اعتبار العقد رسمي في حالة ما إذا لم يتم استكمال عملية تحريره بالإجراءات المقرّرة قانوناً، من تسجيل وشهر لدى مصلحة الشّهر العقّاري².

وبهذا يكمن الاختلاف عموماً بين المحرر العرفي والمحرر الرسمي، في الشخص الذي يتكفل في كتابتها، بالإضافة إلى عدم وجود شكليّات معيّنة في المحرر العرفي أو شرط خاص لكتابته، كما أنها لا تتوفّر على الضمانات الكافية التي تتوفّر عليها المحررات الرسمية³.

الفرع الثاني

شرط صحّة العقد العرفي

لكي تكون الورقة العرفية دليلاً كاملاً في الإثبات يجب أن تتضمّن شرطين، الأول هو الكتابة التي بدونها لا وجود للمحرر أصلاً، والثاني هو التوقيع الذي بدونه لا تعتبر الكتابة دليلاً كامل للإثبات⁴، وقد نصّ المشرّع على هذين الشرطين في المادة 327 من ق.م.ج التي تقضي "يعتبر العقد العرفي صادر ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه"⁵.

وبهذا تكمن شروط المحرر العرفي في:

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 15.

² أرجمون نورة، مرجع سابق، ص 74.

³ بلعيساوي محمد الطاهر، باطلي غنية، مرجع سابق ص 68.

⁴ حزيط محمد، مرجع سابق، ص 89.

⁵ أمر رقم 75-58، يتضمّن القانون المدني، مرجع سابق.

أولاً-الكتابة

المقصود هنا بالكتابة هي تلك التي ينصّ مضمونها على الواقعة المراد إثباتها، ولم يشترط المشرّع في الكتابة شكلاً معيّن أو لغة معيّنة، سواء كانت هذه الكتابة بخط اليد أو بالطباعة أو بالكمبيوتر أو غيرها من طرق الكتابة، وأياً كان الشّخص الذي يتولّى كتابتها، أو اللّغة المعتمدة في ذلك¹، إلاّ أنّه في حالة ما إذا كتبت بغير اللّغة العربيّة وأراد أحد الأطراف تقديمها أمام القضاء وجب ترجمتها إلى اللغة العربيّة لكي يأخذ بها، حسب ما نصت عليه المادّة 8 من ق.إ.م.إ²، كما لا يلتزم الأطراف عند تحريرهم للورقة العرفيّة ذكر كل البيانات المتعلّقة بالواقعة التي حرّرت من أجلها، كذكر المبلغ بالأرقام والحروف ومراعاة الدقّة في تحريرها، إلاّ أنّه يستحسن ذلك حماية لمصالحهما نظراً للتّغيرات التي تطرأ على أحدهما بفقدان أهليّته أو نقصانها بعد أن كان متمتعاً بها مما قد يصعب على الطّرف الآخر إثبات صحّة مضمونه في حالة نزاع³.

ثانياً-التّوقيع

لا يوجد تعريف قانوني للتّوقيع، ولكن يمكن القول بأنّ "التّوقيع علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط اعتاد الشّخص على استعماله للتعبير عن موافقته على عمل، أو عن تصرّف قانوني معيّن"⁴، فيعتبر شرط جوهري في المحرر العرفي لأنّه عن طريقه يتمكن الشّخص من التّعبير عن إرادته على ما هو وارد فيه، وهو أساس نسبة المحرر لموقعه سواء كان موقع من صاحب الشّأن نفسه أو ممّن ينوب عليه، بالإضافة إلى اكتسابه قوة في الإثبات من خلاله⁵

¹ عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص202.

² قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، صادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

³ حزيط محمد، مرجع سابق، ص 90.

⁴ محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، مرجع سابق، ص 226.

⁵ حزيط محمد، مرجع سابق، ص 91.

ولا يستلزم القانون التوقيع بالإسم الكامل أو اللقب، فيكفي التوقيع بالأحرف الأولى لاسمه أو بوضع علامة رمزية التي اعتاد التوقيع بها¹.

ولا يقتصر مفهوم التوقيع على تلك الأشكال التي يضعها بخط اليد، فيمكن التوقيع ببصمة الأصبع وهي أكثر ضماناً نظراً لاختلافها من شخص لآخر، مع استحالة تقليدها وهذا إثر تعديله للمادة 327 من ق.م.ج بموجب القانون 05-10 التي أضافت التوقيع ببصمة الأصبع بعدما كانت

تنصّ على التوقيع بخط اليد فقط²، كما أضيف بموجب هذه المادة التوقيع الإلكتروني الذي يأخذ نفس قوة الإثبات على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدّة و محفوظة في ظروف تضمن سلامتها.

أما فيما يخصّ التوقيع بالختم فقد استبعده المشرع وهذا نظراً لطبيعته، حيث أنه يمكن أن يضيعه صاحبه كما يمكن أن يسرق منه فيتمّ التوقيع به من غير علم صاحبه³.

الفرع الثالث

حجية السندات العرفية

تكتسب السندات العرفية المحررة قبل سنة 1971 حجية في الإثبات وذلك بعد استيفائها لشروط صحته المتمثلة في الكتابة والتوقيع، وهذه الحجية تختلف باختلاف الشخص المخاطب بها سواء بالنسبة للطرفين أو بالنسبة للغير

¹ محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 227.

² بلعيساوي محمد الطاهر، باظلي غنية، مرجع سابق، ص 73.

³ حزيط محمد، مرجع سابق، ص 91.

أولاً- حجّية السند العرفي فيما بين طرفيه

يعتبر المحرر العرفي صحيحاً وذو حجّية كاملة بين طرفيه، إلا إذا أنكر أحدهما صراحة ما هو منسوب إليه، ولا يعتد بالإنكار الضمني، فسكوته يعتبر بمثابة إقرار له لمضمون المحرر العرفي وهذا حسب مقتضيات المادة 327 من ق.م.ج.¹

والإنكار الصريح للتوقيع يسري على العقد كله، ويقع عبء إثبات أن المحرر صادر من صاحب التوقيع على المحتجّ به، وذلك عن طريق طلب التحقيق لمضاهاة الخطوط²، إذا رأى القاضي أن هذه الوسيلة ذات أثر في الفصل في النزاع حسب ما نصّت عليه المادة 165 من ق.إ.م.إ.³، وتكتسب بذلك الورقة العرفية في حالة إثبات التحقيق أن التوقيع صادر من من أنكر حجّية الورقة الرسمية، وفي كل الأحوال يجوز لصاحب التوقيع الطعن فيها بالتزوير، ونفس الحكم يسري في حالة ما إذا كانت الورقة العرفية مصادق عليه من طرف موظف عام أو ضابط عمومي، حيث تكتسب حجّية لا يمكن نفيها عن طريق الإنكار بل يتم الطعن فيها بالتزوير.

ثانياً- حجّية السند العرفية بالنسبة للغير

يقصد أولاً بالغير كل شخص أجنبي عن العقد بحيث لا تكون له علاقة سواء بأطراف العقد أو بموضوعه فلا يعتبر الخلف العام من الغير، كما أنه لا يطلب منهم الإنكار في حالة لاحتجاج عليهم بتلك الورقة، بل يكفي أن يحلف يميناً بأنهم لا يعلمون إن كان ذلك الخطّ أو لإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحقّ، مع تعزيز ذلك بيمينهم، فالدفع بعدم العلم دون تأدية اليمين يجعل التوقيع الوارد في المحرر صحيحاً ومنسوب إلى مورثهم ويكون بذلك دليلاً كاملاً

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² بن معمر خوخة، بركو ليلية، العقود العرفية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، قسم القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2015-2016، ص 27.

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

في الإثبات، ويقع في هذه الحالة عبء إثبات صحّة التوقيع على عاتق الشخص المحتجّ به¹ فيقتصر مضمون الغير في هذه الحالة على الخلف الخاص والدائن الحاج.

ولا يمكن الحديث عن حجّية السند العرفي بالنسبة للغير إلا من اليوم الذي يكون له تاريخ ثابت، وهذا ما جاءت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 483177 المؤرخ في 20-05-2009 حيث قضت بأن "العقد العرفي حجّة بين طرفيه من حيث موضوعه وتاريخه ولا يحتج به على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت"².

فالتاريخ العادي الذي يدونه الأطراف ليس له أثر على الغير ولا يحتج به، وهذا نظرا لإمكانية التلاعب به بتقديمه أو تأخيره، بهدف الإضرار بمصالح الغير³، ويكون له تاريخ ثابت عند توفّر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 328 من ق.م.ج.⁴

1- إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم تسجيله

يتم تسجيل العقد العرفي عن طريق تقديم الأطراف نسخ من العقد إلى مصلحة التسجيل التي تحتفظ بنسخة من العقد العرفي وتعيد النسخ الأخرى لطرفين، بعد أن تسجّل عليها تاريخ الإيداع مقابل دفع رسوم⁵، والذي من خلاله يكتسب العقد العرفي تاريخا ثابتا يحتج به في مواجهة الغير.

¹ بن معمر خوخة، بركو ليلية، مرجع سابق، ص 51.

² حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 220.

³ بكوش إلهام، شرفي عبد القادر، مرجع سابق، ص 387.

⁴ أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ الغوثي بن ملحّة، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون مكان النشر، 2001، ص 49.

ورغم إلغاء مسألة تسجيل المحررات العرفية في قانون المالية لسنة 1992، إلا أن المشرع لم يأخذ به في تعديل للقانون المدني لسنة 2005.¹

2- إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم ثبوت مضمونه في عقد حرره موظف

عام

ويكون ذلك بذكر مضمون المحرر العرفي في ورقة رسمية محررة من طرف موظف عام سواء كانت عبارة عن حكم قضائي، كالإشارة في حيثيات الحكم القضائي إلى مضمون المحرر العرفي²، الذي يكتسب من خلاله تاريخا ثابتا من تاريخ صدور هذا الحكم، أو سندا تنفيذيا أو قرارا إداريا أو أي محرر آخر³، يكون مصدره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة⁴، مع ذكر البيانات اللازمة والجوهرية دون الحاجة إلى ذكر كل المعلومات الواردة في المحرر العرفي⁵.

3- إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي

مختص

قد يحدث ذلك بتقديم المحرر العرفي لموظف عام أثناء تأدية وظيفته للتأشير عليه بإشارة تفيد عرض هذا المحرر عليه، كتأشير القاضي على المستندات، أو تأشير مصلحة الضرائب بما يفيد أن الشخص قد دفع ما عليه من رسوم⁶، فيعد بذلك تاريخ التأشير بمثابة تاريخ ثابت للمحرر

¹ بهلولي فاتح محاضرات في مقياس طرق الإثبات، ألقيت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق بجامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، ص 16.

² حزيط محمد، مرجع سابق، ص 105.

³ بلعيساوي محمد الطاهر، باطلي غنية، مرجع سابق، ص 81.

⁴ بهلولي فاتح، مرجع سابق، ص ص 16-17.

⁵ محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 258.

⁶ بلعيساوي محمد الطاهر، باطلي غنية، مرجع سابق، ص 82.

العرفي، ويشترط في الموظف أن يكون موظف عام مختص أو شخص قائم بخدمة عامة كونه لو كان غير ذلك لما اكتسب المحرر تاريخاً ثابتاً¹

4- إثبات تاريخ العقد العرفي من يوم وفاة أحد الموقعين عليه

إذا ورد في المحرر العرفي، خط أو توقيع أو أي أثر معترف به لشخص متوفي أو أصابه عجز جسماني، كالإصابة بالشلل أو بتر اليدين مما يستحيل عليه الكتابة والإمضاء فإن تاريخ هذه الحالات تعتبر بمثابة تاريخ ثابت للمحرر العرفي²، والمشرع لم يحدد صفة القائم بالتوقيع فقد يكون شاهداً فقط عن العقد³.

وتجدر الإشارة في الأخير بأن المشرع قد أخلط بين التصرف القانوني وأداة إثباته، فأطلق لفظ العقد الرسمي على التصرف ثم استعمل اللفظ ذاته على أداة إثبات، فقال عقد رسمي وعقد عرفي، وقصد بذلك الورقة الرسمية والعرفية التي تعدّ لإثبات التصرف أما بالرجوع إلى النص بالفرنسية استعمل كلمة ACTE والتي تفيد الورقة أو السند⁴.

¹ محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 259.

² بلعيساوي محمد الطاهر، باطلي غنية، مرجع سابق، ص 81.

³ الغوثي بن ملحّة، المرجع السابق، ص 49.

⁴ عربي باي يزيد، "العقود التوثيقية سندات تنفيذية"، وفاتر السياسية والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، عدد 10، 2014،

متوفر على الرابط التالي: <https://revues.univ-ouargla.dz/index.php/numero-10-2014>

، ص132. [dafatir/1802-08-09-04-2008](https://www.dafatir.com/1802-08-09-04-2008)

المبحث الثاني

السندات الإدارية ومنازعاتها

السندات الإدارية هي تلك الوثائق المحررة من طرف الإدارة العمومية¹، وتختلف باختلاف طبيعة العقار ونوع السند المراد اكتسابه، ومن بين هذه السندات نجد شهادة الحيازة وسند الملكية التي تلعب دورا أساسيا وفعالا بالمناطق غير الممسوحة، حيث أنه لا مجال لإعمال هذا النوع من السندات في المناطق التي شملتها عملية المسح العقاري، إلا أن هذه السندات لم تسلم من النزاعات رغم صدورها من جهة إدارية مختصة، وانطلاقا من هذا سنعالج في (المطلب الأول) كمن شهادة الحيازة وسند الملكية وفي (المطلب الثاني) المنازعات الناشئة عنها.

المطلب الأول

شهادة الحيازة و سند الملكية

تعتبر شهادة الحيازة وسند الملكية من بين السندات المقدّمة من طرف جهة إدارية مختصة بعد توفّر جملة من الشروط المنصوص عليها قانونا، غير أنه تختلف شهادة الحيازة عن سند الملكية من حيث الإجراءات والآثار المترتبة عنهما، وبهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في (الفرع الأول) شهادة الحيازة وفي (الفرع الثاني) سند الملكية.

الفرع الأول

شهادة الحيازة

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة الحيازة وفق عدّة نصوص يتمّ من خلالها معالجة مسألة الحصول على شهادة الحيازة، إلا أنه لم يدرج أي نص يوضّح فيه المقصود بشهادة الحيازة مما يستلزم العودة لتعريف الفقهاء والكتاب، فنجد أنه هناك من عرفها بأنّها شهادة تشبه عقد

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

أو مقرّر إداري يكتسي طابعاً رسمياً، وهو على أية حال محرّر رسمي يثبت للحائز حقّ الحيازة على العقار محلّ الشهادة.¹²¹

كما أنّه هناك من عرفها باعتبارها واقعة مادّية يتصرّف بموجبها شخص كأنّ له صفة المالك للحقّ العيني مع رغبته بأن يصبح مالك لهذا الحقّ، وهذا ما يستدعي افتراض تملك الحقّ لمصلحة الحائز مع إمكانية اكتسابه بعد انقضاء المدّة المحدّدة قانوناً¹²².

أولاً-الشروط الواجب توفّرها في شهادة الحيازة

نصّت المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتعلّق بالتوجيه العقاري¹²³، على جملة من الشروط الواجب توفّرها ليتمكن من خلالها الشّخص من الحصول على شهادة الحيازة، بعضها متعلّق بالعقار المحوز والبعض الآخر مرتبط بالحيازة في حد ذاتها، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا العنصر.

1-الشروط المتعلّقة بالوضعية القانونية للعقار

يستلزم في العقار لكي يكون محلّ حيازة أن تتوفّر فيه ثلاث شروط والمتمثلة في:

¹²¹ عبد الحفيظ بن عبّيدة، مرجع سابق، ص 133.

¹²² CHRISTIAN, Larroumet, Droit civil, 3ème édition, Economica, Paris, 1991, p40.

¹²³ قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

أ- يجب أن يكون العقار مملوكا ملكية خاصة

يستلزم في العقار المراد توثيقه بشهادة الحيابة أن يكون تابعا للأملك الخاصة للأفراد فيستبعد في هذا الخصوص كل ما يتعلّق بالعقارات التابعة للملكية الوطنية سواء كانت عامّة أو خاصّة وكذا الأملك الوقفية، والتي لكل منها نظام خاص بها¹²⁴.

ب- يجب أن لا يكون للعقار عقود سابقة

لا تسلم شهادة الحيابة في حالة ما إذا كان للعقار عقود سابقة، وهذا ما يتّضح من خلال المادّة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمّن كميّات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها التي استتنت هذا النوع من العقارات، حيث تنصّ في الفقرة الثانية منها أنّه "... لا تقبل العريضة إلاّ إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادّة 413 من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقلّ، وكان الأمر متعلّق بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرّر عقودها..."¹²⁵.

ولا تقتصر هذه العقود التي أشارت إليها المادّة على العقود الرسمية بل تمتدّ لتشمل حتى العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01¹²⁶.

ج- يجب أن يقع العقار في مناطق غير مسوحة

يجب على الأشخاص الذين يرغبون في استصدار شهادة الحيابة لعقار معين، أن يتأكّد أولا أن العقار واقع بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم تتم عملية المسح العقاري فيها بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فلا يتصوّر تسليم شهادة الحيابة في العقارات التي شملتها عملية المسح العقاري، لأن إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص

¹ شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، في قانون الخاص المعقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 43.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 07 جويلية 1991 يتضمن تحديد كميّات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها ج ج ج عدد 36، صادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

³ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، منشورات بغداوي، الجزائر 2010، ص ص 215-216.

الممتلكات العقارية ما دام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، وبهذا فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة في هذا النوع من العقارات¹.

2- الشروط العامة المتعلقة بالحيازة

تكون الحيازة قائمة صحيحة عند توفرها على الشروط المنصوص عليها في ق.م.ج إضافة إلى استيفائها للمدة القانونية اللازمة لذلك:

أ- يجب أن تكون الحيازة قانونية صحيحة

تعتبر الحيازة قانونية صحيحة منتجة لأثارها في حالة استيفائها لعنصرها المادي والمعنوي بالإضافة إلى شمولها ببعض الصفات، التي من خلالها يتمكن الحائز من الاحتجاج بصحة حيازته، بشرط أن لا تكون مشيية بأحد العيوب وهذا ما سنوضحه من خلال هذا الشرط.

أ₁- عناصر الحيازة

تقوم الحيازة على عنصرين أساسيين هما:

العنصر المادي

يتمثل العنصر المادي في سائر الأفعال التي يقوم بها الحائز على العقار المراد اكتسابه والتي تظهره بمظهر صاحب الحق أمام الغير²، فهي بمثابة رابطة فعلية تربط الحائز بالعقار المحجوز³.

ولا يشترط أن يباشر الحيازة، الحائز نفسه بل يمكن أن يبشرها شخص آخر نيابة عنه وهذا مانصت عليه المادة 801 من ق.م.ج¹.

¹ شريالي مواز، مرجع سابق ص 44.

² رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د ب ن، 2005 ص 48.

³ مصطفى مجده هرجه، الجديد في الحيازة، الطبعة الحادية عشر، دار محمود، د ب ن، د س ن، ص 80.

العنصر المعنوي

لا تكفي قي الحيازة مجرد السيطرة الفعلية على الشيء، فالى جانب ذلك أوجب المشرع في الحائز أن يكون قاصد على استعمال الشيء لحساب نفسه.

أما إذا كانت نيته متجهة إلى استعماله لصالح الغير، فإن الحيازة في هذه الحالة تعود لشخص الذي استعملت من أجله².

أ- مواصفات الحيازة

يجب أن تتصف الحيازة على جملة من المواصفات والمتمثلة في:

أ- الهدوء¹⁻²

يعني بالهدوء أن يستعمل الحائز الشيء وينتفع به دون اللجوء إلى العنف والقوة³، فكل شخص حائز لحق معين بصفة غير قانونية تعتبر حيازته معيبة، ولا يمكن أن تؤدي إلى تقادم مكسب⁴.

أ- العلنية²⁻²

يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة للجمهور⁵، حتى يتسنى لصاحبة فتعبر حيازته معيبة وغير منتجة لأثارها⁶.

¹ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² مصطفى مجده هرجه، مرجع سابق، ص 81.

³ رمضان جمال كمال، مرجع سابق، ص 169.

⁴CHRITIAN Larroumet, op.cit, p 62.

⁵ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2001، ص 33.

⁶ رمضان جمال كمال، مرجع سابق، ص 162.

