

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة جيلالي ليابس / سيدي بلعباس  
كلية الحقوق



# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم: تخصص قانون عقاري

الأستاذة المشرفة  
د. آغا جميلة

إعداد الطالبة  
شعبان هند

## أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذ محاضر -أ-	السيد براسي محمد
مشرفا ومقررا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذة محاضرة -أ-	السيدة آغا جميلة
عضوا مناقشا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذ التعليم العالي	السيد مغربي قويدر
عضوا مناقشا	م.ج. غلي زان	أستاذ محاضر -أ-	السيد موسوس عتو

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إِهْدَاء

- إلى من يصبر دائما على الرقي والعلم والذي كان لي خير معين وخير أنيس.....زوجي حفظه الله.

- إلى من على الله منزلتهما وجعل عبادته في طاعتهما.....والداي أطال الله في عمرها .

- إلى أمي الثانية التي علمتني من إرادتها بأن أكون جزءا من عبقها.

- إلى من منحوا لي طعما في الحياة أولادي جعلهم الله خير خلف لخير سلف.

- إلى سندي المتين إخوتي حفظهم الله.

- أهدي ثمرة جهدي هذا آملة من الله عز وجل أن يجعله في ميزان حسناتي يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم.

# شكر وتقدير

أشكر الله خالقي وأحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه الذي منّ عليّ بإتمام هذه المذكرة مع رجائي أن يجعله عملا خالصا لوجهه الكريم.

فبعد توفيق من الله عز وجل ثم توجيه دقيق من طرف الدكتورة آغا جميلة والتي لم تدخر جهدا في مد يد العون لي ولم تبخل علي بعلمها الغزير في إثراء البحث وتقييمه وإفادتي بالتصويبات اللازمة ، لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بكلمة شكر وعرfan لها ولمساعيها الجادة لإتمام هذا العمل.

من دون أن أنسى كل من ساعدني من أعوان القضاء وكذا المختصين التقنيين الذين أثروا هذا العمل بكل جدية وإتقان واحترافية.

من دون أن أنسى بأن أشكر أعضاء لجنة المناقشة الذين وافقوا على إثراء ومناقشة هذا البحث راجية من الله بأن يكون ذلك في ميزان حسناتهم .

ولم جزيل الشكر

### مقدمة:

يشكل الإقليم أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها الدولة بمفهومها المعاصر على اعتبار أنه الوسط الذي تمارس فيه الدولة سيادتها وترعى فيه رعيته ، ولذا كان عليها لزاما حماية هذا الكيان خارجيا وداخليا عن طريق السياسات الرشيدة والسبل الكفيلة لتسخير هذا العنصر الهام في تحقيق التنمية الإجتماعية والاقتصادية المستدامة من أجل احتلال المكانة الرفيعة في وسط المجتمع الدولي.

و بما أن العقار عنصر تنموي مهم وجزء أساسي من هذا الإقليم ، حظاه المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بحماية خاصة وعناية كبيرة وذلك من خلال سن ترسانة غزيرة من القوانين و الأنظمة التوجيهية في إطار تحديد طبيعته و كيفية استغلاله و التصرف فيه قصد ضمان وتشجيع الإئتمان العقاري.

و لقد عرفت السياسة التشريعية العقارية منذ الاستقلال عدة عقبات متأثرة بالأزمات التي عرفها العالم من خلال العقود الستة الأخيرة ، الأمر الذي دفع بالمشرع بتطبيق مبادئ الاشتراكية ومبادئ الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية واعتناق فكرة الانفتاح على اقتصاد السوق و تكريس وحماية الملكية الخاصة الشيء الذي تطلب تغيير النظرة للعقار باعتباره أحد أكبر العناصر المعتمد عليها للدخول في المنظمة العالمية للتجارة.<sup>1</sup>

ولعل تحديد أصل وتطور الملكية العقارية الخاصة أثار خلافا كبيرا في الفقه ، إذ نجد أن الملكية الخاصة تغيرت باستمرار من المجتمعات القديمة إلى العهد الروماني إلى القرون الوسطى، ومن الثورة الفرنسية التي قدست الملكية الخاصة واعتبرتها حقا مطلقا ومقدسا إلى القرن التاسع عشر الذي ظهر فيه مذاهب متطرفة نادى بإلغاء الملكية العقارية الخاصة

<sup>1</sup> . الدكتور أحمد عرفات . نظام الملكية العقارية في الجزائر . دار النشر والتوزيع ، بدون طبعة ، الجزائر ، 2010 الصفحة

إلغاء تاما باعتبارها سبب صراع الطبقات ،ورغم كل هذه التغيرات و الاختلافات إلا بقيت الملكية العقارية الخاصة موجودة ومحمية بالدساتير الدولية والأنظمة القانونية والإتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان، لكونها تعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها أي نظام اقتصادي .

إلا أن السياسة العقارية في الجزائر عرفت تدبدا بعد الاستقلال ، فالنظام الجزائري لم يذهب إلى حد إلغاء الملكية العقارية الخاصة ، وإنما سمح لها في حدود معينة وأحاطها بقيود محكمة تكريسا للتوجهات الاشتراكية ، فكانت الملكية الخاصة في تلك الفترة وظيفة اجتماعية وليس حقا تقتصر على تلبية الحاجيات الشخصية وقد ترتب على التقييد المفرط لحق الملكية الخاصة نتائج سلبية في القطاع الزراعي والعمراني والسكني والنشاطات العقارية:<sup>1</sup>

-في القطاع الزراعي، القيود المفروضة على الأراضي الفلاحية بموجب قانون الثورة الزراعية والمؤمنة أو المستولي عليها كانت تمنح للفلاحين الذين كان لهم حق الانتفاع الدائم فقط، وهذا لم يقنع المعنيين بالتفاني في استثمار الأراضي والمحافظة عليها كأنها ملكا لهم، كما أن مبدأ الأرض ملكا لمن يخدمها وتكريس قيد الاستغلال المباشر كان من الصعب تطبيقه وكانت لهذه الوضعية إنعكاسات سلبية على العقار الفلاحي ، وأبعد الفلاحة عن تحقيق دورها المنتظر في الاقتصاد الوطني، أما القيود المفروضة على الأراضي العمرانية واحتكار البلديات للسوق العقارية دفعت بالمواطنين لتحرير سندات عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية وفوضوية. كما أن القيود المفروضة على الملكية العقارية المبنية أدت لأزمة سكنية خانقة نتيجة تخوف الملاك من تأجير شققهم ومحلاتهم بسبب قيد الامتداد

<sup>1</sup> . الدكتور أحمد عرفات . نفس المرجع . الصفحة 24.

القانوني، فضلا عن ذلك احتكار الدولة السوق العقارية وفرض أسعار إدارية جمد السوق العقارية وعرقل الاستثمار لإقامة مشاريع تنموية.<sup>1</sup>

ومما زاد من النتائج السلبية هو حضر المعاملات العقارية الخاصة إلا بمقتضى رخص وشهادات، مما دفع المواطنين لتحرير عقود غير رسمية وغير قانونية، جعلت المشرع يقف أمام مشاكل عويصة لتسوية مشكلة إثبات حق الملكية.

-ويجب الإشارة إلى أن موضوع إثبات الملكية العقارية مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر، فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف انسجاما كما أنها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص ضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم استقرار الملكية العقارية، لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنه قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة ومغايرة.

فالنظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد. ففي العهد العثماني، اتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى: أ- أراضي البايلك -ويقصد بالبايلك الدولة- وهي تلك الأراضي التابعة للدولة العثمانية، ب-أراضي المخزن: وهي تلك التي كانت متروكة للتجمعات العسكرية التي أقامها الأتراك لتأمين المراقبة على منطقة معينة، وتجمع هذه التجمعات في ذات الوقت بين الطابع الزراعي والعسكري، ج- أراضي العرش: وهي تلك الأراضي التي تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم دون النساء، د- أراضي الملك وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم، ه- أراضي الحبوس أو الأوقاف وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية أو

<sup>1</sup> . الدكتور محمد الصغير . شرح لقانون التهيئة والتعمير . دار الهدى للنشر والتوزيع . الطبعة الأولى الجزائر 2011 ، الصفحة 25.

حبست على الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح لهم.<sup>1</sup>

و- أراضي الجنوب: شهدت نظامين: نظام الأراضي ونظامه المياه، أ- نظام الأراضي: عرف الجنوب الجزائري صنفين من الأراضي: أراضي الجلف وهي التي تسقى بصورة غير منتظمة، وأراضي الحي التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بالإضافة إلى أراضي المنخفضات (الضيعات) حيث يبقى الماء مدة من الزمن أي الوقت الكافي لتمكين إقامة بعض المزروعات، وأخيرا المراعي التي كانت تتسم بكون استصلاحها كاد أن يكون منعما بسبب شساعتها وافتقارها الشديد إلى وجود السكان فيها، ب- نظام المياه: كان نظامي الري والسقي في الجنوب الجزائري يتسمان بأهمية الماء القصوى قياسا بوسائل الإنتاج الأخرى<sup>2</sup> وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالا متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هو استقرارها. أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مردها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الإستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية وإلى توحيد النظام العقاري<sup>3</sup> ، وهذا بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار. وبعد استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، عرفت

<sup>1</sup> . الأستاذة ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر 2000 الصفحة 20.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة للطبع والنشر والتوزيع الجزائر طبعة 2002 ص 58

<sup>3</sup> - لتحقيق هدفه الدائم المتمثل في سلب أراضي الجزائريين، استعمل النظام العقاري الاستعماري كل الطرق الممكنة: منها المصادرة بحجة غياب السند، ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال ووضع الأراضي تحت الحراسة، والقضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتلك الأراضي عن عبد الحفيظ بن عبيدة . إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر . الطبعة السابعة 2011 ص 38.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

الجزائر فترتين تاريخيتين: الفترة التي طبعها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989 والفترة التي تلتها والتي تميزت بتحويلات هامة بحيث خرجت الجزائر من النظام الاقتصادي الموجه إلى النظام الاقتصادي الحر وما يستلزمه من ليونة تشريعية في النظام القانوني العقاري<sup>1</sup>.

وما يميز الساحة العقارية الجزائرية هي وضعية اللأمن العقارية ( L'insécurité immobilière) في المعاملات<sup>2</sup> ، مما أدى إلى قلة نسبة الاستثمارات الأجنبية في الجزائر الأمر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى انتهاج سياسة جديدة، بإيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب، وذلك باعتماد عملية مسح واسعة<sup>3</sup> ووضع سجل عقاري للأراضي ، بهدف تشجيع الاستثمارات لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية من جهة، وحصر الثروة العقارية بهدف تحقيق الائتمان من جهة أخرى وذلك بجعل الدفتر العقاري السند المطلق والوحيد لإثبات هوية العقارات على الصعيد الوطني.

إلا أن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يعتبران آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد لقلّة الإمكانيات المادية والبشرية المتطلبة في إنجاز هذه العملية، وفي انتظار

---

<sup>1</sup> - عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، هذا ولأسباب تاريخية وإيديولوجية اتسمت كل المحاولات وإلى غاية صدور دستور 1989 بتهميش دور الملكية الخاصة في اقتصاد البلاد، وفرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج. مرسوم رئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 1989/03/01 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه باستفتاء 23 فبراير 1989 .

<sup>2</sup> - إن انتهاج المشرع لنظام الشهر الشخصي لفترة طويلة عادة ما يؤدي إلى خطر احتمال تعارض عدة سندات لملكية عقار واحد وذلك راجع لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين هذا من جهة، ومن جهة أخرى إمكانية الحصول على سند رسمي على عقارات مشهورة سندات ملكيتها عن طريق أعمال تقنية التقادم المكسب ، هذه الوضعية تتعدى وصف عدم الاستقرار بل تشكل حالة أشد خطورة من ذلك والتي يمكن تسميتها بحالة اللأمن العقارية.

<sup>3</sup> - إن مسح الأراضي يشكل القاعدة الأساسية للسياسة العقارية، وكان من المنتظر أن يبدأ إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على إثر انتهاء العمليات التي شرع فيها في إطار الثورة الزراعية وانطلاقا من البطاقة العقارية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

تعميم عمليات المسح العام 1 التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل، بصفة مؤقتة، بنظام الشهر الشخصي الموروث عن العهد الفرنسي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني.

وعليه لقد ترتب عن مختلف هذه المراحل -والمبينة أعلاه- تحرير وثائق وسندات محددة لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الواجب تقديمها من المالكين لإثبات ملكيتهم، إلا أن الإشكال يثور عندما تكون هاته السندات غير موجودة رغم توفر الحياة القانونية.

وبغرض تسوية مسألة سندات الملكية، أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حياته، ولأهمية الموضوع ارتأينا في بحثنا هذا إبراز مختلف السندات التي تثبت بها الملكية العقارية في الجزائر، والنزاعات المختلفة التي تنشأ بشأنها والتي تثقل كاهل المحاكم، الأمر الذي يتطلب التدقيق في النصوص القانونية التي تحكم هذه المسألة نظرا لخطورة الآثار المترتبة على المراكز القانونية، وإذا كانت الملكية التقليدية للعقارات (العقود العرفية) قد لعبت دورا تنمويا وتضامنيا في مرحلة ما، فإن المرحلة الراهنة المتميزة بظاهرة العولمة وكثرة الاستثمارات تفرض الإلمام بالقواعد التي تحكم الملكية العقارية، ووسائل إثباتها، وهذا سواء بالنسبة للقاضي أو بالنسبة للمواطن، وذلك لكون الملكية العقارية تشكل أساس النظام الاجتماعي والعمود الفقري للتطور الاقتصادي.

---

<sup>1</sup> - عرفت المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 المسح بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ونوع العقار، مكانه، حدوده ومساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي يكون متقلا بها.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

والإشكالية التي تطرح نفسها حول هذا الموضوع تتبلور أساسا في ماهية الوسائل القانونية التي حددها المشرع لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟ وماهي أنواع السندات الموجودة قبل صدور قانون التوثيق والصالحة لإثبات الملكية العقارية؟.

وما هي السندات المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للمناطق غير الممسوحة بعد صدور قانون التوثيق؟ وما هي السندات المقبولة قانونا في الأراضي الممسوحة؟ وما هي النزاعات القضائية الناتجة عنها؟.

وللإجابة عن هذه الإشكاليات يقتضي منا تقسيم الموضوع إلى بابين ، بحيث يتم التطرق في الباب الأول إلى دراسة مختلف الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري من أجل إثبات الملكية العقارية في الأراضي التي لم يمسه المسح بعد على اعتبار أن الجزائر لم يتم مسح جميع ترابها الوطني ، وقد قسمناه إلى فصلين ، الفصل الأول السندات المثبتة للملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة والفصل الثاني مخصص لدراسة الوقائع المادية كوسائل لإثبات الملكية العقارية.

أما الباب الثاني خصصناه لدراسة آليات إثبات الملكية العقارية في العقارات الممسوحة وقد قسمناه إلى فصلين ، نتناول بالدراسة في الفصل الأول إلى المسح كإجراء تقني أولي وكذا الدور الذي يلعبه في تكوين الحق الموضوعي القانوني والمادي في نشأة حق الملكية العقارية ومدى الاحتجاج به في مواجهة الغير ، ثم نتناول في الفصل الثاني إلى الدفتر العقاري كنتيجة حتمية لعملية المسح العقاري وكذا النزاعات القضائية الناتجة عنه من الناحية الميدانية.

وسيتم معالجة الموضوع من خلال المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية المتصلة بالعقار على ضوء المستجدات القضائية وكذا الثغرات القانونية الموجودة مع اقتراح الحلول الممكنة لإعطاء البحث نظرة أكثر اتساعا وشمولية.

## الباب الأول

إثبات الملكية العقارية في

الأراضي غير المسوحة

## الباب الأول

### إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة

لقد خلفت الحقبة الاستعمارية إشكالية عقارية من الناحية الميدانية ، تميزت في جانب هام منها بغموض وانعدام في سندات إثبات الملكية العقارية وانعدام الدقة في المسح وتحديد أصل الملكية ، ولم تؤد النصوص القانونية المتعاقبة إلى حل هذه الإشكالية طالما كانت متأثرة بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية لتلك المرحلة لاسيما تدابير آليات تكوين رصيد عقاري للدولة على حساب الملكية الخاصة.

فقد أدى تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني من خلال إصداره للأمر رقم 75 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية المكرسة له، الذي اصطدم بمشاكل عملية كبيرة بالنسبة للأراضي غير المسوحة الخاضعة في مضمونها لنظام الشهر الشخصي المستمد من القانون المدني الفرنسي وكذا تطبيق النصوص السارية المفعول المتعلقة بنظام الشهر العيني العقاري طبقاً لمبدأ فورية تطبيق القوانين.

أما فيما يتعلق بالرسمية في إبرام العقود وحجيتها في الإثبات فالتساؤل يتعلق بالشكالية المطلوبة في إبرام التصرفات القانونية الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري طبقاً للأمر رقم 70 / 91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1971<sup>1</sup> وما جاء به القانون المدني في المادة

<sup>1</sup> . الأمر رقم 70 / 91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1971 المتضمن قانون التوثيق المنشور في الجريدة الرسمية العدد 107 لسنة 1970.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

324 مكرر<sup>1</sup> ، وبالتالي فان لكل مرحلة زمنية وسائلها الخاصة في إثبات الملكية العقارية أي قبل سنة 1971 وبعد هذا التاريخ.

إذ اشترط المشرع الجزائري من أجل انتقال الملكية العقارية إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية، وإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد، بالإضافة إلى احترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر<sup>2</sup>، والذي يعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرفا واردا على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية<sup>3</sup>. باستثناء ما أورده المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup> المعدل والمتمم<sup>5</sup> بخصوص الإجراء الأول في السجل العقاري<sup>6</sup> والعقد العرفي الذي اكتسب تاريخا ثابتا قبل جانفي 1971<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 و بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

<sup>2</sup> - إن قاعدتي الرسمية والأثر النسبي -الشهر المسبق- هما قاعدتين أساسيتين، أوجدهما المشرع الجزائري لتنظيم الحفظ العقاري بحيث أوجبهما في جميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري، وذلك حتى يضمن المراقبة الشكلية والموضوعية لها بما يدعم ويحمي الملكية العقارية، ويحقق فكرة الائتمان العقاري.

<sup>3</sup> - وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.

<sup>4</sup> - الجديدة الرسمية رقم 30، المؤرخة في 1976/04/13، صفحة 397.

<sup>5</sup> - المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23، صفحة 11.

<sup>6</sup> - ويتعلق الأمر هنا بالحالات التي يستعصى فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق وذلك باعتبارها أول إجراء (إشهار: شهادة الحيازة)، محرر اكتساب الملكية بالتقادم المكسب -عقد الشهرة-، عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي، سندات الملكية المسلمة طبقا للقانون 07-02، ولنا عودة إلى هذه السندات في حينها)، أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني (الإجراء الأول في السجل العقاري الناتج عن عملية مسح الأراضي المحدث بموجب الأمر (74/75).

إن مسألة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة في وجود السندات لا تطرح - في حقيقة الأمر - إشكالات، وذلك راجع إلى أنه في حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية، ما على المدعي إلا الاستظهار بالسند المثبت لملكيته متى تمسك بوجوده، كل هذا في انتظار تعميم عمليات المسح العام<sup>2</sup> لأنه من المفروض بعد إتمام هذه الإجراءات فإن الدفتر العقاري<sup>3</sup> سيصبح السند الوحيد للتمسك به في إثبات الملكية العقارية، وذلك عملاً بأحكام المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. أما في المناطق التي لم يتم فيها المسح فإن هناك سندات معينة تثبت بمقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية، ولتوضيحها فإننا سنقصر دراستنا على تعداد هذه السندات من الناحية التطبيقية والعملية.

<sup>1</sup> - رغم أن المحكمة العليا فصلت بقرارها الصادر عن الغرف المجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1998 تحت رقم 136156، بعدم صحة التصرفات الواردة على العقارات بموجب عقد عرفي بعد جانفي 1971 إلا أن غرفة الأحوال الشخصية والموارث للمحكمة العليا كرس في قرارها المؤرخ في 22 فيفري 2000 تحت رقم 232678 المنشور في المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001 الصفحة 268، صحة عقد حبس عرفي مؤرخ في جانفي 1973 على أساس أن الحبس هو من أعمال التبرع، ولا تطبق عليه المادة 12 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 28 لسنة 1988 المتضمن مهنة التوثيق التي كانت سارية المفعول عند إبرامه.

<sup>2</sup> - يقصد بمسح الملكية العقارية كشف (يتكون من تصاميم وسجلات) بالممتلكات العقارية لإقليم معين، وبالمالكين الذين تؤول إليهم هذه الممتلكات، وتبين السجلات هوية الممتلكات والمالكين لها، أما التصاميم فهي تبين موقع كل ملك وحدوده وبالتالي مداه.

<sup>3</sup> - يعتبر الدفتر العقاري نتاج عملية المسح العام الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق، ولقد ورد في المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

# الفصل الأول

## السندات المثبتة للملكية

### العقارية

## الفصل الأول

### السندات المثبتة للملكية العقارية

إن الإثبات بمعناه القانوني هو إقامة الدليل على واقعة قانونية بالطرق التي رسمها و حددها القانون وإثبات الحق هو إقامة الحجة عليه و الحق بدون دليل هو و العدم سواء إذ لا فائدة من الادعاء أمام القضاء إذا كان المدعي لا يملك الحجة التي تجعله يصل إلى مبتغاه و لما كانت الكتابة من أهم وسائل و طرق التعامل في العصر الحديث نظرا لما توفره للأطراف من ضمانات سواء من ناحية الاحتفاظ بها أو من إمكانية إعدادها مسبقا كدليل إثبات ، فلقد اهتم المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة بتحديد الشروط الواجبة فيها و كذا تبيان حجيتها كدليل إثبات والطرق المقررة قانونا لدحض هذه الحجة.<sup>1</sup>

ويجب الإشارة إلى أن العقود المقبولة كسندات في إثبات الملكية العقارية في هذه المرحلة تخضع قوتها في الإثبات إلى نص القانون ، ولكن السند الأكثر تعاملًا تمثل في العقود العرفية، وهذا لعدة عوامل أبرزها عدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي بسبب تأخر عمليات المسح العقاري وعدم وجود مخططات بيانية وكذا مرجعية للوحدات العقارية لدى المصالح المختصة الشيء الذي شجع الخواص في إبرام العقود العرفية بصفة فوضوية وغير منتظمة وعليه سوف نتعرض بالدراسة والتحليل إلى جملة السندات التي يمكن الاحتجاج بها في المناطق غير الممسوحة، ثم حجيتها في الإثبات وموقف القضاء منها .

لأن الكتابة تعتبر من أهم طرق الإثبات ، إذ يمكن أن تثبت بها جميع الوقائع القانونية سواء كانت وقائع مادية أو تصرفا قانونيا ، فضلا عن أن الكتابة دليل يمكن إعداده مقدما ، أي

<sup>1</sup> . أحمد عرفات . نفس المرجع الصفحة 35.

وقت إنشاء التصرف أو قبله<sup>1</sup>. كما أن الكتابة باختلاف أنواعها تحتل مكانة أحسن من المكانة التي تحتلها باقي أدلة الإثبات كشهادة الشهود والإقرار والقرائن القضائية لأن جل هذه الأدلة معرضة للزوال بمرور الزمن.

فمعرفة السندات الصحيحة التي تقبل في الإثبات له أهمية بالغة في استبعاد السندات الغير الصحيحة. لكونها مرت بتطورات حسب تغير القوانين و مراسيمها التنفيذية، و ترتب على هذا طرح عدة إشكالات عملية في إثبات الملكية من الناحية العملية . وهنا تظهر أهمية هذا الموضوع إذ له فائدة عملية و نظرية فهو من جهة يبين للقاضي كيفية التعامل مع القضايا المعروضة عليه في إطار إثبات الملكية العقارية و من جهة أخرى يبرز مختلف وسائل الإثبات حسب كل فترة زمنية مرت عليها تصرفات الأشخاص.

ومن أجل تبيان مختلف السندات التي ارادها المشرع بان تكون دليلا لإثبات الملكية العقارية قسمنا الفصل إلى أربعة مباحث طبقا لما تقتضيه ضرورة البحث ، نتناول بدراسة العقود العرفية المثبتة الملكية العقارية قبل وبعد الفاتح جانفي 1971 وكذا العقود الإدارية والرسمية وفي الأخير الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية.

<sup>1</sup> . الدكتور محمد صبري السعدي . الواضح في شرح القانون المدني ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية . طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء دار الهدى الجزائر طبعة سنة 2009 الصفحة 39.

## المبحث الأول

### السندات العرفية

إن عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها في الفترة ما قبل سنة 1971 أي قبل صدور الأمر التشريعي المؤرخ في 15/12/1970 والمتضمن قانون التوثيق والمطبق ابتداء من 01/01/1971 وذلك راجع للفراغ التشريعي غداة الاستقلال وافتقار الملاك للعقود الرسمية الأمر الذي أجبر المواطن الجزائري آنذاك الاعتماد على الشكلية العرفية، من خلال اللجوء للإرادة الحرة دون التقيد بأي أحكام أو شكلية معينة، وهذا ما أسفر عنه شيوع ظاهرة التعاقد العرفي في المجال العقاري كآلية مثبتة لحق الملكية العقارية.

وبالرجوع لمواد القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف صراحة العقد العرفي، إلا أن ذلك لا يمنع من استخلاصه ضمناً وبصفة عكسية لما ورد في نص المادة 324 من القانون المدني بتعريفها للعقد الرسمي بأنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".<sup>1</sup>

بمفهوم المخالفة لفحوى هذه المادة فإن العقد العرفي هو العقد المحرر من غير الأشخاص الذين لهم صلاحية تحرير العقود، أو أنها حررت من طرفهم لكن خارج الحدود والمهام التي رسمها لهم القانون وهو ما أكدت عليه المادة 326 مكرر 2 من نفس القانون.

<sup>1</sup> . الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

وهناك من عرفه على أنه: " ذلك السند الصادر من الأفراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ولا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره".<sup>1</sup>

وهناك من عرفه بأنه:"عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص ، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعه من طرف المتعاقدين وحدهم، أو بحضور شهود دون تدخل ضابط عمومي مختص، أو موظف عام مختص ومؤهل في تحريره".<sup>2</sup>

وهناك من عرفه على أنه:"تلك الأوراق التي تصدر من ذوي الشأن ويثبت فيها واقعة قانونية وموقعة من طرف الشخص الذي يحتج بها عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة إصبعه".<sup>3</sup>

وهناك من عرفه بأنه:"كل ورقة مكتوبة يحررها أطراف عاديين دون تدخل أطراف رسمية"<sup>4</sup> ومن ثم لا يوجد تعريف جامع مانع للعقد العرفي ولكن الجميع يتفق على أنه تلك الورقة المكتوبة التي لا تخضع في تحريرها لشكلية معينة ما عدا إمضاء صاحب الشأن في تحريرها.

ومن ثم وبناء على ما تقدم فإن العقد العرفي أو الورقة العرفية هو السند الذي لا يحرر من طرف الموثق أو الضابط العمومي المختص ولا يشترط المشرع لصحته إلا الكتابة والتوقيع طبقا لما نصت عليه المادة 327 من القانون المدني أما حجية المحرر بالنسبة لطرفيه فهو

<sup>1</sup> .الدكتور فيلاي علي . نفس المرجع . الصفحة 238.

<sup>2</sup> . الأستاذ علوى عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ، ص 146.

<sup>3</sup> . الدكتور حسن محمد قاسم . أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية . منشورات الحلبي الحقوقية بيروت . الطبعة سنة 2003 .. الصفحة 153.

<sup>4</sup> . الدكتور محمد صبري السعدي . نفس المرجع . الصفحة 66.

صحيح أما بالنسبة للغير فيجب أن يكون له تاريخ ثابت ويكون كذلك طبقا لنص للمادة 328 من نفس القانون:

. من يوم تسجيله.

. من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

. أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

. أو من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط ، أو إمضاء.

وتبقى مسألة حضور الشهود وكذا التوقيع غير ملزم من الناحية القانونية بالرغم من الأهمية العملية المتمثلة في تعزيز الخط والتوقيع في حالة وجود نزاع بشأنه، مما تعد شهادة الشهود ذات فعالية لتحقيق صحة العقد العرفي ، وعلى هذا الأساس يبقى العقد العرفي مجرد توافق إرادتين أو أكثر من إرادة الأطراف المتعاقدة أمام أطراف عاديين، أو حتى أمام موظفين عموميين دون استكمال الإجراءات الرسمية المقررة قانونا من تسجيل وإشهار.

ما يهمننا في دراستنا هذه هو مدى حجية العقود العرفية المنصبة على العقارات، لأن ذلك يتطلب منا التمييز بين بعض أنواع العقود العرفية في الجزائر، وتاريخ تحريرها، للقول بعد ذلك فيما إذا كانت صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية أم هي باطلة، وبدون هذا التمييز لا يتسنى لنا تطبيق القانون تطبيقا سليما على مثل هذه المحررات والمنازعات المتعلقة بها ويعود السبب في ذلك إلى تغير القوانين المنظمة للعقارات في كل مرحلة، وقوة الإثبات التي خصت بها العقود العرفية، وعليه مثلما يطالب القاضي قبل أن يطبق القانون على الوقائع المعروضة عليه بتكييفها التكيف الصحيح، فهو مطالب أيضا بتحديد تاريخ إبرام التصرف المنصب على عقار، والمحرر في الشكل العرفي لمعرفة الشكل الذي يتطلبه المشرع<sup>1</sup>، وفي

<sup>1</sup> - قرار رقم 197 347 مؤرخ في 28/06/200، الغرفة العقارية، "غير منشور": (من المقرر قانونا أن تصحيح العقود العرفية من قبل القاضي تتطلب قبل تثبيتها التأكد من تاريخ إبرام العقد، الذي يعد المدار الذي على ضوءه يعتبر المحرر =

هذا الصدد سوف نقوم في المطلب الأول بالتطرق لشروط صحة العقد العرفي ثم ماهي القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية العقارية من خلال التمييز بين مرحلتين تاريخيتين ، والمتمثلتين في مرحلة ما قبل 1971/01/01 ثم مرحلة ما بعد هذا التاريخ.

### المطلب الأول

#### شروط صحة العقد العرفي

تشتط المادة 327 من القانون المدني الجزائري لصحة الورقة العرفية المثبتة لبيع العقار كتابة الورقة العرفية و التوقيع عليها ومن ثم لكي تكون الورقة العرفية حجية في الإثبات يجب أن تتضمن الشروط التالية:

**أولا . الكتابة:** يشترط في الورقة العرفية التي تصلح أن تكون دليلا كتابيا لإثبات الملكية العقارية أن تكون مكتوبة لإثبات واقعة التصرف، وموقعة من الشخص المنسوبة إليه.

وتخضع الكتابة لمبدأ سلطان الإرادة فلا يشترط فيها أن تصاغ أو أن تدون بطريقة معينة فكل عبارة تدل على المعنى المقصود و تصلح بعد التوقيع عليها أن تكون دليلا على من وقع عليها كيفما كانت طريقة تدوين هذه العبارة.<sup>1</sup>

فلا يشترط استعمال طريقة معينة لتحريره إذ يجوز أي يكتب بأي وسيلة كانت سواء بخط اليد أو بالآلة الرافنة أو آلة طباعة ، أو في شكل استمارة معدة مسبقا ليقوم الأطراف فقط بملا الفراغات الموجودة بها، وهي مسائل تبقى خاضعة للسلطة التقديرية للقاضي في مدى وضوح أو غموض الورقة العرفية ومدى قابليتها لأن تكون صالحة للإثبات في المسائل العقارية.

---

=العرفي صحيحا ومنتجا لجميع آثاره أو باطلا بطلانا مطلقا، ولما كان ثابتا في -قضية الحال- أن قضاة المجلس قضاة البيعة العرفي استنادا إلى أن الطرفين إعترا بصحته دون تحديد منهم لتاريخ البيعة العرفي لمعرفة ما إذا كان الشارع يتطلب الشكلية الرسمية، فإنهم بقضائهم هذا، قد تجاهلوا أحكام القانون وجاءت أسباب قرارهم الواقعية ناقصة، وهو ما يتعذر معه على المحكمة العليا من بسط رقابتها، وبالتالي يتعين نقضه.

<sup>1</sup>. الدكتور أحمد عرفات . نفس المرجع . الصفحة 45.

كما أنه لا يهم بأية لغة كتب بها العقد العرفي ولو أن الإثبات في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتطلب الترجمة الرسمية إلى اللغة العربية تحت طائلة عدم قبوله كسند إثبات في موضوع الدعوى ، وإذا لم يتم ترجمته يتم استبعاده من النقاش ومن ثم يتم القضاء بعدم قبول دعواه لانعدام الصفة أو حتى يمكن أن يلحق عدم التأسيس إلى طلبه القضائي.<sup>1</sup>

كما أنه يجب إرفاق المحرر الأصلي بملف الدعوى مرفق بالترجمة للتأكد من مصداقية المحرر وجدية الترجمة من عدمها.

كما نصت المادة 130 من قانون التسجيل على أنه: "إذا كان العقد العرفي الواجب تسجيله محررا بلغة غير اللغة الوطنية ، فيجب أن يكون مصحوبا بترجمة كاملة على نفقة الملتمس ومصادقة من طرف مترجم معتمد..الخ".<sup>2</sup>

كما يمكن أن تكون الكتابة العرفية في شكل محرر ورقي أو في شكل محرر الكتروني عن طريق الوسائل الإلكترونية وشبكات الانترنت ولقد أورد المشرع الجزائري في المادة 323 مكرر من القانون المدني بأنه: "ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف وأوصاف وأرقام وأية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت اوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق إرسالها"<sup>3</sup>.

فالمقصود بالكتابة الإلكترونية حسب هذا النص ذلك التسلسل في الحروف والأوصاف والرموز والأرقام أو أية علامة ذات معنى مفهوم المكتوبة على دعامة إلكترونية ومهما كانت

<sup>1</sup> . المادة 08 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> . قانون التسجيل المعدل والمتمم بتاريخ 25/02/2008 الساري المفعول بعد سنة من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية طبقا لنص المادة 1062 منه.

<sup>3</sup> . الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

طرق إرسالها مثل المعلومات التي تحتويها الأقراص الصلبة والمرنة أو تلك التي يتم كتابتها بواسطة الكمبيوتر نشرها على شبكة الانترنت ، والملاحظ ان المادة 323 مكرر من القانون المدني تعتبر أول نص عرف من خلاله المشرع الجزائري الكتابة التي يمكن استعمالها كوسيلة لإثبات التصرفات بصفة عامة والكتابة الإلكترونية بصفة خاصة ، لتفادي الجدل حول الاعتراف بالكتابة الإلكترونية كدليل للإثبات.<sup>1</sup>

-إن المفهوم الذي جاءت به المادة 323 مكرر قابل للتوسع مما يعني انه يعتد لإثبات التصرفات القانونية بأية دعامة كانت عليها الكتابة سواء كانت على الورق أو القرص المضغوط أو القرص المرن ، ويتسع المفهوم إلى كل الدعائم التي يمكن أن تفرز عنها التطورات التكنولوجية في المستقبل.