أ-2-3 الإستمرار

ويقصد بالاستمرار استعمال العقار المحوّر في فترات متقاربة ومنتظمة دون انقطاع إلا في حالة ما إذا كانت هناك قوّة قاهرة تمنعه من الالتحاق بالعقار، والذي لا يخلّ بصفة الاستمرارية.¹

أما إذا كانت الحيابة منقطعة غير مستمرة، فلا يكون للحائز صلاحية لحماية حيازته لا بدعوى الحيابة ولا للتمكك بالتقادم المكسب.²

أ-3- عيوب الحيابة

تتمثل عيوب الحيابة في:

أ-3-1- الإكراه

يأتي الإكراه عكس الهدوء، أي أن يكون الحائز قد تحصّل على العقار أو الحقّ العيني العقاري نتيجة للجوءه إلى أساليب العنف والتّهديد.

ويعتبر عيب مؤقت نظرا لزواله بزوال تلك الأعمال التي أقدم عليها³، ومن ذلك التاريخ تعتبر الحيابة صحيحة منتجة لأثارها، وهذا ما قضت به الفقرة الثانية من المادّة 808 ق.م.ج.⁴

كما يعدّ أيضا عيب نسبي حيث أنّه مرتبط بالشخص الذي استعملت ضده أعمال الإكراه فلا يحقّ للغير التمسك به ضد الحائز، إلا أنّ هذا الأخير يحقّ له التمسك بالحيابة قبل أي شخص آخر لم توجه ضده أعمال العنف والتّهديد.⁵

¹ مصطفى مجدى هرجه، مرجع سابق، ص 81.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 33.

³ رمضان جمال كمال، مرجع سابق، ص 174.

⁴ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ رمضان جمال كمال، مرجع سابق، ص ص 174-175.

أ-3-2- الخفاء

يكون هذا العيب عند مباشرة الحائز لحيازته خفية عن أعين الناس كافة، أو عن أعين صاحب الحق¹.

ويعتبر هذا العيب مؤقتاً باعتباره قابل للزوال من يوم علم صاحب الحق به وتكون منتجة لأثارها من ذلك اليوم²، وفي نفس الوقت هو عيب نسبي حيث أنه لا يمنح حقاً لاحتجاج به إلا بالنسبة للشخص الذي أخفيت الحيازة عنه، ولا يهم إن كانت ظاهرة بالنسبة للغير، فالعبرة في صاحب الحق³.

أ-3-3- اللبس

يمسّ عيب اللبس الركن المعنوي للحيازة على خلاف العيوب الأخرى التي تمسّ الركن المادي ويكون ذلك في حالة غموض نية الحائز، فلا يعرف قصده إن كان بصدد حيازة يمارسها لحساب نفسه أو يمارسها لحساب غيره.

ولا يختلف هذا العيب عن الإكراه والخفاء كونه عيب مؤقت يزول بزوال اللبس، ونسبي باعتباره مرتبط بمن التبس عليه الحيازة⁴.

أ-3-4- عدم الاستمرار

إذا مارس الحائز حيازته في فترات متقطعة ومتباعدة نكون أمام حيازة مشوبة بعيب الإستمرار⁵.

¹ السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -أسباب كسب الملكية-، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 848.

² أنظر المادة 808، من الأمر رقم 75-58، المتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

³ السنهوري أحمد عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 850.

⁴ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 34-35.

⁵ المرجع نفسه، ص 35.

ويعتبر هذا العيب مؤقت مثله مثل العيوب الأخرى يزول إذا تحولت حيازته إلى حيازة مستمرة وتكون منتجة لأثرها من ذلك التاريخ.

إلا أنه يختلف عن العيوب الأخرى باعتباره عيب مطلق يحق لكل ذي مصلحة التمسك به¹.

ب- يجب أن تكون الحيازة قد استوفت المدة المحددة قانونيا

حدد المشرع الجزائري فيما يخص المدة المستحقة لتسليم شهادة الحيازة بسنة واحدة وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها².

وهذا ما يتضح أيضا من خلال المادة 502 من ق.إ.م.إ، التي تنص "...لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"³، والتي يفهم من خلالها أنه يجب أن تكون الحيازة التي يطالب بها الشخص حمايتها، عن طريق رفع دعوى لمنع التعرض قد استكملت السنة المطلوبة لذلك، فلا يمكن أن ينشأ للحائز هذا الحق إلا إذا كانت حيازته استوفت السنة.

خلافا للمدة الطويلة التي نص عليها في القانون المدني، وهذا بهدف تمكين الأفراد من الحصول على إعانات مالية⁴، في إطار التنمية الفلاحية والبناء⁵.

¹ زهوين ميسون، مرجع سابق، ص36.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-254، يتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مرجع سابق.

³ قانون رقم 08-09، يتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁴ بن شيخ اث ملويا لحسين، تطبيقات المنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر، د س ن، ص127.

⁵ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص125.

ثانياً: مراحل وإجراءات إعداد شهادة الحيابة

يتم إعداد وتسليم شهادة الحيابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد إتباع مجموعة من الإجراءات التي حددها القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، والمرسوم رقم 254-91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها²، والتي تمرّ بمجموعة من المراحل وهي كالتالي:

1- مرحلة إيداع ملف الحصول على شهادة الحيابة

أول إجراء يتمّ اللجوء إليه لاستصدار شهادة الحيابة، هو إيداع عريضة لدى المصلحة المعنية بالبلدية، وهذا الإجراء قد يتمّ بصفة فردية أو بصفة جماعية.

أ- الإجراء الفردي

يتمّ الإجراء الفردي بناء على عريضة يتقدّم بها الشخص الحائز للعقار محل الطلب³ ويجب أن تتضمّن هذه العريضة كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محلّ الحيابة، وقوامه مساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين، ويتبيّن عند اللّزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملاً بها مع تعيين المستفيدين، وزيادة عن ذلك يجب أن ترفق العريضة بالبيانات التالية:

1- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 254-91 المتعلق بتحديد كيفيات

إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، يتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة بإضافة إلى التوقيع، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقع أنهم يمارسون

¹ قانون رقم 25-90، يتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 254-91، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، مرجع سابق.

³ رحمانى زين العابدين، دور شهادة الحيابة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015، ص 30.

الحياسة بحسن نية وبيّنون مدّة الحياسة، هويّة أصحاب الحقّ عند الاقتضاء في حالة انتقال الحياسة.

2- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

3- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

4- عند اللّزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء به¹.

وهذه البيانات لا يقتصر وجودها على الإجراء الفردي فقط بل يمتدّ حتى بالنسبة للإجراء الجماعي.

ب- الإجراء الجماعي

يتمّ اللّجوء إلى الإجراء الجماعي في إطار التّحديث الرّيفي، أو الحضري ذات المنفعة العامّة أو برامج إعادة التّجميع العقاري، ويكون ذلك بموجب قرار صادر من الوالي، وهذا بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التّحديث أو إعادة التّجميع، ويحدّد الوالي من خلال قراره لمجال التّرابي المعني، ويكون القرار محل إيداع لدى البلدية المعنية، كما أنه يعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقرّ البلدية المعنية وأماكنها العموميّة لمدة شهرين، كما يتمّ نشره في إحدى الجرائد الوطنيّة الجهويّة بمعدل أربعة نشرات تجدد كل خمسة عشر يوماً²، ويكون لهذا الشخص الحائز للعقار الواقع في المجال الترابي الذي يحدّده قرار الوالي، مهلة شهرين تحتسب من تاريخ أول نشر في الصّحافة، لتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحياسة وإلا سقط حقّه³.

ولعلّ الاختلاف بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي يكمل في المدّة المحدّدة لتقديم طلب الحصول على شهادة الحياسة التي حدّدت بالنسبة للإجراء الجماعي، على خلاف الإجراء الفردي الذي يكون للحائز مطلق الحرية في تقديم الطلب متى شاء، دون أن يؤدّي ذلك إلى سقوط

¹ أنظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كليات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها، مرجع سابق.

² أنظر المواد 03، 04 المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 05، المرجع نفسه.

الفردى الذى يكون للحائز مطلق الحرية فى تقديم الطلب متى شاء، دون أن يؤدى ذلك إلى سقوط حقه¹ كما أنه غير مقيد بصدور قرار من الوالى بخلاف الإجراء الجماعى الذى يستلزم مراعاة ذلك.

2-مرحلة التحقيق والتحرى

قبل أن يلجأ رئيس المجلس الشعبى البلدى إلى إعداد وتسليم شهادة الحياة يجب أولاً أن يتحرى ويتحقق من مدى صحة المعلومات المقدمة له من طرف ذوى الشأن وذلك على النحو الآتى:

أ-فتح سجل خاص بشهادة الحياة

يلتزم رئيس المجلس الشعبى البلدى بفتح سجل خاص بشهادة الحياة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمنى لتقديمها ويتولى بذلك تسليم وصلا لصاحب العريضة، يشير فيه إلى بيانات المرجع الذى سجلت فيه العريضة وفى حالة اللزوم يخطر صاحب العريضة فى الأيام الموالية².

ب-إعلان ملخص العريضة

يتولى رئيس المجلس الشعبى البلدى بنشر مستخلص العريضة المتعلق بالحصول على شهادة الحياة خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع، وذلك بموجب إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، كما يقوم بنشرها فى جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، إلا أن هذا الإجراء الأخير ليس إلزامى بالنسبة للعريضة التى تتعلق بقطعة أرض واقعة فى أحد أحياء بلدية لا يصل سكانها إلى 2 000 ساكن³.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص135.

² أنظرالمادة 07، من المرسوم التنفيذى رقم 91-254، يحدد كىفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 08، المرجع نفسه.

ج-التحقيق من الطّبيعة القانونيّة للعقّار

يقوم رئيس المجلس الشّعبي البلدي بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنيّة بالولاية خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع العريضة، بهدف إطلاعه على وضعيّة العقّار والتأكد من مدى قابليّتها لتحرير شهادة الحيازة عليها، ويقع بذلك التزام على عاتق رئيس مصلحة الأملاك الوطنيّة بالولاية لإحاطته بكل المعلومات المتعلّقة بالعقّار محل الطّلب وذلك في غضون شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك وإلا قامت مسؤوليته الشّخصيّة¹

ب-4 تلقي الاعتراضات:

تعتبر الاعتراضات كأداة حماية الاشخاص الذين يحتمل أن تكون لهم حقوق عينية على العقار محل تحرير شهادة الحيازة²، حيث يتقدمون هؤلاء الأشخاص باعتراضاتهم أمام رئيس المجلس الشّعبي البلدي، وذلك خلال شهرين من تاريخ التّعليق أو عند اللّزوم، اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ في الجريدة الوطنيّة³، ورئيس المجلس الشّعبي البلدي هو مكلف بتلقي الاعتراضات دون الفصل فيها، فيتولّى بذلك إحالة الأطراف إلى الجهة القضائيّة المختصة للفصل في النزاع طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 51-254 السالف الذّكر⁴، دون اللّجوء إلى تنظيم جلسة صلح بين المتعارضين.

ثالثا: تسليم شهادة الحيازة وحجّيتها

عند انتهاء الأجل المحدّد في المادتين 10، 11 من المرسوم رقم 91-254 المتعلّق بتحديد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها دون تقديم أي اعتراض، سواء من طرف الأشخاص أو من طرف رئيس مصلحة الأملاك الوطنيّة بالولاية، يقوم رئيس المجلس الشّعبي البلدي بإعداد

¹ أنظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مرجع سابق.

² محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، الجزائر، 2008، ص 134.

³ أنظر المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مرجع سابق.

⁴ محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مرجع سابق، ص 135.

محضر خلال 8 أيام الموالية لانقضاء تلك الآجال، يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل بإعداد شهادة الحياة¹، وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 91-254 المتعلق بتحديد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، وهذا حسب مقتضيات المادة 10 من المرسوم السالف الذكر².

أما فيما يتعلق بحجيتها فلم يورد المشرع أي نص بهذا الخصوص، إلا أنه في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 المتعلق بتحديد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، قد أشار بأنه لا يتم تسليم شهادة الحياة، إلا بعد استيفائها لإجراءات التسجيل والشهر والتي تضي عليها صفة الرسمية وتكسبها دليلا قويا في الإثبات، من خلاله يتمكن الحائز من الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

ونشير إلى أن شهادة الحياة هي شهادة مرتبطة بالشخص الذي تحرر من أجله، فلا يجوز التصرف فيها بالبيع³.

الفرع الثاني

سند الملكية

يعتبر سند الملكية سندا إداري، يعدّ من قبل مدير الحفظ العقاري تم استحداثه، بعد إلغاء المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة⁴ بموجب المادة 19 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁵، وهذا نتيجة للآثار السلبية المجرة

¹ أنظر الملحق رقم 01، ص 142.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 42، من القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

⁴ حمدي باشا عمر، البيات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 188.

⁵ قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ج ج عدد 15 صادر بتاريخ 28 فبراير 2007.

منه، حيث أن عقد الشَّهرة يتم إعداده أمام الموثق، وهذا الأخير لا يتولى معاينته الملكية العقارية بالطريقة التي تكون في سند الملكية، فنظرا لسرعة وسطيحة هذا الإجراء أدى إلى استعماله بصورة تعسفية لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة حيث أنه تم إحصاء في الفترة الممتدة من 2000-2005 نسبة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة حول هذا الموضوع¹.

وبهذا سنتناول في هذا الفرع كيفية إعداد وتسليم الملكية في إطار معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بدأ بالمقصود منه.

أولاً: المقصود بمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري²، نلاحظ أن المشرع قد أغفل عن إعطاء تعريف لعملية التحقيق العقاري لكنه استدرك ذلك بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، وذلك بموجب المادة 10 منه والتي تنص "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى مصالح أخرى"³.

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 251.

² قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ج عدد 26، صادر بتاريخ 25 ماي 2008.

أمّا فيما يتعلّق بشروط معاينة الملكية العقارية الخاصّة عن طريق تحقيق عقّاري هي نفسها الشّروط التي تطرقتنا إليها في الفرع الأول فيما يخصّ شهادة الحياة¹، مع التّمديد في مدّة الحياة إلى 10 سنوات بالنسبة للشخص الحائز بحسن نية وبسند صحيح، وإلى 15 سنة في حالة التّقدم الطّويل حسب المادّتين 827-828 ق.م ج².

بالإضافة إلى إجازة هذا القانون رقم 07-02 في المادة الثانية منه لحاملي سندات الملكية المحرّرة قبل الفاتح من مارس 1961 الاستفادة من عمليّة التّحقيق العقّاري وتسليم سند الملكية³ ومثال ذلك العقود المحرّرة في ظلّ التّشريع الفرنسي القديم، والتي فقدت حداثتها نظرا لعدم خضوعها لإجراء الشهر العقّاري⁴، وهذا النّوع من العقود لا تكتسب الحجّية المطلقة في الإثبات فهي تعتبر كمحرّر عرفي⁵.

ثانيا- مراحل وإجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقّاري

تمر عمليّة معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقّاري بعدة مراحل، ولكل مرحلة إجراءات معيّنة حددها القانون رقم 07-02 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقّاري⁶، والمرسوم التّنفيذي رقم 08-147 المتعلّق بعمليّات التّحقيق العقّاري وتسليم سندات الملكية⁷ المنظّم لها وتتمثّل في:

¹ راجع الصفحة 40 إلى 46 من هذه المذكرة.

² أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقّاري، مرجع سابق.

⁴ علوش نصيرة، التّحقيق العقّاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصّة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون العقّاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2011، ص 61.

⁵ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 211.

⁶ قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقّاري، مرجع سابق.

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 08-174، متعلّق بعمليّات التّحقيق العقّاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

أجاز المشرع بموجب المادة 4 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، أو يحوز سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، سواء بنفسه، أو بواسطة شخص آخر، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية، ويوجه هذا الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، والطلب قد يقدم بصفة فردية أو بصفة جماعية وهذا ما يستشف من خلال المادة 6 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹.

أ- تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

أعطى المشرع من خلال المادة 04 السالفة الذكر إمكانية، لكل شخص التقدم بطلب لفتح تحقيق عقاري وذلك بعد توفر الشروط المنصوص عليها في المادتين 02، 03، من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري²، المتعلقة بالعقار، والشروط المتعلقة بصحة الحيازة ومدّة التقادم الواردة في القانون المدني ويجب أن يتبين من خلال هذا الطلب كل من:

الاسم واللقب، اسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشيوخ وذلك بإدراج نسخة من شهادة الميلاد رقم 12، ونسخة من بطاقة التعريف الوطني.

¹ قانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

² قانون رقم 02-07، المرجع نفسه.

وكل الأعباء والارتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تشمل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب

كما يجب أن يرفق بالطلب مخطّط طوبوغرافيًا للعقار، على نفقة صاحب الطلب، ينجزه خبير عقاري على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، على نفقة صاحب الطلب، كما يتولّى إعداد بطاقة وصفية يبيّن فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيّمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين، كما يمكن إضافة أيّة وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقّه لاحقاً¹، كتقديم عقود الملكية بالنسبة للعقارات التي حرّرت لها عقود قبل 1 مارس 1961.

وفي حالة سهو إحدى هذه المعلومات أو الوثائق يمكن إلحاقها أثناء البدء بإجراءات التحقيق²، ويتمّ فتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري، تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني مقابل تسليم وصل، ويفتح في نفس الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص³ بالإضافة إلى سجل آخر لتلقي الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ الولائي⁴.

ب-تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية

يتمّ فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة ريفية أو حضارية ويكون ذلك بناء على قرار يتّخذه الوالي نفسه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي

¹ أنظر المواد 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 216.

³ أنظر الملحق رقم 02، ص 145.

⁴ علوش نصيرة، مرجع سابق، ص 63.

البلدي المختصّ بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية¹.

ويحدّد من خلال هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، كما تحدّد مهلة 15 يوماً على الأقلّ لتقديم طلب فتح تحقيق عقاري، ويتم نشر هذا القرار في سجلا لعقود الإدارية الولائية² كما يتولّى مدير الحفظ العقاري شهره، وذلك بتعليقه على مستوى مقرّ مدينته، وإرسال نسخة إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الطلبات حسب ما نصّت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلّق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³، كما يخضع هو الآخر لإجراء التّسجيل في السّجل الخاص بقيد الطلبات المقدمة في إطار عملية جماعية.

ج- إعداد مقررّ فتح التحقيق العقاري

بعد تفحص الطلب وقبوله من طرف مدير الحفظ العقاري، يقوم هذا الأخير بإعداد مقررّ، بفتح تحقيق عقاري يعين من خلاله محقق عقاري يتولّى هذه العملية، وذلك خلال أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب ويحتوي هذا المقررّ على مجموعة من البيانات وتتمثّل في:

- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري

- موضوع مهمة المحقق العقاري

¹ أنظر المواد 06، 07، من القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

² أنظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

³ المرجع نفسه.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر

فتح التحقيق العقاري

- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

ونفس البيانات نجدها بالنسبة لمقرر فتح تحقيق في إطار عملية جماعية يضاف عليها مراجع قرار الوالي ويتم إرسال هذا المقرر قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى العقار محل التحقيق، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوم¹⁸⁸.

د-شروع المحقق العقاري في المهمة المسندة إليه

يشرع المحقق العقاري في معاينة العقار بالتنقل إلى عين المكان في التاريخ المحدد في المقرر السالف الذكر، ليتلقى بذلك تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوثائق والظروف التي سمحت بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، كما يتولى بنفسه جمع المعلومات المتعلقة بالوضع القانوني والمحتوى المادي للعقار لموضوع التحقيق من قبل المالكين أو الحائزين المجاورين أو أي شخص قد يكون لديه معلومات على ذلك العقار¹⁸⁹، مع التأكد أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية وذلك عن طريق المطالبة بالمعلومات¹⁹⁰.

وعند تحققه من كل تلك المعلومات التي تحصل عليها، يقوم بتحرير محضر مؤقت يسجل فيه نتائج التحقيق في غضون 15 يوم من تاريخ تنقله، وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر بعد 8 أيام على الأكثر من تاريخ التحرير، ويتم تعليقه لمدة 30 يوم في مقر بلدية موقع

¹⁸⁸ أنظر المواد 07، 08، 09، من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

¹⁸⁹ أنظر المادة 10، من قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق، والمادة 11، من المرسوم التنفيذي 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

¹⁹⁰ تعليمة رقم 003، مؤرخة في 27 جوان 2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

العقار، ليفتح المجال لتلقي الاحتجاجات والاعتراضات على ذلك خلال شهر الذي يلي 8 أيام من بداية مدّة تعليق المحضر المؤقت¹.

وينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان عند الاقتضاء قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المسجلة خلال تلك المدّة، وينظّم من خلال ذلك جلسة صلح²

فإذا وصل الأطراف إلى اتفاق يحرّر محضر صلح وتستمرّ إجراءات التّحقيق، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرّر محضر عدم الصلح، وما على المعتزّض أو المحتجّ إلا اللجوء إلى القضاء³.

ثالثاً: تسليم سند الملكية وحجّيته

في حالة عدم وجود أي اعتراض فيما يخصّ المحضّر المؤقت، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر آخر نهائي، وعلى أساسه يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختصّ مقرّر الترقيم العقاري⁴، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري، بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطّلب أو المعني، ويعدّ محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضاً المحقق العقاري و يتمّ بعد ذلك المخطّط الطبوغرافيا بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري، ويرسل بعدها إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، قصد إشهاره وذلك عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة⁵.

¹ أنظر المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

² أنظر المواد 11، 12، من القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

³ أنظر المواد 15، 16، من المرسوم التنفيذي، رقم 08-147، المتعلق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

⁴ أنظر الملحق رقم 03، ص 147.

⁵ أنظر المواد 13، 20، من المرسوم التنفيذي، رقم 08-147، المتعلق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

وتعد المحافظة العقارية إثر إشهار مقرّر الترقيم العقاري سند ملكية¹ حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلّق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري ليسلمه بعد ذلك لصاحب الطلب².

ولا تفضي عملية التّحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابيّة في كل الحالات، فقد يصدر مسؤول الحفظ العقاري مقرّر مسبب برفض التّرقيم³.

ويتمتع هذا السند بحجّية قويّة في الإثبات، حيث أنّه لا يمكن رفع دعوى للمطالبة بإلغائه إلاّ في حالة ما إذا كان هناك سببا جوهريّا يمسّ بأحقّيّة العقار محلّ الطّلب، كإكتشاف أن التّرقيم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزوّرة، حسب ما نصّت عليه المادة 18 من القانون رقم 07-02 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فما عدى ذلك تثبت حجّيته⁴.

المطلب الثاني

منازعات شهادة الحيّزة وسند الملكية

ينتج عن إعداد وتسليم شهادة الحيّزة وسند الملكية نزاعات قضائيّة متعدّدة يؤول بعضها للقضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري، فعلى المدّعي رفع الدّعوى القضائيّة أمام الجهة القضائيّة المختصّة إقليميا ونوعيا لتجنب رفض الدّعوى لعدم الاختصاص، فمن حيث الاختصاص النوعي إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الخاص تكون

¹ أنظر الملحق رقم 04، ص 149.

² أنظر المادة 21، من المرسوم التنفيذي، رقم 08-147، المتعلّق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 17، من القانون رقم 07-02، المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

⁴ أنظر الملحق رقم 05، ص 151.

⁴ المرجع نفسه.

الجهة القضائية المختصة نوعيًا هي المحكمة العادية¹، أما إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعياً وأشخاص معنوية إدارية فيؤول فيها الاختصاص للمحكمة الإدارية، أما من حيث الاختصاص الإقليمي، فبالنسبة للمحكمة العادية، فيكون فيه الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار²، أما بالنسبة للمحكمة الإدارية فيعود فيها الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم³.

الفرع الأول

منازعات شهادة الحيابة

يتم إعداد شهادة الحيابة بإتباع إجراءات إدارية سريعة وبسيطة مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للحائز مما قد يؤدي إلى نشوب عدّة نزاعات، سواء في مرحلة إعدادها وذلك في شكل اعتراضات أو بعد استكمالها للإجراءات وتسليمها، وتختلف هذه النزاعات باختلاف طبيعتها فهناك نزاعات يختص بها القضاء العادي ونزاعات أخرى يختص بها القضاء الإداري وهذا ما سنوضحه خلال دراستنا لهذا الفرع.

أولاً- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في شهادة الحيابة في حالة ما إذا كانت هناك اعتراضات على صفة الحائز، التي يعود اختصاصها إلى القضاء العقاري، أو إذا كان هذا الحائز

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص ص 220-221.

² أنظر المواد 40، 800، من قانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ أنظر المواد 37، 38، المرجع نفسه.

قد حصل أو تعدّى على الحيابة باستعمال طرق احتياليّة، التي يعود فيها الاختصاص للقاضي الجزائري وهذا ما سنقوم بتوضيحه فيما يلي:

1- المنازعات التي يختصّ بها القضاء العقاري

أتاح المشرّع لكل ذي مصلحة سواء كان مالك حقيقيًا أو أي شخص آخر لديه حقوق على العقار محل تحرير شهادة الحيابة، أن يتقدّم باعتراضاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بالعميلة وذلك في حالة تخلف أحد أركان الحيابة أو عدم تحقّق إحدى مواصفاتها أو كونها معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة¹، وذلك خلال الأجل المحدّدة في المادة 12 من المرسوم رقم 91-294 المتعلّق بكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، السالفة الذّكر².

كما يمكن اللّجوء إلى القضاء في حالة تعارض بين شخصين مختلفين لنفس الحقّ محل الحيابة أين تعود السّلطة التقديرية بذلك للقاضي بالاعتماد على الأدلّة الممنوحة من كل طرف لتقييم أي من المالكين هو الأكثر استحقاقًا لذلك الحقّ³.

أمّا في حالة استكمال الحيابة لشروط صحتها فقد أقر لها المشرّع حماية خاصّة بها وتتمثّل في الدعاوى الثلاث الآتية:

أ- دعوى منع التّعرض

هي دعوى يرفعها الحائز ضدّ الشّخص الذي تعرّض له، بهدف منع التّعرض وإزالة ما ترتّب منه⁴

¹ حمدي باش عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 101.

² راجع الصفحة 50 من هذه المذكرة.

³ BRAHIMI M, "La preuve de la propriété immobilière en Algérie", Legavox.fr, 2016, consulté sur le site: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-brahimi/preuve-propriete-immobiliere-algerie-22281.htm>, visité le 23-05-2019 a 19h, P5.

⁴ زهوين ميسون، مرجع سابق، ص 89.

وذلك خلال سنة¹، ويختلف نوع التعرض باختلاف التصرف الذي قام به الشخص، فقد يكون، فقد يكون تعرض مادي، أو قانوني.

أ1- التعرض المادي

هو كل واقعة مادية تحرم الحائز من الانتفاع بالعين محل الحيازة انتقاعا كاملا أو جزئيا وقد يكون بطريقة مباشرة، كأن يقوم شخص بالبناء على أرض الحائز أو الشروع في زراعة جزء منها

أو بطريقة غير مباشرة كأن يقوم بأعمال في ملكيته لكنه في نفس الوقت يتعرض للحائز مثلا إقامة حائط يسد به مظلا لجاره الحائز².

أ2- التعرض القانوني

يأتي التعرض القانوني هو الآخر في صورتين، أما في صورة إجراء قضائي أين يتقدم شخص برفع دعوى يعارض فيها حيازة المدني، أو في صورة إجراء غير قضائي، دون أن تكون هناك خصومة قضائية، كتوجيه أحدهما إنذار للمستأجر الذي أبرم معه الحائز عقد إيجار يطالبه بالدفع له نيابة عن الحائز³.

ب- دعوى وقف الأعمال الجديد

تعتبر هذه الدعوى كضمانة لحماية الحيازة من اعتداء لم يقع، لكنه وشيك الوقوع إذا استمر الغير بالقيام بتلك الأعمال، فهي عبارة عن دعوى وقائية، تهدف إلى درء خطر محتمل الوقوع مستقبلا.

¹ أنظر المادة 524 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

² قادري نادية، النظام القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم القانونية فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 219.

³ زهوين ميسون، مرجع سابق، ص 90.

ويشترط أن تقوم تلك الأعمال في عقار المدّعي، بخلاف ما نجده في دعوى منع التّعرض التي تكون سواء في عقار المدّعي عليه أو المدّعي¹.

ويجب أن ترفع هذه الدّعى خلال سنة من وقت البدء في الأعمال الجديدة، لأن في حالة استكمالها يعتبر تعرض².

وقد نصّ المشرّع على هذه الدّعى في المادة 821 من ق.م.ج³.

-دعوى استرداد الحيابة

يتمّ اللّجوء إلى هذا النوع من الدّعى في حالة ما إذا سلبت الحيابة من الشّخص بالتّعدي أو الإكراه، وكان حائزاً حيابة ماديّة هادئة⁴، بشرط أن لا يكون هذا التّعدي أو الإكراه ناتج عن سند صحيح، وإلا سقط حقّه في رفع دعوى الاسترداد⁵.

وترفع هذه الدّعى خلال السنّة التّالية لفقدان الحيابة، إلا أنّه في حالة فقدانها خفيّة، يبدأ سريان السنّة من تاريخ الكشف عنها

ولا يشترط أن ترفع هذه الدّعى من الحائز الأصلي نفسه، فيجوز أن يباشرها من كان حائزاً نيابة عن غيره⁶.

وتمتاز هذه الدّعى بخصوصيّة تميّزها عن دعاوي الحيابة الأخرى، وتتمثّل في أن المشرّع لم يشترط مدّة معيّنة لرفعها، بعكس الدّعاوي الأخرى الذي يشترط مرور مدّة سنة على حيازتها¹.

¹ قادري نادية، مرجع سابق، ص ص232-233.

² زهوين ميسون، مرجع سابق، ص 93.

³ أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ أنظر المادة 525، من القانون رقم 08-09، المتضمن قانونا الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁵ زهوين ميسون، مرجع سابق، ص 86.

⁶ أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

وهذا ما يتّضح من خلال المادّة 524 من ق.إ.م.إ، التي استتنت دعوى الحيازة، حيث نصّت أنّه "يجوز رفع دعاوي الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة..." واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل².

بالإضافة إلى المادّة 818 من ق.م.بأنّه "إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدانها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا ممّن لا يستند إلى حيازة أحقّ بالتفصيل..."³ فيفهم من خلال هذه المادة أنّه في حالة عدم وجود شخص آخر ينازعه في حيازته وكان له سندا يثبته أحقيّته، يجوز له أن يرفع دعوى الاسترداد حتى وإن لم يستكمل السنة.

كما تمتاز أيضا هذه الدعوى عن غيرها، في كون العقار أو الحقّ العيني العقاري يخرج من حيازة الحائز تماما، ويخوله في حيازة الغير، بينما تضلّ في يد الحائز في الدعاوي الأخرى⁴. وتعتبر هذه الدعاوى الثلاث من صلاحيّات القاضي الاستعجالي، بشرط تحقّق عنصر الاستعجال بالإضافة إلى ضرورة عدم المساس بأصل الحقّ فإذا رأى القاضي أن الفصل في إحدى تلك الدعاوى يتطلّب منه بحثا موضوعيا يتطرّق فيه إلى المساس بأصل الحقّ المتنازع يتعيّن عليه القضاء بعدم اختصاصه⁵.

¹ قتال جمال "دعوى استرداد الحيازة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، الجامعة المركزية، تامنراست، عدد 01، 2009، متوفر على الرابط التالي: <http://alijtihed.ce-tamanrasset.dz/wp-content/uploads/2019/01/alijtihed-mag-019-art-001.pdf>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 22 ماي 2019، على الساعة 19:15، ص 16.

² قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ قتال جمال، مرجع سابق، ص 16.

⁵ قادري نادية، مرجع سابق، ص 241-242.

يكون الأمر الاستعجالي الصادر بهذا الخصوص مؤقت إلى حين صدور حكما في الموضوع إلا أنه في المقابل يكون قابل للتنفيد رغم إمكانية الاعتراض والطعن فيه، وفي حالة الاستعجال القسوى ينفذ حتى قبل تسجيله وذلك بأمر من القاضي بموجب النسخة الأصلية¹.

2- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

يختص القاضي الجزائي بالفصل في المنازعات التي يكون فيها الحائز قد استعمل طرق احتيالية وتدليسية للحصول على السند دون وجه حق والتي تكون كالتالي:

أ- جنحة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال الطرق الاحتياطية

أتاح المشرع الجزائري للمالك الحقيقي أو لرئيس البلدية، أو للمدير الولائي للأماكن الوطنية أو من يمثلهم، رفع شكوى جزائية، طبقا للأشكال القانونية المقررة من حيث الموضوع والإجراءات، ضد المستفيد من شهادة الحيازة²، المتحصّل عليها من كل شخص تعمد تصريحات غير صحيحة أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل بغير حقّ على شهادة حيازة، أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة، فيعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج³

كما يعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطلّ أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي⁴.

¹ قادري نادية، مرجع سابق، ص 158.

² رحمانى زين العابدين، مرجع سابق، ص 48.

³ أنظر المادة 46 من قانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

⁴ المرجع نفسه.

ب- جنحة التعدي على الحيابة العقارية

كل من انتزع عقار مملوكا للغير بدون رضا المالك، وذلك خلسة أو عن طريق التّدليس يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 20.000 دج، كما تمّدد العقوبة بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات، وبغرامة مالية من 10.000 دج إلى 30.000 دج في حالة ما إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التّسلق أو الكسر من عدّة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة¹.

ثانيا- المنازعات التي يختصّ بها القاضي الإداري

يختص القضاء الإداري بالدّعاوى المرفوعة لإلغاء شهادة الحيابة، وذلك لوقوع محرّريها في أخطاء قد تؤدّي إلى المساس بصاحب الحقّ الأصلي، فترفع هذه الدّعاوى إما على رئيس المجلس الشّعبي البلدي وإما على المحافظ العقاري وتكون كالآتي:

1- الدّعاوى التي ترفع ضد رئيس المجلس الشّعبي البلدي

للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر، الحقّ برفع دعوى قضائية، للمطالبة بإلغاء شهادة الحيابة المسلمة لشخص آخر²، ضد البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشّعبي البلدي الذي وقع على شهادة الحيابة المطعون فيها³، خلال أربعة أشهر، تسري من تاريخ التّبليغ الرّسمي⁴ وليس من تاريخ إشهار شهادة الحيابة المتنازع فيها⁵.

¹ أنظر المادة 386، من الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49، صادر بتاريخ 11 جوان 1966، معدل ومتمم.

² محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية الخاصة، مرجع سابق، ص 139.

³ بن شيخ اث ملويا لحسين، تطبيقات المنازعات الإرادية، الجزء الأول، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 120.

⁴ أنظر المادة 829، من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁵ بن شيخ اث ملويا لحسن، مرجع سابق، ص 120-121.

كما أن إلغاء هذه الشهادة لا يكون بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون

الحائز

قد قام بها لفائدة الغير حسن النية¹، فبرغم من ذلك، فإنه يحق للمالك الحقيقي أن يطالب بالتعويض ضد رئيس البلدية، إذا كان هو المتسبب في الأضرار اللاحقة به ولاسيما عن الآثار التي تكون هذه الشهادة قد رتبها لصالح الحائز، والتي تحملها المالك².

2-الدعوى التي ترفع ضد المحافظ العقاري

إنّ الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، والتي تكون من مسؤولية الدولة، تكون محلّ طعن³، من طرف المالك الحقيقي من خلال رفع دعوى قضائية في أجل عام يحدد ابتداء من يوم اكتشافا لفعل الضار، من أجل جبر الضرر، ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر سابق له للعقار المعني⁴.

الفرع الثاني

منازعات سند الملكية

يعتبر سند الملكية من أخطر السندات الإدارية، كونه يضمن للحائز انتقال السلطات الثلاثة، يعني تمتعه بالسلطة الفعلية، وهذا ما يؤدي إلى كثرة نزاعاته التي تثار سواء أثناء سير إجراءات التحقيق العقاري على شكل احتجاجات أو اعتراضات، أو بعد الانتهاء منه الذي يستدعي الأمر اللجوء إلى القضاء، فهناك نزاعات يختص بها القضاء العادي ونزاعات يعود اختصاصها للقضاء الإداري.

¹ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية الخاصة، مرجع سابق، ص 140.

² رحمانى زين العابدين، مرجع سابق، ص 52.

³ أنظر المواد 23، 24، من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ رحمانى زين العابدين، مرجع سابق، ص 53.

أولاً- المنازعات التي يختصّ بها القضاء العادي

تختلف النزاعات التي تثور أمام القضاء العقاري، فهناك نزاعات يختصّ بها القضاء العقاري والتي تكون في حالة فشل المحقق العقاري بتسوية الاحتجاجات أو الاعتراضات بصفة ودية وهناك نزاعات أخرى يختصّ بها القضاء الجزائي.

1- المنازعات التي يختصّ بها القضاء العقاري

لقد أشارت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، على إمكانية المعترض أو المحتجّ اللجوء إلى القضاء في حالة ما إذا باعت محاولة الصلح بالفشل، وذلك خلال شهرين لرفع دعوى قضائية¹، مع وجوب إشهار العريضة الافتتاحية خلال 08 أيام التي تلي الآجال المحدد لرفع الدعوى.

ويعلن إثر ذلك مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب بإيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يجب أن يعلم كل من الولي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري تم في إطار عملية جماعية.

وفي حالة عدم شهر عريضة افتتاح الدعوى، أو عدم صدور حكم قضائي نهائي لصالح المدعى عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة التحقيق التي تنتهي إلى تسليم السند للمعني².

2- المنازعات التي يختصّ بها القاضي الجزائي

خول المشرع الجزائري لمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري، الحق في تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى العمومية، على أساس التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة التي

¹ مرسوم تنفيذي رقم 08-147، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، مرجع سابق.

² أنظر المواد 17، 18، 19، المرجع نفسه.

قدّمتها المستفيد من عمليّة التّرقيم العقاري¹، وتتوقّف بذلك الدعوى الإدارية إلى حين الفصل في دعوى الجزائية، فإذا تمّت إدانة المتّهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي وتم تسليط عقوبات عليه والمتمنّلة بالحبس من ستّة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة ماليّة من 1500 إلى 15000 دج بالنّسبة لتزوير الوثائق والتصريحات الكاذبة²، كما يعاقب أيضا كل شخص شرع في الحصول على إحدى الوثائق بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة، بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج³ وجب على القاضي الحكم بإلغاء التّرقيم العقاري، أمّا في حالة الحكم عليه بالبراءة يبقى سند الملكيّة نافذا.

ثانيا- المنازعات التي يختصّ بها القضاء الإداري

يفصل القضاء الإداري في الدعاوى المرفوعة ضدّ المدير الولائي للحفاظ العقاري نتيجة رفضه مقرّر التّرقيم العقاري، وأيضا في دعاوى الإلغاء المرفوعة من/أو ضدّ المحافظ العقاري وهذا ما سنراه كالآتي:

1- الطعن في قرار رفض التّرقيم العقاري

كما سلف الذكر إذا لم تسفر عملية التّحقيق العقاري نتيجة إيجابية يعد مدير الحفاظ العقاري الولائي مقرّر مسببا يتضمّن رفض التّرقيم، يوضّح من خلاله الأسباب التي دفعته لعدم تحرير مقرّر لصالح صاحب الطّلب، ويبلغ هذا المقرّر حسب الحالة لكل من المعني في حالة الإجراء الفردي أو الولائي عند الإجراء الجماعي وذلك في غضون 6 أشهر من تاريخ إيداع الطّلب.

ويكون هذا المقرّر قابلا للطّعن أمام المحكمة الإدارية المختصّة⁴.

¹ أنظر المادة 18 من القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

² أنظر المادة 222، من الأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 223، المرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 17 من القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

ويحدّد أجل الطّعن حسب المادّة 829 من ق.إ.م.إ بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ مقرّر رفض التّرقيم¹.

2- دعوى إلغاء مقرّر التّرقيم

قد يظهر بعد استكمال عملية التحقيق العقاري وتحرير مقرّر التّرقيم العقاري الذي يشهر بدوره لدى المحافظة العقارية، أشخاص أحقّ بالعقار محلّ التّرقيم العقاري، والذي منح لهم المشرع إمكانية مباشرة دعوى لإلغاء هذا التّرقيم، وفي مقابل ذلك منح المشرع أيضا نفس الحق لمدير الحفظ العقاري في حالات محددة قانونا.

أ- دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء التّرقيم العقاري

خوّلت المادة 18 من قانون 07-02 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لمدير الحفظ العقاري الحقّ في رفع دعوى قضائيّة للمطالبة بإلغاء التّرقيم العقاري وذلك في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزوّرة مع ضرورة تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العموميّة².