-يعتد أيضا بأية وسيلة نقلت بها الكتابة سواء باليد أو على شبكات الإتصال المختلفة إشتراط المشرع أن تكون هذه الخاصية مفهومة أي أن تكون هذه الرموز ، الأرقام ، الحروف... قابلة للإدراك والقراءة وبالتالي إذا كانت هذه الرموز والمعاملات مشفرة لا يمكن إدراك معانيها فإن هذه الكتابة لا تصح للإثبات بما أن الكتابة الإلكترونية معرضة للتبديل والتغيير اللاحق مما يمس قوتها الثبوتية فإن المشرع أحاطها بضمانات ، إذ نصت المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني : "على أنه يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني ، كالإثبات على الورق بشرط امكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها ، وان تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها"<sup>2</sup>، ولقد أسس المشرع من خلال هذا النص التعادل الوظيفي بين الكتابة في الشكل الإلكتروني والكتابة على الورق ولكن لم يأخذ به على إطلاقه بل قيده بشرطين هما:

<sup>1</sup> الأستاذ حسن بودي . التعاقد عبر الانترنت . دار الكتب القانونية ، مصر بدون طبعة 2013 ص 25.

<sup>2</sup> . الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

الشرط الأول : إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي صدرت عنه هذه الكتابة ، لكن المشرع لم ينظم بعد هذا الشرط ولذلك فإن تطبيقها يبقى معلقا كونه يصعب على القاضي التثبت من هوية من صدرت عنه الكتابة.

الشرط الثاني: أن تكون محفوظة في ظروف تضمن سلامتها وتدل على مصداقيتها وصلاحياتها لمدة طويلة دون تلف أو تعديل لمحتواه ، ويترك أمر تقدير تلك المدة للقاضي ولكن لا ينبغي أن تقل عن فترة التقادم وهي كقاعدة عامة 15 سنة.

وبتوفر هذين الشرطين يصبح للمحرر الإلكتروني حجية ولكن التساؤل المطروح أيضا ما نوع الكتابة التي يمكن ان تعادل في حجيتها الكتابة بالشكل الإلكتروني ؟ هل لها حجية العقود الرسمية أم المحررات العرفية.<sup>1</sup>

وفي هذا اختلفت الآراء فمنهم من اعتبر حجية الكتابة الإلكترونية معادلة للعقود الرسمية لأن المشرع أدرجها في المادة 323 مكرر والمادة 323 مكرر 1 ضمن قواعد الإثبات في مقدمة الفصل الخاص بالإثبات بالكتابة وبالتالي يمكن أن تعادل الكتابة الرسمية ، في حين ذهب بعض الفقه إلى اعتبار ان حجية المحررات الإلكترونية معادلة للمحررات العرفية لأن المشرع في الكتابة الرسمية اشترط حضور الضابط العام وتوقيعها في حين لا يمكن حضوره إذا ما تعلق الأمر بالكتابة في الشكل الإلكتروني وهذا ما تشير إليه المادة 324 من نفس القانون.

**ثانيا: التوقيع على الورقة:** يتمثل التوقيع على الورقة العرفية في أن يضع الشخص بخط يده عليها لقبه أو اسمه أوهما معا أو كنيته أو أية كتابة أخرى ومن ثم لا بد أن يكون التوقيع باليد وأما في المواد التجارية فإن بالإمكان أن يكون التوقيع بوضع ختم خاص في شكل توقيع *la griffe*.

- ولا يمكن إعطاء أية قيمة للتوقيع إلا إذا كان صادرا من الطرف الذي ينسب إليه ولذلك فإن الوكيل لا يوقع باسم موكله ولو تلقى تعليمات في ذلك وإنما يجب أن يوقع باسمه الشخصي وبصفته نائبا عن موكله.

<sup>1</sup> . الأستاذ حسن بودي . نفس المرجع . الصفحة 28.

- وقد يقع التوقيع على الورقة العرفية من طرف جميع ذوي الشأن في وقت واحد كما أنه قد يتم متفرقا وعلى مراحل أوفي أماكن مختلفة.

- وقد يكون التوقيع قبل كتابة النص وعلى ورقة بيضاء ليقع ملؤها فيما بعد وهذا ما يسمى بالتوقيع على بياض غير أن هذه الطريقة فيها نوع من المشاكل إلا أن الشخص الذي يوقع على بياض مهما كانت غفلة يستطيع أن يتصل من الالتزام المضاف على تلك الورقة فيثبت أن البيانات الموجودة بها ليست مطابقة لنوايا الحقيقية، وقد أضاف المشرع الجزائري إثر تعديل القانون المدني وفق القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 يعدل ويتمم القانون المدني بالبصمة، وهذا طبقا لنص المادة 48 منه.

- والتوقيع ببصمة الإصبع لم يكن التقنين القديم ينص عليه إلا أنه ظهر في العمل أكثر ضمانا من التوقيع حيث أثبت العلم أن بصمات الأصابع لا تتشابه<sup>(1)</sup> وقد جعل المشرع الجزائري للبصمة قوة الإمضاء تلبية للطرف الآخر الذي يقصد التحفظ من الطعون التي قد توجه في المستقبل إلى صحة الإمضاء.

كما يمكن أن يكون التوقيع إلكترونيا و بالرجوع إلى القانون الجزائري فقد تطرق لتعريف التوقيع الإلكتروني من خلال القانون 04-15 المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين بأنه: "بيانات في شكل إلكتروني مرفقة أو مرتبطة منطقيا ببيانات إلكترونية أخرى تستعمل كوسيلة توثيق"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الدكتور: عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب الملكية . الجزء التاسع . دار الأحياء . التراث العربي . بيروت . لبنان ص 68.

<sup>2</sup> . القانون رقم 15 - 04 المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع و التصديق الإلكترونيين الصادر في 01 فيفري 2015 و المنشور في الجريدة الرسمية العدد 02 بتاريخ 10 فيفري 2015.

و يتضح أن المشرع الجزائري قد اعتمد في تعريفه للتوقيع الإلكتروني على أشكال وإجراءات انشائه و ركز على أن تكون مرتببا بما ورد في المحرر الإلكتروني الذي يحمله ، كما أشار إلى الغرض الأساسي للتوقيع الإلكتروني و هو توثيق و قبول الموقع على ما ورد في المحرر الإلكتروني الموقع إلكترونيا من طرفه.

و إذا كان التوقيع التقليدي يتمثل بالإمضاء أو البصمة فإن التوقيع الإلكتروني يتخذ كذلك عدة صور أدى لظهورها اختلاف التقنية المستخدمة في تشغيل منظومة هذا التوقيع ، فكل تقنية تستخدم في إحداث توقيع الكتروني يكون لها منظومة تشغيل تختلف عن الأخرى فهناك تقنية تعتمد على منظومة الأرقام أو الحروف أو الإشارات ، ومنها ما يعتمد على الخواص الفيزيائية و الطبيعية و السلوكية للأشخاص ولعل أكثر التوقيعات الإلكترونية شيوعا وهي التوقيع بالقلم الإلكتروني لاعتماده على الإشارات<sup>1</sup> ، والتوقيع البيومترى الذي يعتمد على الخواص الذاتية و البيومترية للموقع<sup>2</sup> والتوقيع الإلكتروني الرقمي المعتمد على الأرقام في إنشائه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . التوقيع باستخدام القلم الإلكتروني Op- Pen و هو عبارة عن قلم إلكتروني حسابي يمكن باستخدامه من الكتابة على شاشة الحاسب الآلي الخاص بالموقع ، و يتم ذلك باستخدام برنامج هو المسيطر و المحرك لهذه العملية .و يقوم هذا البرنامج بوظيفتين أساسيتين لهذا النوع من التوقيعات ، الأولى و هي خدمة النقاط التوقيع و الثانية و هي خدمة التحقق من صحة التوقيع ، حيث يتلقى أوامير بيانات الموقع عن طريق بطاقته الخاصة التي يتم وضعها في الآلة ، البرنامج و تظهر بعد ذلك التعليمات على الشاشة ، ثم تظهر بعد ذلك رسالة إلكترونية تطلب توقيعه باستخدام قلم على مكان محدد داخل شاشة الحاسب الآلي ، و يقوم هذا البرنامج بقياس خصائص معينة للتوقيع من حيث الحجم و الشكل و النقاط و الخطوط و الإلتواءات ، و يطلب البرنامج من الشخص الضغط على مفاتيح معينة تظهر له على الشاشة تفيد بالموافقة أو عدم الموافقة على هذا التوقيع ، و متى تمت الموافقة يتم I1 تشفير البيانات الخاصة بالتوقيع و تخزينها باستخدام البرنامج ثم تأتي مرحلة التحقق من صحة التوقيع ، عن طريق مقارنة المعلومات مع التوقيع المخزن و يتم إرسالها إلى Iبرنامج الحاسب الآلي الذي يحدد فيما إذا كان التوقيع صحيحا أم مزور .

<sup>2</sup> . يعتمد هذا النظام على الصفات المميزة للإنسان و خصائصه الطبيعية و السلوكية التي تختلف من شخص إلى آخر كبصمة الأصابع و بصمة شبكة العين و نبرة الصوت و درجة ضغط الدم و التعرف على الوجه البشري و سواها من الصفات توقيعا إلكترونيا الجسدية و السلوكية التي يمكن ان تعتمد باعتبارها توقيعا الكترونيا ويتم التحقق من شخصية الموقع عن طريق أجهزة إدخال المعلومات إلى الحاسب الآلي مثل الفأرة و لوحة المفاتيح التي تقوم بالنقاط صورة دقيقة=

## المطلب الثاني

### حجية الورقة العرفية المنصبة حول عقار

إن التعرف على الحجية التي يمكن أن تعطى للورقة العرفية قيمة قانونية من حيث الإثبات يستلزم منا التعرض إلى أهم المراحل التي مرت بها في إقرار مدى حجيتها في كل مرحلة، بالإضافة إلى كيفية تنظيمها من قبل المشرع والمحكمة العليا، وعليه فإن دراستنا لحجية هذه المحررات ستتم من خلال دراسة مرحلتين هامتين مرتبطين بتاريخ صدور قانون التوثيق<sup>2</sup> في فرعين بحيث نتناول في الفرع الأول مرحلة ما قبل 1971/01/01، لنصل في الفرع الثاني إلى دراسة مرحلة ما بعد 1971/01/01، مع التطرق في كلا الفرعين إلى كيفية معالجة المشرع لهذه النقطة، وموقف المحكمة العليا.

### الفرع الأول

#### مرحلة ما قبل 1971/01/01

إن عملية إثبات الملكية العقارية في هذه الفترة لم تكن تخضع لشكلية معينة، وهذا راجع لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا خلال هذه الحقبة الزمنية، بحيث كان يكفي إبرامها على الشكل

---

=لأحد الخواص الذاتية للإنسان ، و يتم تخزينها بطريقة مشفرة داخل الحاسوب بحيث لا يستطيع أحد التعامل به إلا في حالة المطابقة.

<sup>1</sup> . التوقيع الرقمي هو عبارة عن رقم سري أو رمز ينشئه صاحبه باستخدام برنامج حاسب و يسمى الترميز و الذي يقوم على تحويل الرسالة إلى صيغ غير مفهومة ثم إعادتها إلى صيغتها الأصلية حيث يقوم التوقيع على استخدام مفتاح الترميز العمومي و الذي ينشئ مفتاحين مختلفين و لكنهما مترابطان رياضيا حيث يتم الحصول عليهما باستخدام سلسلة من الصيغ الرياضية أو الخوارزميات غير المتناظرة. عن الدكتور سعيد السيد قنديل . التوقيع الإلكتروني . ، الدار الجامعية للنشر ، بيروت ، لبنان ، بدون طبعة 2014 ، ص 71.

<sup>2</sup> - صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، والذي بدأ سريانه في 1971/01/01، إعمالا لنص المادة 53 منه، ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

العرفي، مع ضرورة توافر أركان العقد طبقا للقواعد العامة، فلا الرسمية ولا الشهر كانا ضروريين، وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية للمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) في أحد قراراتها الذي استبعدت فيه تطبيق أحكام المادة 333 من القانون المدني، التي تشترط الكتابة في إثبات التصرف الذي تزيد قيمته عن ألف دينار (مائة ألف دينار حاليا)، على أساس أن البيع المتنازع فيه أبرم في عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق<sup>1</sup>.

وتميزت الفترة في الجزائر ما بعد الاستقلال ببقاء سريان القوانين الفرنسية، وتم صدور الأمر رقم 62/20 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا في الأجل المذكور وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة ونصت المادة الأولى منه: "يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية"<sup>2</sup>.

ثم صدر المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية

<sup>1</sup> - قرار منشور بنشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982، صفحة 147: "ولكن حيث أن المادة 333 من القانون المدني الجديد لا تنطبق في القضية باعتبار أن البيع أبرم سنة 1968 وفي عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق".

<sup>2</sup> . وأضافت المادة الثانية منه بأنه: "تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية"، كما قام القضاء الجزائري آنذاك بإصدار عدة قرارات بين من خلالها النصوص التي لها طابع استعماري ومن بينها قانون 1873/07/26 الذي ألغى الشفعة في الأراضي المفرنسة

ومن ثم العقود المنصبة حول عقار والتي تم إبرامها بعد تاريخ 1962/07/01 سواء تم تحريرها داخل أو خارج الوطن تعتبر باطلة وتدمج بصورة تلقائية ضمن الأملاك الشاغرة<sup>1</sup>

. ثم صدر المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم الصلح ، البيع الكراء والإيجار الزراعي والذي حظر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير.<sup>2</sup> وكل الاتفاقات المبرمة ابتداء من تاريخ فاتح جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تعد باطلة وصدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 81 693 مؤرخ في 1991/10/23 أكد على ذلك: " أما فيما يخص عقد الوعد بالبيع المبرم من قبل مواطنة فرنسية الجنسية فإنه يتبين جليا أن القاضي الأول تهاون في حكمه ووافق على اختلاس ملكية عقارية تعود للدولة بموجب القانون، علما أن المرسوم 62/03 نص على أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين والتي تمت من 1962/07/01 تعد باطلة لا أصل لها والمرسوم جاء لإتمام المنع الفعلي الذي كان جاريا أثناء حرب التحرير".<sup>3</sup>

كما جاء قرار آخر في نفس السياق يقي بأن: " الأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة والإدارة ملزمة قانونا برفع دعوى بطلان البيوع المخالفة للمرسوم".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> . عبد الحفيظ بن عبيدة . نفس المرجع . ص 17 .

<sup>2</sup> . حمدي باشا ، المرجع السابق ص 107 .

<sup>3</sup> . مجلة قضائية عدد 03 لسنة 1991 ص 38 .

<sup>4</sup> . قرار صادر المحكمة العليا تحت رقم 121 879 المؤرخ في 1996/03/21 المنشور بنشرة الفضاة 1997 ، عدد 50 ص 149 : "حيث أن إدارة الدولة اعتبرت أن العقد الرسمي المؤرخ في 1962/12/13 المبرم بين المرحوم "ت م" والمعمار السابق، المالك السابق للقطعة الأرضية المتنازع عليها هو باطل وكأن لم يكن تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة ، وبالتالي القطعة المتنازع عليها تم إدماجها ضمن املاك الدولة قانونا ، وأنه علاوة على ذلك فإن المادة 02 من المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان أية معاملة خاصة بعقار منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا"

. صدور قانون المالية التكميلي رقم 93/65 المؤرخ في 1965/04/08<sup>1</sup> الذي فرض قيودا جديدا على العقود الغير موثقة . أي العرفية . بنص المادة 101 منه : "إذا أفرغ البيع في عقد غير موثق ، فيجب لزوما أن يدفع الثمن بيد مفتش التسجيل وعلى هذا الأخير أن يؤشر أسفل العقد بهذا الدفع" ، وقد أصدر وزير العدل منشور مؤرخ في 1966/05/21 رقم 166 يؤكد من خلاله على ضرورة مراعاة هذا الإجراء تحت طائلة عقوبات ينص لها محرر العقد إذا خالف هذا الإجراء<sup>2</sup>.

. وقد شهدت هذه الفترة بصدور مجموعة من النصوص منها ما تم إلغاؤه ومنها مازال ساري المفعول إلى يومنا هذا ، فبموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 ، المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /03/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1961/03/01 صيغتها الشرعية، وعلى ضوء ذلك أعفيت من الإشهار المسبق المفروض بحكم نص المادة 88 من نفس المرسوم.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود بعد تقديم الأطراف إشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثروة الزراعية<sup>4</sup> أو في الاحتياطات العقارية للبلدية<sup>5</sup>، لكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، المعدل

<sup>1</sup> . قانون المالية التكميلي لسنة 1965 رقم 93/65 المؤرخ في 1965/04/08 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 32 الصادرة بتاريخ 1965/04/14.

<sup>2</sup> . حمدي باشا ، نفس المرجع . ص 112.

<sup>3</sup> - عدلت المادة 03 من المرسوم 210/80 المادة 89 من المرسوم 63-76 والتي أصبحت محررة كالاتي: "لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: - عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم. - عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير، ناتجا عن سند، اكتسب تاريخا ثابت قبل أول يناير 1971".

<sup>4</sup> . الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

<sup>5</sup> . الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

والمتمم للمرسوم رقم 63/76 تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى 1971/01/01 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15. وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ، المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير-عقد إيداع- يتم شهره في المحافظة العقارية<sup>1</sup> المختصة يكتفي فيه محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء- المتعاقدين والشهود- لتسهيل ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية.

ولعلّ مبرر تطبيق هذا الاستثناء، هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف، الشيء الذي جعل المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) في قرار له مؤرخ في 1982/02/03، غير منشور، يذهب إلى القول أن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/3/29، بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا

<sup>1</sup> - دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفتح جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.

<sup>2</sup> - وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية في القرار رقم 254 200، المؤرخ في 2001/01/31: "ولما كانت أحكام القانون المدني القديم سيما المادتين 1322 و1582 الساري المفعول وقت التصرف تجيز البيع العرفي للعقارات، فإن قضاة الموضوع قد أعطوا قرارهم أساسا سليما وطبقوا صحيح القانون لما أزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع بما يسمح بنقل الملكية قانونا مطبقين بذلك أحكام المادة 361 من القانون المدني".

عن طريق الجهات القضائية<sup>1</sup> المختصة<sup>2</sup>، لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العرفي التأكد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرما قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 91/07 حيز التطبيق.

وذهبت المحكمة العليا بقرارها الصادر تحت رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12<sup>3</sup> في أن: "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير مشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها".

---

<sup>1</sup> - وهو ما أكدته أيضا الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198/674 المؤرخ في 2000/04/26 "غير منشور".

<sup>2</sup> - بعض الجهات القضائية بعد تأكدها من صحة العقد العرفي توجه الأطراف من جديد أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع على الشكل الرسمي.

<sup>3</sup> . المنشور بالمجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا لسنة 2006 العدد 01 ص 435 ومقتبسة عن حمدي باشا . القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، الطبعة التاسعة 2009 ص380.

## الفرع الثاني

### مرحلة ما بعد 1971/01/01

لقد أوجبت المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970<sup>1</sup> المتضمن مهنة التوثيق، الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 يناير 1971، صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.<sup>2</sup>

ومن ثم يفهم من هذا النص بأن كل العقود العرفية ولو كانت ثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 تعتبر باطلة بطلانا مطلقا ومن ثم لا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء لأنها لا تعتبر سندا للملكية ، للقاضي أن يثير البطلان من تلقاء نفسه لكونها مسألة متعلقة بالنظام العام وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى لكون أن الرسمية أصبحت شرطا جوهريا وركنا أساسيا لقيام العقد وهذا يعتبر خروجاً على مبدأ الرضائية المنصوص عليه بنص المادة 59 من القانون المدني

إلا أنه وبالرغم من صراحة النصوص ، إلا أن المحكمة العليا ظلت متذبذبة في قراراتها في تلك الحقبة الزمنية وكانت تعطي للسندات العرفية الكاملة في نقل الملكية العقارية ، مؤيدة اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة العقود العرفية والزام البائع بالتوجه أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري ، وفي حالة امتناع المطلوب يقوم الحكم القضائي مقام العقد ، وقد جاء قرار الغرفة المدنية رقم 61 796 المؤرخ في 19/11/1990 غير

<sup>1</sup> - ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

<sup>2</sup> . وتم إدراج مضمون نص هذه المادة في القانون المدني بموجب التعديل رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 ضمن نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان . تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

منشور: " حيث أنه كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و361 من القانون المدني وليس المادة 12 من الأمر 91/90 الغير قابلة للتطبيق في قضية الحال " <sup>1</sup> ، وفي قرار آخر غير منشور صادر عن نفس الغرفة تحت رقم 181 108 مؤرخ في 1995/05/05 : " وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع ، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما ، وأنه لا يمكن الاحتجاج بخرق المادة 12 من الأمر 91/70 التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط" <sup>2</sup>.

ومن ثم المحكمة العليا تماشت بقراراتها مع الواقع الاجتماعي الذي كان سائدا آنذاك وتعاطفت مع المتقاضين الذين أبرموا عقودا عرفيا ووجدوا أنفسهم مقيدون بنص المادة 12 من الأمر رقم 91/70 التي جاءت أمرة بأحكامها على اعتبار أن المواطن لم يكن يملك الثقافة القانونية الكافية تسمح له إبرام عقود توثيقية في قالب رسمي ، لكون أن عقد البيع عقدا رضائيا ينتج آثاره بمجرد الإيجاب والقبول. <sup>3</sup>

كما أنه يرجع السبب في ذلك لصدور نصوص قانونية أدت إلى لجوء المواطنين إلى العقود العرفية ومنها الاحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشأ بموجب الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية <sup>4</sup> الذي كان يستثني الأراضي المعدة للبناء التي تقع داخل المناطق العمرانية من

<sup>1</sup> . حمدي باشا . نقل الملكية العقارية . نفس المرجع ص 128 .

<sup>2</sup> حمدي باشا . القضاء العقاري نفس المرجع ، ص 377 .

<sup>3</sup> . عدم اقتناع القضاة آنذاك بفكرة الرسمية في المعاملات العقارية كان مبررا من الناحية العملية إذ أصدر رئيس الجمهورية تعليمة رئاسية مؤرخة في 1976/06/30 وجهت للسادة القضاة يلزمهم من خلالها على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار المحرر العرفي المنصب حول عقار ، وهدفها كان سياسي أكثر منه قانوني ، لكونها جاءت مخالفة لنص قانوني صريح يعلوها مرتبة

<sup>4</sup> . الملغى بموجب المادة 88 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

التداول بين الأشخاص إلا لصالح البلدية مقابل ثمن يتم تقويمه من قبل مصالح أملاك الدولة ، ولم يستثنى سوى نقل الملكية عن طريق الميراث<sup>1</sup>.

إلا أن هذا كان لا يمنع من تضارب آراء القضاة في هذه المسألة، إذ صدر قرار عن الغرفة المدنية ، القسم الأول مؤرخ في 1982/07/07 : " إن مقتضيات المادة 12 من الأمر 91/70 تقتضي في مجال نقل الملكية العقارية الشكل الرسمي وإيداع الثمن لدى الموثق تحت طائلة البطلان ، ذلك أن العقد العرفي لا ينقل وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ"<sup>2</sup>.

كما ذهبت في قرار آخر لها تحت رقم 103 656 مؤرخ في 1994/11/09: "يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في شكل رسمي ، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان ، وتنص المادة 203 من قانون الأسرة أن الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة قانون التوثيق بالنسبة للعقارات ، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية"<sup>3</sup>.

فرغم وضوح النصوص القانونية إلا أن قضاة المحكمة العليا خاصة الغرفة البحرية والتجارية لم يتفقوا مع قضاة الغرفة المدنية ولذلك تم عرض الملف رقم 136 156 على الغرفة المختلطة بالمحكمة العليا للنظر فيه وفقا لأحكام نص المادتين 22 و 23 القانون رقم 22/86 المؤرخ في 1989/12/12 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وسيرها وتم إحالة الملف على الغرف المجتمعة وانتهى الأمر بصدور القرار المبدئي وهو ما أكدته

<sup>1</sup> . نصت المادة 06 منه على أن: "الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لمالكها ، وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياطات البلدية العقاري ، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلديات، ويستثنى من هذا الحظر نقل الملكية بموجب الإرث:."

<sup>2</sup> حمدي باشا . القضاء العقاري . نفس المرجع . ص 377.

<sup>3</sup> . نشرة القضاة لسنة 1997 العدد 51 ص 67.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

المؤرخ في 18/02/1997: "من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط، أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلا".<sup>1</sup>

من المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها على الشكل الرسمي.

ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله.<sup>2</sup>

وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد جانفي 1971 دون إفراغها في الشكل الرسمي، لا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد، لأن التصرف في حد ذاته يعتبر في حكم القانون باطلا بطلانا مطلقا لتخلف أحد أركانه، وبالتالي لا يترتب أي أثر وإنما يعاد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قرار مبدئي صادر عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا والمنشور بالمجلة قضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 10.

<sup>2</sup> ثم الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148 541، المؤرخ في 23 ماي 1997، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 183: "من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي، يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان. ومن ثم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ولم يخالف الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار رقم 136 156 المؤرخ في 18/02/1997، المكرس بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، فيما يخص العقود العرفية. وأن قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون".

<sup>3</sup> - وفي حالة ما إذا أفرغ التصرف في الشكل الرسمي وجب على الموثق الذي تلقاه، أو الموظف الذي أصدره أو كاتب الضبط متى تعلق الأمر بالأحكام والقرارات النهائية الواجبة الشهر، القيام بإشهار التصرف في الآجال المحددة قانونا، وإلا تترتب مسؤوليتهم ومسؤولية الدولة اتجاه موظفيها إذا لحق بأصحاب هذه الحقوق ضرر، جراء عدم القيد فيحق لهم المطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر وما فاتهم من كسب.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه ليس للعقد أي أثر في نقل الملكية العقارية، وإنما العبرة بالقيّد إذ به تنتقل الملكية، لكن ليس بأثر رجعي لما قبل القيد، وإنما من تاريخه<sup>1</sup>، بحيث قبل هذا التاريخ تبقى الحقوق العينية على ذمة المتصرف فيها من فترة التعاقد إلى غاية القيد.

غير أن المشرع لم يكتف باشتراط قيد العقود والأحكام المتعلقة بكل حق عيني عقاري، وإنما اشترط كذلك شهر الدعاوي القضائية الرامية إلى إبطال، تعديل، أو فسخ، أو نقض حق متعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر.

---

<sup>1</sup> - استثناء حالة انتقال الملكية بعد الوفاة، إذ أنه يترتب على مجرد حدوث الوفاة انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون إعمالاً لنص المادة 15 فقرة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم في مادتيه 39 و91، استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة الفنية لذلك الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية.

## المطلب الثاني

### الآثار التي يترتبها المحرر العرفي الباطل

إن المحررات العرفية الباطلة، ترتب الأثر المتمثل في التعويض عن الأضرار الناشئة عن بطلان العقد، وإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، بحيث يلتزم البائع بإرجاع ثمن المبيع عملا بقاعدة عدم جواز الإثراء بلا سبب، مقابل إخلاء المشتري للعقار محل البيع متى كان ذلك ممكنا، وذلك لأن هناك حالات يستحيل فيها إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، بسبب تأميم العقار أو نزع ملكيته من أجل المنفعة العامة.

وهكذا فإن العقد العرفي الباطل بطلانا مطلقا لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يترتب أثرا ولا حتى التزامات شخصية، لذا فإن الأحكام التي تقضي بصحة البيع العرفي الصادر بعد 1970، هي أحكام مخالفة للقانون ومعرضة للنقص. وأن الأحكام التي تقضي بصحة الاتفاق الوارد في العقد العرفي المنصب حول عقار، وصرف الطرفين إلى إتمام الإجراءات الشكلية والكتابة الرسمية أمام الموثق، هي أيضا أحكام مخالفة للقانون ويستحيل تنفيذها عمليا، لأنها تتعلق بتصرف باطل أصلا لا يعترف له القانون بأية حجية.<sup>1</sup>

وفضلا عن ذلك لا يوجد نص قانوني يلزم المتعاقد عرفيا بإتمام إجراءات الكتابة الرسمية وإن العقد الذي يمكن على أساسه إلزام البائع والمشتري به، هو الوعد بالبيع الذي يتم في الشكل الرسمي وفقا للمادة 71 الفقرة 2 من القانون المدني، وفي هذه الحالة الأخيرة فإن القاضي لا يحتاج إلى صرف الطرفين أو إلزام أحدهما بإتمام إجراءات الكتابة الرسمية أمام الموثق ولكنه يقضي بأن يحل الحكم محل عقد الوعد بالبيع. ويتنفيذ الحكم وإتمام إجراءات تسجيله

<sup>1</sup>. الأستاذة ليلي زروقي. نفس المرجع. الصفحة 35.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

---

وشهره بالمحافظة العقارية، تنتقل الملكية العقارية دون حاجة أو ضرورة موافقة أو حضور الطرف الذي أخل بالتزامه في إتمام إجراءات عقد البيع الرسمي.

وتجدر الإشارة إلى أن للمحركات العرفية الباطلة، آثارا أخرى تتعلق بالحياسة والتقادم المكسب، إذا استمرت الحياسة بعد التصرف القانوني أكثر من 10 سنوات، لأن المشتري في هذه الحالة، يعد حائزا بحسن نية، وبسند عرفي، ومن ثمة يمكنه التمسك بالتقادم المكسب القصير المدى، سواء بطلب تحرير عقد الشهرة، أو شهادة الحياسة، أو حتى تحرير سند ملكية لفائدته عن طريق تحقيق عقاري طبقا للقانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي أسس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup> أو أن يدفع به أمام الجهات القضائية التي يتمسك أمامها بالتقادم المكسب.

---

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007، صفحة 11.

## المبحث الثاني

### السندات التوثيقية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، فالرضاء كاف لإنشاء العقد ما لم يقض بغير ذلك عملا بالمادة 59 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية."

غير أنه في مقابل ذلك، أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات خاصة تلك الواردة على العقارات<sup>1</sup> وأوجب تدخل الموثق لكي يضمن عليها الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان، إضافة إلى ذلك فإن القانون المدني أورد تعدادا لكل العقود التي يتعين تحريرها لزوما في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة، وفعلا فإن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي. ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد."

أما الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فقد نصت المادتين 15 و16 منه على ما يلي:

<sup>1</sup> - مقال للأستاذ رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2001، صفحة 32.

المادة 15: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية."

المادة 16: "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

وهذا ما يقودنا إلى أن نستنتج ما يلي:

كل عقد ملكية عقارية يجب أن يستجيب لمطلبين:

- أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام موثق.

- أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية.

والقانون الجزائري جاء باستثناء بخصوص أثر العقود إذ أن العقد لا ينتج آثاره حتى اتجاه الأطراف إلا ابتداء من تاريخ إشهاره.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أهمية الشكلية الرسمية في الإثبات ولهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة، وعليه سوف نتناول بالدراسة في المطلب الأول: تعريف المحررات التوثيقية التي هي محررات رسمية وتحديد شروطها، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى تعداد بعض المحررات التي يتلقاها الموثق المتعلقة بعقارات والتي يتولى تحريرها.

## المطلب الأول

### ماهية المحرر الرسمي

يقصد بالرسمية تلك العقود المحررة من طرف الموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مكلف بإبرام العقود بين أشخاص طبيعية كانت أو معنوية من أجل إضفاء الرسمية عليها وقد جاءت في المادة الثالثة من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

كل هذا من أجل تعزيز مبدأ استقرار المعاملات التعاقدية بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة وبالطمأنينة في نفس أطراف العقد نتيجة توثيق إرادتهم في عقد رسمي.

فالموثق وجد أساسا من أجل تحرير العقود التي هي في الأصل من اختصاص السلطة العامة، باعتبارها تملك الوسائل القسرية التي تضمن لها التنفيذ، ولو اقتضى الأمر استعمال الوسائل الجبرية. وعليه وجب علينا أولا إعطاء تعريف للمحررات التي يحررها الموثق والتي أضفى عليها المشرع طابع الرسمية في فرع أول، لننتقل بعد ذلك إلى تحديد الشروط الواجب توافرها فيها حتى يعتد بها قانونا.

لتعريف العقد الرسمي نرجع إلى القانون المدني وبالضبط المادة 324 منه التي تنص على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة

عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".<sup>1</sup>

يتبين لنا من هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف المحرر الرسمي تعريفاً عضوياً أو شكلياً أي بالنظر إلى صفة الشخص الذي يصدر عنه، والشكل الذي يصدر فيه.

ونظراً لأهمية العقد الرسمي، فقد أضفى عليه المشرع حصانة خاصة، إذ اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره، ويكون نافذاً في كامل التراب الوطني، كما أن العقد الرسمي أيضاً يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 6.<sup>2</sup>

ومن خلال هذا التعريف نستخلص مجموع العناصر أو الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي حتى يكون صحيحاً وتكون له الحجية المقررة قانوناً، وهذه العناصر ثلاثة وهي:

أولاً: صدور الورقة الرسمية من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: إن الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها، مثل مدير أملاك الدولة أو الوالي، أما الضابط العمومي فهو "الشخص الذي يضطلع بممارسة جزء من السلطة العامة التنظيمية على سبيل التفويض بمقتضى القانون من أجل ضمان إدارة وتسيير مرفق عام"<sup>3</sup> وهو بهذا المعنى يشمل جميع الأشخاص الذين يحملون هذه الصفة سواء كانوا موظفين مثل مأمور السجل التجاري، أو غير موظفين كالموثقين والمحضرين القضائيين

<sup>1</sup> . يمكن تقسيم العقود الرسمية إلى أربعة أنواع هي: العقود التوثيقية، العقود الإدارية، العقود القضائية، والعقود التشريعية التي تخضع المصادقة عليها بقانون.

<sup>2</sup> - مقال للأستاذ لعموم مصطفى، الموثق بسوق أهراس، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، فيفري، مارس 2002، صفحة 42.

<sup>3</sup> - مقال للأستاذ زيتوني عمر الموثق بالمسيلة، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 03، سبتمبر-أكتوبر 2001.

وليس من الضروري أن يكون من تصدر عنه الورقة الرسمية موظف عام بل يكفي أن يكون مكلفا بخدمة عامة، ومثالهم الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة<sup>1</sup>، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للعقود التي كانت تحرر سابقا من قبل القاضي الشرعي، فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضفي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي<sup>3</sup>.

**ثانيا:** أن يكون هذا الموظف، أو الضابط العمومي، أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع<sup>4</sup> والمكان في تحرير العقد.

**ثالثا:** مراعاة الأوضاع الشكلية التي يفرضها القانون .

---

<sup>1</sup> - إن الخبرة القضائية في حد ذاتها لا تكتسي صفة الرسمية إلا إذا صودق عليها من طرف الجهة القضائية المختصة بموجب حكم أو قرار قضائي، وفي هذه الحالة فإنها تصبح جزءا من الحكم أو القرار القضائي، وهي بذلك تستمد صبغتها الرسمية من سلطة وعمل القاضي لا من صفة الخبير.

<sup>2</sup> - والسبب في إعطاء هذه الأهمية في الإثبات للمحركات التي يصدرها هؤلاء الموظفون والمكلفون بالخدمة هو الثقة التي توجبها مهمتهم بالنسبة لعموم الناس، ومن ثمة فإنهم لا يمكنهم تفويض سلطتهم إلى غيرهم.

<sup>3</sup> - وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، مجلة قضائية 1992، عدد 01 صفحة 119: (من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين، وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات، وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها. ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس. ولما كان من الثابت في قضية الحال - أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها. ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا).

<sup>4</sup> - في المجال التوثيقي وتحرير السندات الرسمية، هناك هيئات أخرى فضلا عن الموثق لها صلاحيات ومهام ذات طابع توثيقي، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير أملاك الدولة والقنصل غير أن صلاحياتهم واردة في القانون على سبيل الحصر بينما تمتد صلاحيات الموثق لتشمل كل ما لا يدخل في صلاحيات أي هيئة من الهيئات المذكورة، وعليه يتمتع الموثق باختصاص نوعي شامل، ولا يحد من هذا الاختصاص إلا ما كان قاصرا على جهة أخرى بنص القانون.

وبما أن بحثنا هذا منصب حول العقارات، وهي التي اعتنت بها مختلف التشريعات في العالم، ومنها التشريع الجزائري الذي أولى لها عناية خاصة، تجدر الإشارة إلى أن المشرع أوجب اتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل، أو تغيير، أو تعديل ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية، وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي، بالإضافة إلى اشتراطها الشكلية الرسمية في التصرفات الواردة على عقار، تنص أيضا على ضرورة دفع الثمن<sup>1</sup> لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، تحت طائلة البطلان.

ولا يكفي لإفراغ السند المثبت للملكية العقارية في شكل رسمي وإنما اشترط الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/06 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup> المعدل والمتمم تسجيلها واخضاعها للشهر العقاري.

والتسجيل هو إجراء يتمثل في تدوين العقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسميا جبائيا لدى مصلحة التسجيل التابع لها مكتب التوثيق إقليميا<sup>3</sup> فقد نصت المادة 75 الفقرة الأولى من قانون التسجيل على أنه: " لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكاتبهم".

والغرض من التسجيل هو إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وفقا لما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني ، إضافة إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات فهو يتوسط مرحلة

<sup>1</sup> - قبل سنة 1998 كان ثمن البيع يدفع بكامله بين يدي الموثق، أما بعد صدور قانون المالية لسنة 1998 أصبح فقط 1/5 ثمن نقل الملكية هو الذي يدفع لزوما بين يدي الموثق.

<sup>2</sup> . الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية المؤرخة في 1976/12/18 العدد 81.

<sup>3</sup> . حمدي باشا . نفس المرجع . الصفحة 115.

التوثيق والإشهار العقاري وتنص المادة 58 من قانون التسجيل على أنه: "تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 منه".<sup>1</sup>

والتسجيل يعتبر رخصة لقبول المحافظ العقاري إشهار السند تحت طائلة رفض الإيداع ومنه رفض الإشهار<sup>2</sup> كما أوجب المشرع أيضا في نصوص عديدة على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات شهرها في المحافظة العقارية، ورتب على عدم القيام بهذا الإجراء اعتبار العقود المحررة عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية التي تتضمنها<sup>3</sup>.

ويعرف الشهر بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات التي يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات الواردة على العقارات"<sup>4</sup>، كما يعرف بأنه: "مجموعة من الإجراءات القانونية يتخذها وبياسرها موظف عام يدعى المحافظ العقاري بغاية إعلام الجمهور بمجمل التصرفات الواردة على عقارات"<sup>5</sup>. وبالتالي فهو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإرادة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها وتأمين استقرار المعاملات العقارية.

لقد اشترط المشرع الجزائري شهر السندات المثبتة للملكية لدى مصلحة الشهر العقاري تحت طائلة بطلانها وبالتالي لا تنتقل الملكية سواء بين المتعاقدين أم في مواجهة الغير ولا يمكن

<sup>1</sup> . الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل مرجع سابق.

<sup>2</sup> . الأستاذ بوشنافة جمال . شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري . دار الخلدونية الجزائر، بدون طبعة 2006 الصفحة 6.

<sup>3</sup> -ومن بين النصوص الأمرة بذلك، المادة 793 من القانون المدني، المادتين 14 و15 من الأمر رقم 74/75.

<sup>4</sup> . الأستاذ خلفوني مجيد . نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر . الجزائر 2008 الصفحة 13.

<sup>5</sup> . الأستاذ خلفوني مجيد . نفس المرجع . الصفحة 14.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

---

للمحافظ شهر سند مالم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق التصرف الأخير في العقار من خلال معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> . الدكتور مصطفى محمد جمال . نظام الملكية الطبعة الثانية ، حقوق الطبع والنشر ، الإسكندرية ، مصر 2000 الصفحة 433.

## المطلب الثاني

### الآثار المترتبة على الإخلال بشروط المحرر الرسمي

إن عدم مراعاة الإجراءات التي أوجبها القانون في تحرير العقد الرسمي<sup>1</sup>، أو مخالفته لأحكام قانونية أمره يترتب عليها بطلان هذا المحرر، إلا أنه لم يحدد القانون المدني ولا قانون التوثيق الحالات التي يترتب عليها بطلان السند الرسمي، ما عدا حالتها عدم دفع الثمن بين يدي الضابط العمومي، وتلقي العقد الرسمي بدون شاهدين، وعليه يمكننا أن نميز بين الأوضاع والشكليات التي تعتبر جوهرية ويترتب عليها البطلان، والتي تتمثل كما رأينا في حالة البطلان المقرر قانونا، أو لكون المخالفة المستوجبة للبطلان تشكل مخالفة لقاعدة قانونية أمره وملزمة<sup>2</sup>، أو بكونها تمس بقاعدة من القواعد المتعلقة بالنظام العام كقواعد الاختصاص والصفة والأهلية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - إن قاعدة مراعاة الأوضاع والأشكال التي قررها القانون تنطبق بصفة عامة: على العقود التي يختص بتحريرها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وحتى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي خول له المشرع بموجب القانون 07-02 تحرير سندات ملكية بعد معاينة وتحقيق عقاري، حيث تصدر جميع العقود التي يختصون بتحريرها في شكل نماذج موحدة بموجب نصوص تنظيمية، والمشرع عند اشتراطه لهذه الشكليات، لم يميز بين السندات والعقود من حيث مصدرها، فالأشكال والأوضاع التي يشترطها القانون في السندات والعقود المثبتة لنقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية، كتعيين التاريخ، واسم محرر السند، وصفته، ومحل إقامته، وتاريخه، وهوية الأطراف، والتعيين الدقيق للعقار، وأصل الملكية (قاعدة الأثر النسبي) واحدة بالنسبة لجميع المحررات سواء كانت أحكاما أو قرارات قضائية، أو سندات وعقود إدارية، أو محررات توثيقية.

<sup>2</sup> - كصدور السند من موظف أو ضابط عمومي غير مؤهل قانونا، كأن يكون هو أو أحد أقاربه دون الدرجة الرابعة طرفا في العقد.

<sup>3</sup> - كصدور السند من شخص ليس موظفا ولا ضابطا عموميا، أو تلقي العقد من غير ذي صفة أو من عديم الأهلية أو فاقدتها.

أما مخالفة الأشكال والأوضاع والشروط التي لا تعد جوهرية، ولا تشكل مخالفة للنظام العام، وليس من شأنها أن تؤثر على المحرر الرسمي فلا يترتب عليها البطلان<sup>1</sup>.

لكن هل إن بطلان المحرر كعقد رسمي يستلزم بالضرورة أن يكون الاتفاق الذي يتضمنه العقد ذاته باطلاً؟

إن التصرفات القانونية الواردة على عقار والحقوق العينية العقارية أوجب فيها المشرع صراحة الشكلية الرسمية كشرط لانعقادها وصحتها، لذا فإنها تبطل ببطلان السند المعد لإثباتها باعتبار شكل هذا التصرف ركن في ذاته.

لكن هناك مسألة أخرى لا بد لنا من التوقف عندها، وهي مسألة المحرر الرسمي الذي يكون في ظاهره صحيحاً ويطعن في جزء أو بيان من بياناته، كالطعن في عدم صحة بيان دفع الثمن بين يدي الموثق، أو الطعن في توقيع بعض الأطراف في حالة التعدد، فإذا كانت البيانات المطعون في صحتها جوهرية في السند كعدم توقيع بعض الأطراف أو عدم توقيع الشهود، يكون السند في هذه الحالة برمته باطلاً، وهذا على خلاف ما إذا كانت البيانات المطعون في صحتها لا تؤثر على جوهر العقد كالنص في السند على دفع كامل الثمن بين يدي الموثق وتبين أنه لم يدفع سوى جزء منه، فإن هذا البيان وحده الذي يعد باطلاً<sup>2</sup>.

وفي الأخير نشير إلى أنه وبموجب المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني، فإنه متى قضى ببطلان المحرر الرسمي لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، سواء ما تعلق منها بعدم الاختصاص، أو عدم أهلية الضابط العمومي، أو عدم احترام الأشكال والأوضاع المقررة قانوناً، فإنه يعتبر غير رسمي، وبأخذ مرتبة المحرر العرفي بشرط أن يكون موقعاً

<sup>1</sup> - كعدم كتابة التاريخ والأرقام بالحروف، أو عدم المصادقة على الإحالات من قبل الأطراف والشهود.

<sup>2</sup> .الدكتور مصطفى محمد جمال . نفس المرجع . الصفحة 440.

من قبل الأطراف، ويكون له حجيته كمحرر عرفي<sup>1</sup>، ولا يكون لتحريره من طرف ضابط عمومي أي أثر إلا من تاريخ تسجيله والتأشير عليه من طرف مديرية التسجيل.

### المطلب الثالث

#### أنواع المحررات التوثيقية المتضمنة المنصبه حول عقار

يشمل المحرر التوثيقي المثبت للملكية العقارية في المناطق التي لم يتم فيها بعد المسح العام وبالتالي إعداد الدفتر العقاري، التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبه على حقوق عينية عقارية التي تحرر من طرف الموثقين، ومن أهم هذه العقود المثبتة للملكية العقارية نذكر مايلي على سبيل المثال لا الحصر:

#### أولاً: عقد البيع

ورد تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني التي تنص على أن "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حق مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

واستناداً على هذه المادة يمكن تعريف عقد البيع المنصب على العقارات بأنه: من التصرفات القانونية الصادرة عن إرادتين، والذي بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه (5/1) أمام مرأى الموثق<sup>2</sup>، ويعتبر من أهم المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية. ولقد أوجب المشرع أن يحزر هذا البيع في محرر رسمي، وهذا ما أكدته القرار رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000، مجلس

<sup>1</sup> - وبالتالي يكون لهذا المحرر العرفي آثاره فيما يخص الحيازة والتقدم المكسب، بحيث متى توافرت شروط الحيازة وأركانها المتطلبة قانوناً، يمكن الاعتماد على هذا المحرر لحساب تاريخ بداية الحيازة على أساس التقدم المكسب.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة - طبعة 2003 - صفحة 29.

الدولة، الغرفة الثالثة: "حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا جود قانوني له إلا إذا حرر أمام موثق"<sup>1</sup>.

### ثانيا: عقد المبادلة

تسري أحكام البيع على المبادلة وهذا عملا بنص المادة 415 من القانون المدني، إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته للشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه، ويخضع عقد المقايضة مثله مثل عقد البيع إلى الشكلية الرسمية- تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>.

### ثالثا: عقد الهبة

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، والتي بموجبها يتبرع الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة على أنها تمليك بلا عوض، وقد حددت المادة 203 من نفس القانون شروطا خاصة يجب توفرها في الواهب منها: أن يكون سليم العقل، بالغ سن الرشد المدني (19 سنة كاملة)، وألا يكون محجور عليه، كما حددت المادة 206 من نفس القانون أركان الهبة والتي تتمثل في: الإيجاب والقبول، وشرط الحيابة<sup>3</sup>. أكدت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا في القرار رقم 103 056 المؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة، 1997، عدد 51، صفحة 67: "يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية

<sup>1</sup> . حمدي باشا عمر - نفس المرجع، صفحة 30.

<sup>2</sup> . حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 30.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 121664 المؤرخ في 1999/06/07 (من المقرر قانونا أنه إذا كان الشيء الموهوب، بيد الموهوب له قبل الهبة اعتبر حائزا، وإذا كان بيد الغير وجب إخباره بذلك. ومن ثم فإن قانون الأسرة لم يحدد للحيابة مدة معينة، وأن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما قضاوا بصحة عقد هبة عقار كلي، باعتبار الموهوب لها كانت تعيش مع الواهب في المنزل محل الهبة، وبالتالي فلا مجال هنا لتطبيق المادة 208 من قانون الأسرة. مما يتعين رفض الطعن (الحالي).

أن تحرر على الشكل الرسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان" ، وتتص المادة 206 من قانون الأسرة على أن: "الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات"، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية<sup>1</sup>.

### رابعا: الوصية

عكس الهبة التي لا تتم إلا بين الأحياء، فإن الوصية<sup>2</sup> هي هبة لما بعد موت الموصي، وقد عرفت المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري كما يلي: " الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع" ومعنى ذلك أن أثر التصرف الذي تم في حال الحياة لا يترتب إلا بعد الموت، وتشبه الوصية الهبة في أنها تتم بدون عوض باعتبارها مال أوجبه الموصي في ماله تطوعا بعد موته، ولقد أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 160 350، المؤرخ في 1997/12/23: "من المقرر قانونا أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية. ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الرجوع في الهبة قد يكون اتفاقيا وقد يكون قضائيا، فالاتفاقي يكون بموجب عقد رسمي، والقضائي يكون بموجب حكم قضائي، وقد نصت المواد 211 من قانون الأسرة على جواز الرجوع في الهبة من الأب أو الأم إلى ولدهما فقط، ومنعت المادة 212 الرجوع في الهبة لصالح المنفعة العامة، ويجوز التراجع عن الهبة سواء أمام الموثق أو أمام القاضي، وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، في الملف 169391 ، الصادر بتاريخ 1997/09/30. وطبقا للمادة 15 من الأمر 74/75، فإن الرجوع عن الهبة طبقا لنص المادة 212 من قانون الأسرة، لا بد أن يخضع للشهر في المحافظة العقارية سواء كان الرجوع اتفاقيا بموجب عقد رسمي، أو قضائيا بموجب حكم قضائي.

<sup>2</sup> - نص المشرع الجزائري على الوصية باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية في القانون المدني في المواد 775 إلى 777 منه.

<sup>3</sup> .مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، صفحة 295

### خامسا: الوقف

نصت المادة 03 من القانون رقم 91-10 الصادر في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>1</sup> بأن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، وبما أنه ينصب على عقار أو حقوق عينية عقارية، فإن المشرع يشترط فيه الشكلية الرسمية مع وجوب إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة<sup>2</sup>.

لأن عقد الوقف يعتبر من الحقوق العينية العقارية فلا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره طبقا لنص المواد 16 و15 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما أكدت عليه المادة 41 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري"<sup>3</sup>، وتظهر أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير<sup>4</sup>، ووسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها

<sup>1</sup> - لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الوقف من خلال القانون 10/91 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقوانين: القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 يعدل ويتمم القانون 10/91.

<sup>2</sup> - إلا أن المحكمة العليا في قرارها رقم 234 655 المؤرخ في 1999/11/16، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، صفحة 314 ذهبت عكس ذلك حيث قررت ما يلي: (من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا. ومتى تبين في قضية الحال- أن الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطأوا في قضائهم وعرضوا قرارهم لانعدام الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي).

<sup>3</sup> . القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، ونلاحظ أن المادة 41 ذكرت عبارة التسجيل بدلا من الشهر ولو أنه من الناحية التطبيقية لها يقصد بها الشهر حتى يكون لعقد الوقف حجة على الغير.

<sup>4</sup> . الأستاذ رمول خالد . الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر . دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية طبعة 2004 دار هومة الجزائر الصفحة 98.

بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة عبر كل ولاية ولذلك أكدت المادة 41 من قانون الأوقاف على ضرورة إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وحددت التعليمات رقم 00287 المؤرخة في 2000/01/29 على نموذج الإرسال الذي يتم بموجبه تحويل نسخة من عقد الوقف<sup>1</sup>.

كما أنه لا يجوز التدخل في إرادة المحبس مادام إرادته مبنية على أحكام الفقه الإسلامي وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1986/05/05 بأن: "المذهب الحنفي يسمح بإخراج الإناث بشرط أن يجعل لمن عند الاحتياج حق استغلال الأملاك المحبسة ، وأن قضاة المجلس لما اعتبروا هذا الحبس لا رجوع فيه قد التزموا صحيح القانون ويرروا قرارهم تبريرا شرعيا<sup>2</sup>.

. كما يشترط لصحة الحبس أن يكون المحبس مالكا لأن صحة وإبطال عقد الحبس أو الوقف يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية وتطبق بشأنه القواعد الفقهية وهذا ما أكدته قرارات المحكمة العليا<sup>3</sup>.

### سادسا: عقد القسمة

يختص أيضا الموثق بإعداد عقد القسمة متى كانت ودية اتفق عليها الأطراف من دون نزاع<sup>4</sup>، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا العقد يعتبر عملا يكشف عن الحقوق ولا ينشئها<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 00287 المؤرخة في 2000/01/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مديرية عمليات أملاك الدولة العقارية والموجهة إلى مديري الحفظ العقاري والمفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري والتي تلزم في نهاية كل شهر تسليم عقود تأسيس الوقف لناظر الشؤون الدينية للولاية عن طريق كشف إرسال معد وفقا للنموذج الملحق بهاته المذكرة .

<sup>2</sup> . قرار رقم 41 110 مؤرخ في 1986/05/05 غير منشور عن حمدي باشا . القضاء العقاري . في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة الطبعة التاسعة 2009 الصفحة 271.

<sup>3</sup> . قرار رقم 954 30 المؤرخ في 1984/02/03 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1989 العدد 04 الصفحة 82.

<sup>4</sup> - لأنه في الحالة العكسية، لا يكون من اختصاص الموثق إعداد قسمة على عقار متنازع فيه، بل يعود الاختصاص في ذلك إلى القضاء بعد رفع دعوى قضائية من أحد الشركاء في الشروع على باقي الشركاء.

وهكذا فإن الملاك أو الشركاء على الشيوع يصبحون، بعد القسمة، مالكين لحصص مفرزة ومستقلة عن بعضها البعض بعد أن كانت شائعة بينهم، ويعتبر الشريك مالكا لهذه الحصة منذ أيلولة الملكية الشائعة إليه لا من وقت القسمة وهذا عملا بالمادة 730 من القانون المدني التي تنص على انه: "يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع<sup>2</sup>..." ويفهم من نص هذه المادة أن القسمة كتصرف لا ينقل الملكية وإنما يكشف عنها، ويجب شهر القسمة لأنها تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري.

وإن كانت القسمة الودية غير مطبقة من الناحية العملية لانعدام وجود نزاع بين أطراف النزاع وقد صدرت عدة أحكام قضائية في قضايا مماثلة والخاصة بالمصادقة على الخبرة الودية برفض الدعوى لعدم التأسيس، ولذلك أصبح الأطراف يلتمسون إجراء قسمة قضائية للخروج من حالة الشيوع، حتى أن الموثق يصرف الأطراف لما يرونه مناسباً فيما يخص إتباع الإجراءات القضائية بمفهوم نص المادة 724 من القانون المدني.

### سابعاً: الشهادة التوثيقية

تعتبر الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث المترتب عن الوفاة المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين، سواء كانوا ورثة أو موسى لهم على الشيوع بالحصة التي تعود لكل واحد منهم، وقد استوجب ذلك المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في المادتين 39 و 91 منه.

والسؤال الذي يطرح نفسه هو: في حالة ما إذا وجد نزاع بين ورثة حول ملكية عقارية لم يحرروا بشأنها عقد انتقال الملكية ما بعد الوفاة (الشهادة التوثيقية)، ثم رفعت دعوى أمام

<sup>1</sup> - ذلك أن القسمة لا ترد إلا على حقوق موجودة من قبل، بل ومملوكة على الشيوع لأشخاص آلت إليهم هذه الملكية الشائعة إما عن طريق الاتفاق أو عن طريق الميراث.

<sup>2</sup> - يحدث الشيوع بعدة أسباب منها تعذر القسمة، والاتفاق، والميراث.

القضاء بشأن عقار مملوك لمورثهم، هل القاضي يفصل في النزاع رغم غياب الشهادة التوثيقية، أم أنه يحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة لغياب الشهادة التوثيقية؟

ذهب جانب من قضاء المحكمة العليا إلى القول بأن الشهادة التوثيقية سند ناقل للملكية بأثر رجعي وهو ما يمكن استقراءه من القرار الصادر بتاريخ 2004/09/22 تحت رقم 267615 إلى القول بأن: "الشهادة التوثيقية وإن كانت عقداً تصريحياً، متى استوفت إجراء الشهر فهي تعد عقداً رسمياً ناقلاً للملكية الأملاك العقارية إلى الورثة سواء في الشيوخ أو بالحصص المفترزة".<sup>1</sup>

ومن خلال هذا القرار حاول القضاة إعطاء تعريف يجمع بين خصائص الشهادة التوثيقية على أساس أنها عقداً رسمياً وتصريحياً وناقلاً للملكية<sup>2</sup>، وقد أسند هذا القرار للشهادة التوثيقية دوراً واسعاً من ذلك الذي خصها به المشرع، واعتبروها سنداً ناقلاً للحق العيني والصحيح أن الشهادة التوثيقية سنداً رسمياً وتصريحياً، خاضع للشهر العيني، إذ تعتبر سنداً مثبتاً للملكية وليس ناقلاً لها بسبب الوفاة، فالشهر هنا كاشف لوجود الحق بأثر رجعي من تاريخ وقوع الوفاة، وليس الشهر منشأ للحق كما هو الأصل في نظام الشهر العيني الذي يتبناه القانون الجزائري.

واتجاه ثاني في القضاء أسقط عن الشهادة التوثيقية دورها المثبت لانتقال الحق بالميراث وهو الاتجاه الغالب في قضاء المحكمة العليا، ونشير في ذلك للقرار الصادر بتاريخ 2007/01/17 ملف رقم 391380 الذي جاء في حيثياته: "...حيث ومن المقرر قانوناً أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري من وفاة أصحاب الحقوق العينية وهذا طبقاً للمادة 02/15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد السجل العقاري ومسح الأراضي، فضلاً عن

<sup>1</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، العدد الأول لسنة 2007 الصفحة 264.

<sup>2</sup> . مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد السابع سبتمبر 2015 ، مقال للأستاذة وهبية عثمانة . الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات قضاء جزائريين الصفحة 471.

كون المادة 127 من قانون الأسرة نصت على أنه يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو حكما وحيث أن المادتين المذكورتين لا تشترطان الاعداد السابق للشهادة التوثيقية لممارسة دعوى قسمة التركة...<sup>1</sup>.

وفي نفس الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا في 2008/12/17 ملف 477874 الذي جاء في أن: "الشهادة التوثيقية لا تعتبر شرطا لرفع الدعوى وإثبات الصفة مادامت التركة تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة"<sup>2</sup>، ونلاحظ أن قضاة المحكمة العليا لم يميزوا بين أثر الوفاة وأثر الشهر وصفة الورثة وصفة الملاك على الشيوخ، أفرغوا الشهادة التوثيقية من دورها باعتبارها وسيلة شرعت لإثبات ما نتج عن واقعة مادية تتمثل في الوفاة للحقوق العينية العقارية المشاعة للورثة أو للموصى لهم.

وفي قرارها المؤرخ في 2008/09/10 توجهت المحكمة العليا إلى أن الشهادة التوثيقية لا تشترط بين الشركاء على الشيوخ، مهما كانت طبيعة الدعوى بينهم، لأن إثبات انتقال الملكية من الهالك يشترط في مواجهة الغير الأجنبي والملاحظ أن هذا القرار أسقط عن الشهادة التوثيقية دورها في انتقال الملكية بين الملاك على الشيوخ فقط، وأبقى عليه في مواجهة الغير الأجنبي.<sup>3</sup>

اختلفت الجهات القضائية في تعاملها مع هذه المسألة، فهناك من يعتبر الشهادة التوثيقية قيذا على رفع الدعوى، وبالتالي يحكمون بعدم قبولها على أساس إنتفاء الصفة<sup>4</sup>. وهناك من

<sup>1</sup>. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، المحكمة العليا، الجزائر 2010 الصفحة 191.

<sup>2</sup>. المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني سنة 2008 الصفحة 191.

<sup>3</sup>. المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني سنة 2008 الصفحة 190.

<sup>4</sup>- وهو ما ذهبت إليه الغرفة الأولى لمجلس الدولة في القرار رقم 206 652 المؤرخ في 2000/07/10 "غير منشور" :لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي، انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدهما المتوفى إليهما، كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976. وحيث أن هذا الشرط هو -إجراء إجباري مسبق- لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الوارثين =

رغم غياب الشهادة التوثيقية - يقبلون الدعوى ويفصلون في موضوعها على اعتبار أن الملكية انتقلت إلى الورثة بمجرد وفاة مورثهم المالك عملا بالمادة 15 من الأمر 74/75 المشار إليها أعلاه، ولعل الرأي السائد وما هو معمول به من الناحية التطبيقية أن الشهادة التوثيقية أصبحت قيذا على رفع الدعوى فقط فيما يخص الغير بينما لا تتشترط بين الورثة مهما كانت طبيعة الدعوى .

حتى إنه وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بموجب القانون رقم 08-09، لم يعد دور القاضي سلبيا في الدعوى، وإنما يمكنه أن يأمر شفها بإحضار أية وثيقة يراها ضرورية لحل النزاع، كما يمكنه أيضا أن يأمر بحضور الخصوم شخصا لتقديم توضيحات يراها ضرورية لنفس الغرض وهذا عملا بالمادة 27 من هذا القانون، وعليه يمكن للقاضي إذا لم يجد الشهادة التوثيقية في ملف الدعوى أن يطلب من الخصوم إحضارها له<sup>1</sup>.

---

وحيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني والإلزامي قبل رفع دعواهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها".

<sup>1</sup> - صدرت تعليمة عن مديرية أملاك الدولة رقم 689، مؤرخة في 12 فيفري 1995، جاء فيها ما يلي: "حالة القسمة القضائية دون أن تسبقها شهادة توثيقية، في هذا المجال، فإن اتجاه الورثة للقضاء وصدور حكم يعين الأنصبة بناء على الفريضة، يغني عن الشهادة التوثيقية، ذلك أن القاضي قد قام بمهمتين في آن واحد، نقل الملكية للورثة، وتقسيمها فيما بينهم".

## المبحث الثالث

### المحركات الإدارية

لقد خول القانون للدولة ومجموعاتها المحلية -على اعتبار أنها تملك رصيذا عقاريا مثلها مثل الأفراد- التصرف في مجموعة أملاكها العقارية الخاصة ضمن الأطر القانونية المعترف بها وتتصرف الإدارة في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، عن طريق محررات إدارية تتولى هي تحريرها، وبالتالي تعد هي الأخرى محررات رسمية طبقا للمادة 324 من القانون المدني، وهي تنقسم إلى صنفين:

1-العقود الإدارية.

2-القرارات الإدارية.

وسنحاول دراسة هذين الصنفين في المطلبين على التالين، وبما أننا لسنا بصدد دراسة معمقة وشاملة للموضوع، ولكن التطرق له من جانب تنظيم الملكية العقارية وإثباتها فحسب، لذا سنكتفي بذكرها:

## المطلب الأول

### العقود الإدارية

وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته ممثل الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>1</sup>. وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أنه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلا للملكية<sup>2</sup>، وليكون كذلك يجب أن يفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا اختارت اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية. ويحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية، ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية<sup>3</sup>.

ويقوم بتحضير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإنه وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه، فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحافظة العقارية البلدية والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، طبعة 2003، صفحة 41.

<sup>2</sup> - لأنه كثيرا ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك، ومثال ذلك عقد التخصيص، مداولة المجلس الشعبي البلدي، قرار رئيس البلدية أو الوالي، عقد الامتياز، وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع اعتبر تصرف ناقل للملكية، ورغم أنها ليست سندات ملكية، إلا أنه بإمكانها أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية 2006، صفحة 56.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

وقد عرفت الجزائر العقود الإدارية خلال فترة الاحتلال الفرنسي<sup>1</sup>، وقد استمر العمل بها من قبل الإدارة الجزائرية حتى بعد الاستقلال، ونذكر من بينها:

. عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974<sup>2</sup> والمتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، التي قامت بعد إجراءات الدمج المنصوص عليها في هذا الأمر والمراسيم التطبيقية له<sup>3</sup> للأراضي المعنية، ضمن احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض تدفعه للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، ببيع هذه العقارات التي أصبحت ملكا لها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص، بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض

<sup>1</sup> - بغرض تجميع الملكية في يد الأوروبيين قامت الدولة الفرنسية بإصدار عدة قوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية، وأهم هذه القوانين: قانون 1863/04/2 لسيناتوس كونصول الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد لضمان تحويلها إلى المعمرين، قانون فارني في 1873/07/29 الذي يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية، قانون 1897/02/16 الذي يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، وقانون 1926/08/04 الذي أتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية والجماعية مكملًا لقانون 1897 حيث عمم إجراءاته على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء وقاعدته هو قانون سيناتوس كونصول، حيث نتج عن هذين الإجراءين تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية. مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية (بيد الأوروبيين طبعا دون ذكرها صراحة)، أمر 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي. كما أن هناك نوع آخر من السندات وهي المحررة إثر مزادات علنية أو البيوع أو الهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي، مع العلم أن هذه السندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية إلا أنها لم تعد تعكس في الوقت الحالي الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها.

<sup>2</sup> - ألغي هذا الأمر بموجب المادة 88 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995، الذي رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية للحاجات العائلية، وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

<sup>3</sup> - المرسوم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974، جريدة رسمية عدد 105 لسنة 1975، والملغى بالمرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك. وكذا المراسيم التطبيقية 27-76، 28-76، و76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية.

إلى قطع للبناء، وتحديد الأسعار، وإجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي، ويخضع هذا العقد لعمليات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

. عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي<sup>2</sup> التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، الذي كان هدفه تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق<sup>3</sup>.

ويتم التنازل عن هذه السكنات بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفي من كل الرسوم والحقوق، ويخضع لإجراءات الشهر<sup>4</sup> لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - يتعين على المشتري في إطار هذا القانون أن يبدأ في أشغال البناء في مدة ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التملك، مع العلم أنه في حالة عدم تنفيذ هذا الشرط، تحتفظ البلدية بحقها في استرجاع الأرض بقيمتها الأصلية. ويمكن تمديد هذه المدة، عند الاقتضاء، إلى خمسة سنوات ابتداء من تاريخ بداية الانتفاع.

<sup>2</sup> - وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بالتنازل عن هذه العقارات، منها مرسوم 43/81 و54/81، و55/81، و56/86، كما صدر القانون 02/83 المؤرخ في 1983/01/29 وبالأمر رقم 02/83 المؤرخ في 1983/04/10، وبالقانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/02/04 المعدل والمتمم+ لقانون 02/81،

<sup>3</sup> - حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها، وشروط التنازل للمستفيدين بها، وكيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها والإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي أنشئت لهذا الغرض على مستوى الدائرة والولاية وعلى المستوى الوطني، وتحرير وتسليم عقود البيع للمستفيدين.

<sup>4</sup> - قرار رقم 76 077 مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 03، صفحة 163: (من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون. ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استيفائه لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون. ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه).

<sup>5</sup> - ويعد سريان قانون 01/81 المعدل والمتمم برهنة من الزمن، قام المشرع بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 في المواد 40 و 41 بإلغائه مع جميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة، إلا أن قانون المالية=

. عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>1</sup>، والذي تقوم الملكية<sup>2</sup> وفقه على استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية والشبه صحراوية، أو الأراضي الأخرى التابعة للدولة وغير مخصصة والقابلة لاستخدامها كأراضي فلاحية بعد استصلاحها<sup>3</sup>.

وبعد القيام بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد ملكية معلق على شرط واقف أي شرط بطلان العقد إن لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض في أجل خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>4</sup>. وبعد إنجاز

---

=المذكور أبقى كمرحلة انتقالية الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81 إلى غاية التصفية النهائية لكل الملفات.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1983، والذي بين كيفية تطبيقه المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1983.

<sup>2</sup> - جاء هذا القانون لتمليك المواطنين أراضي فلاحية تابعة لأملاك الدولة في إطار الاستصلاح وهذا عكس قانون الثورة الزراعية الذي كان يهدف إلى توسيع الملكية العامة للدولة.

<sup>3</sup> - وقد استثنى المشرع من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، أو الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتبار أن هذه الأراضي فلاحية بطبيعتها، ومستغلة، ولا تحتاج إلى عمليات استصلاح.

<sup>4</sup> - وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة في قرارها رقم 18360، المؤرخ في 28 أكتوبر 1998، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، صفحة 81: (أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب نقض القرار). وأكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر. وتبنى مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم 003808 بتاريخ 08 أبريل 2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني، 2002 صفحة 206، إذ اعتبر مجلس الدولة أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أيا كان نوعه تجاه الغير وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

الاستصلاح وتحقق الشرط الواقف الذي يتولى إلغاءه الوالي بقرار يودع بالمحافظة العقارية يمتلك المستفيد الأرض محل العقد ملكية تامة بصفة نهائية.

. العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث نصت المادة 12 منه: " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة "تسوية الوضعية".

. العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية. جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادتين 18 و 19 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ونص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم هذه الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون رقم 18/83، كما نص على مساهمة الدولة في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح، بتوصيل الكهرباء والماء وسبل الوصول إلى الأرض.

. العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الذي هدفه تشجيع الاستثمار في المجال الزراعي والصيد البحري ويمكن تطبيقه في الأراضي الجبلية والسهبية والصحراوية حسب دفتر الشروط الملحق به، والذي يكمن في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد امتياز وبمقابل دفع أتاوى وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

---

بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الاستفادة بالامتيازات المالية والجبائية. وإذا أنجز المشروع وتمت معاينته فيمكن بالنسبة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا، وتلك المستعملة فعليا كتوابع ومنافذ<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> -المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المذكور.