وعلى المحكمة الإدارية أن تتوقّف في الفصل في دعوى الإلغاء إلى حين البت نهائيا في الدعوى العموميّة وذلك بصدور حكم نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التّصريح الكاذب أو التّزوير³.

ونشير إلى أن على الموثّق قبل الشّروع في إبرام عقود على أساس سند الملكيّة التّأكد إذا كان سند الملكيّة ساري المفعول وذلك لدى المحافظة العقاريّة المختصّة باعتبار أنه في حالة إلغاء

¹ قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² قانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

³ بن شيخ اث ملويا لحسين، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر 2018، ص30.

التّرقيم العقاري يلغى تلقائيًا سند الملكية على أساس قاعدة ما بني على باطل فهو باطل فيعدّ بذلك سند ملكية ورقة لا قيمة لها¹.

ب- دعوى الإلغاء المرفوعة ضدّ المحافظ العقاري

منحت المادة 16 من القانون 02-07 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، صلاحية شهر مقرّر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري²، إلا أنّ هذا الأخير قد يقع في بعض الأحيان في أخطاء تؤدّي إلى نشوء نزاعات بسبب شهر المحافظ العقاري لمقرّر الترقيم رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير، ففي هذه الحالة يحقّ لصاحب السند المشهر أن يرفع دعوى في غضون سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار³.

ونشير في الأخير إلى أن كل هذه الدعاوى تخضع وجوباً إلى شهر عريضة افتتاح الدعوى باعتبار أنها مرتبطة بالعقار أو بالحقوق العينية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 17 من ق.إ.م.إ والتي تقضي بأنّه "...يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو بحقّ عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون...تحت طائلة عدم قبولها شكلاً..."⁴.

¹ بن شيخ اث ملويا لحسين، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ص 31.

² قانون 02-07، يتضمّن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق.

³ علوش نصيرة، مرجع سابق، ص 90.

⁴ قانون رقم 08-09، يتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني

إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق
الممسوحة

الفصل الثاني

إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة

يعتبر دفتر العقاري الأداة التي استحدثها المشرع لإثبات الملكية العقارية، والوسيلة الوحيدة التي بواسطتها يمكن لمالك العقار إثبات ملكيته في الأراضي المسوحة مهما كان نوعها ذلك بالاعتماد على نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر كأساس لعملية المسح، والتي تتم عن طريق إتباع جملة من الإجراءات الدقيقة والمعقدة بالتنسيق مع مجموعة من الهيئات الإدارية (المبحث الأول) للوصول في الأخير إلى تأسيس السجل العقاري، المتكون من مجموعة من البطاقات العقارية المتعلقة بالعقار الذي شملته عملية المسح، والذي يتم على أساسه استصدار دفتر العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة

تعتبر عملية المسح العقاري نقطة البداية والمدخل الرئيسي لتطبيق نظام الشهر العيني باعتبارها القاعدة الأساسية ومن أحسن الوسائل المستعملة لتحديد الأملاك العقارية بإنشاء بطاقة هوية للعقار، فهي تضمن من جهة تطهير الملكية العقارية ومن جهة أخرى تكفل للعقار حماية مادية وقانونية في مواجهة المتعاملين بشأنه، ومن أجل تطبيق وإنجاح هذه العملية تدخل المشرع الجزائري من خلال وضع جملة من الإجراءات القانونية والهيئات الإدارية المكلفة بتنفيذها.

لدراسة ما سبق، سنتطرق إلى أنظمة الشهر العقاري (المطلب الأول)، وتأثر عملية المسح على هذه الأنظمة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أنظمة الشهر العقاري وعلاقتها بمسح الأراضي

عرفت الجزائر نظامين من الشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي الذي طبق منذ عهد الإستعمار الفرنسي، واستمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فتبنى المشرع الجزائري من خلاله نظام الشهر العيني، ومن أجل تطبيقه عمل على صياغة نظام مسح الأراضي الذي يتكفل بوصف الحالة المادية والقانونية للعقار، لذا سندرس في هذا في المطلب كل من نظامي الشهر العقاري (الفرع الأول)، ومدى تأثر عملية المسح على نظامي الشهر العقاري، (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أنظمة الشهر العقاري

لا يتحقق العلم بوجود الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهرها لإعلام الغير بها، ولا تنتقل سواء بين الأطراف أو في حق الغير إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، كونه يعمل على تحقيق الثقة والاطمئنان بين المتعاملين، غير أنّ طريقة شهرها تختلف من نظام لآخر، فلكل نظام خصائص تميزه في عملية شهر الحقوق العقارية، وعيوب تشوبه وهذا ما سنتطرق إليه كالاتي:

أولاً- نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري والذي أخذت به معظم تشريعات الدول، بعد إقرار مبدأ شكلية العقود، وما يميز هذا النظام أنّ اسمه يدل عليه ولا يأخذ بعين الاعتبار العقار محل التصرف وهذا ما أدى إلى كثرة عيوبه.

1-تعريف نظام الشهر الشخصي

وفق هذا النظام، لا يكون الشهر على أساس العقار محل التصرف، وإنما يكون على أساس أسماء الأشخاص من مالكيين وأصحاب حقوق عينية¹، أي يكون فيه اسم الشخص محل اعتبار ومحوراً أساسياً لتصنيف كل التصرفات العقارية التي يبرمها الشخص، ضمن السجلات الموجودة في مراكز الأقاليم وذلك وفق سجلين، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات للتسجيل والشهر².

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2012، ص 26.

² بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 33.

2- عيوب نظام الشهر الشخصي

تتجلى عيوب نظام الشهر الشخصي فيما يلي:

لا يعرف في التصرفات التي تشهر في ظل هذا النظام إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار، بغض النظر عما يثقل العقار من أعباء أو ما يلحقه من عيوب، فقيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف يجعل عملية البحث في السجلات صعبة خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء، وبالتالي على الطالب أن يكون متحققا من اسم المالك الحقيقي لهذا العقار، اسم أبيه وجده بالكامل وأسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار ففي حقيقة الأمر تعتبر هذه العملية مهمة شاقة لا تؤدي إلى أية نتيجة غالبا¹.

يعاب عليه أيضا، أن التصرفات التي تشهر فيه ليست لها قوة ثبوتية مطلقة²، باعتبار أن الموظف المكلف بتسجيل العقود أو التصرفات الواردة على العقارات لا يتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات الواردة على العقارات، لأنه ليست له صلاحيات وسلطات³ فيتعين لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره، وعليه، يبقى مكتب الحق مهددا كون هذا النظام يجيز اكتساب الملكية عن طريق التقادم⁴.

كما أن تسجيل التصرف في ظل هذا النظام لا يضيف شيئا في الحق ولا في التصرف وعليه ينتقل الحق كما هو بكل العيوب دون أن يكون للتسجيل أثر مطهر لهذه العيوب، لهذا يسمى

¹ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص ص 18-19.

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 47.

³ بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، عدد 15، 2013، ص 208.

⁴ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 47.

هذا النظام بنظام تسجيل العقود لأنها تسجل كما هي دون البحث في مدى صحتها، ويبقى عبارة عن وسيلة إعلام الغير¹.

ثانيا - نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري تقاديا لعيوب نظام الشهر الشخصي، نظام الشهر العيني الذي يتميز بمجموعة من المبادئ تهدف إلى ضبط الأملاك العقارية واستقرارها بتحقيق الثقة بين الأفراد، إلا أنه لم يخلو من العيوب.

1- تعريف نظام الشهر العيني

لا يتم الشهر في هذا النظام على أساس الأشخاص، وإنما يكون على أساس العقار وذلك بوضع صفحة أو بطاقة لكل عقار بهدف تدوين كل ما يرد على العقار من تصرفات ويتم ذلك في السجلات المقسمة بحسب الوحدات العقارية²، فبمجرد الاطلاع عليها يمكن تحديد وضعية العقار ومعرفة الملاك الذين تعاقبوا عليه ونوع التصرف الذي قام به كل واحد منهم³، غير أنّ الشهر في هذا النظام لا يكون إلا بعد التحري الدقيق من صحة المعلومات، التأكد من هوية الأطراف ومن صحة التصرف، فإذا كان صحيحا شهر وسجل، أما إذا كان معيبا فلا يشهر ولا يسجل⁴.

2- مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم هذا النظام على مجموعة من المبادئ الأساسية جعلته يتميز على نظام الشهر الشخصي، تتمثل في:

¹ بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 207.

² سرايش زكرياء، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 49.

³ رمول خالد، مرجع سابق، ص 22.

⁴ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 38.

أ- مبدأ التخصيص

يقصد به تخصيص بطاقة عقارية عينية لكل تصرف وارد على عقار وتقيدها فيها جميع المعاملات الواردة عليه، باعتبار أن مجموعة البطاقات العقارية تشكل السجل العقاري، وكل تغيير في حدود وحدة عقارية أو تصرف يرد على العقار يكون موضوع إعداد بطاقة عقارية مطابقة فيؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما، وذلك لضمان التطابق بين بيانات السجل العقاري والدفتر العقاري بتلك البيانات الموجودة بالبطاقات العقارية¹.

ب- مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية

يعتبر التسجيل في إدارة الشهر العقاري مصدر كل الحقوق العينية العقارية فهو الذي يعدلها، ينقلها، يزيلها وينشئها، حيث أن السند العقاري المشهر يمكن صاحبه الاحتجاج به على الكافة²، أما إذا كان غير مشهر فلا وجود له بالنسبة للأطراف ولا بالنسبة للغير، ويكون له أثرا مطهرا من كل العيوب نظرا للصلاحيات الممنوحة للقائم بالشهر والمسؤولية التي يتحملها وعليه كل التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني لها حجية مطلقة³.

ج- مبدأ المشروعية

تخضع السندات المودعة لدى المحافظة العقارية من أجل الشهر إلى دراسة قانونية دقيقة للتأكد من مشروعيتها مضمونها وخلوها من العيوب، كون القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل في إدارة الشهر ينشئ الحقوق العينية، ومن سجل حقه في السجل العقاري يكتسب حقا مشروعاً⁴.

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 22.

² المرجع نفسه، ص 24.

³ بريك الطاهر، مرجع سابق، ص ص 211-212.

⁴ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 24-25.

د-مبدأ عدم سريان التقادم

يقصد به أنّ العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أنّ المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار وبناءً على وثائق المسح تم تأسيس السّجل العقاري¹.

3- عيوب نظام الشهر العيني

رغم القيمة العملية التي يمتاز بها نظام الشهر العيني إلاّ أنّه لم يسلم من عيوب تتمثل في:

يستدعي العمل بنظام الشهر العيني في بداية الأمر إجراء مسح شامل لكل أراضي الدولة² فلا يتصور تطبيق هذا النظام ما لم يسبقه تحديد دقيق للعقار، وهذا الأمر يتطلب تكاليف مالية باهظة وقوة بشرية مؤهلة، قصد الوصول إلى عملية المسح العام للأراضي، ما دفع ببعض الدول إلى العمل بالنظام الاختياري للشهر، الذي يسمح لكل مالك عقار يرغب في الاستفادة من مزايا هذا النظام أن يطلب اتخاذ إجراءات، ويتحمل بذلك كل التكاليف نظراً للنفقات الكبيرة التي تقع على عاتق الخزينة العمومية.³

يؤدي نظام الشهر العيني إلى تفكيك الملكية، حيث أنّ تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار على حدى أمر صعب التطبيق في البلديات التي قسمت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء بواسطة الميراث أو القسمة، فيكون لكل شخص يملك جزء من العقار مهما كان حجمه بطاقة عقارية

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 30.

³ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 20-21.

ويصبح بذلك نظام الشهر العيني عاجزا عن تلبية هذه المتطلبات لتخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية.

قد يؤدي هذا النظام إلى إخصاب حقوق الملاك الحقيقيين، حيث يمكن لأي شخص أن يلجأ إلى تقييد عقار أو أي حق عيني آخر على اسمه دون أن تكون له الصفة في ذلك، ويصبح في نظر نظام الشهر العيني هو المالك الحقيقي لهذا الحق¹.

ثالثا-موقف المشرع الجزائري من النظامين

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر الشخصي، إلى حين صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم المطبقة له، بموجبهم قام المشرع بتبني نظام جديد، يعرف بنظام الشهر العيني المرتبط تدريجيا بأعمال المسح، كون هذا النظام لا يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني باعتباره أداة لحصص جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية، إلا أن المشرع الجزائري بقي متمسكا بنظام الشهر الشخصي وذلك بإقراره بمسك بطاقات عقارية شخصية باسم الملاك حسب ما أكدته المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن إعداد تأسيس السجل العقاري²، إضافة إلى تطبيقه نظام الشهر الشخصي في الأراضي غير الممسوحة في انتظار تعميم عملية المسح على كامل التراب الوطني.

الفرع الثاني

تأثير عملية المسح بنظامي الشهر العقاري

يعدّ شهر الحقوق العينية العقارية سواء أكان في نظام الشهر الشخصي أو في نظام الشهر العيني، مصدرا للتصرفات القانونية من خلال السجلات الموجودة في المحافظة العقارية

¹ فردي كريمة، مرجع سابق، ص 30.

² رمول خالد، مرجع سابق، ص 30، راجع أيضا: لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 46.

التي يمكن من خلالها لكافة الناس الاطلاع عليها، غير أنّ نظام المسح العقاري يتطلب لتأسيسه إتباع نظام قانوني دقيق يتم تدعيمه بوسائل مادية وبشرية من أجل تطبيقه والتوصل إلى الأهداف المسطرة من طرف المشرع الجزائري من خلال سنه لهذا النظام.

أولاً- تعريف وخصائص مسح الأراضي

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية معقدة تتطلب لقيامها تكاليف جد ضخمة غير أنّه لا يمكن الاستغناء عنها، كونها تضمن تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا نافيا للجهالة.

1-تعريف مسح الأراضي

لم يعرف المشرع الجزائري مسح الأراضي بل اكتفى بذكر أهدافه وذلك من خلال المواد 02، 03، من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء مضمونها أنّ مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يعدّ الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية¹.

أما بالنسبة لتعريف الفقهاء، فقد اختلفت تعاريفهم باختلاف آرائهم، فهناك من عرّف عملية مسح الأراضي بكونها عملية إدارية تكون موضوع كل بلدية بناء على قرار إداري من الوالي تشرف عليها العديد من الهيئات ذات الطابع الإداري، كما تعرف بأنها عملية فنية وقانونية يتطلب لتنفيذها تدخل مختصين تقنيين وآلات تكنولوجية حديثة، كالمطائرات التي تلتقط الصور الجوية وتستند في مراحلها وإجراءاتها إلى نصوص قانونية أقرّها المشرع².

2-خصائص مسح الأراضي

تتميز عملية مسح الأراضي بخاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات وخاصية تحديد أصحاب الحقوق العينية.

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

² حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 21.

أ-خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات

تقوم عملية المسح بتحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وتخصيصها، إذ تبيّن في العقارات الريفية أنماط المزروعات الفلاحية، وفي العقارات الحضرية فإنها تحدد نمط استعمال البناءات وذلك بوصف كل طابق على حدى، إلا أنّ الوصف لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده ويكون ذلك بوضع معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى بهدف وضع الحدود وحساب المساحة.¹

ب- خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية

يتطلب القيام بعملية المسح تحديد الأشخاص المعنيين والمطالبة بالوثائق الثبوتية التي تثبت حيازتهم للعقار المراد مسحه، بغض النظر إن كانت وثائق رسمية أو عرفية كونها تسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية، سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية. بعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى للمالك بطاقة تعريف تكون على شكل رقم يتكون من خمسة أرقام وتكون مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، فبمجرد معرفة الرقم يتم الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بالعقار الممسوح ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك، مع البدء بالهيئات والمؤسسات العمومية الموجودة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية.²

¹ أنظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

² رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 177.

ثانياً: علاقة المسح بنظامي الشهر العقاري

تضمّن الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم المطبقة له، العلاقة بين نظام الشهر العيني ومسح الأراضي من خلال اعتباره أساساً مادياً للسجل العقاري ومن بين الركائز الأساسية التي يعتمد عليها، كون هذا السجل يتم إعداده وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي، إضافة إلى كونه يعدّ الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية¹.

تتجلى أهداف المسح في تقسيم الأرض إلى أقسام وأماكن معلومة بشكل دقيق وهذا هو مناط الشهر العيني، وعند الانتهاء من التقسيم والإجراءات اللازمة تتشكل مجموعة البطاقات العقارية².

كما تربط عملية المسح بنظام الشهر الشخصي علاقة، وإن لم تكن بنفس الدقة في النظام السابق، كون تحديد العقارات في ظل هذا النظام لا يكون بصورة دقيقة، مما يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب متعددة مثل إجراء القسمة، الميراث... الخ وغير ذلك من التصرفات التي تؤدي إلى تحديد الملكية بالتقريب، فقد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية.

مما سبق ذكره، يمكن القول أن عملية المسح لها علاقة بنظامي الشهر مع اختلاف في الدقة والهدف، كون النظام العيني يعتمد على مواصفات العقار أما النظام الشخصي فيعتمد على ذاتية الفرد³.

¹ أنظر المواد 02، 03، من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² أنظر المواد 15، 19، من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص ص 89-90.

ثالثا: أهداف المسح العقاري في مجال الملكية العقارية الخاصة

لعملية المسح العقاري أهمية كبيرة باعتبارها العمود الفقري لأية سياسة عقارية ناجحة تهدف إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، كون عملية المسح هي المنطق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي أقره المشرع الجزائري من أجل التوصل إلى الأهداف المنتظر تحقيقها من خلال سنة لنظام المسح العقاري.

1- أهداف قانونية

تتجلى الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي في ضبط الملكية العقارية وتمكين صاحب العقار من سند يثبت ملكيته.

أ- ضبط الملكية العقارية

من خلال استقراء المواد 02، 03 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 04 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يتضح لنا أنّ من أهداف مسح الأراضي العام تعيين النطاق الطبيعي والقانوني للعقار المراد مسحه، وذلك بفرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها ويكون ذلك على مستوى حدود كل بلدية، لتتشكل بعد ذلك مجموعة القطع من القسم المساحي ليتم بعد ذلك إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية، تتضمن رسم المخططات وجرّد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري¹.

وأثناء القيام بعملية المسح يتم تحديد جميع الوحدات العقارية المبنية وغير المبنية سواء كانت ذا طابع عمراني أو طابع فلاحي، فالمهم أن يتم تحديده تحديدا دقيقا نافيا للجهالة، وتحديد

¹ محده جلول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2015، ص 32.

مالكه أو حائزه وذلك عن طريق التحقيق في السندات المقدمة رسمية كانت أو عرفية وكذا التحقيق في الحيازة من دون سند¹.

ب- تمكين صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح

وفقا إلى ما تطرقنا إليه سابقا ووفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي مفادها أن وثائق مسح الأراضي تودع لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري الذي يتم من خلاله ضبط الملكية العقارية، فهو بذلك يهدف أساسا إلى معرفة المالك وتمكينه من سند يثبت ملكية ذلك العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 46 من نفس المرسوم، واعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة²، وينتج عن حيازة المالك لهذا السند إمكانية التصرف في عقاره متى يشاء وكيفما يشاء فبذلك كفل حماية لمالك العقار³.

2- الأهداف الاقتصادية

إن الوضعية القانونية لجميع العقارات الممسوحة على المستوى الوطني، تكون مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير وهو الوضع الذي ينعكس بالإيجاب على الاستثمارات العامة والخاصة، الوطنية منها والأجنبية كون هذه الاستثمارات لا تبنى إلا على عقار ثابت فعليا وقانونيا⁴.

ومن جانب آخر فإنّ عملية المسح تغطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي كون صندوق النقد الدولي الخاص بالجزائر وفي تقريره لسنة 1998 دعى إلى تعجيل تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات.

¹ محده جلول، مرجع سابق، ص 33.

² رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 185.

³ هميس سارة، مهني بثينة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون التوثيق، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، تيجاني هدام، قسنطينة، 2017، ص 28.

⁴ محده جلول، مرجع سابق، ص 38.

ومن جهة أخرى يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مالية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري الذي يتيح المجال للاستثمارات المتنوعة¹.

فإن الاقتصاد الوطني يبقى معطلا في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد، كون العقار غير المحتوى على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة ونهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجانبا كانوا أو وطنيين، ومهما كان نوع الاستثمار لا يبني إلا على عقار ثابت فعلا وقانونا، كما أنّ في غياب المستندات التي تثبت ملكية العقار لأصحابه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية، مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد في تعقد الوضعية القانونية للعقار، كما ينجر عن ذلك ضياع حقوق الدولة في استئفاء حقوقها الجبائية².

3- الأهداف الجبائية

يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ يعتبر عنصر من عناصر الضرائب المحلية، ويستجيب لمتطلبات المجال العقاري الضريبي، كون أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية³، أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، فهي تعتبر من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة بهدف إعادة تمويل الخزينة العمومية.

ويمكن الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة التي تعود فائدتها على المالكين كإنجاز الأرصفة مما يؤدي إلى تثمين وارتفاع أسعار ملكيتهم⁴.

¹ بلهدري فيروز، بولفراخ سلمى، طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 48.

² رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 187.

³ GOMEZ Valérie, BASSAC PIDOUX Estelle, op. cit. p 154.

⁴ بلهدري فيروز، بولفراخ سلمى، مرجع سابق، ص ص 47-48.

المطلب الثاني

التطبيقات العملية للمسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، فكل هيئة مجموعة من المهام المخولة لها قانونا تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الفرع الأول)، والذي يتم وفق جملة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الهيئات القائمة بعملية المسح العقاري

طالما أنّ عملية مسح الأراضي عملية معقدة ودقيقة تتطلب الكثير من الوسائل المادية والبشرية، تدخل المشرع الجزائري لفرض هذه المهمة وتقسيم الدور فيها على مجموعة من الهيئات الإدارية، من خلال تكفل كل هيئة بالقيام بدورها المخول لها قانونا في عملية المسح وهذا من أجل إتمام هذه العملية بصفة دقيقة.

أولا- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن مهام مسح الأراضي والمحافظة عليها، من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعد أن كان من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة، والشؤون العقارية¹.

1-تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، مهمتها القيام بالعمليات المتعلقة بالمسح العقاري، وهي بذلك تخضع لوصاية وزير الإقتصاد، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية

¹ هميسي سارة، مهني بثينة، مرجع سابق، ص 46.

تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب بإختصار -و.و.م.أ- وتدعى في صلب النص "الوكالة"¹.

تخضع هذه الوكالة في تسييرها ومهامها لأحكام مواد المرسوم التنفيذي رقم 89-234 إضافة إلى كل ما يتعلق بها من تنظيمات وقوانين مختلفة².

كما يشرف عليها مجلس ادارة الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية ولها عدد من الممثلين، نصت عليهم المادة 13 من هذا المرسوم حيث ذكرتهم على سبيل الحصر وهم " ممثل عن وزارة الإقتصاد رئيسا، ممثل عن وزارة الدفاع، ممثل عن وزارة الداخلية، ممثل عن وزارة التجهيز، ممثل عن وزارة الفلاحة، ممثل عن وزارة النقل، ممثل عن المحافظة السامية للبحث العلمي، ممثل عن مندوب التخطيط"، ويديرها مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من قبل وزير المالية³.

2- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة على الخصوص القيام بمهام رئيسية تتمثل في:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بواسطة التصوير المسامي الضوئي اللازم لوضع مسح عام الأراضي، وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ولرسم الحدود المنصوص عليها في اطار التنظيم الذي يخضع له اجراء اعداد مسح الاراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

¹ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 38.

² أنظر المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر ج ج عدد 54، صادر بتاريخ 20 ديسمبر 1989، معدل ومتمم.

³ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص ص 41-42.

- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه ادارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الاراضي بوسائل الإعلام الآلي.
- مراقبة الأشغال التي يقوم بإنجازها المساحون ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية¹.

كما أنها تتولى مهام استثنائية في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية².

ثانيا - لجنة مسح الأراضي:

إنّ إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري فهي مكلفة بالقيام بمجموعة من المهام المنصوص عليها قانونيا.

إنشاء لجنة المسح

يتم إنشاء لجنة مسح الأراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بمجرد إفتتاح عملية المسح والمتكونة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

أ- الأعضاء الدائمين

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.

¹ أنظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² أنظر المادة 07، المرجع نفسه.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثلاً.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثلاً.

ب- الأعضاء غير الدائمين

- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري¹.

2- مهام لجنة المسح

تتولى لجنة مسح الأراضي مجموعة من المهام منصوص عليها في المادة 09 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمتمثلة في جمع كل الوثائق والبيانات؛ من بينها الوثائق العقارية التي تحوزها الهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة وذلك من أجل تحديد كل من حدود العقارات التي تحوزها تلك المصالح وحدود ملكية الخواص لتفادي الخلافات والنزاعات.

إلا أنه قد تثار بعض المنازعات حول حدود الملكيات، فتسعى اللجنة إلى حلها عن طريق التراضي بالإستناد إلى الوثائق التي يحوزها مالكيها، لذلك نصت المادة 10 من المرسوم

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-62، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

أعلاه على أنه " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان ليدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء"¹.

أما فيما يخص المستندات المثبتة للملكية، لم تنص المادة 09 من نفس المرسوم على نوع السندات التي يجب اعتمادها في أعمال المسح، بل اكتفت بالإشارة إلى الوثائق العقارية مضيضة "لسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية".

الوثائق الخطية التي يعتمد عليها كأساس لأعمال المسح هي وثائق بسيطة تتمثل في أي سند أو شهادة ملكية مسلمة في إطار معاينات الثورة الزراعية، تعتمد عليها لجنة المسح من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، غير أنّ أغلب العقارات قبل الشروع في المسح لا يكون لأصحابها أية سندات تثبت أحقيتهم عليها، فهم مجرد واضعي اليد عليها، الأمر الذي يجعل من مهمة أعضاء اللجنة في البحث عن مدى تحقق وتوافر شروط الحيازة، أمرا صعبا نوعا ما حتى يتمكنوا من إثبات مدى أحقية هؤلاء في الحيازة، ومنه تسجيل العقارات في وثائق المسح بأسمائهم².

ثالثا- المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تقوم بمهامها تحت وصاية وزير المالية، يقوم بتسييرها محافظ عقاري، وظيفتها الأصلية هي شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل، إنشاء، تعديل أو انقضاء حق من الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية، إضافة إلى ذلك فهي تقوم بمسك مجموعة البطاقات العقارية وتسليم دفاتر الملكية³.

¹ محده جلول، مرجع سابق، ص 55.

² لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 71.

³ كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص 112.

1- مهام المحافظة العقارية

لم يحصر المشرع الجزائري مهام المحافظة العقارية في قانون واحد بل نجدها في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالحفظ العقاري.

أ- مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:

تتمثل المهمة الأساسية المسندة للمحافظة العقارية في إطار هذا الأمر، في مسك السجل العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من الوثائق التي تبين وضعية العقار من حيث موقعه ومشمولاته ومن حيث الحقوق العينية المترتبة عنه، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري كون كل حق عيني متعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما يستشف من خلال المواد 15، 16، 20، من الأمر أعلاه¹.

ب- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري:

يتمثل الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في ظل هذا المرسوم في العمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري²، فباعتبار المحافظ العقاري المسؤول الأول والأخير على هذه الهيئة، فإن مهامه مرتبطة بها وتتمثل وفقا للمادة 03 من نفس المرسوم في:

- إعداد ومسك مجموعات البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

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

² أنظر المادة 02، المرجع نفسه.

- فحص العقود والتأكد من مدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاصة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.¹

بالإضافة إلى مهام أخرى تضمنتها عدة نصوص من هذا المرسوم، من بينها ترقيم العقارات الممسوحة، تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة وتسليم الدفاتر العقارية لمالكها.²

ج- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري:

وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أسندت للمحافظة العقارية جملة من المهام المتمثلة في إشهار مختلف العقود المستوفية للشروط الشكلية والموضوعية، إعداد ومسك السجل العقاري حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما نصت المادة 10 من نفس المرسوم:

" تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها¹.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² أنظر المواد 11، 17، 45، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

إجراءات عملية المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنها

باعتبار عملية مسح الأراضي عملية فنية تقنية تهدف إلى إحصاء شامل لكل الملكيات فهي تتطلب لتنفيذها مجموعة من الإجراءات والمراحل القانونية والإدارية المتكاملة والمتربطة فيما بينها، والتي تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والتي يمكن إجمالها في أربع مراحل أساسية.

أولاً- الإجراءات الإدارية لعملية المسح العقاري

تتلخص الإجراءات الإدارية في إجراءين أساسيين هما افتتاح عملية المسح والتي تليها مباشرة إنشاء لجنة المسح.

1- صدور قرار من الوالي

يتم افتتاح عملية مسح الأراضي على مستوى كل بلدية بصدور قرار من الوالي المختص إقليمياً ويكون ذلك من اقتراح مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، والذي يكون بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العام التي تأتي بعد شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار.²

ينشر هذا القرار حسب ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

¹ تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 14.

² بلهدري فيروز، بولفراخ سلمى، مرجع سابق، ص 58.

وفي كل الجرائد اليومية الوطنية إضافة إلى ذلك يتم نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية بعملية المسح كما يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹.

وقبل افتتاح عملية المسح بخمسة عشر (15) يوما، يتم إعلام الجمهور بواسطة لصق إعلانات بمقر الدائرة البلدية وجميع البلديات المجاورة وفي الأسواق والمجمعات².

2- إنشاء لجنة المسح

يتم إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية بمجرد صدور قرار من الوالي بافتتاح عملية مسح الأراضي³.

ثانيا- الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

تتطلب الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري أعمال تمهيدية، تتمثل في عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي وعملية تجزئة الإقليم البلدي.

1- عملية جمع الوثائق

يتم جمع كل الوثائق المتعلقة بالبلدية المراد مسحها وذلك عن طريق التحري، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح الولائي من أجل إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، إلا أن عملية جمع الوثائق تختلف في حالة ما إذا كانت المنطقة ريفية أو حضرية، فبالنسبة للمنطقة الريفية يتم جمع الوثائق التالية:

-خريطة على مقياس 1/25000 أو 1/5000.

-المخططات المشيخية.

-المخططات النموذجية لقانون 1873 على سلم 1/4000.

-مخططات الإقليم.

-مخططات التحقيقات الجزئية والكلية المصادق عليها وغير المصادق عليها.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-62، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

² أنظر المادة 03، المرجع نفسه.

³ راجع الصفحة رقم 89-90-91، من هذه المنكرة.

-المخططات الخاصة.

-مخططات الغابات.

-مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والمسترجعة فيما

بعد.

-مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.

-مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الناتجة عن إعادة تنظيمها قانون

19-87.

-الصور الجوية على مقياس 20000/1.

-الصور الجوية على مقياس 5000/1 المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة

الزراعية.

-الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

-أعمال البحث الناجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع عوضا من حفظها

وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة¹.

بالإضافة إلى الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية المتمثلة في مخططات الوحدات

الإدارية القديمة وكذا الوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09-84 المؤرخ في 04 فيفري 1984

المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد².

وعلى غرار ذلك تستدعي عملية المسح في المناطق الحضرية توفر مجموعة من الوثائق

الطبوغرافية، منها المخطط الشامل للمدينة أو التجمعات العمرانية للبلدية المراد مسحها

¹ أنظر الفقرة 1-1-1، من التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² أنظر الفقرة 1-1-1-2، المرجع نفسه.

المخططات القديمة والإسترجاعات المعدة على مقياس كبير يتراوح بين 1/5000 و 1/250 وكل الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية¹.

فبعد الإنتهاء من عملية جمع الوثائق يتم فحصها وترتيبها وجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة لذلك، ومنها من يستغنى عنها وذلك بالحفاظ عليها².

2- عملية التصوير الجوي

إن عملية التصوير الجوي يتولاها أيضا المعهد الوطني للخرائط، وذلك بأخذ صورة جوية للأراضي المراد مسحها التي تسلم بعد ذلك إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، فالوثيقة الأولى متعلقة بالصور الجوية المعالجة التي يتم التقاطها وفق تقنيات خاصة وإعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط ويتم إعداد نسخة لكل صورة معالجة التي تستعمل في عملية المسح والأصلية يحتفظ بها، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود الذي يتم إعداده على ورق هيلوغرافي باستغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية وكذا الإسترجاعات الفوتوغرامميتيرية³، فهي بذلك تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة⁴.

3- عملية تجزئة إقليم البلدية

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة بل يجب تقسيمها إلى عدة أقسام مساحية وذلك بالإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية المراد مسحها، المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط

¹ أنظر الفقرة 1-5، من التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

² هميسي سارة، مهني بثينة، مرجع سابق، ص 32.

³ يقصد بها وثيقة غرافية وميتيرية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع، الذي يسمح تموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء التقاط الصور.

⁴ حامدي أمين، مرجع سابق، ص 35.

وبالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الخبير الطبوغرافي، مع مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
 - عدم تقسيم الأماكن المساة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
 - عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة¹.
- وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية يتم ترقيمها من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، كما يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، ثم يتم نقل حدود الأقسام المبرمجة على المخطط الشامل للبلدية من أجل إعداد المخطط البياني للأقسام².

ثالثاً- الإجراءات الميدانية

تعتبر الإجراءات الميدانية من أهم إجراءات عملية المسح العام للأراضي، وذلك بتنقل الأعوان المكلفون بعملية المسح إلى الميدان على مستوى البلدية المراد مسحها ذلك من أجل تعيين الحدود والتحقق العقاري.

1- تعيين الحدود

يشترط في عملية تعيين الحدود أولاً معرفة حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح، فلقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها..." ويتم ذلك بالاعتماد على الوثائق الرسمية التي يعتبر محتواها من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين الحدود، والمتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي خاصة الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

¹ حامدي أمين، مرجع سابق، ص 35-36.

² أنظر الفقرة 1-5-2، من التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق.

ويتم بعد ذلك وصف هذه الحدود من طرف التقني المكلف بعملية المسح في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يحتوي على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية، وذلك بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة ويقدم للسيد الوالي من أجل الموافقة عليه وللسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو دولة أخرى¹.

وبعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصلحة التقنية للمسح بتحديد العقارات الموجودة عليه من أجل تعيين حدود وفواصل كل عقار من العقارات على حدى، وتتم هذه العملية وفقا للإجراءات التالية:

1- استدعاء الأشخاص والملاك والحائزين على حقوق عينية من أجل الإدلاء بملاحظاتهم وذلك لمعرفةهم الجيدة بالأمكنة، كما أن حضورهم ضروري في الميدان لقانونية الإجراء وهذا الاستدعاء قد يتم بواسطة إشعار شخصي أو عن طريق النشر في الصحف الوطنية أو إما بواسطة لصق الإعلانات الموجودة في الولاية والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، من أجل المشاركة في تثبيت حدود أملاكهم بالاتفاق مع الجيران بوضع معالم مادية، كما يتم استدعاء المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها لتقوم بتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

وفي حالة غياب الملاك في عين المكان بموجب ثلاثة (03) استدعاءات متتالية تفصل بينهما 15 يوما يتم وضع الحدود تلقائيا حسب المعلومات المجاورة وتسجل تحت اسم مجهول.

2- التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم بإظهار وثائقهم وسنداتهم القانونية.

3- الإستطلاع على كل عقار وذلك بتعريف حدوده بناء على إدلاءات الملاك المعنيين

أو وكلائهم.

¹ كعباش عائشة، مرجع سابق، ص ص 62-63.

4-التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود¹.

2-التحقيق العقاري

إن التحقيق العقاري يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة بحضور ممثل عن البلدية وتحت إشراف ومسؤولية رئيس فرقة المسح. مكلفون بمجموعة من المهام والمتمثلة في فحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء تنقلهم إلى الميدان وجمع كل التصريحات والآراء التي قد تثير التحقيق مع تقدير وقائع الحيابة في غياب السند، كما تقوم بمقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بالوثائق المتوصلة إليها أثناء الأشغال التحضيرية والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق².

أ-المعاينة بواسطة السند

يتولى المحقق أثناء عملية التحقيق بفحص دقيق للوثائق المقدمة في هذا الإطار بهدف التأكد من شرعيتها واحتواءها على كل المزايا، والشروط المطلوب والمعمولة بها في الإثبات بالإضافة إلى التحقيق من طبيعة المعلومات التي تضمنتها هذه الوثائق، فقد تحمل كل مواصفات العقد الصحيح، إلا أنها لم يرد فيها أي بيان يؤكد بأنها تتعلق بالعقار محل التحقيق وفي هذه الحالة يتم معاملة السند المقدم كأنه غير موجود، ويتعين على المحقق البحث والاستقصاء في مدى توفر الحيابة القانونية للتمسك بها والإعتراف للحائز بأحقته في الملكية وذلك في حالة عدم تسجيل أي إعتراضات من الغير³.

كما قد نجد أن السند المقدم يخص فعلا العقار محل التحقيق إلا أن المساحة الواردة فيه لا تتماشى مع التي تم قياسها ميدانيا من طرف أعوان المسح، إما بالزيادة أو النقصان

¹ أنظر الفقرة 1-2-3، من التعليم رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق.

² أنظر الفقرة 1-3-2، المرجع نفسه.

³ حامدي أمين، مرجع سابق، ص 43.

ففي هذه الحالة يتم إجراء تحقيق تكميلي وذلك بقياس مساحات العقارات المجاورة، ومقارنة مدى مطابقتها مع السندات المثبتة لها لمعرفة سبب هذا الاختلاف¹.

أ₁-السندات الرسمية المعترف بها

تختلف السندات الرسمية المعتمد عليها أثناء معاينة الملكية ومن بينها نجد:

- السندات المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات القديمة، والتي تعطي توضيحات كافية، تسمح بالتعرف على المالك أو الملاك وحصصهم في حالة الشيوخ إلا أنه لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، وهنا يكمن دور المحقق في البحث والتحري.

- العقود الإدارية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المثبتة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، المعدة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات.

- العقود المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، المحررة قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المنظم لمهنة التوثيق، وذلك من قبل الموثقين السابقين أو كاتب ضبط الموثق والخاضعة لعملية الشهر، ويحتوى هذا النوع من السندات على معلومات دقيقة وكافية سواء المتعلقة بالأطراف أو بالعقار.

-العقود المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، ونجد هذا النوع من السندات في العقارات الواقعة في المناطق الريفية، أين لازالت الملكية فيها تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية ورغم إعتبارها من العقود الرسمية، إلا أن عملية الشهر فيها اختيارية، متوقفة على طلب أطرافه دون أن ينقص ذلك من قوتها المطلقة، إلا عند إثبات عكس ما ورد فيها.

¹ جلول دواحي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص 37.

-القرارات المنشئة أو الناقله أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، والمتمتعة بقوة الشيء المقضي فيه¹.

أ2-السندات غير الرسمية المعترف بها

يتعلق الأمر في هذه الحالة بالعقود العرفية الثابتة التاريخ²، حيث أن العقود غير الثابتة التاريخ لا يمكن الاعتماد عليها في معاينة الملكية.

ب-المعاينة في غياب السند

تتم عملية المعاينة في حالة غياب سند رسمي أو غير رسمي معترف به، عن طريق الاستقصاء والتحري، لجمع أكبر قدر من المعلومات لإثبات الحيابة القانونية³، فيتطلب الأمر التأكد من أن الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيابة وفقا لمقتضيات القانون المدني، بمعنى أن تكون حيابته مستوفية لعناصر وشروط قيامها، دون أن تكون مشوب بأي عيب من عيوب الحيابة وفي المقابل يجب على الحائز المعني تقديم وثائق، يثبت من خلاله حيابته لتدعيم موقفه كشهادات مكتوبة، شهادات جبائية وأي وثيقة أخرى يحوزها المعني، ومن شأنه تبيان صفته على الأرض المحازة.

ويتعين على المحقق أثناء عملية التحري أن يقارن شهادات الملاك المجاورين أو أي شخص آخر يقدم معلومات بخصوص ذلك العقار، قصد التأكد من صحة ما يدعيه الحائز بالإضافة إلى ضرورة اللجوء للبحث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من عدم إشهار العقار محل المعاينة لصالح شخص آخر، كما يجب التأكد أيضا أنه لا يوجد أي حق يعود لصالح الدولة أو البلدية على تلك القطعة⁴.