## المطلب الثاني

### القرارات الإدارية

تملك الإدارة امتيازات السلطة العامة، ومن أهم مظاهر هذه الامتيازات، إقدامها على استخدام سلطتها في أن تفرض بإرادتها المنفردة قرارات تُرتب لهل حقوقاً والتزامات في مواجهة الغير، دون حاجةٍ إلى الحصول على رضائهم أو موافقتهم، فهذه السلطة في التصرف الإداري من جانبٍ واحد، تُعتبر من أهم مظاهر السلطة العامة للإدارة، وتُعدُّ أحد الفوارق الجوهرية بين أساليب النشاط أو التصرفات القانونية في مجال القانونين العام والخاص.

فالأصل العام أن الإرادة المنفردة لا ترتب آثاراً إلا في حق من أصدرها، ومن ثم يُعد العقد هو الصورة الأساسية للتصرفات القانونية الإرادية في مجال القانون الخاص. أما في مجال القانون العام فإن المظهر الجلي والواضح من مظاهر امتيازات السلطة العامة هو منح الإدارة إصدار القرارات الإدارية التي لها قوة ملزمة قانوناً، بإرادتها المنفردة.<sup>1</sup>

نتناول في هذا المطلب، شهادة الملكية ، وإلى قرارات نزع الملكية ، وإلى قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية ثم إلى قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية.

---

<sup>1</sup> - يُعرف العميد هوريو القرار الإداري بأنه "تصريحٌ وحيد الطرف عن الإرادة صادرٌ عن سلطة إدارية مختصة بصيغة النفاذ بقصد إحداث أثر قانوني" بينما يُعرفه الأستاذ فالين بأنه كل عمل حقوقي وحيد الطرف صادر عن رجل الإدارة المختص، وقابلٌ بحد ذاته أن يُحدث آثار قانونية .  
أما في الفقه العربي فيُعرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه كل عمل صادر من فرد أو هيئة تابعة للإدارة أثناء أداء وظيفتها، وعرف الفقيه عبد الغني بسيوني عبد الله، القرار الإداري بأنه عملٌ قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة.  
أما التعريف القضائي استقر القضاء الإداري لفترةٍ طويلة على اعتماد تعريف القرار الإداري.  
بأنه إفصاح الإدارة في الشكل الذي يتطلبه القانون، عن إرادتها عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح وذلك بقصد إحداث مركز قانوني متى كان ممكناً وجائزاً قانوناً، وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة في المجتمع معينين بصفاتهم لا بذواتهم عن محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2005 ، الصفحة 15.

## الفرع الأول

### شهادة الملكية

تعتبر شهادة الملكية سنداً رسمياً يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، وذلك في انتظار إجراء المسح العام للأراضي في الوطن، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محلياً بناءً على قرار الوالي وفق شروط، وكيفيات حددها المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وتعرض لدراسة هذه الشروط في نقطة أولى، وبتحرير شهادة الملكية في نقطة ثانية.<sup>1</sup>

**أولاً: شروط إعداد شهادة الملكية:** لقد نصت المادة 12 من المرسوم 32/73 المذكور أعلاه مجموعة من الشروط وهي:

يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية، أو محددة للزراعة، وغير مثبتة بالسندات الرسمية، تقديم تصريح إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه بأي صفة يقوم باستغلال الأرض.

أن يكون هذا التصريح مشتملاً على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض ونوعها، ومساحتها، وما تشتمل عليه من منشآت، آبار، أغراس.

تقديم الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح.

تقديم الشهادات المكتوبة، والجبائية، والتي ينوي الاحتجاج بها لإثبات حقه في استغلال الأرض.

<sup>1</sup> . الدكتور عبد الحفيظ بن عبيدة . نفس المرجع . الصفحة 130.

تقوم بعدها اللجنة التقنية بإجراء التحقيق، مع تحرير محضر مؤقت يتضمن ما قامت به ويعلق هذا الأخير في مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة خمسة عشرة يوما، وتسجل كافة المطالب والاحتجاجات.

تحرر اللجنة محضرا نهائيا، بعد انتهاء مدة الخمسة عشرة يوما، وتبدي رأيها بشأن طلبات المصرح، والاحتجاجات.

يوجه الملف للوالي من أجل التصديق عليه، ويمكن الاعتراض عليه خلال 30 يوما، من تاريخ نشر القرار، بممارسة حق الطعن في القرار أمام اللجنة الولائية للطعن.

### ثانيا: تحرير شهادة الملكية

في حالة عدم تقديم أي اعتراضات أو طعون أمام اللجنة الولائية، فتسلم جميع أوراق الملف إلى مصالح إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، لأجل تحرير شهادة الملكية وتسليمها للشخص المعني.

وفي حالة رفع طعن، فإنه لا يمكن تحرير شهادة الملكية إلا بعد الفصل فيه.

وبعد استيفاء جميع طرق الطعن، تحرر مديرية أملاك الدولة شهادة الملكية طبقا للجنة الطعن، ويشار فيها إلى نوع، وموقع، مساحة، حدود الأرض، أو القطع الأرضية بصفة دقيقة.

و تسجل شهادة الملكية، بصفة مجانية، من أجل شهرها، وتكوين مجموعة البطاقات العقارية البلدية<sup>1</sup>، لدى المحافظة العقارية المختصة.

<sup>1</sup>. عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، صفحة 130.

ومن أهم الآثار المترتبة عن تسليمها للحائز، هي أنها تصبح سنداً رسمياً وذلك إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام، أين تستبدل هذه الشهادة بالدفتر العقاري<sup>1</sup>. الذي يصبح السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية.

### الفرع الثاني

#### قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تلجأ الإدارة أحيانا، إلى إصدار قرارات إدارية، تكتسب من خلالها أملاكاً أو حقوقاً عقارية، ومن أهمها قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>2</sup>. فهذا الأسلوب يعد إجراء إدارياً، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام، ويجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور 1996 وكذا من خلال القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91.

ولقد تضمنت هذه الأحكام، شروط استعمال نزع الملكية، وكذا إجراءات نزعها، وما يهمنها أكثر في هذا المجال، هو الجانب المتعلق بشهر قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لدى المحافظات العقارية المختصة.

فبعد أن تتبع الإدارة الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لنزع الملكية، يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير

<sup>1</sup> المادة 32 من المرسوم 32/73 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - يعد هذا الأسلوب استثنائياً، طبقاً لما نصت عليه المادة 02 من القانون 11/91 المذكور أعلاه.

<sup>3</sup> - حددت كيفية تطبيق هذا القانون المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1986/07/27، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 202/08، المؤرخ في 07 جويلية 2008.

التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، بعدها يحزر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر، من تاريخ التبليغ.

- إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائيين لصالح الإدارة بنزع الملكية، في هذه الحالة يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوع ملكيته.

إن أهم الآثار التي يربتها تحرير القرار الإداري المتضمن نزع الملكية، هو نقل الملكية الخاصة للأفراد للدولة، وعليه وطبقا للمادة 16 من الأمر 75/74 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وما نصت عليه المادة 30 من القانون 11/91، وكذا المادة 41 من المرسوم 186/93 المذكورين أعلاه، بأنه يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية، للشخص المنزوعة ملكيته، وللمستفيد، وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري، الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيته له.

كما أن لشهر قرار نزع الملكية أثر يتمثل في تطهير العقار محل نزع الملكية من كل الحقوق العينية الواردة عليه<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>- قرار رقم 012419 المؤرخ في 2003/12/16 مجلس الدولة الغرفة 02 أهم ما جاء فيه أن: "الحق في التعويض مقرر لمالك العقار ، وقت إصدار قرار نزع الملكية، فتملك القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب (في قضية الحال) غير مطابق للواقع ، قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني القائم على العقار محل نزع الملكية".

## الفرع الثالث

### قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية

لقد ألغى قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 قانون الثورة الزراعية، وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية.

كما حدد كلا القانونين الشروط المتعلقة بإرجاع الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية، والموضوعة تحت حماية الدولة<sup>1</sup>، وكذا التعويض المستحق عن ذلك.

وحددت المحكمة العليا شروط استرجاع الأراضي المؤممة بموجب القرار رقم 282 113 المؤرخ في 02/02/1997: " من المقرر قانونا بالمادة 76 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي تضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة ، أن عملية الاسترجاع لا تحمل الدولة أي عبء أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي باستثناء مقتضيات الفقرة 05 من المادة المذكورة والتي تنطبق على القضية الراهنة ، ولما كان بقضية الحال أن أراضي المدعي الفلاحية التي خضعت للتأميم بموجب قرار متخذ من والي قسنطينة والمؤرخ في 08/11/1973 في إطار الثورة الزراعية ، قد تم إرجاعها له بموجب قرار متخذ من طرف الوالي مؤرخ في 10/08/1991 تطبيقا للمادتين 75 و 76 وما يليها من القانون رقم 25/90 ، فإن مطالبته بالدفع له مبلغ قيمته 535.000 دج الممثل لقيمة وسائل الإنتاج المذكورة في قرار التأميم التي لم يتم استرجاعها مع أرضه يعد غير جدير

<sup>1</sup> - المواد 76 وما يليها من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمنتم.

بالقبول ، ولما قضاوا قضاة الدرجة الأولى بعد أحقية المستأنف في التعويض فإنهم طبقوا صحيح القانون".<sup>1</sup>

كما نصت المادة 81 من القانون 25/90 المعدل والمتمم، على كيفية تقديم طلبات الاسترجاع، والتي تقدم من قبل المالك الأصلي وتكون مرفوقة بملف<sup>2</sup>، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا، في أجل لا يتجاوز 12 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية<sup>3</sup>. يقوم الوالي المختص بإعذار المالك الأصلي الذي لم يقدم ملف في هذا الأجل. القيام بجميع إجراءات التبليغ، ولا سميا الشهر لدى مصالح المحافظة العقارية. إصدار قرارات الإدماج بصفة نهائية .

وتجدر الإشارة، أن شهر قرارات الاسترجاع هذه تعد ضرورية، من أجل أن يحتج بها بين الأطراف، وقبل الغير، باعتبار أن الدولة قد أعادت نقل ملكية هذه العقارات لأصحابها بعد تأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية.

<sup>1</sup> . قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997 العدد الثاني الصفحة 140.

<sup>2</sup> . قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/07/09 تحت رقم 457 002 والمنشور بمجلة مجلس الدولة العدد الأول لسنة 2002 الصفحة 125 : " من المقرر قانونا أن استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة هو حق مخول للملاك دون المستأجرين".

<sup>3</sup> - لقد حدد المرسوم 119/96 المؤرخ في 1996/04/06 ما يجب أن يتضمنه ملف الاسترجاع من وثائق .

## الفرع الرابع

### قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية

الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 27/76 و 28/76 و 29/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup> كانت الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية ، إذ أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات ، مما منع المواطنين في التصرف في أراضيهم لأنها خاضعة للإدماج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية ، بموجب مراسيم تطبيقية حددت إجراءات الإدماج مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة الاحتياجات العائلية.<sup>2</sup>

وتتكون الاحتياطات العقارية أراضي من كل نوع ، أو تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية وينبغي أن تكون داخلية في منطقة عمرانية<sup>3</sup> ويتم اكتسابها بعوض من قبل البلدية المعنية ، على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة ، ويتم تحويل الملكي بقرار ولائي

<sup>1</sup> الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974

<sup>2</sup> . قرار رقم 32 074 المؤرخ في 26/05/1984 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1990 العدد الثاني الصفحة 212 : من المقرر قانونا أنه يجب أن تحدد المساحات اللازمة لتلبية الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي المدرجة ضمن الاحتياطات العقارية فيما يخص البناء ، ومن ثم القرار الذي تتخذه الإدارة دون مراعاة أحكام هذا المبدأ يعد ناجما عن إجراءات غير قانونية ومشوبا بالبطلان . ولما كان ثابتا في قضية الحال أن الطاعن أب لتسعة أولاد منهم ثلاثة متزوجين ، فإنه كان من الواجب أن يستفيد وبطريق الأولوية بقطعة أرضية تفي بحاجياته وهذا على الرغم من كونه يملك بناية ذات استعمال سكني ، ولما كان القرار المطعون فيه أهمل مراعاة استفاضة الطاعن من هذا الحق فإنه يكون هذا الأخير محقا في مطالبته بإبطال هذا القرار ."

<sup>3</sup> . قرار رقم 59 994 مؤرخ في 15/07/1989 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1991 العدد الثاني الصفحة 165 : " من المقرر قانونا لا يجوز ضم القطع الأرضية التي هي ملك للأشخاص إلى الاحتياطات العقارية قبل تحديد الاحتياجات العائلية في مجال البناء ، ومن ثم المقرر الإداري المطعون فيه المتضمن ضم قطعة أرض متنازع عليها إلى الاحتياطات العقارية دون مراعاة الاحتياجات العائلية يستوجب البطلان ."

باقترح من رئيس البلدية الذي يكون قد سجل غياب الاتفاق الودي<sup>1</sup> كما يرخص نفس القرار للبلدية بالقيام بالحيازة على هذا العقار وبإيداع مبلغ التعويض المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة لدى الخزينة العمومية ، مما أعطى للبلدية سلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير<sup>2</sup> .

وعمليا البلديات لم ترع في كثير من الحالات ما نص عليه القانون<sup>3</sup> ، وقامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن احتياطاتها ، ومن دون تبليغ أو تعويض مالكيها وقامت ببيع قطع أرضية صالحة للبناء من دون أن تسلم لهم العقود الرسمية ومن ثم القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما تسبب في منازعات قضائية كثيرة وعرقل تطور البناء مما أثر سلبا على التهيئة والتعمير وكذا عمليات المسح وجعلها تسيير ببطء بسبب تصرف المواطنين من جهة أخرى في أراضيهم بموجب عقود عرفية وإقامة بناءات فوضوية مما شكل أشكال فوضوية في المجال الحضري .

ومن ثم التوسع التشريعي أثر سلبا على الشكل العمراني مما استدعى ذلك من المشرع التدخل من خلال إحداث تغييرات قانونية أهمها إلغاء قانون الاحتياطات العقارية وإصدار

---

<sup>1</sup> . التعليمات الوزارية المشتركة رقم 130 المؤرخة في 13/01/1980 المتعلقة بإدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية البلدية وتقييمها وتحويل ملكيتها.

<sup>2</sup> . الاحتياطات العقارية البلدية أنشأت خصيصا لاحتواء وتلبية ضغط الاحتياطات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية انحرفت عن أهدافها الأصلية على حساب الصالح العام ومصالح البلدية عن التعليمات رقم 91/16 المؤرخة في 17/02/1991 الصادرة عن وزارة الداخلية مديرية التنمية المحلية المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري.

<sup>3</sup> . قرار رقم 57 809 مؤرخ في 14/01/1989 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1990 العدد الرابع الصفحة 185 : "متى كان من المقرر قانونا أن الأراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية طبقا للمخطط الرئيسي للتعمير الذي يتم تحضيره من طرف المجلس الشعبي البلدي وموافقة وزير الأشغال العمومية عليه ، ومن ثم القرار الإداري المتضمن إدراج قطعة أرض ملكا للغير في الاحتياطات العقارية البلدية وفي غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون وتجاوز للسلطة".

القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> الذي دخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملون العموميون وفي الميدان العقاري ، بالإضافة إلى شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشأت من خلال تطبيق قانون الاحتياطات العقارية البلدية والأوضاع العقارية المدرجة داخل المحيط العمراني والتي لم تدمج في الاحتياطات العقارية ، وتم تحويل هذه العقارات بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري التي تضمن تسييرها وفق مخططات تتم إعدادها ، ويكون تحويل الأرض بموجب مداولات عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني وتحدد المصاريف المادية بموجب دفتر شروط.<sup>2</sup>

وعمليا تم وضع قائمة تخص التجزئة المنجزة بحيث اتخذت الإجراءات لتطهير وضعيتها من أجل متابعة إنجاز أشغال التهيئة والتعمير ، ونصت التعلية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 02/01/1993 على تسوية وضعية المواطنين المستفيدين من قطع أرضية تابعة لأملك الدولة أو الخواص بموجب قرارات غير مشهورة بسبب عدم تحويل الملكية لفائدة البلدية عملا بنص المادة 677 من القانون المدني وتلحق بهذه القائمة كل الوثائق التي يتحقق القاضي منها وهي: المداولات والقرارات والمخططات ويتم وضع دفتر شروط طبقا للنموذج الرسمي ويقدم الملف للمجلس الشعبي البلدي للمصادقة عليه بموجب مداولة تحويل.

<sup>1</sup> . القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 49.

<sup>2</sup> - تعلية وزير الداخلية رقم 16 المؤرخة في 17/02/1991 وفي 23/09/1991 المتعلقة بتسوية التجزئة المنجزة قبل صدور قانون التوجيه العقاري

## المبحث الرابع

### الأحكام القضائية

تعد الأحكام القضائية النهائية، في حالات معينة، سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، والذي يهمننا هو أنه بمقتضاها وبعد سيرورتها نهائية، يثبت من صدرت لصالحه ملكيته للعقار و/أو للحقوق العينية العقارية موضوع النزاع الذي فصلت فيه ، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث نتناول في المطلب الأول بالدراسة بعض أنواع الأحكام التي تثبت بها الملكية العقارية وذلك على سبيل المثال لا الحصر ثم مسألة شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بتصرف وارد على عقار في المطلب الثاني على النحو التالي بيانه:

### المطلب الأول

#### الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة

ونتناول فيه الحكم النهائي بثبوت الشفعة، حكم رسو المزاد والأمر الاستعجالي القاضي بالإشهاد باستلام العقار من طرف الإدارة والحكم الذي يصرح بشغور التركة والحاقها بملكية الدولة الخاصة ، وكذا حكم القسمة ، الحكم بتثبيت الصلح ، الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب ، الحكم بتثبيت الوعد بالبيع .

#### أولا : الحكم النهائي بثبوت الشفعة

تناول المشرع تنظيم أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 809 من القانون المدني، وقد نصت المادة 794 على أن: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

فالشفعة بموجب هذا النص "رخصة" أي خيار للشفيع، فله أن يستعمله أو يلتفت عنه، ومن ثم فلا يكره عليه، والشفعة لا تجوز إلا في بيع العقار، وبالتالي فهي لا تجوز في مبادلة عقار بعقار.

ومتى ثبت له الحق فيها تملك الشفيع العقار المبيع، ولو جبرا على المشتري، بموجب حكم نهائي من القضاء، يعتبر عقدا حقيقيا حلت فيه سلطة القضاء محل الإرادة، ومن ثم يخضع هذا الحكم للشهر لتنتقل الملكية من البائع مباشرة إلى الشفيع<sup>1</sup> ويثبت حق الشفعة لثلاثة أشخاص حددتهم نص المادة 795 من القانون المدني<sup>2</sup>.

تنص المادة 803 من القانون المدني على أنه " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري". وفي هذه الحالة يحل الشفيع بالنسبة للبائع، محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.

### ثانيا: حكم رسو المزاد

تنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية " تنتقل إلى الراسي عليه كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليه مزادها ويعتبر حكم رسو المزاد

<sup>1</sup> - أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، طبعة 1993، صفحة 636.

<sup>2</sup> - المادة 795 من القانون المدني: يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :

(1) لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

(2) للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

(3) لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

سندا للملكية"، وتقابلها المادة 792 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

ففي حالة ما إذا لم يستوف الحاجز دينه بعد الأمر بالحجز العقاري، ينتقل بعدها إلى إجراءات بيع العقار المحجوز عن طريق المزاد العلني، المنصوص عليها من المواد 386 إلى 399 من قانون الإجراءات المدنية<sup>2</sup>. يكون البيع في هذه الحالة من اختصاص محكمة مقر المجلس الذي تقع فيه العقارات التي يراد بيعها بالمزاد العلني. بعدها يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد العلني، والمصاريف القضائية أمام قلم أمانة رئاسة المحكمة في خلال عشرين يوما من تاريخ جلسة المزادة، ويتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بالمحافظة العقارية، خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد<sup>3</sup>، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند ملكية المحجوز عليه.

وحكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية، طبقا لنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية وتقابلها المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. لذا أوجب المشرع إخضاعه لعملية الشهر بالمحافظة العقارية، حتى يرتب الحكم أثره العيني، بنقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد، وحتى يحتج على الغير بهذا الحكم. وهذا طبقا لنص المادة 38 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو

<sup>1</sup> - والتي تنص على ما يلي: "تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية".

<sup>2</sup> - تقابلها المواد من 747 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور.

<sup>3</sup> - في حين تنص المادة 762 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره.

تعديلا أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".<sup>1</sup>

وحدد المشرع حالات البيع بالمزاد العلني وهي ثلاثة: حالة المادة 728 من القانون المدني في حالة تعذر القسمة عينا، وحالة بيع أملاك القاصر العقارية، وأخيرا حالة الحجز العقاري.

### ثالثا: الأمر الإستعجالي القاضي بالإشهاد باستلام العقار من طرف الإدارة

تخضع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى إجراءات معينة نص عليها القانون 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ولقد نصت المادة 28 منه: " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة، من الجهة القضائية المختصة بالإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال، ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".

فطبقا لهذه المادة، قد ارتأى المشرع أن هناك حالات قد تقتضيها الضرورة، وحالة الاستعجال تتطلب حيازة العقار في أقصر وقت ممكن قصد تلبية منفعة عامة ملحة، فحول للإدارة إمكانية اللجوء إلى القاضي الإداري المختص في القضايا الاستعجالية، للمطالبة بالإشهاد باستلام العقار المملوك ملكية خاصة للأشخاص، ويتعين على الإدارة، تقديم ملف إلى القاضي الإستعجالي يحتوي على:

- قرارات التصريح بالمنفعة العمومية .

- مخطط القطعة الأرضية المراد حيازتها.

<sup>1</sup> - ما نصت عليه المادة 14 من الأمر 74/75 الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1975.

- إثبات إيداع مبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية على مستوى الولاية.
- و في حالة صدور الحكم القاضي بالتسليم الإستعجالي للعقار، تقوم الإدارة المستصدرة له بتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة .

### رابعا :الحكم الذي يصرح بشغور التركة أو الأملاك التي لا صاحب لها، والحاقها بملكية الدولة الخاصة

لقد أوجب المشرع الجزائري في القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>1</sup>، في المواد من 48، 51 و 52 منه<sup>2</sup>، وكذا المواد 88، 89، 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، وتسييرها<sup>3</sup>، في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث<sup>4</sup>، أن تقوم الدولة، ممثلة في شخص الوالي، برفع دعوى أمام القاضي العادي من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبعد انقضاء الآجال المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث، يوجب القانون على الوالي رفع دعوى جديدة ملتصقا بإصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية، وتسليمها لإدارة أملاك الدولة، والتي تكلف بتسييرها لغاية انقضاء الآجال المقررة للحقوق الميراثية وهي 33

<sup>1</sup> - عدل وتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

<sup>2</sup> - عدلت المادة 52 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية بموجب القانون 08-14 وحررت كما يلي: "تطالب الدولة أمام الجهة القضائية المختصة (المحكمة المختصة قبل التعديل) التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث طبقا للأحكام المتعلقة بها والمنصوص عليها في قانون الأسرة ( كانت قبل التعديل: وفقا للمادة 180 من القانون رقم 84/11 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة)".

<sup>3</sup> - المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 08/12/1993، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 1993.

<sup>4</sup> - أضاف القانون 08-14 المذكور إثر تعديله للمادة 39 من القانون 30/90 عبارة "... وكذا التركات التي لا وارث لها...."

سنة طبقا لنص المادة 829 من القانون المدني، وبعد ذلك تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة .

ويستوجب شهر الحكم القضائي الصادر بشغور التركة العقارية، لدى مصلحة المحافظة العقارية المختصة، وذلك طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري<sup>1</sup>.

### خامسا: حكم القسمة

تنص المادة 724 من القانون المدني على انه " إذا أختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة "

وبالتالي فإذا لم يتفق الشركاء فيما بينهم، ولم يبرموا قسمة ودية، واختلفوا في ذلك، أو إذا أراد أحد الشركاء قسمة المال الشائع، فلا يجبره احد على البقاء في الشيوخ إذا لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك، طبقا للمادة 722 من القانون المدني، كما أن وجود قاصر من الشركاء يوجب اللجوء إلى القسمة القضائية.

ويجب أن ترفع الدعوى على كافة باقي الشركاء دون استثناء، وإلا فإن الدعوى لا تقبل، وتنص المادة 2/724 من القانون المدني " وتعين المحكمة، إن رأت وجها لذلك، خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا، إن كان المال يقبل القسمة عينا، دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته "

عند صدور الحكم بثبوت القسمة، بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقا لنص المادة 727 من القانون المدني، وبعد أن يصبح هذا الحكم نهائيا، فإنه يصبح سندا مثبتا للملكية العقارية، يستوجب شهره بالمحافظة العقارية طبقا للقانون.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية، العدد 10، المؤرخة في 02 مارس 1991.

### سادسا: الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب

طبقا لقواعد القانون المدني المتعلقة بالحيازة، فإن الشخص الحائز يمكن له أن يتوجه إلى الموثق قصد تحرير عقد شهرة، لإثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، إذا لم ينازعه فيها أحد<sup>1</sup>، أما إذا نازعه شخص آخر في حيازته، فيجوز له أن يرفع دعوى أمام القسم العقاري من أجل أن يثبت ملكيته عن طريق الحيازة (التقادم المكسب)، إذا توفرت شروطه، وفي هذه الحالة، فعلى القاضي المطروح عليه النزاع أن يعاين الملف التقني الذي يلتزم رافع الدعوى بإحضاره ويتمثل في:

- مخطط الملكية معد من طرف خبير معتمد، سواء كان خبيرا عقاريا أو مهندسا معماريا أَوْخبيرا في القياس أو حتى مكتب دراسات، وهذا من أجل التأكد من المساحة المراد اكتسابها بدقة ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاعات إن وجدت والبيانات والمنشآت التي يحتويها.

- شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار، وهل سبق أن حرر بشأنه عقد ملكية مشهر لفائدة الغير أم لا<sup>2</sup>.

وبعد صدور الحكم القاضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، فإنه يصبح سندنا مثبتا للملكية يستوجب شهره لدى المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - سوف ندرس هذا العقد في المبحث الأول من الفصل الثاني عند تطرقنا للتحقيق العقاري كآلية من آليات إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة والتي بها حيازة.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر . حماية الملكية العقارية الخاصة . دار هومة طبعة 2003 الصفحة 65.

### سابعاً: الحكم بتثبيت الوعد بالبيع

نظم المشرع الجزائري أحكام الوعد بالبيع في باب الوعد بالتعاقد في المادتين 71 و 72 من القانون المدني. فإذا نكل الواعد عن وعده، يجوز للموعد له رفع دعوى قضائية للمطالبة بالتنفيذ العيني، لما اشتمل عليه عقد الوعد بالبيع، فللقاضي بموجب نص المادة 72 من القانون المدني في هذه الحالة - وبعد التأكد من توافر شروط العقد خاصة الركن الشكلي- أن يصدر حكماً يقوم مقام عقد البيع. وفي حالة ما إذا حاز هذا الحكم قوة الشيء المقضي فيه، وجب على من صدر الحكم لصالحه أن يقوم بشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، عملاً بنص المادة 38 من المرسوم 63/76، كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقاً مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار". ونصت المادة 62 " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية...".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 98.

## المطلب الثاني

### شهر الدعاوى القضائية المنصبة حول عقار

نظرا لأهمية شهر الدعاوى القضائية الذي أوجبه المشرع، وذلك للدور الذي يلعبه في المحافظة على استقرار المعاملات الواردة على العقار، نبين أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر (الفرع الأول)، وشروط وإجراءات شهر الدعاوى (الفرع الثاني)، وآثار شهر الدعاوى (الفرع الثالث)، وموقف القضاء الجزائري من شهر الدعاوى (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول: أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر

تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> على وجوب شهر الدعاوى القضائية التالية:

**أولاً: دعوى الفسخ:** مثل المطالبة بفسخ عقد بيع، أو عقد إيجار تتجاوز مدته 12 سنة بسبب عدم وفاء الأطراف بالتزاماتهم.

**ثانياً: دعوى الإبطال:** وترد هذه الدعوى، لإبطال العقد، الذي يشوبه عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن، أو لانعدام أحد أركان العقد.

**ثالثاً: دعوى الإلغاء:** كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقدا إداريا ناقلا للملكية العقارية، أو قرارا إداريا، ويدخل ضمن هذا النوع من الدعاوى، دعوى إلغاء القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيها والمشهرة، إذا تعرضت مقتضياتها إلى الطعن بأحد الطرق غير العادية. ويجب بالتالي شهر الطعون بالنقض إذا كانت الأحكام أو القرارات القضائية المطعون فيها بالنقض أو الائتماس قد تم شهرها.

<sup>1</sup> - وكذا المادة 519 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

رابعاً: دعوى النقض: ومثال ذلك ما نص عليه القانون المدني في المادة 732 وتتعلق بالمطالبة بنقض القسمة الودية<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: شروط شهر الدعوى المتعلقة بعقار

على المحافظ العقاري حسب المهام المسندة إليه طبقاً لنص المادة 3 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، وقبل شهر الدعوى، التأكد من توفر الشروط التالية:

أولاً: أن يكون الحق الذي تستهدفه الدعوى مشهراً.

ثانياً: أن تتعلق الدعوى إما بفسخ أو إبطال، أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها.

ثالثاً: أن تكون العريضة التي ستشهر:

- 1- مسجلة لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المرفوع امامها النزاع.
- 2- أن يرفق طلب شهر العريضة بمحضر تبليغ الخصم، لأن الأصل أن يبلغ الخصم، قبل تبليغ الغير عن طريق الشهر.
- 3- أن يتضمن الطلب جميع البيانات الضرورية، خاصة منها هوية الأطراف، تعيين العقار الحقوق العينية، وكذا مراجع شهر التصرفات المعنية.
- 4- أن يودع طلب شهر العريضة من قبل المدعي نفسه، أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، الصفحة 232 .

## الفرع الثالث

### آثار شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار

رتب المشرع على شهر الدعوى القضائية الآثار القانونية التالية:

**أولاً:** الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية، هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، وهذا ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، لأنه لا يمكن للمدعي في حالة الحكم لصالحه ان يحتج بهذا الحكم ضد الغير، إذا لم يكن قد أشهر عريضة دعواه قبل أن يشهر الغير التصرف في الحق العيني.

فالمادة 86 رتبت على عدم شهر الدعوى، أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل، فسخ أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور<sup>1</sup>.

**ثانياً:** ليس للخلف الخاص لصاحب الحق المهدور الاعتراض على شهر الحكم أو القرار النهائي لصاحب الدعوى المشهورة، والذي يثبت أحقيته في الملك وبالتالي لا يبقى له سوى الرجوع على صاحب الحق المهدر بدعوى التعويض تطبيقاً لنص المادة 87 من المرسوم 63-76.

**ثالثاً:** رتبت المادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم جزاء عدم قبول الدعوى على عدم شهر الدعاوى القضائية المبينة سابقاً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، الصفحة 237 .

<sup>2</sup> - أكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 08-09 المؤرخ في 25 نوفمبر 2008 في المادة 17 هذا الأثر.

رابعاً: الإبقاء على الطابع المؤقت للترقيعات المنصوص عليها في المواد 13 و 14 من المرسوم 63-76، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي سواء بالرفض أو القبول<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع

### موقف القضاء الجزائري من شهر العريضة

فرقت المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، موقف القضاء الجزائري بشكل متباين إلى موقفين:

**الموقف الأول:** وهو الموقف الذي تبناه مجلس الدولة في عدة قرارات، منها قرار الغرفة الأولى رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، وقرار الغرفة الرابعة رقم 184931 المؤرخ في 2002/03/27، واعتبر فيه شهر الدعوى بمثابة قيد على رفع الدعوى يترتب على مخالفته عدم قبولها<sup>2</sup>.

**الموقف الثاني:** وهو موقف الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، في قرارها رقم 264463 الصادر بتاريخ 2002/10/09<sup>3</sup>، بقولها أن شهر العريضة مقرر لحماية مصلحة المدعي، ولا يتعلق بالنظام العام. وأن شهر العريضة منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وغير منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، مما يجعل المادة 85 من المرسوم التنفيذي، تتعارض مع قانون الإجراءات المدنية ويعارض مبدأ تدرج القوانين، مما يستوجب استبعاد إجراء شهر العريضة كقيد على رفع الدعوى.

<sup>1</sup> - المواد 13، 14، 16/2 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المرجع السابق، صفحة 234.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية العدد 2 لسنة 2002، صفحة 232

غير أن الغرفة العقارية، لم تتبن نفس موقف الغرفة المدنية، حيث تعتبر أن شهر العريضة إجراء مقرر لحماية مصلحة المدعي، وهو ليس من النظام العام (القرار 196021 الصادر بتاريخ 2000/09/27)، ولا يجوز إثارته تلقائياً. وفي حالة تمسك المدعي بإثارة دفع عدم شهر العريضة، وعدم مراعاة القضاة في الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم يعرض قرارهم للنقص، وهو ما قضت به الغرفة العقارية في الملف رقم 186606 بتاريخ 2000/03/24<sup>1</sup>.

وبعد التذبذب والتردد الذي عرفه القضاء بشأن شهر عريضة افتتاح الدعوى متى تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، ولتجنب هذا التضارب تدخل المشرع الجزائري لحسم المسألة، وهذا بمقتضى القانون 08-09 المؤرخ في 25 نوفمبر 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(2)</sup> في المادة 17 منه الفقرة الثالثة التي جاء فيها: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة يناهز فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار."، كما أكد على هذه النقطة في المادة 519 من نفس القانون وذلك بنصه: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال، أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

وبهذا يكون المشرع قد حسم الموقف بخصوص مسألة شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار و/أو حق عيني مشهر، وجعل مصير الدعوى المرفوعة دون استيفاء هذا الإجراء هو عدم قبولها شكلاً. ولكن هل يعد عدم القبول هذا النظام العام وهل يستطيع القاضي إثارته تلقائياً؟، كان جواب المحكمة العليا الغرفة العقارية في اجتهاد سابق لها

<sup>1</sup> الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، صفحة 160 و 166.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية - العدد 21- المؤرخة في 23 أبريل 2008.

بالسلب، كما هو ثابت من خلال القرار رقم 196 021 الصادر بتاريخ 2000/09/27 الذي أكدت فيه أن البطلان هنا نسبي، والقاضي لا يستطيع إثارته تلقائيا. ونلاحظ بأن محكمة النقض الفرنسية قد فصلت هي الأخرى في هذا الاتجاه مصرحة بأن عدم قبول طلب الفسخ أو الإبطال ليس من النظام العام<sup>1</sup>.

وأساس المؤيدين لهذا الرأي أن قاعدة الشهر الواردة في المادة 85 من مرسوم 63/76 وحتى وإن كانت إجبارية فإنها مقررة أساسا في صالح الغير ومن ثم يكون من الصعب التمسك بأنها من النظام العام.

غير أننا، وبالإستنادا إلى التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية بموجب القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المشار إليه أعلاه، نظن أن قاعدة شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار و/أو حق عيني عقاري تعتبر من النظام العام، لأن المادة جاءت بصيغة الوجوب تحت طائلة عدم القبول شكلا.

يتبين لنا من كل ما تقدم، أنه توجد سندات معينة في التشريع الجزائري تثبت بمقتضاها الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة -كما سبق لنا دراسته أعلاه-، والتي بموجبها يسهل على الحائز إثبات ملكيته كلما دعت الحاجة إلى ذلك، إلا أن الإشكال يثور في حالة غياب السندات رغم توفر الحيازة التي يعتد بها قانونا مما يصعب معه إثبات علاقة الحائز بالعقار موضوع الحيازة، والإشكالية التي تطرح نفسها في هذا الصدد هي: ما هي الآليات التي أوجدها المشرع الجزائري لتكريس الحيازة في الأراضي غير المسوحة بموجب سندات؟ سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية في الفصل الموالي على النحو الآتي بيانه:

<sup>1</sup> - مقال للأستاذ العتروس بشير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق 2004، صفحة 36.

## الفصل الثاني

### الوقائع المادية المثبتة

### للملكية العقارية

## الفصل الثاني

### الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية

تعرف الواقعة المادية أو الواقعة القانونية بأنها كل عمل مادي يقع بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان و يترتب عليه الأثر القانوني، كإنشاء حق أو نقله أو تغييره أو زواله كلياً . والفقهاء قسم الوقائع المادية إلى نوعين: الواقعة الطبيعية والواقعة بفعل الإنسان أو المصطنعة.

والواقعة الطبيعية هي عبارة عن حوادث تطرأ بفعل الطبيعة دون أن تكون لإرادة الإنسان دخل فيها ، فتكون سببا في اكتساب الحق الذي ينشأ مباشرة بوقوع حادث من الأحداث الطبيعية<sup>1</sup> ، ويعتبر من الوقائع الطبيعية كل ما هو من فعل الجماد أو النبات أو الحيوان .

و يلحق بالوقائع الطبيعية، الوقائع التي تتصل بالإنسان كواقعة الميلاد، إذ بها تبدأ الشخصية القانونية، و بها يثبت النسب ومن ثم واقعة الوفاة ، إذ بتحققها يثبت حق الورثة في ميراث الهالك ، وليس للإنسان دخل في الحقوق الناشئة عن هذه الوقائع ، لذا يقال أن القانون هو مصدر هذه الحقوق و هذا ما نصت عليه المادة 53 من القانون المدني " تسري على الإلتزامات الناجمة مباشرة عن القانون دون غيرها النصوص القانونية التي قررتها "<sup>2</sup>.

كما يترتب عن الوقائع الطبيعية أثر قانوني، كإنشاء حق أو نقله أو تغييره أو زواله كلياً فالزلازل واقعة طبيعية قد تؤدي إلى نقل قطعة أرض من مكانها إلى مكان آخر، و قد تتكون الجزر بصورة طبيعية في مجرى الأنهار أو من انحسار ماء البحر مما قد ينجر عنه توسع في رقعة الأرض، فتعتبر جزءاً من أملاك الدولة الخاصة.

و أما العمل المادي هو الواقعة القانونية التي تقع بفعل الإنسان و يترتب عليها الأثر القانوني دون اعتبار لوجود الإرادة أو عدم وجودها في وقوعها<sup>3</sup>، لأن العمل الإرادي هو أيضا

1- الدكتور :إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة التاسعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2007، الصفحة 308-309.

2- فريدة محمدي زواوي ، المدخل إلى العلوم القانونية ( نظرية الحق )، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر، 1998، الصفحة 135 و ما بعدها .

3- الدكتور :إسحاق إبراهيم منصور. نفس المرجع . الصفحة 310.

العمل المادي، بالرغم من أن القانون لا يعتد بالإرادة في ترتيب هذا الأثر، و إنما يعتد بالفعل الواقع و يرتب الأثر القانوني عليه بمجرد وقوعه.

ولذلك تعتبر الحيازة والالتصاق والوفاء وقائع مادية تؤدي لاكتساب الملكية العقارية ، إلا أنه بالرجوع إلى الأحكام القانونية ذات الصلة بنظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري نجد أن المشرع قد نظم كل واقعة من الوقائع المادية السالفة الذكر بموجب نصوص وأحكام قانونية ، ونظم طرق وكيفية انتقال الحق العيني العقاري للمستفيد منها.

ولتسليط الضوء على مختلف الطرق المؤدية لإكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية تطرقنا إلى التقادم المكسب كسبب من أسباب الملكية العقارية بحسب الترتيب الزمني للقوانين من بينها عقد الشهرة وكذا شهادة الحيازة علاوة على ضرورة التوقف على أحكام القانون رقم 02/ 07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>1</sup> باعتباره الوسيلة الوحيدة لمنح سندات الملكية العقارية في المناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي بعد من خلال فهم اتجاه المشرع الجزائري فيما يخص السياسة العقارية المنتهجة وخاصة فيما يتعلق باصداره لأحكام القانون المنظم لآليات التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات أو نفي الملكية العقارية ، ثم اكتساب الملكية عن طريق الوفاة والآليات القانونية التي خولها القانون في هذا الصدد بالإضافة إلى التطرق لأحكام الالتصاق وفعاليتها في الإثبات القانوني للواقعة المادية.

وفي سبيل منح هذه الإشكاليات من عطاء ارتأينا تقسيم الفصل الثاني إلى ثلاثة مباحث رئيسية ، حيث يتضمن المبحث الأول معالجة فكرة التقادم المكسب كواقعة مادية كسبب من أسباب إثبات الملكية العقارية ، من خلال التطرق لشهادة الحيازة واعداد عقد الشهرة وكذا مختلف الإشكاليات الميدانية التي تطرحها مثل هاته التصرفات، في حين استعرضنا في إلى أحكام الالتصاق ومدى اعتبارها سبب من أسباب اكتساب العقار في القانون الجزائري بالإضافة إلى أهم الإشكالات العملية التي تخلفها النزاعات القضائية فيما يخص الإثبات وفي الأخير المبحث الرابع سنتحدث عن التحقيق العقاري باعتباره أداة فنية وقانونية

<sup>1</sup> . القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 2007/02/27.

للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري وكذا أهم النزاعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية الناتجة عنه من خلال دراسة قانونية ميدانية وتطبيقية له.

أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى واقعة الوفاة وما تخلفه من آثار قانونية وعملية مهمة في مجال الملكية العقارية وما هي الوسائل والآليات القانونية التي حولها المشرع للورثة من أجل إثبات صفتهم بعد وفاة مورثهم وكذا الموقف القضائية المختلفة في هذا الصدد فيما يخص الشهادة التوثيقية ، بينما تطرقنا في المبحث الثالث إلى الأحكام الشاملة للالتصاق والتطبيقات العملية الناتجة عنها.

## المبحث الأول

### إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب

التقادم المكسب نظام تبنته مختلف التشريعات العالمية ، ويتحدد هذا النظام بحساب نوعية نظام الشهر العقاري المتبع في ذلك التشريع ، فالدول التي تتبنى نظام الشهر الشخصي كأساس لشهر التصرفات القانونية العقارية تتبنى فكرة التقادم المكسب<sup>1</sup> وتوسع من نطاقه لعدم وجود تعارض بين النظامين ، بينما الدول التي تتبنى نظام الشهر العيني ترفض الفكرة المتعلقة بالتقادم المكسب وتستبعد الدفع به.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري اعتمد كأصل عام نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> والمراسيم المنفذة له ، بحيث جعل من مسح الأراضي كأساس مادي للانطلاق فيه، ولكنه وفي نفس الوقت أبقى على نظام الشهر الشخصي الموروث من الحقبة الاستعمارية كمرحلة انتقالية إلى تعميم عملية المسح.

فالمشرع الجزائري أقر مبدئياً بفكرة التقادم المكسب وجعله كأساس لكسب الملكية بموجب أحكام القانون المدني ، وبموجب أحكام تشريعية خاصة ولم يجعلها مقتصرة على إجراء معين حصرياً ، فالقانون لا يشترط وسيلة محددة لتفعيل نظام التقادم المكسب ، بل ترك المجال واسعاً لتلبية لمقتضيات الزمن وظروفه ، فاستحدث عدة أنظمة لتفعيل اكتساب

---

<sup>1</sup> . عرف جانب من الفقه التقادم المكسب بأنه: "وسيلة يكسب بها الحائز ملكية شيء أو حق عيني آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة" عن الدكتور عبد المنعم فرج الصدة . الحقوق العينية لأصلية . درا النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت الصفحة 56.

2 - Aloum Mohend Taher: le régime foncier- ; impression moderne ;Alger ;2005 p26.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

الملكية العقارية بالتقادم المكسب أولهما الأمر 74/75 ، وثانيا القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> ، وثالثهما المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة<sup>2</sup> الملغى بموجب أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.<sup>3</sup>

وجاءت هذه القوانين في إطار استراتيجية شاملة لتطهير الملكية العقارية عن طريق الحيابة والتقادم المكسب نظرا لأهمية الواقعة المادية وأثرها على الملكية العقارية والتي تجلت في الاعتبارات التي اقتضاها الواقع الاجتماعي والاقتصادي للعقار .

---

<sup>1</sup> - القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

<sup>2</sup> . المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.

<sup>3</sup> . القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 2007/02/27.

## المطلب الأول

### إثبات الملكية العقارية عن إعداد عقد الشهرة

يعتبر نظام الشهر الشخصي هو أول نظام كرس الملكية العقارية، وقد كان العقار مثله مثل المنقول، منظم تحت قاعدة الحيابة سند الملكية، وتعد الحيابة هي القاسم المشترك بين هذا النظام و عقد الشهرة بالرغم من أن المرسوم المنظم لهذا الاجراء تم الغاؤه، وتم استبدال آليات عقد الشهرة بالتحقيق العقاري طبقا للقانون 07-02<sup>1</sup>.

. حقيقة لقد تم الغاء المرسوم رقم 83 / 352 ولم يعد في مقدور الاشخاص تحرير عقود شهرة تبعا له، لكن الاشكالات الواردة على هذه العقود لا تزال مطروحة أمام القضاء، بل هناك عقود شهرة محررة بتواريخ لاحقة للإلغاء المرسوم المنظم لها، ذلك أن قانون اثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري اجاز استمرار العمل بالمرسوم 83-352<sup>2</sup> بالنسبة للملفات المطروحة أمام الموثقين قبل صدور القانون 07-02.

وللبث في الاشكالات المترتبة على تحرير هذه العقود كان لزوما معرفة هذا العقد وتكوينه وشروطه حتى يتمكن القاضي من التصدي الى الدعاوى القضائية المرفوعة بصدده خاصة وان العمل بهذه العقود يبقى ساريا الى غاية الانتهاء من اجراءات المسح في كامل التراب الوطني.

يعتبر عقد الشهرة عقدا من طبيعة خاصة، ولأهمية مكانته في القانون العقاري، و خاصة في نظام الشهر الشخصي، و نظراً لعدم استكمال عملية المسح في كامل الاقليم الجزائري، فان هذا العقد طرح عدة مشاكل ميدانية.

يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني، من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحيابة و التقادم المكسب، والمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/09/1983، المتعلق

<sup>1</sup> . القانون رقم 02/07 المؤرخ في 02/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 27/02/2007.

<sup>2</sup> - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.

بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فعقد الشهرة هو عقد توثيقي، لا يمكن حصر مفهومه بسهولة لأنه ليس كباقي العقود كما أن المشرع لم يعرفه، و ترك ذلك للفقهاء.

وقد عرفه جانب من الفقهاء بأنه: " هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد".<sup>1</sup>

وهناك من عرفه على أنه: "مجرد محرر رسمي يتضمن الاعتراف بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب يحرر من طرف الموثق المختص إقليمياً طبقاً للأشكال والأوضاع المقررة قانوناً".<sup>2</sup> كما يعرف بأنه: "عقد توثيقي يدخل ضمن العقود التصريحية ويعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الاحتفالية".<sup>3</sup>

وقد عرفته المحكمة العليا بقرارها الصادر بتاريخ 2001/12/29 تحت رقم 215221 بأنه: "حيث أن المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 أحدث إجراءات معاينة التقادم المكسب القائم على الحيازة الهادئة المستمرة غير المشوبة بلبس وغير المنقطعة لمدة تزيد عن 15 سنة مثلما جاء تحديده في المواد 827 وما يليها من القانون المدني، وباعتبار عقد الشهرة عقداً كاشفاً محرراً على أساس تصريحات المستفيد وشاهدين إثنيين يشهدان على حيازته العقار الذي يطالب بالاعتراف بحقه في امتلاكه، ويبقى لقاضي الموضوع في حالة المنازعة في عقد الشهرة إمكانية التحقق من توافر عناصر الحيازة ومعاينة مدى استيفائها للشروط المنصوص عليها بالمادة 827 من القانون المدني".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر - محررات شهر الحيازة - عقد الشهرة و شهادة الحيازة - دار هومه - الجزائر - طبعة 2001 - الصفحة 17.

<sup>2</sup> . محمودي عبد العزيز . تطهير الملكية العارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه الفرع العقاري الزراعي ،كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البلدة سنة 2007 ، الصفحة 183.

<sup>3</sup> . بناير عيشة شهيناز . عقد الشهرة واستقرار المعاملات العقارية مذكرة ماجستير كلية الحقوق سعد دحلب البلدة سنة 2006/2005 الصفحة 15.

<sup>4</sup> . مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، عدد خاص 2004 الصفحة 394.

إذن من خلال التعريفات السابقة يتضح بأن عقد الشهرة هو عقد أحادي الطرف، بالرغم من أن مصطلح العقد يفيد توافق إرادتين<sup>1</sup> إلا أنه من الناحية العملية يعتبر محرر رسمي يحرره موثق يتضمن تصريحات طالبه ويهدف إلى إثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة ، ومن ثم فهو دليل على واقعة الحيازة من أدل إثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup>.

### الفرع الأول

#### شروط الاستفادة من عقد الشهرة

عقد الشهرة مرتبط عمليا وقانونيا بنص المادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه : " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع."

وقد جاء هذا النص تحت باب آثار الحيازة و التقادم المكسب، هو عقد يحول الحيازة الفعلية بمفهوم وضع اليد إلى اكتساب العقار عن طريق الملكية ، وكذا نص المادة 828 من نفس القانون التي تنص على أنه : " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات".

و بالتالي فإن هذا العقد يشترط للمطالبة بانعقاده توفر الحيازة على العقار المراد امتلاكه ومن ثم هناك اختلاف في المدة الزمنية التي تنص عليهما المادتين المذكورتين

<sup>1</sup> . من المفروض أن يسمى محرر شهر التقادم المكسب ، وهذا ما يفهم من النص الفرنسي للمرسوم اعلاه اذ جاءت المادة بمصطلح Acte وليس Contrat ، في حين أن الموثقين يعتبرونه مصطلح صحيح كون العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين تعاقدية ، وتحمل توافق إرادتين، وتصريحية يستقبل فيها الموثق التصريح الذي يحرر بشأنه عقدا رسميا .

<sup>2</sup> . رحايمية عماد الدين . الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه . جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014 الصفحة 106.

أنفأ<sup>1</sup>، بالنسبة لمدة خمسة عشر سنة في حالة عدم وجود سند صحيح أما مدة عشرة سنوات في حالة وجود سند صحيح.

وتنص المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 على أن: "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 عقار من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

وانطلاقا من هاته المواد السالفة الذكر تبين بأن هناك جملة من الشروط القانونية يستوجب توافرها لإعداد عقد الشهرة والتي تتمثل في :

. أن يكون العقار محل عقد الشهرة منصب حول ملكية خاصة ، مما يفهم بمفهوم المخالفة للنص أن العقارات التابعة للأمالك الوطنية العمومية لا تخضع لأحكام هذا العقد على أساس أن المادة 04 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأمالك الوطنية نصت على أن الأمالك الوطنية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم و لا للحجز<sup>2</sup>، ومن ثم حتى الأمالك الوطنية الخاصة<sup>3</sup> خصها التعديل لقانون الأمالك الوطنية في سنة 2008 عندما نصت الفقرة الأخيرة من نص المادة 4 بأن: "بأن الأمالك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم والحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الأمالك والحقوق

<sup>1</sup> - وما يثير الانتباه أن المشرع لم يشترط في المادة 827 من القانون المدني في حائز العقار حسن النية، بل اقتصر فقط على مدة الحيازة، وهي 15 سنة، كما أنه لم يفرق بين العقارات المشهورة سندات ملكيتها والعقارات غير المشهورة سندات ملكيتها بالمحافظة العقارية. وهو ما يتعارض مع نص المادة الأولى من المرسوم 83 - 352، مما جعل القضاء يختلف في تطبيق هذه النصوص من الناحية التطبيقية.

<sup>2</sup> . القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأمالك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/2008 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الجريدة الرسمية العدد 52.

<sup>3</sup> . قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة تحت رقم 900 193 المؤرخ في 2000/04/24: "بعدم جواز إعداد عقد شهرة لعقارات تابعة للبلدية ، حيث أن القطعة الأرضية التي يلتمس المستأنفين الاعتراف بملكيتها عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية وبالتالي فإن القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها" قرار غير منشور عن حمدي باشا . القضاء العقاري . نفس المرجع الصفحة 334.

المنقولة والعقارية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة والتطرق فيها لأحكام هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".<sup>1</sup>

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

وقد صدر قرار عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا مؤرخ في 1998/03/09 تحت رقم 947 129 بأن: "من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 1898/06/03 ، وأن طبيعة الأرض كانت ملكا بدون سند ، وقد تنازلت الدولة عليها آنذاك في سنة 1898 لفائدة الشاغلين لها ، وعليه رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا ، لأن المرسوم 352/83 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به".<sup>2</sup>

. كما أنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة في الأملاك الوقفية على أساس أن المادة 3 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1994/04/27 المتعلق بالأوقاف تنص على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>3</sup> ومن ثم حظر التملك بالتقادم المكسب للأملاك الوقفية يسري على الوقف العام والوقف الخاص ولذلك استقر القضاء على ذلك مهما طالت مدة وضع اليد فقد صدر قرر عن المحكمة العليا بتاريخ 1997/07/16 تحت رقم 157310 قضى بأن: "من المقرر قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو

<sup>1</sup> . التعديل لقانون الأملاك الوطنية في سنة 2008 ألغى نص المادة 689 من القانون المدني ، لأن الأملاك الوطنية الخاصة تستهدف غرضا كسبيا باعتبار أنها معدة لتوفير موارد مالية للأشخاص العاملين ، ويمكن القول أن هذه الأموال تخضع لمعيار الربح بينما تخضع الأملاك العامة لمعيار المصلحة العامة والمرفق العام ، عن الدكتور أحمد محيو . المنازعات الإدارية . الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2003 الصفحة 104.

<sup>2</sup> . حمدي باشا . القضاء العقاري . نفس المرجع الصفحة 334.

<sup>3</sup> . القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.

بغيرهما وعليه فإن الحكم الصادر من الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديدا من ناحية".<sup>1</sup>

. وللاعتداد بعقد الشهرة يجب توافر التقادم المكسب للملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 808 من القانون المدني عن طريق الحيازة من خلال ركنيها المادي والمعنوي:

. الركن المادي يتمثل في السيطرة المادية على الشيء التي يكون هدفها تملكه بمرور مدة زمنية معينة ، بحيث يصبح الحائز متمتعا بكافة الأعمال المادية التي يملكها المالك سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

. والركن المعنوي يتمثل في نية التملك والظهور بمظهر المالك للعقار .

علاوة على أن تكون الحيازة للعقار هادئة أي لم يحصل عليها الحائز عن طريق القوة أو الإكراه المادي أو الأدبي والاعتراض القضائي ، وكذا علنية أي غير معيبة بعيوب الخفاء وتكون واضحة لا لبس فيها ، وغير منقطعة ، ومن ثم تقصير مدة 15 سنة إلى 10 سنوات إذا تعلق الأمر بتوافر حسن النية والسند الصحيح الذي هو عبارة عن تصرف لشخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب الحق المراد اكتسابه بالتقادم ويجب إشهار السند إلا أن أحكام القانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 لا تسري بأثر رجعي تطبيقا لنص المادة الثانية منه مما يثير حساب مدة التقادم المكسب للحائزين الذين بدأت حيازتهم قبل تاريخ 1975/09/26 أثناء تطبيق القانون المدني الفرنسي الذي يحدد مدة الحيازة ب 30 سنة وهي الإشكالية التي صادفت الموثقين عند إعداد عقود الشهرة ، وتطبيق التقادم المكسب بشأن الحائزين الذين بدأت حيازتهم قبل تاريخ صدور القانون المدني القديم ولذلك جعلت مديرية الشؤون القضائية بوزارة العدل تتدخل بمذكرة رقم 58 مؤرخة في 1985/02/16 بشأن ضرورة تطبيق نص المادة 2 والمادة 1002 من القانون المدني الفرنسي والتي تشير إلى أنه لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون ، إلا على الوقائع التي ترد بعد نشر هذا الأمر المتضمن القانون المدني بمعنى أن واقعة الحيازة التي حدثت قبل صدور القانون المدني القديم تطبق عليها مدة 30 سنة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الأول سنة 1997 الصفحة 34.

<sup>2</sup> . دكتور محمودي عبد العزيز . المرجع السابق . الصفحة 211.

أما إذا تعلق الأمر بحيازة الحقوق الميراثية فقد اشترطت المادة 829 من القانون المدني مدة 33 سنة .

## الفرع الثاني

### إجراءات إعداد عقد الشهرة

- . إن عقد الشهرة له إجراءات خاصة به تميزه عن باقي العقود، و تتمثل فيما يلي:
- بعد تقدم الحائز إلى مكتب التوثيق، يقدم للموثق كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية و موقعها و مشتملاتها، و مساحتها و كذلك الرسوم و التكاليف لمرتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق و المستفيدين منها، و يقدم الحائز الوثائق التالية:
- الأوراق المثبتة للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين في حالة تعددهم.
- الشهادات المكتوبة.
- مخطط الملكية معد من قبل خبراء عقاريين، مهندسين معماريين، خبراء في القياس، أو مكاتب الدراسات).
- . تصريح شرفي بأن المعني أو المعنيون يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المادة 827 من القانون المدني، ( عند الاقتضاء، السندات و الشهادات الجبائية التي يمكن للمعنيين أن يدلوا بها).
- . يلتزم الموثق - المقدم إليه الطلب - من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية، تحديد الوضعية القانونية للعقار، في نظر التشريع الساري.
- يقوم الموثق بعدها بنشر إعلان الطلب بإعداد عقد الشهرة، عن طريق الإلصاق في مقر البلدية لمدة أربعة أشهر، و النشر في الصحيفة الوطنية و الجهوية، قصد اطلاع الغير عليه و تقديم الاعتراضات المحتمل وجودها، وذلك على نفقة الأطراف المعنية.
- وكل شخص مقدم الطلب بشأن العقار أو الحقوق العينية العقارية، يقدم طلبات مكتوبة إلى الموثق، في أجل أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ النشر المذكور أعلاه.

و في حالة عدم وجود اعتراض سواء من السلطات العمومية أو الخواص، يقوم الموثق المسؤول بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل، و في حالة الاعتراض على صفة المالك الحائز، يحيل الموثق الأطراف المعنية على القضاء المختصّ لحل نزاعاتهم ، ثم يودع العقد لدى المحافظة العقارية، قصد شهره و ذلك بعد تسجيله.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث

#### النزاعات القضائية الناشئة عن عقد الشهرة

شهدت إجراءات إعداد وتسليم عقد الشهرة عدة إشكالات قانونية على عدة مستويات منها الخلط الذي وقع على الآجال المنصوص عليها في المرسوم الذي نضمه، والجهة القضائية المختصة بالفصل فيه، وكذا الكم الهائل من القضايا المجدولة على مستوى المحاكم لطلب ابطال هذا العقد، وتباين القضاء في كيفية التصدي لمختلف هذه القضايا، وكذا مختلف الاشكالات التي قد طرحت بخصوص هذا التصرف في حالة طلب تحقيق عقاري او في حالة الطعن فيه امام لجان المسح البلدية وغيرها ، ولذلك سنحاول معالجة مختلف الإشكالات العملية التي كانت ولا يزال يثيرها عقد الشهرة.

#### أولا / - النزاعات التي تكون الدولة طرفا فيها:

صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 193900 بتاريخ 24 /04 /2000 الذي ألغى قرار مجلس قضاء تيزي وزو، منصب حول دعوى إبطال اعتراض البلدية في إعداد عقد الشهرة ، والدعوى مفادها إبطال الاعتراض الصادر عن البلدية في إعداد عقد الشهرة المنصب حول أرض تابعة لأملاك الدولة، الغرفة الإدارية قضت برفض الدعوى بناء على

<sup>1</sup> . عملية التسجيل هدفها الحفاظ على الجانب الضريبي ويعفي عقد الشهرة من قاعدة الشهر المسبق ويعتبر استثناء على نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 من نفس المرسوم.

نص المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية حينها، و التي لا تجيز رفع دعوى إدارية إلا عن طريق الطعن في القرار الإداري.

وبعد الاستئناف، ألغى مجلس الدولة هذا القرار، واعتبر أن دعوى منع الاعتراض، هي دعوى القضاء الكامل، و ليس دعوى إلغاء.<sup>1</sup>

ومن خلال استقراء هذا القرار تبين بأن أن القضاء الإداري قد كرس حق الدولة في اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء عقود الشهرة غير القانونية والمنصبة على أملاكها، حتى لو بعد شهرها، و أن مدة أربعة أشهر الممنوحة للاعتراض ما هي إلا آجال لمعارضة تحرير عقد الشهرة، و ليست آجال للطعن القضائي كما يظن البعض لأنه لا يتقدم حق الدولة في المطالبة بإبطال عقد الشهرة الواقع على أملاكها، إلا بتقدم المطالبة بالحق العقاري المشهر حسب قواعد القانون العام.

وجاء القرار تكريسا للمبدأ القانوني الذي يجعل أملاك الدولة و خاصة العامة، محمية قانونا وغير قابلة للتملك بالتقادم أو الحجز عليها تطبيقاً للمادة 689 من القانون المدني.

كما صدر قرار لمجلس الدولة مؤرخ في 24 / 04 / 2000 تحت رقم 1194633 في قضية مدعي ضد برج الغدير بولاية سطيف، أكد هذا القرار الاجتهاد المستقر عليه في هذه المسألة منذ القرار الصادر بتاريخ 09 / 03 / 1998 تحت رقم 129947 والذي اتخذته المديرية العامة للأموال الوطنية مرجعاً في تعليمتها المؤرخة في 21 / 12 / 1999 الموجهة إلى مدراء أملاك الدولة، ومحافظي الشهر العقاري عبر الولايات، لحثهم على التدخل ضد هذه العقود وعدم إشهارها، و طلب إبطالها أمام القضاء و ذلك في أية مرحلة كانت عليها العملية.<sup>2</sup>

تطابق الاجتهاد القضائي مع ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، في قرارها المؤرخ في 29 / 03 / 2000 تحت رقم 190541، والذي جاء فيه؛ أن الاعتراض على إجراءات الشهر أمام الموثق، لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع من أجل طلب إبطال عقد الشهرة.

<sup>1</sup> . المجلة القضائية لسنة 2000 العدد الثاني الصفحة 25.

<sup>2</sup> . مجلة مجلس الدولة الصادرة سنة 2001 العدد الأول الصفحة 35.

كل القرارات القضائية أكدت الصفة التقريرية لعقد الشهرة، و بذلك استرجاع الدولة لعقاراتها المستحوذ عليها عن طريق الغش و تهاون بعض المسؤولين، وفي هذا تحقيق للمصلحة العامة و الخاصة في آن واحد.

فيما يخص القضاء المختص للفصل في طلبات إلغاء عقد الشهرة، و تكون الدولة طرفاً في النزاع، فقد تولى - في مرحلة اولى - القضاء الإداري، عن اختصاصه و حول ذلك للقاضي العادي باعتباره بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن العقود التوثيقية وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ 12 / 06 / 2000 تحت رقم 199294 و الذي جاء فيه أن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق صلاحيات القضاء الإداري، مما يتعين التصريح بعدم الإختصاص.<sup>1</sup>

لكن وكمرحلة ثانية وبعد صدور قانون الاجراءات المدنية والادارية تبعا للمادة 800 واحتراماً للمعيار العضوي، عندما تكون الإدارة طرف في نزاع متعلق بإلغاء عقد الشهرة الواقع على أملاكها، يؤول الاختصاص في الفصل في ذلك النزاع إلى القاضي الإداري وترك هذا النوع من الدعاوى من اختصاص القضاء الكامل.

### ثانياً / - النزاعات المنصبة حول الأملاك الخاصة

وهي النزاعات المنصبة حول الملكية الخاصة المشهورة والتي تحرر بشأنها عقود شهرة القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 07 / 06 / 2000 تحت رقم 224654<sup>2</sup> منصبة حول عدم التعرض للعقار بسبب حيازتهم له لمدة تفوق الأربعين سنة، و قد تحصلوا على عقد شهرة بتاريخ 27 / 03 / 1993، و تمسك الطاعنون ببطلان عقد الشهرة، استناداً إلى أن الأرض المتنازع عليها، هي ملك لجدهم و قد صدر حكم لصالحهم بطرد المطعون ضدهم الذين تحصلوا على عقد شهرة دون أن يكونوا حائزين لهذا العقار، فصدر حكم يقضي بإلزام الطاعنين بعدم تعرضهم للمطعون عليهم في أرضهم، لكن الطاعنون يتمسكون ببطلان عقد الشهرة، لوقوعه على عقار في حالة شيوع بين كل الورثة و بعدم صحة الحيازة.

<sup>1</sup> . مجلة مجلس الدولة الصادرة سنة 2001 العدد الأول الصفحة 36.

<sup>2</sup> . المجلة القضائية لسنة 2001 العدد الأول الصفحة 34.

لكن قضاة الموضوع سببوا قرارهم، على أساس أن آجال الاعتراض في عقد الشهرة محدد في النصوص الخاصة التي تحكمه،<sup>1</sup> وعليه فإن المحكمة العليا قد استقرت على مبدأ مفاده أن القضاء بأن عقد الشهرة يخضع لنصوص خاصة، وطرق الاعتراض فيه يكون وفقاً للآجال المحددة.<sup>2</sup>

. كما صدر قرار بتاريخ 29 / 12 / 2001 تحت رقم 215227 جاء فيه بأنه: " من المقرر قانوناً أن ميعاد الاعتراض على إعداد عقد الشهرة، خلال مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المرسوم المنظم لهذا العقد، تكون إما من تاريخ النشر عن طريق الصحافة، أو من تاريخ اللصق بمقر البلدية".<sup>3</sup>

قرار المحكمة العليا مؤرخ في 27 / 09 / 2000 تحت رقم 198951 مفاده: " أن الطاعن رفع دعواه لرفع المعارضة التي قامت بها المطعون عليها ضد تقديم عقد الشهرة المتعلق بالاعتراف بملكية القطعة الأرضية المتنازع عليها، فالطاعن لم يثبت الحيازة المستمرة الهادئة العلانية و الغير ملتبسة، طبقاً للمادة الأولى من المرسوم المنظم لعقد الشهرة، و بالتالي فمعارضة المطعون عليها المسجلة لدى الموثق المختص ثابتة و قانونية وهذا ما ذهب إليه قضاة مجلس قضاء بجاية، و عليه قررت المحكمة العليا، رفض طعن الطاعن لعدم التأسيس".<sup>4</sup>

و في هذا السياق صدر قرار يوحد نوعاً ما الاجتهاد القضائي السابق بموجب قرار لمؤرخ في 25 / 04 / 2001 تحت رقم 206394 : " أنه من المقرر قانوناً، عند وجود عقد الشهرة فإن قضاة الموضوع ملزمين بمراقبة الشروط المتعلقة بالحيازة، للتأكد من وجود تصرفات مادية للحيازة الممارسة طيلة عشر سنوات لتمكين المحكمة العليا من ممارسة رقابتها".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> . لا يوجد أي نص في القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية يحدد أجل رفع دعوى البطلان، المتعلقة بعقد الشهرة واستناداً إلى النص العام الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية خاضعة للرقابة القضائية، و أن تلك الآجال المنصوص عليها في المرسوم المنظم لعقد الشهرة تعتبر مواعيد ملزمة للموثق فقط، مما يشكل ذلك تقصيراً و خطأ في تطبيق القانون، و يعرض القرار المطعون فيه للنقض

<sup>2</sup> . المجلة القضائية لسنة 2002 العدد الأول الصفحة 147.

<sup>3</sup> . المجلة القضائية لسنة 2001 العدد الأول الصفحة 317.

<sup>4</sup> . المجلة القضائية لسنة 2001 العدد الأول الصفحة 305.

<sup>5</sup> . المجلة القضائية لسنة 2001 العدد الأول الصفحة 313.

وهذا ما أكدته القرار الصادر بتاريخ 23 / 04 / 2003، تحت رقم 246722: "بأن القسمة النهائية غير ثابتة في الحقوق الميراثية، فالقضاء ببطان عقد الشهرة لعدم توفر شروط الحياة المؤدية إلى التقادم المكسب يعد تطبيقاً سليماً للقانون".<sup>1</sup>

و في قرار آخر للمحكمة العليا تحت رقم 202764 مؤرخ في 27 / 09 / 2000 جاء في حيثياته بأن: "الطاعن أسس طعنه على الوجه الوحيد المأخوذ من مخالفة القانون؛ بأن عقد الشهرة، جاء بناءً على تصريحات الطاعن وهو عقد جديد يعد مخالفاً للمادة 324 مكرر 5 من القانون المدني معتبراً عقد الشهرة عقد صحيح شكلاً و مضموناً و أنه رسمي، له حجية مطلقة إلى أن يثبت تزويره، بذا فالقرار المطعون فيه قد خالف القانون مما يستوجب نقضه و إبطاله".<sup>2</sup>

و أسست المحكمة العليا قرارها، على أن العقد التوثيقي يتضمن نوعين من البيانات؛ أولاً البيانات التي تتعلق بالوقائع التي يباشرها الموثق بنفسه، أو الوقائع المادية التي يقوم بها الأطراف أمام الموثق الذي يعاينها، و هذا النوع من البيانات تكون حجة حتى الطعن فيها بالتزوير، و ثانياً البيانات المتعلقة بالتصريحات و الاتفاقات التي يتلقاها الموثق من الأطراف تكون حجة إلى أن يثبت العكس، و هذا ما أخذ به المجلس القضائي، في قراره الذي سمح بإثبات عكس ما جاء في عقد الشهرة كونه قائم على مجرد تصريحات الأطراف و بالتالي يتعين التصريح برفض طعن الطاعن لعدم التأسيس.