¹ أنظر الفقرة 1-3-3-2-1، من التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

² راجع الصفحة رقم 36، 37، 38 هذه المذكرة.

³ محده جلول، مرجع سابق، ص 82.

⁴ أنظر الفقرة 1-3-3-3، من التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

رابعاً- الإجراءات الختامية

بعد استكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى يتم تحرير تقرير بنتائج التحريات وإعداد وثائق المسح ليتم إيداعها لدى البلدية والمتمثلة في:

- مخطط المسح مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلاته، تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأرض.

- سجل المساحة وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح.

- جداول الأقسام حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعاً لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية، رقم حساب كل مالك.

- بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تليخيفية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري¹.

وبعد الانتهاء من الأشغال التقنية وإعداد وثائق المسح، يودع مخطط مسح الأراضي طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليه.

تتم عملية إيداع وثائق المسح لدى البلدية من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له لقاء هذه العملية محضر يصطلح عليه محضر استلام، وموازة مع ذلك يقوم رئيس البلدية بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية والبلديات المجاورة حتى يتسنى لمن يرى أن هذه العملية مست بحقوقه تقديم احتجاجه خلال المدة المحددة قانوناً للاعتراض².

¹ أنظر الفقرة 1-6، من التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

² أرعمون نورة، مرجع سابق، ص 160.

خامسا- المنازعات الناتجة عن عملية المسح العقاري

قد تنثور عدة نزاعات أثناء عملية المسح ولهذا فقد أتاح المشرع لكل شخص تضرر أو سلب حقه نتيجة لهذه العملية، أن يعترض أو يحتج كتابة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفاهة إلى ممثل للإدارة الذي يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهورية وذلك في عضو شهر على الأقل من إيداع مخطط المسح والوثائق الملحق بمقر البلدية التي يتواجد في إطارها، المنطقة الخاصة لعملية المسح¹.

فبعد استكمال مدة الشهر، تتولى لجنة المسح دراسة تلك الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة إليها، بموجب سجل مخصص لهذا الغرض، وتقوم بتبليغ الأطراف المعنيين للحضور أمام أعضاء اللجنة لمحاولة الصلح بينهم للإيجاد حل توافقي يرضي الطرفين، وفي حالة توصلهم إلى ذلك تقوم لجنة المسح بوضع الحدود على أساس الإتفاق المتوصل إليه، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإن لجنة المسح تجدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن يكون عليه في المخطط².

وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكية، باستثناء الأجزاء المتنازع عليها، حيث تمنح للأطراف مهلة من أجل الاتفاق على حدودهم فيما يتعلق بالأجزاء المتنازعة فيها وفي حالة عدم إتفاقهم باللجوء إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، أما إذا انقضت الآجال دون رفع دعوى أو إتفاق، تصبح الحدود المحددة بصفة مؤقتة نهائياً³، ما عدا في حالة الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي.

إلى أن هذه المدة لا تعتبر مدة سقوط الحق حيث أنه يمكن للطرف المتضرر والذي فاتته ميعاد رفع الدعوى أن يقدم اعتراضاته في مرحلة الترقيم المؤقت.

¹ أنظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

² علوش نصيرة، مرجع سابق، ص 88.

³ أنظر المواد 13، 14، من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

أما فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة، فهي مرتبطة بأطراف النزاع فإذا كانت وكالة مسح الأراضي طرف في النزاع، ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري، أما إذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص فيؤول الاختصاص للقضاء العادي.

المبحث الثاني

الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات في المناطق الممسوحة

اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات في المناطق التي شملتها عملية المسح، كونه يعتبر من أهم آثار عملية المسح ومن الأهداف الأساسية التي يسعى إليها المشرع من خلال إصداره للأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فهو سند إداري صادر من طرف مصلحة إدارية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، إلا أنّ تماطل الإدارة ونقص وعي المواطن من العوامل التي أدت إلى نشوب عدة نزاعات فيما يتعلق بالدفاتر العقارية، لذا سنتطرق إلى مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول) ثم إلى منازعات الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه في العقار، بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبعد استكمال إجراءاته القانونية، المحدد بموجب قرار صادر من وزير المالية، والذي يضمن حماية للملكية العقارية من أي تعدي من طرف الغير، ومن أجل دراسة هذا المطلب قسمناه إلى فرعين، تعريف الدفتر العقاري (الفرع الأول)، والإجراءات القانونية لإعداده (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الدفتر العقاري

من خلال استقراء جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بصفة مباشرة وإنما ترك ذلك للفقهاء، أين اختلفت تعارفهم باختلاف وجهة نظرهم، وهذا ما سنوضحه من خلال تعريف الدفتر العقاري وتبيان طبيعته القانونية ومضمونه.

أولاً-المقصود بالدفتر العقاري وطبيعته القانونية

يعتبر دفتر العقاري بمثابة بطاقة هوية للملكية العقارية الممسوحة، من خلال تسجيل كل البيانات المتعلقة سواء بوصف العقار أو البيانات الشخصية، بناء على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية.

1-المقصود بالدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح دفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹، والذي جاء تنفيذاً للأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية²، حيث جاء في نص المادة 25 على أنه "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا بدلًا من شهادات الملكية" والذي يعتبر بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، كونه يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية.

استنادًا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة ولا يسلم هذا الدفتر إلا للمالك بعد الترقيم النهائي³.

2-الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري باختلاف وجهات نظرهم فبعضهم اعتبره قرارًا إداريًا وبعضهم الآخر لم يعتبره كذلك، فلا يمكننا اعتبار الدفتر العقاري قرارًا إداريًا

¹ مرسوم تنفيذي رقم 73-32، مؤرخ في 05 نوفمبر 1973، يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج ج عدد 15 صادر بتاريخ 1973. (ملغى)

² أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر، 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ج ج عدد 97، صادر بتاريخ 1971. (ملغى)

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 85.

إلا قبل معرفة المقصود بالقرار الإداري ومدى مطابقة هذا الأخير بعناصر الدفتر العقاري، فالقرار الإداري هو ذلك العمل الصادر بصفة إدارية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات وحقوق¹.

أ-الدفتر العقاري قرار إداري

يرى هذا الجانب من الفقه أن الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لمدى توفره على عناصر القرار الإداري، باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للهيئة الإدارية المتمثلة في المحافظة العقارية ويخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، كما يترتب عن إصداره أثرا قانونيا يتمثل في تثبيت الحقوق العينية العقارية، فيتمتع بموجبها المستفيد بكافة صلاحيات التصرف².

ب-الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

يرى أصحاب هذا الرأي أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري فهو لا يعد عملا انفراديا صادرا عن المحافظة العقارية بل تتدخل عدة مصالح إدارية في إعداده والمتمثلة في البلدية الولاية ومصالح المسح العقاري، كما أنه لا يحدث أي أثر قانوني بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، إذ أن توقيع المحافظ العقاري عليه ما هو إلا إسهام بمطابقة محتويات الدفتر العقاري للبطاقات العقارية وكذا للسجل العيني فهو بذلك مجرد شهادة إدارية³.

الرأي الراجح أن الدفتر العقاري هو بمثابة قرار إداري، وخير دليل على ذلك غياب توقيع وبصمة المستفيد في الدفتر العقاري⁴، وأن دوره ليس دائما كاشف للحق العيني بل يمكن أن يكون منشأ له وذلك بتحويل الحائز الذي تعتبر حيازته صحيحة قانونية مستوفية لجميع شروطها

¹ بلهدري فيروز، بولفراخ سلمى، مرجع سابق، ص 66.

² حامدي أمين، مرجع سابق، ص 59.

³ تيمجغذين عمر، مرجع سابق، ص 35.

⁴ رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 254.

إلى مالك، وباعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري فلا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء¹.

ثانيا- مضمون الدفتر العقاري

لقد تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب توفرها في الدفتر العقاري، فشكلا أخضعه للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وموضوعا للقرار المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

1- الأحكام الشكلية للدفتر العقاري

لقد نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

" إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

فهو معد أو 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 موافق عليها من قبل المحافظ ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ بتاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

¹ تيمجغذين عمر، مرجع سابق، ص 35.

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة¹.

يتضح لنا من خلال هذا النص، أن المشرع قد سوى بين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري وبين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق في الأحكام الشكلية البحتة كمنع التحشير والكشط وتصحيح الأخطاء بدون الإحالات².

2- الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري

بموجب القرار المؤرخ في 27-05-1975 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري فإنّ هذا السند يحتوي على 24 صفحة، وتحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة كالاتي:

-تحتوي الصفحة الأولى من الدفتر العقاري على اسم الولاية والمحافظة التي صدر عنها الدفتر رقم الدفتر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور الشارع والرقم، القسم مجموعة ملكية رقم سعة المسح ورقم القطعة³.

- والصفحة الثانية والثالثة فهي عبارة عن جدول يتكون من خانتين الخانة الأولى: تعيين العقار (حالته، مساحته، محتواه)، الخانة الثانية: فهي مخصصة لوضع الملاحظات.

-الرابعة بعنوان II ملكية: تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث يتبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشأة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتريعية.

-أما الصفحات 05-06-07-08-09-10-11 بعنوان II ملكية: عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين، يبين العمود الأول مواصفات المالك، الهوية، الحالة الشخصية أما العمود الثاني فخصص للملاحظات.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² حامدي أمين، مرجع سابق، ص 61.

³ أنظر الملحق رقم 06، ص 153.

-الصفحة 12 بعنوان III اشترك بالفاصل، ارتفاعات إيجابية وسلبية، وهو جدول تدون فيه الحقوق المشهورة.

- وبالنسبة للصفحات 13- 14- 15 فهي تحت عنوان " الإشهارات والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة " وعلى مستوى هذه الصفحات، جدول مكون من خانتين : الخانة الأولى هي خانة الإشهارات، وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

-وفيما يخص الصفحات 16 - 17 - 18 و 19 فهي بعنوان "IV تجزيئات وأعباء" وتحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13 - 14 - 15.

- أما الصفحات الأخيرة 20- 21- 22 و 23 فهي بعنوان " V امتيازات ورهون " ينقسم الجدول في الصفحتين 20 و 22 إلى خانتين الخانة الأولى " إشهارات " والخانة الثانية " تسجيلات " وينقسم الجدول الموجود في الصفحتين 21 و 23 إلى خانتين: الخانة الأولى "إشهارات " والخانة الثانية "تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة ".

- والصفحة الأخيرة بعنوان : VI تأشيرة التصديق، (تسليم، مستوى ، مطابقة)، وتحتوي على البيانات التالية: تاريخ التسليم، والهيئة المسلمة للدفتري، والإمضاء والختم¹.

ويختم هذا الدفتري بعبارة (دفتري مصادق عليه و موافق للبطاقيّة، من المحافظ العقاري بإمضاء وختم).²

¹ أنظر الملحق رقم 07، ص 155.

² قرار وزاري صادر عن وزير المالية، بتاريخ 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، ج ر ج ج عدد 20، صادر بتاريخ 1976.

الفرع الثاني

الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

تعتبر الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري بمثابة إجراءات تكميلية لعملية مسح الأراضي، بعد الإنتهاء من مسح بلدية أو قسم منها، وذلك من خلال إيداع الوثائق المسحية المتوصلة إليها من عملية المسح لدى المحافظة العقارية، ليتولى بعدها المحافظ العقاري الإجراءات القانونية اللازمة من أجل تأسيس السجل العقاري، ليعد بعد ذلك ما يسمى بالدفتر العقاري وتسليمه لمن ثبت حقه في الملكية، والتي سنوضحها كالاتي:

أولاً- تأسيس السجل العقاري

يقوم المحافظ العقاري بتأسيس السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح، وتأكد من صحتها من أجل تحديد الحقوق العينية العقارية وإشهارها في السجل العقاري، وإعطاء الترفيمات المناسبة لتنشأ بعدها البطاقات العقارية.

1- إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

ليقوم المحافظ العقاري بالإجراء الأول في السجل العقاري وجب على مصلحة مسح الأراضي إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، ، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند انتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"¹.

يفهم من خلال هذه المادة أن المحافظ العقاري وبعد تلقيه لوثائق المسح، يقوم بإعداد محضر استلام وثائق المسح الذي يعتبر بمثابة قبوله للإيداع بعد فحص الوثائق المسحية المودعة

¹ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

أمامه وإذا لاحظ أو عاين نقص في هذه الوثائق أو وجود غموض يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها، والذي يكون محل إشهار واسع بكل الوسائل في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي لطيلة أربعة أشهر، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري¹.

وللحصول على هذه الوثيقة والتي تكون حسب الحالة، وجب على المالك أو الحائز أن يودع لدى المحافظة العقارية كل الوثائق الثبوتية التي من شأنها التدليل على حقهم في الملكية مرفقا بجدول تسلمه الإدارة يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو جميع الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي مع ذكر موقعا ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بالهوية من لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه، وكذا كل الامتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقاره مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق².

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري وبمناسبة إشهاره لوثائق المسح معفى من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك بإدراج المشرع استثناء في المادة 89 منه، كون الهدف من عملية مسح الأراضي هو تأسيس السجل العقاري وتسوية الوضعية العقارية بالنسبة للأمالك غير الثابتة بسندات³.

¹ بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص ص 121-122.

² أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ أرعمون نورة، مرجع سابق، ص 143.

2-ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات عند تسلمه وثائق مسح الأراضي، على أساس السندات المقدمة من أصحاب الحق وبناءا عليها قد يكون الترقيم نهائيا أو مؤقتا، وهذا ما قضت به المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والتي تقضي أنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري من خلال السندات التي يحوزها ملاكها، فبالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة يكون الترقيم نهائيا أما العقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة يتم القيام بترقيمها مؤقتا وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل¹، ويكون الترقيم وفقا للمعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10².

أ-الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت ومشهر لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي من يوم استلام وثائق المسح³، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الإقتضاء قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تتقضي مدة صلاحياتها⁴.

¹ أنظر المادة 11، من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج عدد 97، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

² أنظر الملحق رقم 08، ص 157.

³ بن شيخ اث ملويا لحسين، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 68.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

ب- الترقيم المؤقت

يكون الترقيم العقاري مؤقتاً¹، عندما لا يكون لمالك العقار سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقته في العقار وتختلف مدة الترقيم من حالة لأخرى وهذا ما سنوضحه كالآتي:

ب1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

نصت على هذا النوع من الترقيم العقاري المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة 04 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"².

وما يفهم من خلال هذه المادة أن الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر يكون لصالح المالك أو الحائز الذي حيازته قائمة مستوفية لجميع شروطها القانونية بشرط أن لا يكون لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية وأن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة عند إيداع وثائق المسح بمقر البلدية ويبدأ مدة سريان 04 أشهر ابتداء من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء هذه المدة و لم يسجل أي اعتراض أو في حالة رفضه³.

¹ أنظر الملحق رقم 09، ص 160.

² مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 98.

ب2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يتم اللجوء إلى الترقيم العقاري بصفة مؤقتة لمدة سنتين، في حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية على العقار المشمول بالمسح، أو أي سند أو قرينة تدل على الحيازة، ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين¹.

وهو ما نصت عليه صراحة المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني².

ب3- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة

يكون هذا النوع من الترقيم للعقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح، من تحديد ملاكها أو حائزيها والتي سجلت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، غير أن المشرع الجزائري منح لهم فرصة لتسوية وضعيتهم وهذا وفقا للمادة 89 من قانون المالية 11-17 لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري³.

¹ بن شيخ اث ملويا لحسين، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 70.

² مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ قانون رقم 11-17، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية 2018، ج ر ج ج عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

كما يستفيد من هذه التسوية جميع العقارات سواء تلك المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014-12-31 أو تلك المسجلة في حساب الدولة وفقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015¹، والتي تتم وفق هذه الإجراءات:

أ-العقارات التي يحوز ملاكها على عقود مشهورة

يكون طلب صاحب التسوية في هذه الحالة مدعم بعقد رسمي مشهر، مرفقا بمجموعة من الوثائق من بينها بطاقة الهوية، فيتقدم المعني بالطلب إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فيقوم المحافظ العقاري فور استلامه للطلب وتسجيله في سجل خاص مؤشر عليه من قبل مدير الحفظ العقاري، بالتحقيق والتحري والتأكد إن لم يكن العقار محل الطلب لم يمضي بشأنه محضر استلام ووثائق المسح مدة 15 سنة، ولم يتم تسجيل أي دعوى قضائية بخصوصه وإذا كان حق الملكية مشهر في محافظة أخرى سواء في نفس الولاية أو خارجها، يقوم المدير الولائي بمراسلة المحافظ العقاري الواجد في تلك المحافظة لطلب المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار.

وبعد الإنتهاء من التحقيق الأولي، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة كل من مدير أملاك الدولة لتحديد حقوق الدولة المفترضة على العقارات محل التسوية ويكون رده خلال شهرين من تاريخ التبليغ، ومدير مسح الأراضي للتحقيق من مدى مطابقة محتويات العقد لوثائق المسح والذي يكون رده في غضون شهر من تاريخ التبليغ مع إرسال الوثائق المسحية، فعند توفر جميع شروط التسوية يتم الترقيم النهائي للعقار لصاحب الطلب².

¹ أنظر الفقرة 1-3، 2-3، من المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية، وزارة المالية.

² أنظر الفقرة 1، 2-1، المرجع نفسه.

ب- العقارات التي لا يحوز ملاكها على عقود مشهورة أو عن طريق ممارسة حيازة

فعلية

يتكفل بمثل هذه الطلبات المدير الولائي للحفظ العقاري، يكون فيه طلب التسوية مرفق بالعقود غير المشهورة سواء كانت رسمية أو عرفية، وفي حالة الحيازة يكون الطلب مرفقا بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس حيازة فعلية على العقار محل الطلب، سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح إضافة إلى وثائق الهوية، وفور استلام المدير الولائي للحفظ العقاري للطلب يخطر المحافظ العقاري خلال 08 أيام لطلب المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار والذي يكون رده خلال 15 يوم من تاريخ استلامه الطلب.

كما ينبغي على مدير الولائي للحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء آجال قبول طلب التسوية المحدد بمدة سنتين من تاريخ استلام وثائق المسح ولم يكن محل دعوى قضائية مشهورة¹. وعليه أيضا بمراسلة كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي.

فبعد الإنتهاء من التحريات والتحقيقات وثبت أن الملكية أو حيازة العقار المطالب بها قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية².

وتجدر الإشارة في الأخير أنه إذا انقضت مدة 15 سنة و لم يقدم أي طلب تسوية ولم يكن العقار ملك للدولة أو إحدى الجماعات المحلية فإنه يرقم نهائيا باسم الدولة³.

¹ أنظر الفقرة 1، 2-2، من المذكرة رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، مرجع سابق.

² أنظر الفقرة 2-2، المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 89، من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3- إنشاء البطاقات العقارية

تنشأ هذه البطاقات بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي يتولى المحافظ العقاري إنشاءها فور تسلمه وثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار¹.

كما نصت المادة 14 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، " تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:
- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري العمل به وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

- وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية².

ويتم التأشير على البطاقة العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي وهذا يخص التأشير التي لا تجدد، أما التأشير التي يتم تجديدها فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، كما يمكن أن يكون التأشير باستعمال الأرقام والتاريخ وكذا المختصرات

¹ أرهمون نورة، مرجع سابق، 171.

² أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الجارية ويمنع التحشير والكشط ويجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة وبالحر بعد كل إجراء¹ كما اشترطت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن تشمل عملية التأشير على البيانات التالية:

-تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.

-نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.

-الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادر عنها الوثيقة.

-المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

-مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

-ويجب أن يظهر في كل تأشيرة تاريخ الإشهار ومراجعته².

وتختلف نوع البطاقة باختلاف نوع العقار فقد تكون بطاقة عقارية شخصية³، والتي تنشأ في الأراضي الريفية غير الممسوحة والتي نصت عليها المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴.

وقد تكون بطاقة عقارية عينية والتي تضم نوعين من البطاقات، بطاقة قطع الأراضي⁵ وهي البطاقة الريفية الموجودة في الأراضي الممسوحة حيث تنشأ بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية تم فيها مسح الأراضي، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموعة القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء⁶ والبطاقة الحضرية، التي تعد لكل عقار حضري التي تكون سواء على العقارات المبنية

¹ أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² المرجع نفسه.