وعليه فقد تبين من خلال ما تقدم بأن عقد الشهرة أثار عدة اشكالات أمام الجهات القضائية من خلال التناقض بين الأحكام والقرارات القضائية وكذا تذبذب قرارات المحكمة العليا في الفصل في هذا الإشكال من إخضاعه للقواعد العامة في بطلان العقود، على أساس أنه محرراً تصريحياً ذو طبيعة خاصة، والدعوى التي ترفع للطعن فيه هي دعوى الغاء وليس دعوى ابطال، كما اختلفت الجهات القضائية في حساب مواعيد الابطال، ما إذا كانت تبدأ من تاريخ الشهر، او من تاريخ العلم بالسند والذي غالباً ما يكون عند استعماله كسند ملكية

<sup>1</sup>. المجلة القضائية لسنة 2003 العدد الثاني الصفحة 239.

<sup>2</sup>. المجلة القضائية لسنة 2003 العدد الأول الصفحة 317.

ليدفع الخصم بعدم العلم ويدفع المدعى عليه باحترام شكليات العقد والاعلان في الصحف والتعليق بالبلدية والشهر بالمحافظة العقارية وغيرها من الدفوع.

### ثالثا / - النزاعات المتعلقة بآجال الاعتراضات:

نصت المادة 4 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 بأن: "ينشر الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق زيادة على ذلك إعلان إعداد عقد الشهرة المنصوص عليه بنص المادة الأولى عن طريق اللصق في مقر البلدية مدة أربعة أشهر والنشر في الصحافة الوطنية والجهوية قصد الاعتراضات المحتملة وذلك على نفقة الأطراف المعنية"<sup>1</sup>. ويتم ذلك عن طريق اتباع الإجراءات العملية التالية:

. إعلان طلب إعداد عقد الشهرة يعلق بلوحة الاعلانات بالبلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار.

. نشر طلب إعداد عقد الشهرة في الصحافة الوطنية والجهوية قصد اطلاع الجمهور.

وتنوعت حالات الاعتراض باختلاف الجهات المعترضة، وتمثلت مختلف الاعتراضات الموجهة من طرف الاشخاص الطبيعيين في تمسكهم بصفتهم كمالكين للعقار محل عقد الشهرة من خلال تقديم سندات رسمية مشهورة، أو أنهم حائزين له حيازة قانونية سابقة لحيازة صاحب عقد الشهرة، على أساس أنها حيازة تمت على سبيل التسامح أو برخصة منهم كما أنها قد تخص النزاعات المتعلقة برسم حدود الملكية.

أما النزاعات المتعلقة بالدولة والتي سبق التطرق إليها سابقا تقدم بناء على أنه عقار يدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية أو الاحتياطات العقارية البلدية، إلا أنه ومهما كانت الأطراف المقدمة للاعتراض إلا أن المشرع لم يحدد شكل معين للاعتراض، مما أضاف عبء ثقيل على عاتق الجهات القضائية عند النظر في كل نزاع يثور بشأن هذا العقد.

وصدر قرار بتاريخ 29 / 12 / 2001 تحت رقم 215227 أكد على أنه: "من المقرر قانوناً أن ميعاد الاعتراض على إعداد عقد الشهرة، خلال مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المرسوم المنظم لهذا العقد، تكون إما من تاريخ النشر عن طريق الصحافة، أو من تاريخ

<sup>1</sup> . المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.

الصلق بمقر البلدية، و إن الأخذ بأحدهما من طرف القضاء، لا يؤثر على صحته، و هذه المهلة لا تتعلق بالدعوى المدنية أمام المحاكم لإبطال عقد الشهرة و التي تخضع لمهل التقادم المنصوص عليها في القانون المدني<sup>1</sup>، وحسب هذا القررا استبعد آجال الأربعة أشهر المتعلقة بالاعتراض والتي لا تعتبر سببا في عدم قبول الدعوى، بالرغم من أن آجال رفع دعوى الغاء عقد الشهرة غير محددة بأجل، نظرا لكون العقد تصريحيا ومؤسس على التقادم المكسب، وهو حق مقرر للغير من أجل الغاء عقد الشهرة ولو كان هذا الحق لاحقا لتاريخ تحرير او شهر عقد الشهرة، لكون ان التقادم المكسب يعتبر من اسباب الملكية، ويمكن الاستناد عليه حتى في مواجهة صاحب السند الرسمي المشهر شهرا شخصيا.<sup>2</sup>

. كما نعرف ان الدعاوى المتعلقة بابطال عقود الشهرة اغلبها تتعلق بعقود ابرمت قبل 2007 اي قبل صدور قانون اثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والقانون المدني تم تعديله بموجب القانون 05-10 صدر بتاريخ 20 جوان 2005، وعليه - وعلى فرض صحة قبول الدفع المتعلقة بتقادم الدعاوى، فهل نأخذ بالتقادم 10 سنوات طبقا للمادة 101 او 15 سنة طبقا للمادة 102 من القانون المدني، وعليه اذا اعتبرت دعوى ابطال مؤسسة بناء على نص المادة 101 والاجل 10 سنوات ، غير انه يجب الانتباه الى تعديل هذه المادة والتي كانت قبل ذلك تعطي اجل 15 سنة لرفع دعوى الابطال، وهنا يجب تفعيل المادة 07 من نفس القانون في حساب الاجل ، لكون أن الشخص صاحب عقد الشهرة قد يلجا الى استصدار هذا العقد ثم يقوم باخفائه، وبعد مدة يقوم باستظهاره ويواجه به الغير في حين ان المدعى عليه قد يكون هو واضع اليد الفعلي على العقار طبقا للمدة الكافية للتقادم وهذا ما يدفع هذا الاخير الى الدفع بالتقادم المكسب او بطلب ارجاء الفصل في دعوى الطرد الى غاية الفصل في دعوى ابطال عقد الشهرة،

. حيث وتبعاً لما سبق كذلك فقد يرفع الحائز الفعلي دعوى ابطال عقد الشهرة، ويدفع المدعى عليه بتقادم دعوى الابطال، ويتفاجأ بالقضاء بعدم قبول دعواه لمرور اكثر من 15 سنة تطبيقاً لنص المادة 102 من القانون المدني فيكون رفض القضاء للدعوى لتقادمها.

<sup>1</sup> . المجلة القضائية لسنة 2003 العدد الأول الصفحة 317.

<sup>2</sup> . الأستاذ خلفوني مجيد . نفس المرجع . الصفحة 25.

فيتم الترحيع ويتمسك بالتقادم المكسب، ويتم رفض دفعه باعتباره يتعلق بالحياسة، في حين لا يجوز الجمع بين دعوى الملكية والحياسة طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية، في حين كان على الجهة القضائية الرد على طلبه والتحقق فيه، ذلك انه كان يدفع بالملكية، اي الملكية المبنية على التقادم المكسب، اي بمعنى اخر البحث ان كان حائزا 15 سنة او لا ونؤكد انه دفع بالملكية وليس بالحياسة، لان دعوى الحياسة المنصوص عليها في المواد اعلاه تتعلق بدعاوى حماية الحياسة ( منع التعرض، وقف الاعمال الجديدة، الاسترداد)، وليست نفسها الملكية المبنية على الحياسة، او التقادم المكسب.

. لكن عقد الشهرة كما سبق بيانه هو محرر لا يتوافر على اركان العقد المنصوص عليها في المادة 53 من القانون المدني، وبالتالي لا ينطبق عليه الاجل المنصوص عليه في المادة 102 من القانون المدني ومنه لا يمكن رفض دعوى الابطال لمرور 15 سنة، بل تكون مقبولة والقاضي يبحث في شروط الحياسة واركانها كما يبحث في واضع اليد الفعلي على العقار للمدة المقررة قانونا.

## المطلب الثاني

### إثبات الملكية العقارية عن طريق شهادة الحيازة

من أجل تفعيل عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> والمرسومين التطبيقيين له تحت رقم 62/76 و63/76 ومن أجل وضع حد للفوضى آنذاك في مجال الملكية العقارية بمختلف أنواعها استحدثت المشرع شهادة الحيازة بموجب نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> ، في الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي لم يحرر بشأنها عقود ملكية ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد حيازة علنية وهادئة ومستمرة وغير منقطعة وفق المادة 823 وما بعدها من القانون المدني والمواد 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية قبل تعديله.

ومن ثم أدت تدابير المواد 30 و39 من قانون التوجيه العقاري المتعلقة بتفعيل قواعد الحيازة العقارية إلى إصدار المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>3</sup> التي تسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمنح المستفيد الحائز لأراضي ملك وليس لها سند ولم تشملها بعد عملية المسح سند حيازي

<sup>1</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

<sup>3</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.

من أجل استغلال واستثمار هذه الأراضي ولذلك يتعين التطرق لمفهوم شهادة الحيازة وطبيعتها القانونية وكذا أهم النزاعات القضائية الناشئة عنها من خلال الفروع التالية:

### الفرع الأول

#### مفهوم شهادة الحيازة

المشرع الجزائري لم يعرف الحيازة وإنما تطرق لأركانها وأحكامها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون المدني ، وهو المفهوم الذي يختلف في كلا القانونين ، فمفهومها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختلف بحسب الدعوى التي تحميها والغرض منها حماية الأوضاع الظاهرة وحماية الأمن ومنع الإعتداء بالقوة على حيازة الغير، بينما القانون المدني تطرق لأركانها ومفهومها الموضوعي.<sup>1</sup>

بينما ترك مفهومها بإسهاب للفقهاء القانونيين بأنها : " سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناء على التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري"<sup>2</sup> وكما عرفها البعض بأنها: " سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد ، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> . سعدي سارة وبوجمعة ياسمين . الوقائع المادية ودورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق العربي التبسي بتبسة سنة 2016 / 2017 الصفحة 9.

<sup>2</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 238.

<sup>3</sup> . مجيد خلفوني . نفس المرجع . الصفحة 92.

وهناك من عرفها على أنها: "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا ولا ترقى إلى سند ملكية ، إلا أنه يمكن أن تكون سندا قويا"<sup>1</sup>.

وبخلاف عقد الشهرة الذي نال قسطا وفيرا من الاجتهاد القضائي فإن شهادة الحيازة لم تحض بنفس الاهتمام والقدر من الأحكام والقرارات القضائية ما عدا القرار رقم 162028 المؤرخ في 1998/06/24 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الذي وضع الإطار القانوني لشهادة الحيازة بالمادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> والمرسوم التطبيقي لها رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي أسس أحكامه الموضوعية على أساس المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 823 من القانون المدني<sup>3</sup> ، بحيث جاء القرار رقم 181914 المؤرخ في 1998/10/28 ما يلي : " أن شهادة الحيازة سند حيازي إسمي لا يترتب عن استعمالها تقييد دعاوى الحيازة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدني"<sup>4</sup>.

والمادة 39 من قانون التوجيه العقاري أجازت لكل شخص حائز لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد ، حيازة علنية هادئة ومستمرة وغير منقطعة وفق المادة 823 وما يليها من القانون المدني والمواد 413 وما

<sup>1</sup> .الدكتور بن عبيدة عبد الحفيظ . نفس المرجع . الصفحة 133.

<sup>2</sup> . ورد في عرض أسباب مشروع القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري أن: " هذا الإجراء شهادة الحيازة يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند ملكية فيما بعد ، وتسمح للسلطات العمومية من اتخاذ إجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصفية الوضعية القانونية للعقار المحاز وتكوين السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن"

<sup>3</sup> .الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 239.

<sup>4</sup> . قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا غير منشور عن الدكتور محمودي عبد العزيزي . نفس المرجع . الصفحة 239.

بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وذلك لمدة سنة أن يبادر بطلب إعداد شهادة الحيازة يترتب على تسليمها صلاحيات وآثار خطيرة بحقوق المالك الحقيقي عند الظهور.<sup>1</sup>

وأن التبريرات التي أودرتها السلطات العمومية أثناء طرح ومناقشة المادة 39 من مشروع قانون التوجيه العقاري لا تبتعد كثيرا عن تلك المبادئ التي كرسها نفس القانون أثناء المصادقة عليه لا سيما المادة 30 منه التي تنص على أنه : " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون له سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل"<sup>2</sup> ، وهي متطلبات قانونية وعملية جديدة تستجيب لمرحلة إقتصاد السوق وخيار الاستثمار للمرحلة الممتدة بعد 1990 وتعطي لهذا السند أهمية أكبر في سياسة التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بالفلاحة والسكن والتطوير الريفي وأبعاد أخرى ذات صلة بالتنظيم العقاري وتفعيل المسح .

وتنص المادة 35 من قانون التوجيه العقاري على أنه : " يمكن لكل شخص بمفهوم نص المادة 823 من القانون المدني ويمارس في أراضي الملكية الخاصة والتي لم يحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية ولا تشوبها شبهة أن تحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ، ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن في المادة 64 أعلاه"<sup>3</sup>، كما تنص المادة الثانية من

<sup>1</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

<sup>3</sup> .. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 على أن: "شهادة الحيازة هي سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما مباشرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه"<sup>1</sup>.

ومن ثم المشرع الجزائري لم يعرف شهادة الحيازة وإنما تطرق إلى شروط إصدارها وكيفية طلبها ومن عليه يستشف من نص المادة 42 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 254/91 أن شهادة الحيازة تتميز ببعض الخصائص أهمها:

. أنها شهادة إسمية ولا يجوز بيعها وبعد وفاة المستفيد يبقى لورثته في غضون مدة سنة من تاريخ وفاته طلب تسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم تحت طائلة إلغائها. ومن ثم لها اعتبار شخصي ولا تنتقل تلقائيا للورثة على غرار عقد الملكية.

. شهادة الحيازة لا تعطي الحائز الحق بالتصرف في العقار فتسليمها لا يترتب عنه تغيير في وضعية العقار القانونية<sup>2</sup>، وبينت المادة 47 من نفس القانون على أن تستكمل إجراءات المسح تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة وتسلم لحائزها دفاتر عقارية.

---

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الجديدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

<sup>2</sup> . المادة 43 من القانون 25/29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

. شهادة الحياة تسمح بالحصول على شهادات تعميم وترتيب رهون عقارية وهذا خروج عن المبدأ العام الذي جاء به القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أكد ارتباط البناء بملكية الأرض<sup>1</sup> وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن كيفية تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك عندما تم السماح للمستفيد من هذا المستند الحيازي للحصول على شهادات التعمير<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 884 من القانون المدني بالموازاة على أنه يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وكلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ، ومن ثم القواعد العامة تقتضي بأن يكون الراهن مالك للعقار المرهون التي يؤدي حرمان الكثير من الحائزين للأراضي بدون سندات من عملية الاقتراض وطبقا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري يسمح للحائز المستفيد من شهادة الحياة ترتيب رهن عقاري.

ولكن هذه المادة طرحت إشكالات عملية تتمثل في حالة امتناع المستفيد من دفع مبلغ القرض فكيف يتم التنفيذ؟ وهل يمكن بيع العقار محل شهادة الحياة بالمزاد العلني في حالة الامتناع عن التنفيذ وهل يمكن أن تنتقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد أم يستفيد فقط من شهادة الحياة؟. 1

<sup>1</sup> . القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 1990.

<sup>2</sup> . باستثناء شهادة التجزئة والشهادات التي لا تسمح بتسليمها نظرا لطبيعتها.

## الفرع الثاني

### إجراءات إعداد شهادة الحيازة

تضمن المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، إجراءات تحرير وإعداد شهادة الحيازة بعد تكوين ملف تقني من الحائز يودع بالبلدية المختصة من أجل إجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا وذلك من خلال تقديم طلب من الحائز مدعم بتصريح شرفي لشاهدين مصادق عليهما لإثبات واقعة الحيازة للعقار المعني ، ويجب أن يحدد مساحته ووضعيته ، والحقوق والأعباء التي يكون مثقلا بها وتعيين المستفيدين منها<sup>1</sup> ، وكذا شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة ومخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته.

. ثم يسجل الطلب بسجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة مقابل وصل يثبت رقم وتاريخ الايداع ، ليقوم رئيس البلدية خلال 15 يوم الموالية بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصقه بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب الطلب ، إلا أن هذا الإجراء غير ضروري إذا كان العقار محل الطلب يقع في أحياء بلدية يقل عدد سكانها 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان ، وعند اللزوم النشر في الصحافة من أجل تقديم الاعتراضات على في الآجال المحددة قانونا.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . بن عبيدة عبد الحفيظ . نفس المرجع . الصفحة 138.

<sup>2</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

كما يقوم رئيس البلدية في غضون مدة 15 يوم بإخطار مديرية أملاك الدولة المختصة للتأكد من الوضعية القانونية للعقار من أجل التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك البلدية<sup>1</sup>.

ويمكن لأي شخص لديه حقوق أن يستظهر بها على العقار محل طلب الحيازة أن يقدم اعتراضا كتابيا وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين من تاريخ التصديق أو من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة وهي مدة قصيرة مقارنة بالمدة المقررة لعقد الشهرة .

وفي حالة وجود أي اعتراض يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي الأطراف إلى القضاء ولا يتم إعداد شهادة الحيازة إلا بعد الفصل نهائيا في النزاع.<sup>2</sup>

وفي حالة غياب أي اعتراض في الآجال القانونية يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي محضر في غضون 08 أيام التي تعقب تاريخ انقضاء الآجال ، يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بإعداد شهادة الحيازة وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 294/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ويقوم في الأخير رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسجيل وشهر شهادة الحيازة<sup>3</sup> لإعطائها الحجية القانونية اتجاه الغير

<sup>1</sup> . حمدي باشا . المرجع السابق . الصفحة 140.

<sup>2</sup> . المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

<sup>3</sup> . وهذا ما يتوافق مع القاعدة العامة التي تقضي بوجود اشتراط قواعد الشهر العقاري في كل عقد منسوب حول عقار وما نصت عليها المادة 29 من قانون التوجيه العقاري : " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري".

ولتمكين الخزينة العمومية من استيفاء الرسوم الواجبة قانونا . ليتم تسليم نسخة لطالب شهادة الحيازة طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 1254/91<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### النزاعات القضائية الناشئة عقد الشهرة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت قائم على تصريح شرفي للحائز لكون إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة يتسم بالسرعة والبساطة في التنفيذ منازعات قضائية تختلف حسب نوع وطبيعة النزاع تتم وفق إجراءات وضوابط موضوعية وشكلية وفق مايلي:

أ/ . القضاء العادي: بما أن شهادة الحيازة مرتبطة أساسا بتوافر الشروط الموضوعية للحيازة بركنيها المادي والمعنوي ، وبالتالي يستطيع الغير الحائز ومن له أفضلية الحيازة أن يدعي بعدم توافر أو تخلف أحد أركان الحيازة ، ويقدم بسبب ذلك الاعتراضات المناسبة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خلال شهرين اعتبارا من تاريخ النشر بلوحة إعلانات البلدية أو بالجرائد الوطنية طبقا للمواد 8 و 10 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وترفع الدعوى أمام القضاء العقاري ، ويجوز للحائزين إثارة التقادم طبقا لاحكام نص المادة 827 من القانون المدني

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

وصدر قرار عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2006/01/18 تحت رقم 333926 : "حيث أن الطاعن أرفق إلى الملف عقد رسمي يثبت ملكية للقطعة محل النزاع و أن الشهود المسموعين من طرف المحكمة غرباء عن المنطقة وأن القطعة كانت مستغلة من قبل الطاعن وما يعزز أقواله أن هؤلاء لجؤا الي استصدار شهادة الحيازة وليس عقد الشهرة كون هذه الأخيرة تحرر لمن حاز عقارا لمدة سنة واحدة أو لمدة أقل من 15 سنة. وحيث أن الحيازة التي يزعمها المطعون ضدهم كانت في حقيقة الأمر على سبيل التسامح وفقا للمادة 808 ق.م.وحيث أن المطعون ضدهما لم يحوزوا ذلك العقار لمدة (40 سنة) كما يزعمان ولو كان ذلك لقاموا بإعداد عقد شهرة وليس شهادة حيازة. وحيث أن هذه الحقوق هي حقوق ميراثية من المرحوم (م-س) لذا فإن طلبهم يعارض المادة 829 من القانون المدني بحيث أن المطعون ضدهما لجأ إلى طلب شهادة الحيازة من جهة ويطالبان بأنهما استغلال الأرض لمدة أربعين سنة (40) وبالتالي يكون القرار معيبا بإنعدام الأساس القانوني".<sup>1</sup>

الإشكال المطروح بخصوص دعاوى الحيازة نصت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه " يجب على كل حائز لملك عقاري أول شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أول هذا الشغل".<sup>2</sup>

انقسم الفقه بخصوص هذه المادة إلى اتجاهين و تبني القضاء موقف موحد:

-الاتجاه الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه بأنه لا يمكن للحائز أن يرفع دعاوى الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني دون استظهار شهادة الحيازة، واعتبروها قيда على مباشرة الدعوى.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> . قرار غير منشور . حمدي باشا . نفس المرجع . الصفحة 165.

<sup>2</sup> . القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر - محررات شهر الحيازة \_ عقد الشهرة وشهادة الحيازة \_ ، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، الصفحة 167.

-**الاتجاه الثاني:** يرى أصحاب هذا الاتجاه أن شهادة الحيازة لا تعدوا إلا أن تكون مجرد سند اسمي شرع للعمل به لدوافع تتعلق أساسا بالاستثمار وأن المشرع مازال يعترف بالحائز الظاهر، وعليه لا تشكل شهادة الحيازة قيدا على رفع الدعوى.<sup>1</sup>

وموقف القضاء تمثل في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/02/14 : "المادة 30 من قانون التوجيه العقاري قصد أن شهادة الحيازة في الوثيقة التي يستعملها الحائز أو الشاغل بغية تسوية وضعيته القانونية إزاء العقار الذي يحوزه أو يشغله ، وأنه لم يجعل من هذه الشهادة شرطا لممارسة دعاوى الحيازة التي تخضعه لكل من القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية"<sup>2</sup>

وجاء في قرار آخر صادر بتاريخ 2007/02/14 تحت رقم 386808 أن: "لا تعد شهادة الحيازة شرطا لممارسة دعاوى الحيازة".<sup>3</sup>

**ب/ . القضاء الإداري:** يختص القضاء الإداري بوجه عام متى كان أحد طرفي النزاع خاضع للقانون العام ، والمالك الحقيقي للعقار محل شهادة الحيازة يرفعها في مواجهة رئيس المجلس الشعبي البلدي للمطالبة بالتعويض عن جميع الأضرار اللاحقة به وهنا القضاء الإداري يتقيد بالمعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين قواعد الاختصاص القضائي<sup>4</sup> ، كما أجازت المواد 22 و 23 و 24 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام<sup>5</sup> للمالك الحقيقي رفع دعوى في مواجهة المحافظ العقاري بعد شهر أو رفض شهر شهادة الحيازة والتي تنصب أساسا حول المطالبة بإبطال

<sup>1</sup> . حمدي باشا . محررات شهر الحيازة \_ عقد الشهرة وشهادة الحيازة نفس المرجع ، الصفحة 168.

<sup>2</sup> - نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2013، الصفحة 20.

<sup>3</sup> . حمدي باشا . القضاء العقاري . نفس المرجع 241.

<sup>4</sup> . المادتين 800 و 801 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

<sup>5</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/8.

شهادة الحيازة من خلال الطعن في قرار المحافظ العقاري باعتباره موظف إداري ، أو الطعن ضد السند الإداري في حد ذاته.<sup>1</sup>

**ب/. القضاء الجزائري:** نصت المادة 46 من قانون التوجيه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إشهاد غير صحيح أو استظهر أوراقا أو عقودا غير صحيحة أو أفسد بعضها فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة ، ويعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة وبمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي" ، وهذا النص أتاح للمالك الحقيقي أو لرئيس البلدية أو المدير الولائي لأملاك الدولة أو من يمثلهم برفع شكوى جزائية طبقا للأشكال القانونية المقررة من حيث الموضوع والإجراءات ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق تدليسية ترمي للحصول على السند الحيازي ، أو قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة.<sup>2</sup>

. أما بخصوص تطبيق نص المادة 386 من قانون العقوبات<sup>3</sup> المتعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية تنصب حول معاقبة كل من انتزع عقار مملوك للغير بوسائل خلسة أو بطرق تدليسية ، تؤدي إلى استبعاد تطبيق واقعة التعدي على الحيازة العقارية بينما النص الفرنسي نص على عبارة Déposséder والتي تعني اصطلاحا منع الحيازة ولذلك جاء قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1988/02/02 تحت رقم 70 يقضي بأن: " يستفاد من نص

<sup>1</sup> . الدولة تحتفظ بممارسة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم طبقا للمادة 03/24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/8.

<sup>2</sup> . محمد حزيط . مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية . الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر 2006 الصفحة 186.

<sup>3</sup> . الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 1966.

المادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة".<sup>1</sup>

### المطلب الثالث

## إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية

أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007<sup>2</sup> إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، وقد تم تحديد كليات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008<sup>3</sup> المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد جاء هذا القانون ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد شهرة، ولتكفل بتحرير سندات ملكية بناء على طلب على عقارات لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> . وتبنت غرفة الجنح والمخالفات نفس الموقف بموجب قرار صادر بتاريخ 1995/05/21 تحت رقم 117 996 أن:"المشروع لم يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار ، وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية ويتعدى المفهوم ليشمل أيضا الحيازة الفعلية " عن الدكتور أحسن بوسقيعة . قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001 الصفحة 145.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008، صفحة 03.

إن هذا القانون يحتوي على 20 مادة، بين كيفية تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الذي يحتوي هو الآخر على 25 مادة. وعليه تضمن النص إجراء جديدا لمعينة حق الملكية العقارية وذلك بناء على طلب إجراء تحقيق عقاري يبادر به أحد الأفراد الخواص الذي يثبت ممارسة الحياة على عقار معين، حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، يمكن إن يؤدي إلى تسليمه سند الملكية، ويتعلق الأمر هنا بتحقيق فردي. كما أن الإدارة بدورها يمكنها -وفقا لهذا القانون- أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل انطلاق عملية بناء تهيئة حضرية أو ريفية، و يتعلق الأمر حينذاك بعملية جماعية تتولد عنها طلبات فردية.

تتم إجراءات التحقيق العقاري التي أتى به هذا القانون تحت مسؤولية الإدارة العمومية، إذ أن مدير الحفظ العقاري هو من يقوم بقيادتها تحت المراقبة المباشرة له، فهو المسؤول الأول عن العملية وهذا حسب المادة 1/09 من القانون 07-02 المشار إليه أعلاه<sup>1</sup>.

ويتولى إجراء التحقيق العقاري، محقق عقاري، معين من بين أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، والحفظ العقاري، وفي حالة ما إذا أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يتخذ مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا بالترقيم العقاري، يحول مقرر الترقيم هذا إلى المحافظ العقاري المختص محليا لإشهار الحقوق العقارية المثبتة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، و يسلم سند الملكية للملتمس عن طريق مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - التي تنص على أنه: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأملاك الوطنية- خلية التكوين المركزية - التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية - وحدة القانون العقاري - كتيب القانون العقاري منتج و معدل موجه للمتربصين- سبتمبر 2007 - الصفحة 49

وعليه ولأهمية هذا الموضوع سنتولى دراسته على ضوء ما جاء في القانون 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147، و بالاستناد أيضا إلى التعلّمة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والتي تحدد الطريقة الواجب انتهاجها بشأن إعداد سندات الملكية بعد معاينة وتحقيق عقاري.

لمعرفة كفاءات وشروط تطبيق هذا القانون وإجراءاته، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في الفرع الأول كيفية تطبيق عملية التحقيق العقاري من خلال التطرق لإطاره القانوني ، أما الفرع الثاني فخصصناه لدراسة سير إجراءات التحقيق العقاري العملية على النحو التالي:

## الفرع الأول

### الإطار القانوني للتحقيق العقاري

لقد تبني المشرع الجزائري القانون 02/07<sup>1</sup> من أجل التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية، خاصة و أن عملية مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لم تسجل تقدما، إذ لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح العام.

تنص المادة 02 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: " يطبق إجراء معينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية."

---

<sup>1</sup> - لقد جاء هذا القانون في تسميته أنه يتضمن إجراء معينة حق الملكية العقارية ومنح سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فهذا القانون لم يستعمل مصطلح عقد كما كان عليه الحال بالنسبة لعقد الشهرة، بل استعمل مصطلح سند الذي يرتكز الملكية فيه هو القانون بعد إتباع إجراءات معينة، وعليه سند الملكية عبارة عن عملية تطبيق نوع من الإجراءات الخاصة في إطار قانوني معين، ننتجتها تسليم وثيقة إدارية تمثل سند الملكية.

انطلاقاً من هاتين المادتين يمكننا أن نستنتج مجال تطبيق إجراءات التحقيق العقاري

الذي:

1- ينطبق بدون تمييز على كل العقارات التي لم يشملها المسح العام في إطار الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت فئتها القانونية وطبيعتها المادية.

2- تشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سند ملكية.

3- تشمل العقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961، والتي رغم كونها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت طابعها الحيني منذ أكثر من خمسين عاماً ابتداء من تاريخ تقديم الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من هذا القانون.

جاء في المادة 03 من القانون 07-02 أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على

الأملك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملك الوقفية."

كما تنص المادة 04 من نفس القانون على ما يلي: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية."

فبقراءة هذين النصين، نجد أن المشرع حاول أن يضبط الشروط الواجب توافرها في العقار موضوع التحقيق، وفي طالب التحقيق لتمكين هذا الأخير وبناء على طلبه من أن يفتح تحقيق لفائدته من أجل العمل على إثبات حقه في الملكية والحصول على سند ملكية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 58.

يستشف من أحكام المادة 03 من القانون 07-02 أن سندات الملكية المسلمة عن طريق تحقيق عقاري بعد إجراء المعاينة تعد فقط في أراضي الملكية الخاصة، وبالتالي يستبعد من نطاق هذا القانون الملكيات التالية:

**1- الأملاك الوطنية:** لا يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية-البلدية)، سواء كانت أملاكاً وطنية عمومية أو أملاكاً خاصة، وهذا إعمالاً لنص المادة 04 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها بأن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة. الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم، ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية."

هذا التعديل للأملاك الوطنية أزال اللبس الذي كان موجوداً بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة، حول مدى استفادتها من مبدأ حظر التقادم من عدمه، المقرر للأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 04 من القانون 90-30 قبل تعديلها، والتي سكت فيها المشرع بشأن الأملاك الوطنية الخاصة، مما يجعل وبموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، هذه القاعدة تمتد أيضاً إلى الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup>

## 2- الأراضي المسماة عرش سابقاً:

أملاك العرش تعتبر تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذ أن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 في المادة 13 منه تنص على أن: "أراضي

<sup>1</sup>.الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 60

العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>. وعليه وبمقتضى المادة 03 من القانون 07-02 فإن هذه الأراضي غير معنية بالتحقيق العقاري.

### 3- الأملاك الوقفية:

حددت المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الأملاك الوقفية على النحو التالي: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكوها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا، أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."

أما تعريف هذه الأملاك فقد ورد في المادة 03 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأملاك الوقفية المعدل والمتمم بمقتضى القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 التي عرفت الوقف كما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

فهذه الأملاك لا يمكن إعداد سندات ملكية بشأنها، عن طريق تحقيق عقاري طبقا للقانون 07-02 بسبب زوال حق الملكية فيها، ولكون الوقف طبقا للمادة 05 من القانون 91-10 يتمتع بالشخصية المعنوية، و طبقا للمادة 17 من نفس القانون إذا صح الوقف تزول ملكية الواقف، و يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه، إذ ينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط، وهذا الحظر يسري على الوقف العام والوقف الخاص.

<sup>1</sup> - المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المذكور أعلاه.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 07-02 المشار إليها آنفا نستنتج الشروط

الواجب توافرها في طالب التحقيق و هي:

أ- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

ب- أن يكون حائزا يمارس حيازة مباشرة أو غير مباشرة، من شأنها أن تسمح له

بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني.

أما الشخص الذي له الحق في الاستفادة من أحكام هذا القانون فقد ورد تبيانه في

القانون المدني<sup>1</sup>

وفيما يتعلق بالشروط الثاني المتمثل في ممارسة طالب التحقيق الحيازة على العقار

موضوع طلبه.

يمر سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 07-02،

قبل شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، الذي على إثره يعد المحافظ العقاري سند

الملكية، بمجموعة من المراحل و كل مرحلة من هذه المراحل تتخللها إجراءات معينة.

وعليه سنقوم في هذا المطلب بدراسة كل هذه المراحل في فرع أول، أما الفرع الثاني

فنبين فيه كيفية تكريس نتائج التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> - أ . بالنسبة للشخص الطبيعي: تنص المادة 25 من القانون المدني على أنه: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا و تنتهي بموته"، كما تنص المادة 4 من نفس القانون على أن كل شخص بلغ سن الرشد، متمتعا بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المبنية، سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

ب . بالنسبة للشخص المعنوي: تنص المادة 49 من القانون المدني أن الأشخاص الاعتبارية هي: الدولة، الولاية، البلدية المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية و التجارية، الجمعيات و المؤسسات، الوقف، كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية. كما تنص المادة 50 من نفس القانون: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لحقوق الإنسان، و ذلك في الحدود التي يقرها القانون.

## الفرع الثاني

### الإطار الاجرائي للتحقيق العقاري

طبقا للمواد 04، 05 و 07 من القانون 02-07 المشار إليه أعلاه فإنه يمكن لكل مواطن أن يطلب تحقيقا فرديا، كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي، يجوز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية، وعليه فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين:

#### أولا: تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية

1- عملا بالمادة 4 فقرة 3 من القانون 02-07، فإنه يوجه المعني طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، مرفقا بالوثائق المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>1</sup>. تسجل الطلبات المسلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات

---

<sup>1</sup> - تتمثل هذه الوثائق في: مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه و أسماء المجاورين، وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها. وعليه يتعين أن يكون هذا الطلب مرفقا بما يلي: السندات المتعلقة بالشخص: مستخلص عقد ميلاد الطالب لتحديد هويته و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية ( النظام الشخصي)، نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتصق و موطنه، الصفة التي يتصرف بها الملتصق إما كمالك فردي أو في الشبوع إذ أنه في حالة الشبوع عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في ذلك، الفريضة في حالة التركة. المستندات المتعلقة بالعقار: مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية و السلبية الواقعة على العقار و هوية المستفيدين منها. المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص و العقار: يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب و التمسك بحق الملكية العقارية.

مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية.

كما أنه طبقا للمادة 11 من القانون 07-02 يتعين فتح سجل الشكاوي المرقم والمختوم، تقيد فيه كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري. يسلم مقابل التسجيل وصل استلام ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص<sup>1</sup>

2- عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته من عدة جوانب حيث يقوم بدراسة:

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز، مالك فردي، أو في الشروع)
- الصفة التي يطالب بها صاحب الطلب، كونه يطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا.
- أن العقار كحل طلب التحقيق لا يكون موضوع أشغال المسح.
- إرفاق الطلب بالوثائق التنظيمية.

3- بعد دراسة الطلب وقبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، الذي يتضمن البيانات الواردة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 03 من القانون 07-02 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - تتمثل هذه الوثائق في: اسم ولقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يمكنه أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ فتح مقرر التحقيق العقاري، اسم ولقب، واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات، تعيين العقار أو العقارات المعنية.

- 4- يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب<sup>1</sup>، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة خمسة عشرة يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان<sup>2</sup>.
- 5- في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع نموذجي، يبين فيه أسباب رفض الطلب.

### ثانيا/ التحقيق العقاري في العملية الجماعية:

- 1- يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي، بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.
- 2- يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشرة يوما -على الأقل- التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، -التي هي نفس وثائق طلبات التحقيق الملتمس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتواة بها-، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية وهذا حسب ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147<sup>3</sup>، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة 06

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 المذكورة أعلاه.

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 08-147.

<sup>3</sup> - تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية على ما يلي: "في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعي في صلب النص المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية".

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

من المرسوم التنفيذي 08-147 في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية. إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعارا بالاستلام: إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، و لرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه. يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

3-يقدم المواطنون المعنيون طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية<sup>1</sup> يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

4-طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147<sup>2</sup> يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق، صفحة 06.

<sup>2</sup> - تنص المادة 09 من المرسوم المذكور على ما يلي: "يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلم الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكور في المادة 07 أعلاه".

على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم المشار إليه أعلاه و التي سبق لنا دراستها.

### ثالثا: إجراءات التحقيق الفردية والجماعية:

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة<sup>1</sup> وانطلاقا من الوقت الذي يعين فيه المحقق والذي يبلغ له المقرر، يضطلع بالمهمة المسندة إليه ويصبح محميا بموجب القانون.

فور تعيينه وقبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان عملا بالمادتين 10 و 11 من المرسوم 147/08 الآنف ذكره، وتستعمل المعلومات الأولية المتحصل عليها إثر ذلك لتشخيص العقار ولمعرفة أصل الملكية وطبيعته القانونية<sup>2</sup>.

وعند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم ( صاحب الطلب، المجاور المعارض، صاحب حق عيني) ويشرع بعدها في التعرف على العقار من خلال تدوين المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

كما يشرع ( المحقق العقاري ) بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة، من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين ويجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة لغرض التعرف على العقار دائما يقوم المحقق العقاري بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأماكن الوطنية التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، الصفحة 6.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأماكن الوطنية، التعليمية رقم 03، المرجع السابق، الصفحة 07.

الواقع في الميدان<sup>1</sup> للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية والارتفاقات الإيجابية أو السلبية<sup>2</sup>.

بعد تحديد هوية الشخص والعقار يتعين تحديد العلاقة بين هذا الشخص والعقار ومن أجل ذلك يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة، بالاعتماد على كل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المدني سلفاً<sup>3</sup>، ومدى توفرها في الطالب<sup>4</sup> وجمع الشهادات وأقوال الشهود لتكييف حيابة الملتمس، والتحقق من القوام المادي للعقار، ويقوم بتدوينها والتحقق منها وهذا حسب المادة 4/11 من المرسوم 08-147.

كما يجري المحقق العقاري أيضاً تحريات على مستوى المحافظة العقارية<sup>5</sup>، ويقوم أيضاً تحريات على مستوى أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، للتأكد من أن العقار موضوع التحقيق غير تابع للدولة، أو البلدية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - وهذا حتى يعكس السند الوضعية الحقيقية للعقار تفادياً للوقوع في حالة عدم مطابقة السند للواقع، لأن الغرض من هذا القانون هو تطهير الملكية العقارية.

<sup>2</sup> - نلاحظ أنه عكس إجراءات المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، تتميز إجراءات القانون 07-02 بالانتقال إلى الميدان، وإجراء التحريات من قبل المحقق العقاري بحيث أنه لا يكتفي بالوثائق التي يقدمها الطالب، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على نية المشرع في تفادي النقائص التي كانت موجودة في مرسوم 83-352.

<sup>3</sup> - تنص المادة 10 من القانون 07-02 على ما يلي: "يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها و حماية حقوق الغير .

<sup>4</sup> - ولهذا الغرض يقوم المحقق بطرح سؤال علنيا أمام الجيران و الأشخاص الحاضرين، عن تاريخ بداية حيابة الملتمس ويفضل هذا السؤال يتأكد من العناصر والمعايير التي تكيف الحيابة، بعد أن يلاحظ سلوك الحائز وكأنه هو المالك الحقيقي ومن خلال ردود فعله تجاه الجيران، وعبر الكلام الذي يتلفظ به حينها ينطرق للعقار موضوع التحقيق.

<sup>5</sup> - بغرض توضيح العلاقة القانونية بين الشخص والعقار، يقوم بالتأكد من ممارسة الحيابة على إثر معاملة تمت بمقتضى عقد عرفي، أو بناء على تركة، فمتى تعلق الأمر بعقود عرفية من المهم العودة إلى المعاملات السابقة، التي تمكن من

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين (الأملك الوطنية وأنه ليس وقفا)، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار بعد تقديره للشروط المكيفة للحيازة، بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، ليصل في نهاية الأمر إلى تكييف حيازة الملتمس وكيفية استغلاله للعقار ما إذا كان بصفة فردية أم في الشيوخ، في محضر مؤقت يحرره في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ تنقله الأول إلى الأمكنة.

تنص المادة 10 في فقرتها الثالثة من القانون 07-02 المشار إليه أعلاه على أنه: "يحرر<sup>2</sup> محضرا مؤقتا مسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه." كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي لهذا القانون رقم 08-147 "يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشرة (15) يوما على الأكثر بعد تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة. تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".

---

إجراء تحريات على السجل العقاري، إذ من الممكن حين العودة إلى تسلسل انتقال العقار، اكتشاف أن احد البائعين في حلقات السلسلة قد تم ترقيمه في السجل العقاري، وأن تنازله عن ملكيته العقارية بعقد عرفي كان من أجل اجتناب التشريع الجبائي تهريا منه من دفع الضريبة العقارية.

<sup>1</sup> - كما يتصل المحقق العقاري بكل مصلحة أخرى يرى أنه بإمكانها إفادته بالمعلومات الضرورية حول العقار موضوع التحقيق العقاري.

<sup>2</sup> - المادة تخاطب في المعنى "المحقق العقاري".

من خلال هاتين المادتين يتبين لنا جليا مآل نتائج التحقيق المستقاة في الميدان من قبل المحقق العقاري، من خلال انتقاله إلى عين المكان وتعرفه على الحدود، وسماع الملتمس، والشهود، والجيران بصورة علنية وحضورية، واستغلاله للمعلومات المتحصل عليها منهم على النحو الأفضل، وكذا في بحثه عن المعلومات الضرورية لإدارة الأشغال من خلال الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بإقرار حق الملتمس في الملكية إذ أنه بعد التحقيق الميداني وفي أجل أقصاه خمسة عشرة يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان وجود العقار يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون قد وقعت، ونتائج التحريات<sup>1</sup>.

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة ثلاثين يوما بمقر البلدية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق، حتى يتسنى للغير المعني تقديم اعتراضات واحتجاجات بشأن تسليم سند ملكية للملتمس عن طريق تحقيق عقاري، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة من المطالبة بحقوقه، وعليه يترتب عن عملية الإشهار هذه وضعيتين، لكل واحدة منهما إجراءات تحكمها وآثار تتجم عنها:

- إما لا ترفع أية منازعة ولا اعتراض بخصوص تسليم سند ملكية للطالب.

- ولما تثار بشأن ذلك شكوى أو منازعة أو اعتراض.

---

<sup>1</sup> - ويتضمن هذا المحضر ما يلي:- معلومات عن الملتمس، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته، وكيفية تملكه.- تكييف عناصر الحيازة (الحيازة المادية والنية، صفاتها (هادئة، مستمرة...))، ومدة الحيازة استناد إلى الوثائق المقدمة، ومعالم الاستثناس التي تقوم على مستند ما.- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم مع الإشارة إلى أنه يجب أن يكون عمرهم نسبي، حيث لا يمكن أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين.

المادة 13 من قانون 07-02 المشار إليه أعلاه التي تنص: " يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري" الأمر الذي وضحته المادة 13 أيضا من مرسوم 08-147 بنصها: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به"

هذا ما سنحاول معرفته وهذا من خلال دراسة المواد 11، 12، و 13 من القانون 07-02 وكذا المواد 13، 14، 15، 16، 17، 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 08-147.

**أولاً: حالة عدم وجود منازعة أو اعتراض:**

بعد انتهاء أجل الثلاثين يوماً المذكور أعلاه، وفي حالة ثبوت حق الملكية للملتمس، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به<sup>1</sup>.

وما يطرح التساؤل في هذا المقام هو طبيعة الترقيم النهائي المحدث بموجب هذا القانون، إذ أنه يحمل نفس التسمية التي جاء بها المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم<sup>2</sup> وبالضبط في المواد 12 و 13 و 14 منه التي تخص قرار الترقيم النهائي الذي يصدره المحافظ العقاري في إطار المسح العام للأراضي والذي حسب المادة 16 منه<sup>3</sup> لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء الإداري المختص، الشيء الذي لم يبينه القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي له رقم 08-147؟

بعد الانتهاء من المحضر النهائي أعلاه دون طعن أو اعتراض<sup>4</sup> يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وفي حضور المحقق برسم معالم حدود العقار على نفقة الملتمس

---

<sup>1</sup> - المادة 13 من قانون 07-02 المشار إليه أعلاه التي تنص: " يحزر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري" الأمر الذي وضحته المادة 13 أيضا من مرسوم 08-147 بنصها: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحزر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به"

<sup>2</sup> - معدل ومتمم بالمرسوم رقم 93/132 المؤرخ في 19/05/1993.

<sup>3</sup> - أي من مرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147 المشار إليه أعلاه التي تنص: " وعليه يقوم المهندس الخبير العقارية، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع=

كما يقوم بتقييم العقار<sup>1</sup>، وبعد الانتهاء من التحقيق المجسد بمحضر نهائي، يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن: الطلب والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير العملية و نتائج التحقيق، يعتبر المحضر النهائي حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية<sup>2</sup>.

### ثانيا: حالة المنازعة أو الاعتراض:

من خلال المادتين 2/11 من القانون 02/07، و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08<sup>3</sup> نستنتج أنه يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء، ففي حالة ما إذا أثبتت هذه الاعتراضات يكون إبدائها من المعارض أمام مدير الحفظ العقاري وهذا حسب مقتضيات المادة 11 من قانون 07-02<sup>4</sup>، ويمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون يوما والتي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت<sup>5</sup>. تتون هذه

---

=المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري"

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية - تقنيات التحقيق العقاري - المرجع السابق صفحة 55.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية، نفس المرجع، صفحة 56

<sup>3</sup> - تنص المادة 2/11 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه أنه: "... وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني". كما تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147 المذكور أعلاه أنه: "و إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات. يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء ينتقل جديد إلى عين المكان".

<sup>4</sup> - التي تنص: "تفيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

<sup>5</sup> - المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وقد سبق لنا التطرق إليها.

الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>1</sup> وفي أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح بين مدعي الحيازة والمعترض عليها، يحرر إثر ذلك نوعين من المحاضر.

1- محضر صلح في حالة ما إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق.

2- محضر عدم صلح إذا باءت محاولة الصلح بالفشل<sup>2</sup>.

عند الاقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بالتنقل ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين، والحائزين من الجيران، أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني، ويقوم بتحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية، ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.

### 1- محاولة الصلح ناجحة:

إذا كالت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء<sup>3</sup> مع أخذه بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي كما سبق بيانه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - المادة 12 من قانون 07-02 المشار إليه أعلاه: "يحدّد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح.

<sup>3</sup> - المادة 15 من المرسوم المشار إليه.

<sup>4</sup> - لأن المحضر المؤقت للتحقيق العقاري هو فقط الذي يكون محلّ تظلم واعتراض أمام المدير الولائي للحفظ العقاري.

## 2- محاولة الصلح فاشلة:

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، ويبين فيه أن الإجراء موقف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup> طبقا للمادة 12 فقرة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007.<sup>2</sup>

وحسب المادة 1/17 من مرسوم 147-08 المذكور أعلاه، فإنه تتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية<sup>3</sup> وهذا طبقا للمادة 12 فقرة 05 من القانون رقم 02-07 التي تنص: "تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري<sup>4</sup> لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 من مرسوم 147-08: "يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني ممتد شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2008 والمذكور أعلاه".

<sup>2</sup> - تنص المادة 3/12 من القانون 02-07 المذكور أعلاه على ما يلي: "يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

<sup>3</sup> - وهو أجل الشهران (02) المقرر لتقديم الدعوى القضائية ابتداء من تاريخ محضر عدم الصلح.

<sup>4</sup> - وبمقتضى الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من المرسوم 147/08، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني وبدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

<sup>5</sup> - مدير أملاك الدولة، التعلية رقم 03، المرجع السابق، صفحة 14.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

وحسب المادة 18 من المرسوم 08-147، فإنه عند إبلاغه من طرف المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية، يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف، إلى غاية صدور قرار قضائي، يبلغ أيضا الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

وتنص المادة 19 من المرسوم المذكور أنه : "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، يستمر التحقيق إذن طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار"

وعليه وطبقا لهذه المادة فإنه في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري، وإذا تعذر على المحقق العقاري مواصلة التحقيق العقاري الموقوف، فإنه يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر وهذا حسب ما ورد في المادة 19 فقرة أخيرة من المرسوم المذكور أعلاه.

بعد أن يتسلم مدير الحفظ العقاري ملف التحقيق المنتهي منه<sup>1</sup> من قبل المحقق العقاري، وبالإستناد عليه، يتخذ مقرر التقييم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس الذي بموجبه يكرس بصفة نهائية حق الملكية، يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري المختص محليا لتنفيذه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يتضمن الملف: الطلب والوثائق المرفقة به، المحضر المؤقت، والمحضر النهائي.

<sup>2</sup> - المادة 15 من القانون 07-02 التي تنص: " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالتقييم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ.."

إلا أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم الذي يجب أن يكون مسببا، ويبلغه للمعني صاحب الطلب في حالة عملية جماعية، في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء، من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند ملكية المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 07-02، ويكون مقرر الرفض هذا قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية<sup>1</sup>.

حسب المادة 20 من المرسوم 08-147 يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري<sup>2</sup>، كما أنه وبموجب المادة 21 من مرسوم 08-147 المشار إليه أعلاه، يقوم -إثر إشهار مقرر التقييم العقاري<sup>3</sup> - بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 17 من القانون 07-02 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - وبمقتضى الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من المرسوم 08/147، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المنضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

<sup>3</sup> - إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008. إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

<sup>4</sup> - في حالة الملكية المشاعة، يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية لأحد المالكين في الشبوع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به باقي المالكين في الشبوع أمامه ولما على أساس وكالة موثقة<sup>(4)</sup>.

وفي الأخير فإن المادة 18 من القانون 07-02 تقرر أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة (كاذبة) وتقديم وثائق مزورة ، يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري المعني، كما يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

وكخلاصة لمختلف المراحل والإجراءات التي يمرّ بها التحقيق العقاري، نستنتج أن هذا الأخير يفضي في حالات معينة إلى نتائج متشابهة مألها التكريس، وبالتالي الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون، وهذه الحالات التي تتشابه فيها نتائج التحقيق هي كالتالي:

1- حالة انتهاء التحقيق العقاري دون وجود أي منازعة أو اعتراض.

2- حالة وجود اعتراض كلّت فيه محاولات الصلح إلى اتفاق، حرر بشأنه محضر صلح.

3- حالة وجود منازعة حرر بشأنها محضر عدم الصلح لفشل كلّ المحاولات، إلا أن الشخص الذي قدم الشكوى أو المنازعة أو الاعتراض لم يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المحددة قانوناً<sup>1</sup>، أو أنه رفعها إلا أنه لم يقم بشهر العريضة الافتتاحية في الأجل المحدد لذلك<sup>2</sup>.

4- حالة المنازعة التي يحترم فيها أجل رفع الدعوى، وشهر العريضة الافتتاحية ليصدر فيها حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه والذي يفصل في الحياة لفائدة ملتمس التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> - وهي مهلة الشهرين (02) يبدأ سريانها من تاريخ تسلّم المعارض محضر عدم الصلح.

<sup>2</sup> - وهو أجل أقصاه ثمانية أيام (08) التي تلي مدة الشهرين المقررة لرفع الدعوى القضائية.

هذه الوضعيات الأربعة (04) كلها مآلها إعداد المحضر النهائي من قبل المحقق العقاري، يقرر فيه حق الملتمس في الملكية التي يطالب بها.

لكن السؤال الذي يتبادر إلى ذهننا يتعلق بالحالة الرابعة وهي الحالة التي لا يحكم فيها لفائدة الملتمس وإنما يصدر الحكم لفائدة المعارض، فما مصير التحقيق العقاري الذي بوشر فيه؟ هل يستمر لفائدة المعارض الذي صدر حكم لفائدته؟ أم يجب إعادة الإجراءات من جديد بعد أن يقدم المعارض طلبا يلتمس فيه فتح تحقيق عقاري لفائدته، وهو الشيء الذي لم يتعرض له المشرع لا في القانون 02/07 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 147/08؟ كما أن هناك إشكال آخر يخص ماهية الترقيم الذي نص عليه هذا القانون، هل هو نفس المعمول به في المسح أم أنه ترقيم من نوع خاص؟

وفي حالة استكمال عمليات المسح، هل يحتفظ العقار المثبت بسند ملكية في إطار القانون 02-07 بنفس الترقيم؟

اعتبرت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه العملية بمسح أراضي مسبق، تساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، كما وصفتها أيضا بمسح أراضي بناء على طلب، يجيز للملتمس أن يظهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير نسبيا وتخويله حق قيد رهن عقاري<sup>1</sup>، كما أن هذا الإجراء يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، وإنه بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيدا لعملية المسح، ومن ثم يسمح، لاحقا، بترح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة. إلا أنه خلافا

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب القانون العقاري، المرجع السابق، صفحة 38.

لمسح الأراضي الذي يقوم بتغطية آلية والزامية لكل إقليم البلدية فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب<sup>1</sup>.

أما بخصوص مدى احتفاظ العقار المثبت بسند ملكية في إطار القانون 07-02 بنفس الترقيم بعد عمليات المسح العام، لا نجد ما يبيّنه لا في هذا القانون ولا في المرسوم التنفيذي رقم 08-147، إلا أنه من خلال التعليمات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة - المشار إليها أعلاه-، والتي اعتبرت فيها هذا الإجراء تمهيدا لعملية المسح، نستنتج إمكانية الاحتفاظ بنفس الترقيم إذ أنه من غير المعقول تصور ربح الوقت إذا ما أعيد إجراء ترقيم عقاري جديد بعد عمليات المسح العام.

---

<sup>1</sup> - مديرية أملاك الدولة، التعليمات رقم 03، المذكورة سابقا، صفحة 02.

## المبحث الثاني

### إثبات الملكية عن طريق أحكام الالتصاق

تمتد ملكية الشيء إلى ما ينتجه من ثمار، ولكن قد يتحد أو يندمج فيه شيء آخر بصفة تبعية سواء تحقق هذا الاتحاد أو الاندماج بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، وطبقا لقاعدة أن الفرع يتبع الأصل فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع كلما كان الفرع مملوكا لمالك آخر غير مالك الأصل. والالتصاق على هذا النحو يعتبر واقعة مادية تكون سببا لكسب الملكية عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، ويعتبر مجرد سبب لتعديل محل ملكية صاحب الأصل بتوسعته وامتداده ليضم الفرع في غير ذلك من الحالات<sup>1</sup>. ولقد حدد المشرع الجزائري أحكامه في أربعة عشرة مادة وذلك من 778 إلى 791 من القانون المدني، ونص على الالتصاق بالعقار في ثلاث عشرة مادة، وافرد للالتصاق بالمنقول مادة واحدة، فالالتصاق العقاري قد يكون عن طريق التصاق عقار بعقار لمالكين مختلفين أو التصاق عقار بمنقول فيصبحان شيئا واحد، لذلك هناك الالتصاق الطبيعي بالعقار الذي بدأ به المشرع الجزائري من المادة 778 إلى المادة 781 من القانون المدني ثم ضمن المادة 782 قرينة بسيطة مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت ملكا لصاحب الأرض، ثم خصص المواد 783 إلى المادة 790 من نفس القانون للالتصاق الصناعي بالعقار.

<sup>1</sup>. يجب أن لا نأخذ هذه القاعدة على إطلاقها، فإذا كانت صحيحة إلى حد ما فيما يتعلق بالالتصاق بالعقار حيث اعتبرت الأرض هي الشيء الأصلي دائما بحكم أن الشيء الثابت والسابق في الوجود وأن ما يقام عليها هي الفرع، فنكون أمام شيء ملتصق به وشيء ملتصق وبديهي أن الأول سابق عن الثاني ولذلك اعتبر الشيء الأول هو الأصل والثاني هو الفرع حتى ولو كان هذا الأخير أكبر قيمة من الأرض، كما لو أقيم بناء ضخم بعدة طوابق على مساحة صغيرة فهذه الأخيرة تقل قيمتها بكثير عن قيمة البناء - فإنها ليست كذلك بالنسبة للالتصاق بالمنقول بحيث يصعب التمييز بين الشيء الأصلي والشيء الفرعي أو التابع ولذلك نجد المشرع - أمام هذه الصعوبة - قد ترك الأمر لتقدير القاضي ( المادة 791 من التقنين المدني ). ( و ما يدعم هذا الرأي هو نص المادة 788 من القانون المدني التي جاءت كاستثناء عن الأصل بحيث صاحب المنقول هو الذي يملك العقار بل وأجبرت صاحب الأرض الملاصقة أن يتنازل عن الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل.

ولذلك سنتناول في هذا المبحث إلى مفهوم الالتصاق وكذا شروط تطبيقه وطبيعته القانونية ثم حالات وصور الالتصاق مع أهم التطبيقات القضائية المثارة ميدانياً.

### المطلب الأول

#### مفهوم الالتصاق

الالتصاق هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، اتحاداً مادياً ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، بحيث يصعب ويتعذر فصل أحدهما عن الآخر، فيتملك مالك الشيء الأصلي منهما الشيء الفرعي بقوة القانون أو بحكم القاضي.<sup>1</sup>

والالتصاق ليس إلا واقعة مادية يترتب عليها القانون أثراً معيناً وهو اكتساب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي، وقاعدة التملك أو اكتساب الملكية بالالتصاق قاعدة قديمة تعود إلى الرومان، وهي مؤسسة على أنه في حالة اتحاد شيئين اتحاداً يتعذر الفصل بينهما دون تلف.<sup>2</sup>

فالالتصاق عبارة عن واقعة قانونية أي حادث مادي إرادي أو لا إرادي، يترتب أثراً قانونياً يتمثل في نقل ملكية الشيء بعد الالتصاق من شخص آخر.<sup>3</sup> وعليه فالالتصاق يعد سبباً من أسباب كسب الملكية ويتمثل هذا السبب في الواقعة المادية وهي واقعة الإتحاد أو الاندماج، ومعنى الإتحاد والاندماج هو أن الشيئين أصبحا شيئاً واحداً بحيث يمتلك مالك الشيء الأصلي الشيء التابع له ولو كان مملوكاً لشخص آخر. ومن خلال هذا المفهوم نحاول معرفة شروط تطبيق أحكام الالتصاق وكذا طبيعته القانونية كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري.

<sup>1</sup> . عبد المنعم فرج الصدة . نفس المرجع . الصفحة 303.

<sup>2</sup> . يوسف محمد عبيدات . الحقوق العينية الأصلية والتبعية . الطبعة الأولى دار المسيرة 2011 الصفحة 124.

<sup>3</sup> . بلحاج العربي . الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية . الطبعة الأولى دار الثقافة عمان 2015 الصفحة 156.

## الفرع الأول شروط الالتصاق

الالتصاق كطريق من طرق كسب الملكية كما سبق تعريفه هو اتحاد أو اندماج شيئين بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان على نحو يتعذر معه فصل أحدهما دون تلف، و يستنتج من هذا التعريف أن لواقعة الالتصاق شروط و مقومات يجب تحققها لاعتبار الالتصاق سبب من أسباب كسب الملكية.

ويشترط لكي تتحقق واقعة الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية أن تتوافر عدة شروط هي:

أولاً: أن يوجد شيئان ماديان متميزان أحدهما عن الآخر، فالإصلاحات أو التحسينات التي يجريها الحائز في ملك غيره لا تعتبر شيئاً متميزاً عن الشيء الذي يجري فيه الإصلاح أو التحسين وعلى هذا فإنه لا يوجد التصاق ولا تطبق عليها أحكام الالتصاق بل تطبق عليها القواعد الخاصة المنصوص عليها في المادة 839 من القانون المدني والتي تنص: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة". وفي المصروفات الكمالية تقضي نفس المادة في فقرتها الثالثة بأن يكون للمالك الخيار بين المطالبة بنزعها أو دفع قيمتها مستحقة الإزالة.

أما فيما يتعلق بالمصروفات النافعة فتحيل نفس المادة في فقرتها الثانية على أحكام الالتصاق، وتميز بين الحائز حسن النية والحائز سيئ النية.<sup>1</sup>

كذلك لا يكون هناك التصاق إذا كان أحد الشيين متولداً عن الآخر أو جزءاً منه، كما في حالة الثمار التي تتولد عن الشيء، سواء كانت ثماراً طبيعية أو مستحدثة أو مدنية فهي ليست متميزة ومستقلة عن الشيء الأصلي بل هي متولدة منه فإن طريق تملك هذه الأشياء لا يكون عن طريق الالتصاق، وبالتالي لا تسري عليها أحكامه، بل يكون مصدر تملك الثمار والمنتجات و الملحقات هو إعمالاً لقاعدة الفرع يتبع الأصل وهذا ما قضت به المادة

<sup>1</sup> . الدكتور عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الصفحة 243 .

676 من القانون المدني<sup>1</sup> ، و التي حددت نطاق حد الملكية فنصت على أن " : لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك." ولتحديد الشيء الأصلي من الشيء التابع وضع المشرع في التقنين المدني قرينة تدل على أن الأرض هي الأصل دائما لكل ما يقام عليها من بناء، ولم يعط الحق للباني في أرض الغير أن يمتلك الأرض وإنما أعطى الخيار لصاحب الأرض فنص في المادة 785 من التقنين المدني " :إذا كان من يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. غير أنه إذا كانت هذه المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادلة ، فإن الخيار دائما لصاحب الأرض دون من قام بالبناء.

وتنص المادة 784 من القانون المدني على مايلي " :إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها لغيره ودون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت ، ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة".

كما تنص المادة 788 من التقنين المدني على مايلي: "إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل".

<sup>1</sup> . الدكتور محمد وحيد الدين سوار . شرح القانون المدني الأردني . الجزء الثاني في أسباب كسب الملكية العقارية دراسة مقارنة ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان الأردن الصفحة 85.

**ثانياً:** أن يكون الشئان مملوكين لمالكين مختلفين، فإذا أقام شخص بناء على أرضه بمواد مملوكة له لا يمتلك هذا البناء بالالتصاق وإنما يملكه من الأصل إذا أقامه بماله وهذا ما نصت عليه المادة 781 من القانون المدني بقولها "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أقامه على نفقته ويكون مملوكاً له".

وقد يلاحظ في حالة الالتصاق الطبيعي أن طمي النهر الذي تدرج إلى الأرض المجاورة لا يملكه أحد، والحقيقة أن الطمي قبل التصاقه بالأرض المجاورة كان ملكاً عاماً للدولة يثبت فيها حق ملكية صحيحة وقد تحول إلى ملكية خاصة وتملكه المالك المجاور بالالتصاق ولو قيل أن الطمي غير مملوك لأحد لكان الأولى أن المالك المجاور يملكه بالاستيلاء لا بالالتصاق.<sup>1</sup>

**ثالثاً:** يجب أن يكون هذا الإتحاد أو الاندماج قد تم دون اتفاق بين المالكين ، فإذا تم هذا الاندماج أو الإتحاد بناء على اتفاق سابق بين المالكين فإن قواعد الالتصاق لا تسري وإنما تطبق بنود هذا الاتفاق<sup>2</sup> ، فأحكام الالتصاق ليست من النظام العام وبذلك تقضي الفقرة الثانية من المادة 782 من التقنين المدني بأنه " : غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

فلو اتفق المؤجر مع المستأجر على السماح له بإقامة بناء في أرض المؤجر فإن هذا الاتفاق هو الذي يسري و تستبعد قواعد الالتصاق، فقد يتفق المؤجر و المستأجر على تملك هذا الأخير للبناء طيلة مدة الإنجاز على أن يهدمه بعد انقضاء مدة الإيجار و قد يتفقا على خلاف ذلك بأن يملك المؤجر البناء بعد انتهاء مدة الإيجار، فإن تملك المؤجر للبناء المقام

<sup>1</sup> . الدكتور عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الصفحة 244.

<sup>2</sup> - الدكتور حسن كيرة . الموجز في أحكام القانون المدني . بدون طبعة ، منشأة المعارف الإسكندرية 1998 الصفحة 396.

من طرف المستأجر يكون بحكم الاتفاق لا بحكم الالتصاق<sup>1</sup> ، والمقاول إذا أخذ من رب العمل المادة وطلب منه القيام بعمل شيء معين فاستخدم المقاول هذه المادة و أدمج فيها مادة أخرى من عنده فأصبحتا شيئاً واحداً، يكون تملك رب العمل لهذا الشيء بعقد المقاوله لا بالالتصاق وذلك بسبب وجود اتفاق سابق بين المالكين، المقاول ورب العمل وعلى هذا فإذا وجد اتفاق بين مالك الأرض ومن أقام المنشآت فيجب إعمال أحكام هذا الاتفاق واستبعاد تطبيق أحكام الالتصاق<sup>2</sup> ، وفي هذا الشأن تقضي المادة 786 من القانون المدني بأنه: "إذا أقام أجنبياً منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأجر .

وقد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1989/12/13 تحت رقم 56099 يقضي بأنه: "..... من المقرر قانوناً أنه إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت ويجب أن يدفع للغير إما قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون.

ولما كان من الثابت -في قضية الحال - أن المطعون ضده طلب توسيع محله من الطاعن وبترخيص من المالكين الآخرين، فإن قضاة الموضوع الذين حكموا بملكية الجدران دون مراعاة أحكام المادة 786 من القانون المدني يكونوا قد خالفوا القانون<sup>3</sup>.

رابعا: أن يتحد الشيطان اتحاداً مادياً بحيث يصعب الفصل بينها دون تلف، يجب في الاندماج أن يكون بحيث يتعذر معه الفصل ما بين الشئيين دون تلف يصيب أحدهما أو كليهما، فإذا خصص صاحب الأرض منقولاً مملوكاً للغير لخدمة عقاره فإن هذا لا يعتبر التصاقاً، لأن المنقول لم يندمج في الأرض اندماجاً يصعب معه الفصل، بل أصبح عقاراً بالتخصيص وهذا الأخير لا تطبق بشأنه أحكام الالتصاق، إلا إذا اندمجت المواد التي

<sup>1</sup> . الدكتور محمد وحيد الدين سوار . نفس المرجع . الصفحة 85.

<sup>2</sup> . الدكتور عبد الرزاق السنهوري . نفس المرجع . الصفحة 245.

<sup>3</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1993 الصفحة 18.

خصت لخدمة العقار في الأرض و أصبحت عقارا بالطبيعة فحينئذ تطبق قواعد الالتصاق<sup>1</sup>،

فإذا توافرت هذه الشروط تحققت واقعة الالتصاق كطريق من طرق اكتساب الملكية. وهناك من الفقهاء من يضيف شرطا خامسا و هو أن يكون الشئان أحدهما أكبر أهمية من الآخر أي شيء أصلي و شيء تابع، و يترتب عن الاندماج أن يصبح مالك الشيء الأصلي مالكا للشيء التابع الذي اندمج فيه مع التعويض لمالك الشيء التابع عن فقد ملكيته.

### الفرع الثاني

#### الطبيعة القانونية للالتصاق

الالتصاق سواء كان التصاقا بعقار أو التصاقا بمنقول هو إتحد شيء بآخر اتحادا ماديا فيكسب صاحب الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي، فالإتحاد المادي إذن هو سبب مكسب للملكية والإتحاد المادي ليس إلا واقعة مادية<sup>2</sup>، وقاعدة التملك بالالتصاق قاعدة قديمة تقوم على أنه في حالة الإتحاد بين شئين إتحداهما يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف إذا كان أحدهما أصليا و الآخر فرعيا وطالما أنه لا يوجد اتفاق يحسم مشكلة الملكية الناجمة عن هذا الإتحاد يكون بحكم المنطق أن تجعل الملكية لأحد المالكين و يكتسب مالك الشيء الأصلي الفرع على أن يعرض مالك الشيء الفرعي عن فقد ملكيته<sup>3</sup>

لكن الإشكال لا يطرح حول ما يترتب على الالتصاق أي أثره المتمثل في نقل أو كسب الملكية لصالح مالك آخر، إذ يطرح الإشكال حول تكييف هذا الأثر أي هل الالتصاق يكسب ملكية جديدة أم هو مجرد سبب لتعديل محل حق الملكية ؟

وقد اختلف الفقهاء في إجابتهم على هذا الطرح القائم، فمنهم من اعتبر أن مالك الشيء الأصلي إذا كان يصبح مالكا للشيء الفرعي فليس معنى ذلك أنه يكتسب ملكية جديدة على

<sup>1</sup> . مسجل إيمان . الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير سنة 2013، جامعة الإخوة منتوري كلية الحقوق بقسنطينة الصفحة 20.

<sup>2</sup> . الدكتور عبد الرزاق السنهوري . نفس المرجع . الصفحة 07.

<sup>3</sup> . الدكتور حسن كيرة . نفس المرجع . الصفحة 392.

هذا الشيء الفرعي . إذ أن ملكيته الواردة على الشيء الأصلي تسري على الشيء الفرعي إذ سلطة المالك لا تقتصر على الشيء فحسب بل تمتد كذلك إلى ملحقاته ومن هذه الملحقات ما يلتصق به . و بذلك لا يكون الالتصاق سببا لكسب الملكية وإنما هو مجرد سبب لتعديل محل حق الملكية بتوسيعه أو مده . وهناك من رأى أن هذا الاتجاه لا يستقيم مع فرد الالتصاق بالمعنى الدقيق و عموما يمكن تقسيم الفقه القانوني في تكييفه للملكية الناشئة عن الالتصاق إلى اتجاهين:

ـ رأي يعتبر الملكية الناشئة عن الالتصاق ليس ملكية جديدة بل هي تكريس فقط للملكية الأصلية وامتداد لها .