³ أنظر الملحق رقم 10، ص 163.

⁴ أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ أنظر الملحق رقم 11، ص 166.

⁶ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 124.

أو غير المبنية المرفقة دائماً ببطاقة أبجدية¹، والتي تضم صنفين من البطاقات، بطاقة عقارية عامة²، تكون مخصصة للعقارات المستعملة جماعياً وبطاقة عقارية خاصة بالملكية المشتركة³.

ثانياً- تسليم الدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

الدفتر العقاري يعتبر المرحلة الأخيرة من مراحل تأسيس السجل العيني، فهو عبارة عن وثيقة رسمية ذو حجية قوية يسلم إلى مالك العقار بعد التأكد من صحة ملكيته.

1- تسليم الدفتر العقاري

الأصل أنه من ثبت له حق الملكية يكون الدفتر العقاري لفائدته، لكن استثناءاً قد يكون الدفتر العقاري من نصيب عدة ملاك على الشيوع.

أ- حالة تسليم الدفتر لمالك واحد

يسلم الدفتر العقاري إلى مالك العقار الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة⁴، كما أنه إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة بيع العقار مثلاً، يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراءات الإشهار وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية⁵.

¹ أنظر الملحق رقم 12، ص 169.

² أنظر الملحق رقم 13، ص 172.

³ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 175.

أنظر الملحق رقم 14، ص 175.

⁴ أنظر المادة 18 من الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁵ أنظر المادة 46، من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

ب- حالة تعدد الملاك (في الشيوخ)

إذا كان تسليم الدفتر العقاري لشخص واحد لا يطرح أي إشكال، فالإشكال يكون إذا كان هناك شخصان أو أكثر، يملكون على الشيوخ¹، ففي هذه الحالة يجب على هؤلاء أن يعينوا وكيلًا من بينهم ليتسلم الدفتر العقاري، ويتم ذلك عن طريق وكالة قانونية صادرة عن الموثق، وإلا حفظ بالمحافظة العقارية، وعند التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية الجهة أو الشخص الذي استلمه².

2- حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

إن تأسيس الدفتر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني يجعله ذو قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة وهذه الميزة تعد أحد مبادئ هذا النظام، غير أنه وإن كانت تشريعات الدول التي أخذت بنظام الدفتر العقاري حرصت على تحقيق أهداف الشهر العيني ومقوماته، إلا أنّ المشرع الجزائري لم يعط لهذا السند نفس القوة الثبوتية.

أ- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

ما يجعل من الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية مطلقة في التدليل على الملكية، هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها ينقلها ويزيلها، فلا يمكن الاحتجاج بغير الحقوق المقيدة في السجل العيني سواء في مواجهة الأطراف أو الغير³.

كما تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري

¹ أنظر المادة 47، من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 226.

³ صنوبر أحمد رضا، "دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الجزائر، 2010، ص 119.

والدفتر الذي يشكل سند ملكية"، فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري جعل الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات والدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية¹، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 20-06-2000، أين أسس القضاة قرارهم على انعدام وجود دليل للإثبات في الدعوى، وذهبوا إلى القول "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية"، غير أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وفقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادتين 32 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم بالأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال².

ب- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري

رغم الحجية التي يمتاز بها الدفتر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري قد قلّل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني³.

فوفقاً لنص المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 التي نصت على أنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء" إذ مكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء

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

² حمدي باشا عمر، الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص 59.

³ أرعمون نورة، مرجع سابق، ص ص 191-192.

حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة¹، وهذا في حالة ما تم تأسيسه على سندات مزيفة أو بيانات كاذبة أو عن طريق الخطأ².

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 448919 المؤرخ بتاريخ 23-04-2008 الذي جاء في حيثياته " لكن لما تبين لقضاة الموضوع استنادا الى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28-03-1984 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل.."³

المطلب الثاني

منازعات الدفتر العقاري

تمر عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري بمجموعة من الإجراءات والمراحل التي قد يترتب عن كل منها نزاع، يستلزم عرضه أمام الجهة القضائية المختصة، مراعيًا في ذلك المعيار العضوي الذي تبناه المشرع في المادة 801 من ق.إ.م.إ.⁴، أين يكون الاختصاص مرتبط بصفة الأطراف المتنازعين.

وتختلف هذه النزاعات باختلاف المرحلة التي نشأت فيها، فهناك نزاعات تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري (الفرع الأول)، وأخرى تثار بعد الانتهاء من عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني).

¹ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² BRAHIMI M, op. cit. p 01.

³ كعباش عائشة، مرجع سابق، ص 168.

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

الفرع الأول

المنازعات الناشئة أثناء إعداد الدفتر العقاري

يلعب المحافظ العقاري دوراً أساسياً في إعداد وتسليم الدفتر العقاري، فهو بذلك يتمتع بسلطة إصدار القرار في كل إجراء يقوم به، إلا أن تلك القرارات والسلوكات التي تصدر منه تثير عدة نزاعات، فلا تكون صائبة في كل الحالات، وهذا ما سيتضح من خلال دراستنا لهذا الفرع بالتطرق أولاً إلى إقرار رفض الإيداع وإجراء الشهر، وثانياً سنتطرق إلى مختلف الأخطاء الأخرى التي قد يقع فيها المحافظ العقاري أثناء قيامه بتلك الإجراءات والجزاء المترتب عنها.

أولاً-منازعات رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر

إن المشرع الجزائري حوّل للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الوثائق الخاضعة للإشهار للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإذا وجد فيها نقص أو خلل تعين عليه إما رفض الإيداع وبالتالي استحالة إجراء الإشهار العقاري وإما قبوله للإيداع ورفض إجراء الإشهار وهذا ما سنوضحه كالاتي:

1-حالة رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري بعد تفحصه السريع والشامل للوثيقة المودعة، برفض الإيداع إذا تبين له أنها غير مستوفية لشروط قبولها سواء كان النقص في البيانات المتعلقة بالأطراف أو البيانات الوصفية للعقار¹.

أ-أسباب رفض الإيداع

لقد نصت المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أسباب رفض الإيداع وهي:

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

-عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري.

-عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.

-حالة فيما إذا كان يكون التصديق على هوية الأطراف أو الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من هذا المرسوم.

-حالة عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم الى المحافظ العقاري.

-حالة إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم.

-حالة ما إذا كانت الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 من هذا المرسوم لا يحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

-حالة تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصورة أو النسخ الشروط والشكلية .

-حالة مخالفة أحكام المواد من 67 الى 71 من هذا المرسوم¹.

إضافة إلى أسباب أخرى يرفض الإيداع على أساسها وهذا ما جاء به القانون 76-105 المتعلق بالتسجيل والطابع في مادته 353 وهي:

-حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

-حالة عدم دفع رسوم الشهر مسبقا قبل الإيداع¹.

ب-كيفية رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري قبل تبليغ المعني بالرفض، حصر جميع النقائص الموجودة في الوثائق المودعة لتفادي حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي تمكين المودع من تصحيح الوثيقة في أقرب الآجال².

يكون رفض الإيداع بقرار صادر عن المحافظ العقاري مكتوب وموقع من طرفه، موجه إلى الموقع على شهادة الهوية، يوضح فيه تاريخ الرفض والنص الذي يبرر رفضه مراعاة في ذلك المدة القانونية للتبليغ وهي 15 يوم من تاريخ إصدار رفض الإيداع، وإجراءات التبليغ التي تكون إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل الرفض³.

فإذا قام مودع العقد بتصحيح أخطاءه يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويباشر في عملية الإشهار، أما إذا كان قرار رفضه تعسفيا وغير مسببا فلمودع العقد مدة شهرين من تاريخ التبليغ الطعن في قراره، وهذا على أساس المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أمام المحكمة الإدارية التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وإذا كان حكم القضاء مؤيدا لقرار المحافظ العقاري فإن الرفض يصبح نهائيا، أما في حالة قبول الطعن فما على المحافظ العقاري إلا قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر⁴.

¹ قانون رقم 76-105، يتعلق بالتسجيل والطابع، مرجع سابق.

² رمول خالد، مرجع سابق، ص 131.

³ أنظر المواد 107، 108 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص ص 143-144.

2- حالة رفض إجراء الإشهار

إن رفض إجراء الإشهار يتطلب مراقبة وفحص دقيق للوثائق المودعة ومقارنتها مع تلك المشهورة من قبل في مجموعة البطاقات العقارية¹.

أ- أسباب رفض إجراء الإشهار

نصت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على عدة حالات أين يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع لكنه يوقف إجراء الإشهار وهي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المودعة غير متوافقة.

- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 من هذا المرسوم غير صحيح.

- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من هذا المرسوم غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من هذا المرسوم يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من هذا المرسوم.

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 144.

-عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه¹.

وتجدر الإشارة إلى أن الأصل في الرفض سواء كان رفض الإيداع أو رفض إجراء الإشهار هو رفض كلي حتى وإن كان السهو أو عدم الصحة يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات، إلا أن المشرع الجزائري نص على حالات استثنائية يكون فيها الرفض جزئياً وهي:

-حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كون الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة يمثل عدد المالكين فقد يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

-حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد والذي يتضمن إجراءات متعددة يمثل عدد القطع أو البيوع.

-حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات أو رهونا أو نسخة من التتبيه المساوية للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابق والرفض لا ينطبق إلا بالنسبة للعقارات الأخرى².

ب- كيفية رفض إجراء الإشهار

قبل قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار يتولى ومساعديه تفحص دقيق في مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار، فإذا تبين له سبب من أسباب الرفض المذكورة سابقا يقوم بتوقيف الإجراء ويبلغ بعد ذلك المعنيين بالأمر خلال 15 يوم من أجل القيام بتصحيح أو استكمال النقص، وإيداع الوثائق التعديلية ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الانتظار

¹ مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² أنظر المادة 106، المرجع نفسه.

فإذا قام المودع بإتمام الوثائق المطلوبة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع.

أما إذا لم يتم بإيداع الوثائق الناقصة أو لم يتم بإصلاح العيب، يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الإشهار مسبباً ذلك، ويقوم بتبليغه بالرفض خلال 08 أيام من انقضاء مهلة 15 يوم¹ وهذا الرفض قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة².

أما إذا اكتشف المحافظ العقاري بأن الوثيقة تم إشهارها بخطأ منسوب إلى الأطراف يطالب الموقع على الشهادة بتصحيح الأخطاء بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤثر كذلك على البطاقات والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة، أما في حالة عدم تعديله للوثيقة فإنه لا ينفذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة³، ويبلغ مباشرة المدير الولائي للحفظ العقاري كي يباشر دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الإشهار من أجل إبطال آثار إشهار الوثيقة المخالفة للقوانين⁴.

ثانياً- المنازعات المترتبة عن خطأ المحافظ العقاري

قد يقع المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه بعدة أخطاء تتولد عنها جزاءات تختلف باختلاف نوع الخطأ المرتكب من طرفه.

1- الخطأ العمدي

يتمثل في الخطأ الإرادي الذي يرتكبه المحافظ العقاري بنية الإضرار بالغير مع علمه بنتائجه ويعتبر هذا الخطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية، إذا كان

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

² راجع الصفحة رقم 125، من هذه المذكرة.

³ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

⁴ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 143.

الفعل المرتكب معاقب عليه جزائياً، ويعتبر من أخطر الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري بإعتبارها تمس بطريقة مباشرة بهيبة وقيمة المرفق العام ومن أمثلته، قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر لسند يحمل تصرف مخالفا للنظام العام، كشهر عقد البيع محله ملك من أملاك الوطنية رغم الاعتراض الصادر من مدير أملاك الدولة¹.

2- الخطأ بالإهمال

يقصد به الانحراف عن سلوك الرجل العادي، وعدم التزامه ببذل العناية المطلوبة في أداء مهامه، وقد يكون هذا الخطأ جسيماً، كقيام المحافظ العقاري بإجراء إشهار لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح من جانفي 1971، كما قد يكون خطأ يسيراً، مثلاً في حالة إغفال ذكر إحدى البيانات الخاصة بالعقار الممسوح ويعتبر من الأخطاء المغترة لأنها لم تبلغ حد من الجسامة².

وعلى من وقع الخطأ في حقه رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري، للمطالبة بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة³.

وفي حالة ثبوت الضرر الناتج عن أخطاء المحافظ العقاري يحق للمتضرر الحصول على تعويض، وذلك في غضون سنة يبدأ حسابها من تاريخ اكتشاف الفعل الضار إلا إذا سقط حقه في ذلك، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة سنة، ابتداءً من ارتكاب الخطأ.

والدعوى عموماً لا تكون موجهة ضد المحافظ العقاري باعتباره مرتكب الخطأ، وإنما توجه ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية⁴.

¹ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص ص 160-161.

² حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 109.

³ بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 165.

⁴ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 113.

بغض النظر عن طبيعة الخطأ إن كان شخصيا أو مرفقيا، فمسؤولية الدولة تجاه الغير قائمة في كلتا الحالتين، وذلك على أساس مسؤولية المتبوع على أعمال تابعه فلا يمكن أن تنفي مسؤولياتها بدعوى أنها أحسنت رقابتها على المحافظ العقاري¹.

إلا أنه يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ العقاري، حسب ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي تقضي " للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"².

وذلك لاسترداد المبلغ المالي المدفوع للمتضرر، عن طريق تحرير دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، فيكون المحافظ العقاري المسؤول الأول والوحيد عن الأضرار التي تسببها للغير³.

كما يمكن متابعة المحافظ العقاري جزائيا أمام القضاء الجزائري، إذا كان الخطأ المرتكب بشكل جريمة، كأن يقوم المحافظ العقاري باستبدال بيانات موجودة في البطاقات العقارية من عملية المسح العام لفائدة شخص آخر وهذا ما يعتبر تزوير⁴.

وهذا ما ورد في المادة 214 من ق.ع، والتي تنص " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفته عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات..."⁵

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 142.

² أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 165.

⁴ حامدي أمين، مرجع سابق، ص 74.

⁵ أمر رقم 66-156، يتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق.

بالإضافة إلى العقوبة التأديبية التي قد يتعرض لها، حيث تنص المادة 17 من الأمر رقم 66-13 المتضمن القانون الأساسي العام للموظفة العمومي: " إنَّ كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مسّ بالطاعة عن قصد، وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثنائها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات"، وقد حددت هذه العقوبات المادة 55 من نفس الأمر¹.

الفرع الثاني

منازعات الترقيم العقاري

بعد استكمال أعوان المسح للمهام المسندة إليهم، وإيداعهم لوثائق المسح لدى المحافظة العقارية يأتي دور المحافظ العقاري لاستكمال تلك الإجراءات، التي تنتهي في الأخير بتسليم الدفتر العقاري بعد التأكد من هوية الأطراف وصحة الوثائق المقدمة له، إلا أنه غالباً ما تكون تلك الإجراءات محل نزاع .

وانطلاقاً من هذا المفهوم سننتقل أولاً إلى النزاعات الناتجة عن الترقيم المؤقت، ثانياً إلى تلك المتعلقة بالترقيم النهائي.

أولاً-منازعات الترقيم المؤقت

لقد منحت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكل شخص اعتدي على حقه جراء الترقيم المؤقت سواء لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين تقديم اعتراض وذلك في الأجال القانونية المحددة للترقيم، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم فيقوم المحافظ العقاري قصد مصالح الأطراف المتنازعة تخصيص جلسة صلح تتعقد تحت إشرافه، فإذا كانت جلسة الصلح إيجابية يقوم المحافظ

¹ أمر رقم 66-133، مؤرخ في 12 ماي 1966، يتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج ر ج ج عدد 46، صادر بتاريخ 8 ماي 1966.

العقاري بتحرير محضر الصلح والذي يتمتع بقوة الإلزام، أما إذا كانت جلسة الصلح سلبية يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف وما على المدعي في هذه الحالة إلا اللجوء إلى القضاء خلال 06 أشهر من تاريخ التبليغ¹.

وتختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذه الدعوى باختلاف أطرافها، فإذا كان أطراف النزاع من القانون الخاص فيؤول النزاع إلى القضاء العادي؛ القسم العقاري وهذا وفقا للمادة 516 من ق.إ.م.إ، التي تنص "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"²، أما إذا كان أحد أطراف النزاع من القانون العام فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري، وفي كلتا الحالتين يؤول فيها الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويحافظ هذا الترتيم على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي³.

ثانيا-منازعات الترتيم النهائي

رغم القوة الثبوتية التي يمتاز بها الدفتر العقاري، إلا أنّ المشرع منح للشخص المتضرر إمكانية المطالبة قضائيا بإعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه، بالرغم من النتائج الوخيمة المترتب عن ذلك حيث تؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية، وإهدار الحقوق العينية المكتسبة لمدة زمنية طويلة⁴، وهذا ما تم تكريسه من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵

ويشترط في دعوى إلغاء الدفتر العقاري أن يتم رفعها أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء الإداري، كما يشترط فضلا عن الشروط العامة المتمثلة في الصفة والمصلحة

¹ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ هميسي سارة، مهني بثينة، مرجع سابق، ص 78.

⁴ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 172.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

والأهلية، أن يؤسس المدعي دعواه، بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه كأن يقوم باستظهار إحدى السندات الرسمية التي تثبت أحقيته على العقار الممسوحة لفائدة الغير أو أن يثبت أن تسليم الدفتر العقاري كان نتيجة عن توافقاً بين الإدارة والغير وذلك بإثباته لحالة التزوير أو الغش.

أما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى فلم يورد المشرع أي نص يدل على ذلك، مما يستلزم إعمال القواعد العامة المتعلقة بتقادم الحقوق والتي تكون خلال مدة 15 سنة كاملة كأجل مسقط¹.

وفي حالة صدور حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري، يفقد الحائز أو المدعى عليه صفة المالك وبذلك يفقد أحقيته بالتصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منسوبة على حق من حقوق الإنتفاع²، نظراً لانتفاء حجية هذا السند وزوال قوته الثبوتية وذلك بعد إتباع إجراءات الشهر العقاري للحكم القضائي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فلا يكفي مجرد تبليغ المحافظ العقاري بالنسخة التنفيذية لهذا الحكم أو القرار³.

مع ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى، في كل هذه الدعاوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً باعتبار أنها مرتبطة بالعقار.

¹ أرجمون نورة، مرجع سابق، ص 231.

² رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 296.

³ جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 77.

خاتمة

خاتمة

لقد أحاط المشرع الجزائري العقار نتيجة للأهمية التي يتسم بها في شتى المجالات بمجموعة من الضمانات، يمكن من خلالها الأفراد الشاغلين لتلك العقارات، من الإستحواذ على دليل للإثبات وقد تبنى المشرع بهذا الخصوص نظامين عقاريّان مختلفين بإختلاف المنطقة التي يقع فيها العقار والمتمثلة في نظام الشهر الشخصي الذي يتم تطبيقه في مجال الأراضي الغير ممسوحة، ونظام الشهر العيني الذي يشمل الأراضي الممسوحة.

وقد نستخلص من خلال دراستنا لهذا الموضوع جملة من النتائج والمتمثلة في:

- لا يعتد بالعقود العرفية كدليل للإثبات إلا إذا كانت محررة قبل الفاتح من جانفي 1971، وكانت لها تاريخ ثابت.

- تبنى المشرع الجزائري نظام مختلط نتيجة لصعوبة إتمام عملية المسح على كافة التراب الوطني، وهذا قد يكون راجع لتكلفتها الباهضة التي تتطلبها، وشساعة المساحة التي تتميز بها الجزائر.

- تستبعد تماما مسألة الحصول على شهادة الحياة و سند الملكية فيما يتعلق بالأراضي الممسوحة، حيث أنه حتى وإن لم يكن لها مالك معلوم، فإن ملكيتها تعود للدولة .

- لشهر العيني دور إيجابي نظرا للأثار المطهرة التي يكتسبها، فهو يحفز على الإستثمار، وذلك بإزالة العوائق التي قد يثقل بها العقار.

- الدفتر العقاري السند الإداري الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، بعد إستكمال عملية المسح في كل التراب الوطني، وإلى حين ذلك تبقى السندات الأخرى سارية المفعول وذات مكانة في الإثبات.

بالإضافة إلى إقتراحنا لبعض الحلول بالنظر للوضعية العقارية في الجزائر وهي:

-التفكر في مسألة تقنين النصوص القانونية المتعلقة بإثبات الحقوق العينية العقارية أو بالعقار بصفة عامة نظرا لتعددّها، كما يجدر عليه إدراج التعديلات الواردة عليها ضمن

خاتمة

النصوص الأصلية دون إدراجها في قانون المالية، لأن ذلك يولد صعوبة في الإلمام بكل تلك التشريعات المتفرقة مما قد يؤدي إلى تجاهل بعضها.

-يبقى مجال التعامل بالسندات العرفية واسعا رغم فرض المشرع قاعدة الرسمية، ولهذا كان على المشرع التقليل من مصاريف التسجيل والشهر العقاري من أجل تشجيع الأفراد على إضفاء الرسمية على مختلف المعاملات العقارية التي يقومون بها.

-يعتبر التقادم المكسب سبب من أسباب اكتساب الملكية إلا أن تطبيقها على العقارات المملوكة بسند معترف به، يعتبر سلب للحقوق في حالة ظهور صاحبها، حتى وإن تجاوزت مدة 15 سنة فالملكية تبقى ثابتة لصاحبها، وله مطلق الحرية في التصرف فيها، فليس من المعقول أن تسرية عليها شروط الحيابة المتمثل أساسا في الإستمرارية ، ولهذا من الأجر تحديد مجال تطبيق مسألة التقادم المكسب بالنسبة للعقارات الغير ثابتة بسند، بالإضافة إلى تحديد المزايا الممنوحة لصاحب شهادة الحيابة بالإنتفاع فقط دون منح له أحقية اللجوء إلى الرهن لأن ذلك قد يؤثر سلبا على مالك العقار في حالة ظهوره.

-إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية لتسريع في إجراء عملية المسح العقاري من جهة وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى، لتقليل من نسبة الأخطاء التي قد يقع فيها نتيجة لضغوطات المفروضة عليه.

-القيام بعملية توعية واسعة من أجل إعلام الجمهور بمدى أهمية عملية المسح العقاري مع وجوب حضورهم وذلك بتأكيد وصول الإستدعاءات الخاصة بالأشخاص المعنيين، نظرا لعدم وصول هؤلاء مثل هذه الإستدعاءات، لتفادي الوقوع في إشكالية الترقيم لمجهول الذي أصبح بعد التعديل يسمى بالعقارات الغير مطالب عليها أثناء أشغال مسح الأراضي والتي يصعب حلها فيما بعد.

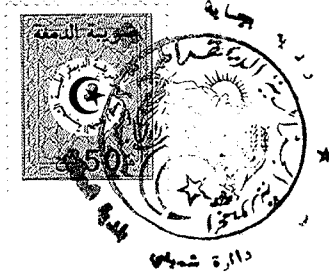
-تحديد مدة تقادم دعوى إلغاء الدفتر العقاري دون تركها للقواعد العامة، والتي تأخذ مدة زمنية طويلة والمقدرة ب 15 سنة مما قد يؤثر في إستقرار المعاملات العقارية.

ﺧﺎﺗﻤﺔ

-العمل على تطوير عملية المسح العقاري بتدعيمها بكافة الوسائل المادية والبشرية وذلك
بالإعتماد على وسائل تقنية متطورة ووضعها تحت أيدي أعوان متخصصين في المجال العقاري.

الملاحق

الملحق رقم 01



شهادة الحيازة

تطبيق للقانون رقم 25.90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجه العقاري.

- أن رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية شميني،
- بمقتضى القانون رقم 08.90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 25.90 المؤرخ في 18.11.1990، المتضمن التوجه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 30.90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- بمقتضى الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني المعطل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 74.75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 02/07 بتاريخ 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعايينة حق الملكية العقارية و تسليم سندالك الملكية عن طريق تحقيب عقاري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 254.91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد إجراءات إعداد و تسليم شهادة الحيازة منشاء بالمادة 18 للقانون رقم 25.90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن توجه العقاري.
- بمقتضى محضر ملاحظات عدم وجود معارضة لإعداد شهادة الحيازة مطلوبة و مستخرجة من طرفنا نحن بتاريخ 03 جويلية 2011.
- الثالث من شهر جاني في عام ألفين و احدى عشرة.
- بمقتضى المخطط العقاري المرفق بهذه الشهادة.

يقرر

المادة الأولى: يعترف بملكية العقار المذكور في الركن الثاني من الجدول، للأشخاص المذكورين في الركن الأول من الجدول التالي:

المادة الثانية: لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير وضع العقار القانوني.

النسب	تعيين العقار	تعيين الأخصاص
	- قطعة أرض عسارية التي تقع بمكان مدعو إرزا وادة قرية تيجوفان بلدية شميني تقدر مساحتها:	السيد: راوي في المولود في: 25/09/1961 بسطيف.
	- ألفين و ستمئة و تسعة و ستين متر مربع 2.669.00 م2.	ابن السيد عبد نعاتبسي بسطيف.
	(القطعة يعبرها خط كهربائي MT)	السكن بقرية تيجوفان بلدية شميني.
	حدودها:	المهنة: عامل في الهجرة.
	الشمال: ممر	أصل الملكية: وراثية.
	الجنوب: ممر الميراث.	الجنسية الجزائرية.
	الشرق: ملكية سراوي لعزیز.	
	الغرب: ملكية وراثية سراوي معتوق.	

الإشهار العقاري: سيصدر نسخة من هذه الشهادة بالمحافظة العقارية بسيد عيش و هذا طبقا للإجراءات المنصوصة في المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن توجيه العقاري.

إثباتا لما ذكره و انعقد بشميني يوم الثالث من شهر جاني عام ألفين و إحدا عشرة.

بيان تسجيل / نظرا و سجل إدارة التسجيل بيجاية بتاريخ يوم الثالث و العشرين من شهر جاني عام ألفين و إحدا عشرة. الحقوق محفوظة و وضع الطوابيع المتساوية الحقوق و المثبتة الإضاء السيدة: ص. م. م. م.

23 JAN 2011

حرف في شميني

رئيس المجلس الشعبي البلدي



رئيس المجلس الشعبي البلدي
هواري

إيداع حجم 09 رقم 1018 مشهر

بالمحافظة العقارية بسيد عيش

يوم الطابع فيقري

ألفين و إحدى عشر

حجم 56 رقم 126

قضى ألف دينار

رسم	1000,00
غرامة	
المجموع	1000,00

الحافظ المتأخر
عبد الوهاب بوعلام



الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

الملحق رقم 03

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:

إسم الأب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المجتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية المحفوظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ :

- بمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لاسيما المادة 16 منه،

- وبناء على مقرر الترقيم العقاري المؤرخ في / / رقم الشهر في / /
مجلد رقم

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب : الاسم : اسم الأب :

تاريخ ومكان الولادة :

المهنة : الجنسية :

العنوان :

الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

البلدية : المكان المسمى :

الشارع :

القسم المسحي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :

المساحة : هكتار آر سنتيار.

الحدود :

من الشمال : من الجنوب :

من الشرق : من الغرب :

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهور والمذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء وختم المحافظ العقاري

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

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
إستناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

المحقق العقاري

يصرح برفض الترخيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

الملحق رقم 06

ولاية :

المحافظة العقارية

RESERVATION FONCIERE

حذرت حقاري

LIVRET FONCIER

N° :

بلدية :

المنطقة :

الحي :

المكان المذكور :

الشارع و الرقم :

قسم :

مجموعة ملكية رقم :

مساحة المسح :

رقم القطعة :

إجمالي - Eventuallylement :

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن للعود الرضائية و الإنقاقات القائمة من طرف مالك العقار أن تكون موضع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا دفتر .
ويمكن أن يتعدت الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر .

و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك

يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة .

2- عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التأشيرات المنوط بها .

3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهر فعليا في البطاقة العقارية .

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير .

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de modifier la plan v annexé

الملحق رقم 07

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

دفتر مسلم في

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

من المحافظ العقاري ->

(signature et cachet)

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

دفتر مصدق عليه و موافق للطاقيفة

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

من المحافظ العقاري ->

(signature et cachet)

(إمضاء و خاتم)

الملحق رقم 08

الملحق رقم 09

مديرية الحفظ العقاري

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
المتفشية الجهوية لأموال الدولة
و الحفظ العقاري لناحية بجاية

لولاية..... بجاية.....
المحافظة العقارية..... بسوق الاثنيين.....

شهادة ترقيم مؤقت

الممضي أسفله السيد المحافظ العقاري ب : بسوق الاثنيين وبمقتضى النصوص القانونية و التنظيمية أدناه.

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 1996/12/20 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 لاسيما المادة 39 الفقرة 02 من المحدد لرسم تسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/11/18 المتضمن التوجيه المالي لسنة 1997 لاسيما المادة 66 الفقرة 06 منه المتعلقة بتسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 لاسيما المواد من 42 إلى 45 منه.
- القانون رقم : 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/093 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما المواد 13 و 14 منه.
- قرار والي ولاية : بجاية رقم ://..... المؤرخ في ://..... و المتضمن فتح عمليات المسح ببلدية :
- محضر استلام وثائق المسح رقم : المؤرخ في :
- جدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية المودعة يوم : تحت رقم :/..... 20 .

تسلم شهادة الترقيم المؤقت بطلب من السيد
بن..... المولود ب.....
في..... الساكن ب..... المهنة.....
من جنسية جزائرية.

تعيين العقار		هوية الحائز	
البلدية	 السيد: (1)	
القسم		بن المولود بـ.....	
مجموعة ملكية		في الساكن بـ.....	
الطبيعة		المهنة من جنسية جزائرية.	
المساحة		شهادة ميلاد رقم: المؤرخة في.....	
ملاحظات خاصة		و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم:	
		الصادرة بتاريخ:..... عن	

صلاحية الشهادة

هذه الشهادة صالحة إلى تاريخ:

ملاحظة:

- تسلم هذه الشهادة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم.

- تسلم هذه الشهادة حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم.

سلمت هذه الشهادة في إطار ما يسمح به القانون و في حدود الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 45 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

كما تطبيقا لنص المادة 02/353 الفقرة 07 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 10 من قانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 و المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

حررت بـ..... في.....

المحافظ العقاري

وصل من سجل الإيداع	
رقم	حجم
.....
رقم	حجم
.....
رقم	حجم
.....

الملحق رقم 10

الملحق رقم 11

الملحق رقم 12

الملحق رقم 13

الملحق رقم 14

قائمة المراجع

أولا : باللغة العربية

1-الكتب:

أ-كتب خاصة:

- 1- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر 2000.
- 3- _____، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 4- _____، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 5- _____، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 6- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 7- _____، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 8- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 9- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 10- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 12- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.

ب-كتب عامة:

- 1- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -أسباب كسب الملكية-، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 2- الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 3- بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 4- بلعيساوي محمد الطاهر، باطل غنية، طرق الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 5- بن شيخ اث ملويا لحسين، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، د س ن.
- 6- _____، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، د س ن.
- 7- حزيط محمد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 8- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 9- خالدي أحمد، الشفعة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 10- دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 11- رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د ب ن، 2005.
- 12- سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
- 13- _____، الوجيز في عقد البيع، دار الهدى، الجزائر، د س ن.

- 14- عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
- 15- محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 16- مصطفى مجده هرجه، الجديد في الحيازة، الطبعة الحادية عشر، دار محمود، د ب ن، د س ن.
- 17- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 18- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور، الجزائر، 2010.

3- الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 2- كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018.
- 3- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2012.

ب-المذكرات

1- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.

2- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، قسم الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

3- بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

4- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

5- زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

6- شريالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، د س ن.

7- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

8- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012.

- 9- قادري نادية، النظام القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، تخصص العلوم القانونية، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 10- لابد أسماء، الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانوني المدني الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد بن بلة، وهران، 2016.
- 11- بلهدري فيروز، بولفراخ سلمى، طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.
- 12- بن معمر خوخة، بركو ليلية، العقود العرفية كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، قسم القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016.
- 13- تيمجغدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 14- جبلي مريم، خالد مديحة، حق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 15- جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017.
- 16- دربالي حكيم، الوصية في التشريع الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
- 17- رحمانى زين العابدين، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015.

18- علوش نصيرة، التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011.

19- لهوير أمينة، إثبات الملكية العقارية الخاص في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2013.

20- محده جلول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضير، 2015.

21- هميس سارة، مهني بثينة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017.

4-المقالات

1- إقلولي ولد رايح صافية، " السندات الرسمية كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 01، 2013، ص ص 07-18.

2- بريك الطاهر، " دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، عدد 15، 2013، ص ص 200-237.

3- بكوش إلهام، شرفي عبد القادر، " حجية الكتابة كوسيلة للإثبات"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، عدد 14، 2017، ص ص 371-392، متوفر على الرابط التالي:

<http://www.univ-skikda.dz/index.php/ar/2016-05-12-14-17->

[21/2017?view=archive&moth=2](http://www.univ-skikda.dz/index.php/ar/2016-05-12-14-17-21/2017?view=archive&moth=2)، تم الإطلاع عليه بتاريخ 16 مارس 2019 على الساعة 13:00.

4- صنوبر أحمد رضا، " دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 2010، ص ص 100-121.

قائمة المراجع

5-عربي باي يزيد، " العقود التوثيقية سندات تنفيذية "، دفاتر السياسية والقانون، جامعة ورقلة، عدد 10، 2014، ص ص 127-138، متوفر على الرابط التالي:

<https://revues.univ-ouargla.dz/index.php/numero-10-2014->

dabatir/1802-08-09-25-04-2008، تم الإطلاع عليه بتاريخ 11 مارس 2019، على الساعة 21:23.

6-قتال جمال، " دعوى استرداد الحياة "، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنراست، مجلد 08، عدد 01، 2009، ص ص 11-25، متوفر على الرابط التالي:

<http://alijtihed.ce-tamanrasset.dz/wp-content/uploads/2019/01/alijtihed->

mag-019-art-001.pdf، تم الإطلاع عليه بتاريخ 22 ماي 2019، على الساعة 19:15.

7-محمودي عبد العزيز، " حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، عدد 18، 2008، ص ص 117-148.

4- المحاضرات

1- بهلولي فاتح محاضرات في مقياس طرق الإثبات، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق بجامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.

2- كحيل حكيم، محاضرة في عقد الهبة، أقيمت على طلبة ماستر 1، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجيلالي بونعام، خميس مليانة، 2018.

5- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

قائمة المراجع

- 1- أمر رقم 66-133، مؤرخ في 12 ماي 1966، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر ج ج عدد 46، صادر بتاريخ 08 ماي 1966.
- 2- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49، صادر بتاريخ 11 جوان 1966، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج ر ج ج عدد 84، صادر بتاريخ 24 ديسمبر 2006.
- 3- أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن قانون التوثيق، ج ر ج ج عدد 107، صادر بتاريخ 25 ديسمبر 1970. (ملغى)
- 4- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ج ج عدد 97، صادر بتاريخ 1971. (ملغى)
- 5- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- 6- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- 7- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج عدد 81، صادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976 معدل ومتمم.
- 8- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جويلية 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج عدد 24، صادر بتاريخ 12 جوان 1984 معدل ومتمم.
- 9- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.
- 10- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج عدد 14، صادر بتاريخ 08 مارس 2006.

11- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر ج ج عدد 15، صادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

12- قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

13- قانون رقم 11-17، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية، لسنة 2018، ج ر ج ج عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

14- قانون رقم 18-18، مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج عدد 97، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

ب-النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 32-73، مؤرخ في 05 نوفمبر 1973، يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج ج عدد 15، صادر بتاريخ 1973. (ملغى)

2- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

3- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 30، صادر بتاريخ 1976، معدل ومتمم.

4- مرسوم تنفيذي رقم 234-89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر ج ج عدد 54، صادر بتاريخ 20 ديسمبر 1989، معدل ومتمم.

5- مرسوم تنفيذي رقم 254-91، مؤرخ في 07 جويلية 1991، يتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ج ج عدد 36، صادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

6- مرسوم تنفيذي رقم 147-08، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ج ج عدد 26، صادر بتاريخ 25 ماي 2008.

6- القرار الوزاري

قرار وزاري صادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر ج ج عدد 20، صادر بتاريخ 1976.

7- الوثائق

أ- المذكرات

مذكرة رقم 4060، مؤرخة في 05 أبريل 2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ب- التعليمات

1- تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2- تعليمة رقم 003، مؤرخة في 27 جوان 2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1/ Ouvrages

1. GOMEZ Valérie, PIDOUX BASSAC Estelle, Droit immobilier, 2ème édition, Sup'FOUCHER, Paris, 2013.
2. LARROUMET Christian, Droit civil, 3ème édition, Economica, Paris, 1991.

2/Article

Brahimi, " La preuve de la propriété immobilière en Algérie ", Legavox.fr, 2016, consulté sur: <https://www.legavox.fr/blog/maitr-brahimi/preuve-propriete-immobiliere-algerie-22281.htm>, le 23 mai 2019 à 20:10h.

فهرس المحتويات

الفصل الأول

ضمانات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة

07	المبحث الأول: السندات كوسيلة للإثبات
07	المطلب الأول: السندات الرسمية
08	الفرع الأول: السندات التوثيقية
24	الفرع الثاني: السندات القضائية
31	المطلب الثاني: السندات العرفية
31	الفرع الأول: تعريف السندات العرفية
32	الفرع الثاني: شروط صحة العقد العرفي
34	الفرع الثالث: حجية السندات العرفية
39	المبحث الثاني: السندات الإدارية ومنازعاتها
39	المطلب الأول: شهادة الحيابة وسند الملكية
39	الفرع الأول: شهادة الحيابة
51	الفرع الثاني: سند الملكية
59	المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيابة وسند الملكية
60	الفرع الأول: منازعات شهادة الحيابة

67 ----- الفرع الثاني: منازعات سند الملكية

الفصل الثاني

إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

74 ----- المبحث الأول: المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة

74 ----- المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري وعلاقتها بمسح الأراضي

75 ----- الفرع الأول: أنظمة الشهر العقاري

80 ----- الفرع الثاني: تأثير عملية المسح بنظامي الشهر العقاري

87 ----- المطلب الثاني: التطبيقات العملية للمسح العقاري

87 ----- الفرع الأول: الهيئات القائمة بعملية المسح العقاري

94 ----- الفرع الثاني: إجراءات عملية المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنها

106 ----- المبحث الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات في المناطق الممسوحة

106 ----- المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

106 ----- الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

112 ----- الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

124 ----- المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري

125 ----- الفرع الأول: المنازعات الناشئة أثناء إعداد الدفتر العقاري

133 ----- الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري

فهرس المحتويات

136	خاتمة
140	الملاحق
177	قائمة المراجع
188	فهرس المحتويات

ملخص

عمل المشرع الجزائري منذ الاستقلال على إرساء ترسانة قانونية من شأنها ضبط مسألة إثبات الملكية العقارية، وذلك بسن جملة من القوانين والأنظمة حتى تتلاءم مع طبيعة ووضعية المنطقة المراد إثباتها، حيث يكون الإثبات في المناطق غير المسوَّحة بموجب السندات الرسمية بمختلف أنواعها إلى جانب العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة قبل الفاتح من جانفي 1971 سنة دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ، أمّا بالنسبة للإثبات في الأراضي المسوَّحة فيكون بموجب الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد المعترف به، والذي يتم استصداره من طرف المحافظة العقارية بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

كلمات مفتاحية: الملكية العقارية، السندات الرسمية، السندات العرفية، الدفتر العقاري، المحافظة العقارية.

Résumé

Depuis l'indépendance, le législateur algérien a mis en place un arsenal juridique afin de réguler la preuve de la propriété immobilière. Ceci, en promulguant des lois et règlements adaptés à la nature et la géolocalisation des zones à prouver. Effectivement, la preuve dans les zones non cadastrées est rapportée soit par des actes authentiques, ou par des actes sous seing privé conclus avant le premier janvier 1971, année d'entrée en vigueur de la loi relative à l'authentification. Quant à la preuve dans les zones cadastrées, elle est démontrée par le livret foncier; considéré comme seul titre reconnu et, délivré par la conservation foncière après avoir complété toutes les procédures prévues par la loi.

Mots clés: propriété immobilière, actes authentiques, actes sous seing privé, livret foncier, conservation foncière.