ـ رأي آخر يعتبر بأن الملكية الناشئة عن الالتصاق هي ملكية جديدة قائمة بذاتها مستقلة عنها . فأنصار الرأي الأول يعتبرون أن الالتصاق لا يعد سببا جديدا لكسب الملكية والالتصاق في أكثر صورة يواجه مالكا سابقا كان يملك المواد و الأدوات التي التصقت بالأرض أو مالكا سابقا كان يملك المنقول الذي امتزج بمنقول آخر . فينقل ملكية هذه المواد أو هذا المنقول إلى صاحب الشيء الأصلي ولا ينشئ ملكية جديدة وذلك بأن الملكية تتميز بأنها دائمة و تتأبد في انتقالها فما دام الشيء مملوكا وكان باقيا لم يهلك ولن تغيرت صورته فالملكية باقية وإذا ملك الشيء مالك جديد فإنما يكون ذلك بانتقال الملكية من المالك القديم إلى المالك الجديد لا بانقضاء الملكية و قيام ملكية جديدة مكانها<sup>1</sup> .

ويستوي في ذلك أن يبقى الشيء المملوك محتفظا بشكله الأصلي كما في الحيازة أو أن يتغير هذا الشكل كما في الالتصاق فما دام الشيء باقيا فإن الملكية تبقى دائما . و الذي يتبدل هو المالك لا الملكية . ولا يوجد إلا سبب واحد هو الذي ينشئ الملكية لا ينقلها وهذا السبب هو الاستيلاء<sup>2</sup> .

وحسب هذا الرأي دائما فإن الالتصاق سبب ناقل للملكية في ما بين الأحياء دون استخلاف عكس العقد و الشفعة والميراث و الوصية . فالعقد و الشفعة ينقلان الملكية إلى خلف خاص

<sup>1</sup> . مسجول إيمان . نفس المرجع . الصفحة 23 .

<sup>2</sup> الدكتور محمد وحيد الدين سوار . نفس المرجع . الصفحة 88 .

والميراث ينقلها إلى خلف عام و الوصية تنقلها تارة إلى خلف خاص وتارة إلى خلف عام.<sup>1</sup> لكن ينبغي التفرقة هنا بين فرضيتين من أجل معرفة حقيقة الالتصاق كسبب للملكية و هما: **الفرضية الأولى:** هو أنه إذا كان الشيء الجديد ناتجا عن الشيء الأصلي كالثمار التي تنتج من الأرض ففي هذه الحالة صاحب الأرض تعود له ملكية الثمار طبقا لنص المادة 676 القانون المدني والتي حددت النطاق الطبيعي لحق الملكية عندما بينت أن ملكية الشيء تشمل أجزاءه و ثماره و منتجاته و ملحقاته وهذا كله إعمالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل ويلاحظ في هذا الفرض أنه يمكن أن يقال أن الالتصاق هنا يعد سندا للملكية وليس سببا مستقلا لكسب الملكية. و هذا ردا على الاتجاه الذي يخلط بين الالتصاق كسند للملكية و الالتصاق كسبب مستقل للملكية.<sup>2</sup>

فالالتصاق كسند للملكية يدخل في حيزه الثمار وما في حكمها و البناء و الغراس الذي يقيمه مالك الأرض على أرضه يعد ملكا له طبقا للمادة 675 من القانون المدني الواردة في باب الالتصاق تبين أن كل ما يقام على الأرض هو من عمل صاحب الأرض وأصبح مملوكا له ما لم يتم دليل على غير ذلك وأساس تملك صاحب الأرض للبناء أو الغراس هو التصاق البناء أو الغراس في أرضه و بالتالي فإن الالتصاق هنا لا يعد سبب لكسب ملكية جديدة لأن الأدوات التي بنى بها أو الغراس الذي غرسه كان مملوكا له ويكون الالتصاق سببا لكسب ملكية جديدة إذا كانت الأدوات غير مملوكة لصاحب الأرض.<sup>3</sup>

والمقصود من اعتبار الالتصاق سندا للملكية، أن المالك لا يكلف بإقامة الدليل على أن هذه المنشآت التي أقامها له مملوكة له. فإذا رفع شخص دعوى استحقاق على الحائز لأرض أقيم فيها منشآت وقام المدعى عليه بإقامة الدليل على ملكيته للأرض فإن هذا يفيد ملكيته للمنشآت ولا يطالب بإقامة دليل غير الذي قدمه على ملكيته للأرض.<sup>4</sup>

أما بخصوص استيفاء إجراءات الشهر فالمالك الذي يقيم بناء على أرضه لا يكلف باستيفاء

<sup>1</sup> . الدكتور بلعربي بلحاج . نفس المرجع . الصفحة 157.

<sup>2</sup> . مسجول إيمان . نفس المرجع . الصفحة 24.

<sup>3</sup> . الدكتور حسن كيرة . نفس المرجع . الصفحة 396.

<sup>4</sup> . الدكتور عبد الرزاق السنهوري . نفس المرجع . الصفحة 23.

إجراءات الشهر البناء متى كانت الأرض مسجلة حيث أن الملكية ذاتها تشمل ما يتبع الأرض و بالتالي تكون المنشآت ملكا لمن يملك الأرض.

**الفرضية الثانية:** إذا كان الشيء الجديد غير ناتج عن الشيء الأصلي كالبناء فهو شيء متميز عن الأرض فإذا كان صاحب الأرض هو الذي أقامه فإننا نكون بصدد الالتصاق كسند للملكية كما سبق بيانه أما إذا كان الشيء الجديد غير مملوك لصاحب الأرض و اندمج فيها بحيث يصعب الفصل بينهما فإن مالك الأصل يملك ما اتصل بملكه عن طريق الالتصاق كسبب من أسباب الملكية.

ونستخلص من هذا أن في حالة الثمار وما في حكمها وفي حالة البناء المقام على أرض الغير<sup>1</sup> بحيث أن مالك الأصل هو الذي يملك الشيء التابع ولكن يختلف التملك في الحالتين، ففي الفرضية الأولى نجد أن أساس التملك هو امتداد حق الملكية و في الفرضية الثانية نجد أن أساس التملك هو الالتصاق كسبب جديد لكسب الملكية ومنه يتضح أن لواقعة الالتصاق وظيفتين:

-الالتصاق كسند للملكية.

-الالتصاق كسبب جديد للملكية.

<sup>1</sup> . مسجول إيمان . نفس المرجع . الصفحة 11 و 12.

## المطلب الثاني

### حالات الالتصاق القانونية والعملية

من خلال نصوص المواد من 778 الى 791 من القانون المدني الجزائري نجد أن لالتصاق قد يقع على عقار أو على منقول إلا أن المشرع الجزائري تناوله تحت عنوان الإلتصاق بالعقار.

وعادة ما يحدث هذا النوع من الالتصاق إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان و عادة ما يقع بفعل المياه أي دون تدخل الإنسان ، ولذلك يجب معرفة حالات وأشكال الالتصاق في القانون الجزائري حتى تكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية وكذا أهم النزاعات العلمية المثارة بشأن تطبيق أحكام هذه الواقعة المادية.

## الفرع الأول

### أنواع الالتصاق

من أنواع الالتصاق بالعقار شكلين سنتناولهما بالتفصيل ألا وهو الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي:

1 - الالتصاق الطبيعي: وهو أن يحدث دون تدخل الإنسان أي بفعل الطبيعة ولذلك سمي طبيعي ومن بين هذه الأشياء الطبيعية:

أ- طمي النهر : والمقصود بتمي النهر هو ذلك الطين الذي يجلبه النهر إلى الأراضي اليابسة المجاورة له ويلتصق بها فإن كانت هاته الأرض ملك لأحد الخواص فإنه يمتلك هذا الالتصاق اما إذا كانت الأراضي المجاورة التي يملكها أحد فهي ترجع ملكيتها للدولة . أما إذا كان الطمي من جراء البحر أو البحيرات فان ملكية هذا الإلتصاق تؤول للدولة مباشرة

لأن البحيرات والبحر يعتبر من الأملاك الوطنية العامة ، و كلها تدخل تحت هذا النوع من الأملاك التي نظمها المشرع وحفظها من الاعتداء بنصوص قانونية خاصة.<sup>1</sup>

ب . الأرض التي تكشف عنها المياه هذا النوع من الأراضي تكون مملوكة ملكية خاصة لدولة ، ويكون الحق للملاك المجاورين أخذها ببديل أو من غير بدل ، عن طريق الدولة بواسطة عقد تنازل أو بيع.<sup>2</sup>

ج- حوض النهر: يأخذ النهر مجرى جديد ويغير مسلكه ويكشف عن ارض ويغطي أخرى ومن هنا نقول إذا اتخذ النهر مجرى جديد تاركا مجراه القديم كان لأصحاب العقارات المجاورة حق اخذ المجرى القديم ببديل المثل كل واحد في الجزء الذي يكون أمام ارضه.

2 . الالتصاق الصناعي : وهذا النوع هو عكس النوع الأول أي لا يكون بفعل الطبيعة ولكن هنا تدخل يد الإنسان فيه فيحوله عن طبيعته ويصبح مصطنعا ، وهذا يكون إما بالبناء أو الغراس أو احد الأشخاص يقوم بمنشآت بمواد غير مملوكة لصاحب الأرض وأنواعه:

أ- حكم ما انشأه المالك على أرضه بمواد مملوكة لغيره نعتبر الحالة الوحيدة التي يفقد فيها مالك الرقبة حقه في الخيار فهنا الخيار لصاحب المواد إما بنزعها إن لم يحدث ذلك ضررا بالأرض على نفقة صاحبها أو تملكها مع دفع قيمة المواد لصاحبها مع التعويض في حال حدوث ضرر جسيم في الأرض.<sup>3</sup>

ب . حكم ما انشأه صاحب المواد على ارض غيره قبل أن نتطرق لهذا النوع يجب ان نفرق بين كون هذه المنشآت وجدت على ارض الغير بحسن نية أم بسوء نية ، وإذا كان حسن

<sup>1</sup>. مسجول إيمان . نفس المرجع . الصفحة 22 و 23.

<sup>2</sup> . الدكتور حسن كيرة . نفس المرجع . الصفحة 399.

<sup>3</sup> . الدكتور بلعربي بلحاج . نفس المرجع . الصفحة 159.

نية دائما نفترض حسن النية و في هذه الحالة يكون الخيار لمالك الرقبة إما ان يمتلك المباني التي ازدت على أرضه إذا كانت قيمة الأرض تفوق قيمة المباني أما إذا كانت قيمة المباني تفوق قيمة الأرض فيمكن لصاحب الأرض التنازل على أرضه لصاحب المواد و امتلاكها بعقد بيع. وإذا كان سيء النية فهنا الأمر يختلف الخيار لمالك الرقبة ، وله الحق ، أن يطلب نزعها على نفقة من أحدثها ، وفي حالة وجود ضرر بالأرض ، فله الخيار كذلك ان يمتلكها بقيمة مستحقة النزع .

الالتصاق يشكل محورا هاما في حق الملكية باعتباره سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، فهو واقعة مادية تنقل الملكية من مالك سابق إلى مالك جديد دون استخلاف، ودون حاجة في إبداء الرغبة في التملك والالتصاق كواقعة مادية نوعان كما سبق الإشارة إليه أعلاه التصاق طبيعي والتصاق صناعي، فبالنسبة للالتصاق الطبيعي يحدث عن طريق التراكم الطمي ويؤدي إلى زيادة في مساحة الأرض وهو الطريقة الوحيدة التي يملك فيها الشخص هذه الزيادة والالتصاق الصناعي أشرنا سابق بأنه يحدث بفعل الإنسان، وهو كثير الحدوث في الحياة العملية ويعتبر بمثابة اعتداء على ملك الغير، وعمليا أخذت هذه الصورة حيزا هاما من نصوص القانون المدني، وقد ربط المشرع البناء على أرض الغير بأمر معنوي هو النية حيث جعلها المحور الذي تدور عليه أحكام الالتصاق.

## الفرع الثاني

### الإشكالات العملية التي يثيرها الالتصاق

من خلال ما تقدم تبين بأن الالتصاق قد يكون طبيعياً كالأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة ، وقد يكون التصاق العقار من عمل مالك الأرض أو كما يقيم منشآت بمواد من عنده على أرض مملوكة للغير ، وقد صدر قرار بتاريخ 1987/04/27 تحت رقم 262444 : " إذا كان مقيم المنشآت حسن النية ، فلا يحق لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، ولكن له الخيار في أن يدفع قيمتها إذا لم يطلب هذا الأخير نزعها ، وإما أن يدفع قيمة المواد وأجرة اليد العاملة أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك المنشآت . غير أنه إذا كانت هذه المنشآت هامة وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام منشآت مقابل تعويض عادل وتخصيص المطعون ضدها تلقائياً بملكية المساحة الغير المباعة بدون رضاء المالك خرق للمادة المذكورة"<sup>1</sup>.

كما جاء في قرار آخر صادر بتاريخ 1988/10/26 تحت رقم 167 48 بأنه: " من المقرر قانوناً أن من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها ، فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

ولما كان من الثابت . في قضية الحال . أن الطاعن أقام المنشآت المتنازع عليها بحسن نية وفي مراحل مختلفة من حيث الأسعار فإن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والحكم على المطعون ضده بدفعه للطاعن المصاريف التي صرفها على العقار محل النزاع واعتماد على التقويم الإجمالي الذي قدره الخبير دون مراعاة ما تفرضه المادة 785 من القانون المدني ، فضلاً على أنهم أجابوا على دفع الطاعن بتعيين خبير آخر بجمل مفككة ومتناقضة ، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا القانون وشابوا قرارهم بالقصور والتسبيب"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . حمدي باشا . القضاء العقاري . الصفحة 211 والمأخوذ عن المجلة القضائية لسنة 1987 الصفحة 12.

<sup>2</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثالث لسنة 1990 الصفحة 23.

ومن ثم من الناحية العملية يبقى حسن النية مستفيد من أحكام الالتصاق سواء تعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء أو تملكه للعقار عن طريق الالتصاق إذا كانت الإزالة تشكل ضررا على العقار برمته مع القضاء بتعويض عادل لمالك الأرض جراء حرمانه من ملكيته بمفهوم نص المادة 677 من القانون المدني التي تنص على أنه: " لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته".

وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا بعدة قرارات لها ، ومنها القرار المؤرخ في 1987/10/21 تحت رقم 50 888 قضى بأنه: " من المقرر قانونا أن كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو عن شيء له منفعة ليس لها ما يبررها يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء".

ومن المقرر أيضا أنه إذا أقام الأجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لهذا الأخير أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق بشأنها إنما يخير أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض ، ولما كان من الثابت . بقضية الحال . أن جهة الاستئناف أيدت الحكم المستأنف أمامها القاضي على الطاعن بالتخلي عن قطعة الأرض التي يحتلها ، بالرغم من عرضه لثلاثة حلول وفقا للمادتين 141 و 786 من القانون المدني ، مما يعرض قرارها للنقض<sup>1</sup>.

وفي قرار مؤرخ في 1989/12/13 تحت رقم 56099 : " لما كان من الثابت بقضية الحال أن المطعون ضده طلب توسيع محله من الطاعن وبترخيص من المالكين الآخرين، فإن قضاة الموضوع الذين حكموا بملكية الجدران دون مراعاة المادة 786 من القانون المدني يكونوا قد خالفوا القانون واستوجب نقض قرارهم<sup>2</sup>."

<sup>1</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1993 الصفحة 09.

<sup>2</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1993 الصفحة 18.

## الباب الثاني

# إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة

## الباب الثاني

### إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة

نظرا للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية التي أصبح العقار يمتاز بها، لاسيما في السنوات الأخيرة ما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر أصدر المشرع الجزائري ترسانة من القوانين تحيط بالعقار، لاسيما ما تعلق بتحديد قواعد استعماله وشروط امتلاكه والتصرف فيه واستغلاله، وإثبات كل الحقوق الواردة عليه وكيفية حمايته، وبالتبعية حمايته من التداول العشوائي بواسطة سيطرة الدولة عليه لمنع المضاربة غير المشروعة تحقيقا للثقة والائتمان، قصد تحقيق فكرة الملكية العقارية لتفادي المنازعة فيه، وتطبيق مبدأ استقرار المعاملات كما نص عليه القانون حماية للأشخاص والدولة في التمتع بأموالهم.

ومن أجل ذلك كان من الضروري إيجاد آلية قانونية من شأنها تنظيم الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية و الحفاظ على استقرارها، خاصة في إبرام التصرفات المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري، لتكون حجة على الكافة و ذلك لا يتجسد إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري.

ويعد أول قانون تطرق إلى وجوب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري هو نص المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أن كل المعاملات العقارية لا تكون نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر، غير انه لم تتجسد هذه العملية إلا بصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، كونه أول قانون للشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال والذي صاحبه عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وتحقيق الائتمان في المعاملات العقارية للحفاظ على استقرار الحقوق العينية انطلاقا من مختلف السندات العقارية المحررة والصادرة بشأنها، وهذه المراسيم جاءت للتعريف بالشخص الذي

<sup>1</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/8.

يتولى إدارة الهيئة المكلفة بالشهر العقاري وقواعد تنظيمها، بما في ذلك صلاحيات ومهام الشخص المكلف بإدارتها وكيفية أداء عمله لاسيما في عملية الشهر والإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بها، مروراً بتحديد المحررات والوثائق الواجبة الشهر، إلى ما يمكن أن يصدر عنه من قرارات وطرق للطعن فيها وكذا مسؤوليته القانونية والشخصية تجاهها.

وباعتبار عملية الشهر العقاري هي الطريق القانوني والوحيد لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر وجهل الكثيرين بها لاسيما في أوساط الأسرة القانونية، بالرغم من الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في مراقبة مدى صحة السندات والتصرفات المعروضة عليه قصد إشهارها قبل أي إجراء آخر في عملية الشهر بخصوصها، إلا أن الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء غالبا ما تفصل في منازعات عقارية تثار في موضوع الشهر وإجراءاته خاصة ما يندرج منها تحت مراقبة الوثائق أو ما قد يصدر من قرارات عن المحافظ العقاري وتتعلق بإلغائها أو تعديلها أو تأييدها، وهو ما من شأنه أن يخلق منازعات عقارية تؤثر سلبا على مبدأ استقرار المعاملات.<sup>1</sup>

كما أن نظام الشهر العيني وعملية المسح العقاري يرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية وجزئية وبطاقات عقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات ملكية وهي الدفاتر العقارية في نهاية المطاف.

فنظام الشهر العيني هو النظام الذي يتم فيه الإشهار بتحديد العقار ، خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يأخذ باسم المالك العقار للإشهار العقاري ، لكونه يعتمد على البيانات العقار أساسا ، إذ يدون على بطاقته العقارية، كافة الحقوق الواردة على العقار ، و بالتالي عقود التمليك و نقل الحقوق العينية لها قوة ومثانة ، و يمكّن سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري.

و من محاسن هذا النظام ، أنه يبسر للمستفيد من العقار ، معرفة حقيقة العقار و الملاك الذين تعاقبوا على العقار ، إذ لا تتم أجزاء الشهر على العقار إلا بعد التحري عن صحة

<sup>1</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 32.

السند موضوع العقار ، تسند مهام مراقبة مدى استيفاء السند لشروط شكلية و موضوعية إلى المحافظ العقاري المختص محليا ، و ذلك طبقا للمادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 01 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " يحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية أطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ، و سيحدد مرسوم ، كفيات تطبيق هذه المادة " من هذا النص جاءت المادة 1058 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> ، إذ يقوم المحافظ بإجراء تحريات للتحقيق من مدى توافر الشروط الشكلية و الموضوعية للسند الذي سيقوم بإشهاره و نصت على : " يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ، أن موضوع ، أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

لقد أودع المشرع هذه الأحكام قصد العمل على استقرار الملكية العقارية و منع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقاري ، و بالتالي نظام الشهر العيني كأساس لنظام الملكية العقارية يمنح ضمانا للمستفيد من العقار بعد ما يؤول إليه العقار بعد شهره ، و يكون مطمئنا اطمئنانا كاملا مما يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة لكونه يعمل على ضبط حالة العقار ، و اسم مالكيه بصفة صحيحة و قواعد سليمة إذ يسند ملك العقار إلى مالكيه الحقيقي وتمكن الدولة من خلال هذا النظام ، من مراقبة العقار على السوق العقارية وتحصيل الرسوم و فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية .

كما أن البيانات الواردة بالسجل العقاري ، بعد الائتمان من عملية المسح العام للأراضي تعتبر حجة على ما تضمنه ، و عند إبرام عقد مع صاحب العقار يكون على علم بالديون المثقلة على العقار إن وجدت ، و بذلك يتفادى المتعامل ، عن المشاكل التي قد تحصل عن نظام الشهر الشخصي لتشابه الأسماء ، لأن نظام الشهر العيني يستحيل أي تثار هذه المشاكل لكونه يأخذ بالمعلومات الدقيقة على العقار، و يستحيل أن تتشابه العقارات بسبب

<sup>1</sup> . المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 132/93

المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

التلاصق والجوار لأن كل عقار يحمل رقما معيناً و يكون محل مخطط وصفي و محل تعيين دقيق نافي للجهالة . و قد نصت المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 بأن: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه ، النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم و رقم المخطط و المكان و ما يحتوي عليه من مسح الأراضي . " لا يمكن الادعاء بوجود الحق العيني إلا من تاريخ إشهاره ، و إسناده إلى صاحبه الحقيقي فالعقار يأخذ موقعه القانوني بعد إتمام من عملية مسح الأراضي ، إذ لا يمنح بشأنه دفتر عقاري بعد تأسيس السجل العقاري على مستوى إدارة الشهر العقاري و ذلك بموجب البطاقة العقارية المحددة له و ذلك طبقاً للمادة 19 من المرسوم رقم 63/76 : " أن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، تمثل الناطق الطبيعي و كذلك الوضعية الحالية للعقارات<sup>1</sup> . " و بما أن لكل عقار ممسوح رقم معين و مسجل باسم مالكة الحقيقي فلا خوف عليه ، إذ يمتلك صاحب العقار سند الملكية و هو الدفتر العقاري و تدون عليه جميع الحقوق الواردة على العقار ، و قد نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74/75 " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و في الدفتر العقاري الذي يشكل سند مكليته".

يعتبر نظام الشهر العيني النظام الأمثل ، الذي يؤمن المالك مما قد يعترضه من مشاكل وصعوبات على حقوقه الواردة على العقار الذي يمتلكه بسند قوي و هو سند الملكية<sup>2</sup> . ومن ثم يعتبر الدفتر العقاري في ظل هذا النظام سند ملكية قوي يقدم للملاك في المناطق الممسوحة طبقاً للأمر رقم 74/75 ، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه المناطق، إذ يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك سنتطرق

<sup>1</sup> . المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 132/93

المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> . عيد إدوارد . نفس المرجع . الصفحة 65.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

---

من خلال هذا الباب إلى مفوه المسح العقاري وكذا إجراءاته العملية ميدانيا وكذا دوره الفعال في تطهير الملكية العقارية وقد استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي جاء تنفيذا لقانون الثورة الزراعية الذي جاء يحث بتسليم المالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات ، على اعتبار أن الدفتر يعتبر السند الوحيد للملكية العقارية ومن الناحية العملية لابد من الدفتر العقاري أن يمر بإجراءات قانونية مختلفة لكي يصبح حجة على المالك والغير ، ولذلك سنتطرق لإشكالية مهمة وهي إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري إثباتا في مجال الملكية العقارية؟ وما هي المنازعات القضائية الناشئة عنه.

## الفصل الأول

المسح العقاري كآلية لتطهير

الملكية العقارية

## الفصل الأول

### المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

عمدت الدولة الجزائرية إلى ترسيخ آلية المسح في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مباشرة بعد الإستقلال بعد أن حصلت على موروث عقاري لا تحسد على وضعيته القانونية، إلا أن هذه الآلية لم تولى الأهمية التي تستحقها مما جعل مشروعها يتأخر كثيرا، مما جعل السلطات تسعى إلى تسريع عملية التطهير العقاري، من خلال الإصلاحات التي قامت بها على مستوى الهياكل المختصة أو حتى عن طريق الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية؛ وأضحى تخطي هذه العقبة و الوصول إلى ضبط تشريع عقاري من الأولويات خاصة على اعتبار الصلة الرابطة بين النظام العقاري و مشاريع التنمية، مما جعل المشرع يفكر في آليات أخرى يتم تنفيذها بالموازاة من أجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة. لذا فقد قام المشرع بالإعتماد على سندات حيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال إصدار المرسوم رقم 83-352<sup>1</sup> الذي شكل أداة إنقاذ من الناحية النظرية، بالرغم من أنه قد أثار عدة إشكالات على الصعيد التطبيقي، مما جعله عرضة للإلغاء بموجب القانون رقم 07-02<sup>2</sup>، الذي حاول المشرع من خلاله تلافى العيوب والنقائص التي كانت تعترى عقد الشهرة. و حتى تتخذ الأمور مجرى الإيجابية تم وبموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup>، إعتماد "شهادة الحيازة" كآلية موازية و مفعلة لعملية المسح، بعد أن صدر لها مرسوم خاص و هو المرسوم رقم

<sup>1</sup> - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.

<sup>2</sup> . القانون رقم 02/07 المؤرخ في 02/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 27/02/2007.

<sup>3</sup> . القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.

91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها<sup>1</sup>. و الملاحظ أن المشرع قد استخدم هذه الآلية كوسيلة لحل مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بصفة انتقالية و من ثم الإسراع في عملية التنظيم العقاري، بعد أن تم التأكد من قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة. غير أن القراءة المتأنية لنصوص المرسوم رقم 91-254 و كذلك قانون التوجيه العقاري فيما يخص شهادة الحياة، توحى بأن هذه الآلية تمثل نظاما قانونيا في غاية الغموض و التناقض، سلكه المشرع لتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، لكن ذلك نتج عنه الكثير من التعقيدات . هذا بخصوص السندات الحيازية التي اعتمدها المشرع، و كما سبق و أن ذكرت فإنه تم إلغاء المرسوم رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقاري و تسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري، كأحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة. ولذلك تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري إسم " مسح الأراضي العام ".في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة. ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تثبيت للملكية العقارية يتعين التطرق للتعريف بنظام المسح العقاري وتبيان أثره على الشهر العقاري من خلال التطرق لماهيته والأهداف التي توخاها المشرع الجزائري من وراء ذلك ، وكذا مختلف الآليات القانونية والعملية للمسح العقاري وأهم النزاعات القضائية الناتجة عنه وكذا الجهات المختصة للفصل فيها.

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.

## المبحث الأول

### نظام المسح العقاري وأثره على الشهر العقاري

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تسليم دفتر عقاري للذي يثبت حقه في ذلك.

ونتيجة لذلك يصبح العقار الممسوح قابل للاستثمار والاستغلال بشتى الطرق القانونية ويكون محل إقبال واسع من طرف المستثمرين وطنيين أو أجانب.

أصدر المشرع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12<sup>1</sup>، وبعد أقل من ستة أشهر تم إصدار المرسومين رقم 62/76<sup>2</sup> و 63/76<sup>3</sup> المؤرخين في 1976/03/25 المتعلقان بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى ماهية المسح العقاري، ثم تخصيص المطلب الثاني لدراسة الآليات القانونية للمسح العقاري من خلال التطرق للجهات المخولة قانونا لإنجاح العملية من الناحية الميدانية.

<sup>1</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/8.

<sup>2</sup> . المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

<sup>3</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

## المطلب الأول

### ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك ، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح العقاري. ولعل أهم نتيجة يرجى تحقيقها من عملية المسح العقاري هو إحداث بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات المسوَّحة وتكون باسم المالك الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري وبالنتيجة تسليمه الدفتر العقاري الذي يكون عنوانا لملكية العقار المسوَّح.<sup>1</sup>

وباعتبار أن عملية المسح العقاري عملية معقدة ، إذ تجمع بين الجانب التقني والقانوني ارتأينا من خلال هذا المطلب معالجة المفهوم العام للمسح العقاري ، ثم الهيئات الإدارية المكلفة بذلك قانونا لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها.

<sup>1</sup> . عبد الحفيظ بن عبيدة . نفس المرجع . الصفحة 58.

## الفرع الأول

### تعريف المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معانٍ، ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا. فالمسح في اللغة يحمل عدة معانٍ من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها<sup>1</sup>، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل. قال ومنه قوله تعالى: ﴿وَامْسَحُوا برؤوسكم وأرجلكم﴾<sup>2</sup> فالمراد بـمسح الأرجل غسلها كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغانر شعرة من منطقة المرور إلا لمسحتها. ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس.<sup>3</sup>

ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها التي نجدها نابعة من Cadastre " ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة و التي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من "Katastikhon"، اليونانية "Catastico" لفظة و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على "Capitestra" الكلمة اللاتينية القديمة قائمة الأملاك و تحديد ملاكها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> . البستاني بطرش . محيط المحيط . قاموس مطول اللغة العربية بيروت لبنان طبعة 1993 الصفحة 849.

<sup>2</sup> . سورة المائدة الآية 6.

<sup>3</sup> . الدكتور حمدان حسين عبد اللطيف . نظام السجل العقاري . لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003 الصفحة 60.

<sup>4</sup> . عيد إدوار. الأنظمة العقارية ، التحديد والتحرير - السجل العقاري . بيروت، مطبعة المتن، الطبعة الثانية 1996، الصفحة 34.

أما الفقه فقد عرفه جانب منه على أنه: "تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>1</sup>

وهناك من عرفه على أنه: "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري ، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"<sup>2</sup> .

وهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي"<sup>3</sup>.

من خلال التعريف الفقهي تبين بأن المسح العقاري له هدف واحد وهو تحديد وتشخيص الوعاء العقاري والحقوق العقارية وكذا تحديد صاحب هذه الحقوق باعتباره عملية هادفة لتحديد الوضعية الفعلية والقانونية للعقار.

أما المسح العقاري من الناحية القانونية فقد نصت المادة الثانية من الأمر رقم 74/75<sup>4</sup> على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة من المرسوم رقم 400/84 المعدل والمتمم

<sup>1</sup> . عمار بوضياف . المسح العقاري وأشكاله القانونية . مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، أبريل 2006 الصفحة 41.

<sup>2</sup> . جمال بوشنافة . نفس المرجع . الصفحة 08.

<sup>3</sup> جميلة فسيح :المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 25 ، نوفمبر 2014 المملكة المغربية، الصفحة 93.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

للمرسوم رقم 62/76<sup>1</sup> بأن عمليات إعداد المسح العام على جميع العقارات على تحديد ما يأتي :

. القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر ، أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الريفية.

. القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ، ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

. الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكيفية الاستغلال ، ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى ، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

ومن ثم ومن خلال ما تقدم نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح العقاري بصفة دقيقة وواضحة ، بينما الأهداف المرجوة منه والمتمثلة أساسا في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها ، وتحديد أصحابها تحديدا كافيا نافيا للجهالة سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنوية.

ساس

الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها ومن ثم عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى. يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان: \*وجه فني ، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، بحيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية ، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات كالوديان أو الجبال أو غيرها من العلامات الطبيعية.<sup>1</sup>

\*وجه قانوني : ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

ومن ثم من بين خصائصه الفنية :

. يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر واما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح أراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . عمار بوضياف . نفس المرجع . الصفحة 54.

<sup>2</sup> . جمال بوشنافة . نفس المرجع . الصفحة 20.

. يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعري لكل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك مع البدء أولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة 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<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### أنواع المسح العقاري

رجوعا للأمر رقم 74/75 المتمضن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية<sup>2</sup> حدد نوعين من المسح ، المسح العام للأراضي والمسح الغابي:

#### أولا :المسح العام للأراضي

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري، وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على

<sup>1</sup> . نور الدين زيدة . نفس المرجع . الصفحة 23.

<sup>2</sup> . الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 2000.

أنه "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"<sup>1</sup> وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي PDAU في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعنا عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانب مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن POS مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. كما حدد القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>2</sup> المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995<sup>3</sup> الأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة. واعتبرت المادتين 20 و 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية والتجهيزية، وان كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> . الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

<sup>3</sup> . الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

كما أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

### ثانيا :المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وبالنظر للأهمية التي تحققت للغابات، أولها المشروع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000/115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليمياً قراراً بافتتاح عمليات مسح الأراضي مروراً بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاءً بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقاً للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل ، كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهها، بل ونظراً للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالباً ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> خلفوني مجيد . نفس المرجع . الصفحة 46.

## الفرع الثالث

### أهداف المسح العقاري

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، ومن أهداف المسح الرئيسية هي الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول إلى تطهير حقيقي للعقارات، باعتباره الداعم الأساسي له، ويمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

#### أولا: الأهداف الاجتماعية

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها وحمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها.1

#### ثانيا: الأهداف الاقتصادية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية.2

وفي ذلك تقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 3/1 البلديات فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية

1. نعيمة حاجي . المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر . دار الهدى، الجزائر، 2009 الصفحة 28.29.

2. جمال بوشنافة . نفس المرجع . الصفحة 50.

والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء<sup>1</sup>، كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية، أما على المستوى الجبائي فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها)، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهضة والتي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة<sup>2</sup>، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح والمتمثلة في الدفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لرتاب الجزائر.

وعليه فإن عملية المسح العقاري إذا تمت بطرق سليمة ووسائل قانونية محددة ستكون لها أبعاد داعمة للاقتصاد الوطني.

### ثالثا: الأهداف التقنية والقانونية

إن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها واعداد الوثائق والمخططات بشأنها هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي من يكون للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات. فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية إلى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري.

<sup>1</sup> . ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000 الصفحة 22.

<sup>2</sup> . جميلة فسح . نفس المرجع . الصفحة 80

ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، وبالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي ويمهد للدراسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساسا لها.

وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة واصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني

#### الآليات القانونية 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 ، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فنبدأ بالحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم لجنة مسح الأراضي (الفرع الثاني)، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية والتي تعتبر القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> . ليلي زروقي . التقنيات العقارية . نفس المرجع الصفحة 65.

## الفرع الأول

### الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الإشراف على عملية المسح العقاري مباشرة للدولة يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري : إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية<sup>1</sup>

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتمم لإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم<sup>2</sup> إلا أنه ومع سياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية، والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع ، أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية ، وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية لإنجاز وتجسيد عمليات المسح.

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 234/ 89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنها : "تتأشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار ( و.و.م.أ ) وتدعي في صلب النص (الوكالة.)"

<sup>1</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

<sup>2</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتمم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، العدد 54 ، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989 .

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم. " والملاحظ على هذا التعريف أنه اقتصر على الوصف القانوني الذي ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية، والتميز الوحيد هنا هو التسمية، في حين كان لابد أن يحتوي هذا التعريف على مميزات وخصوصيات تنفرد بها على غيرها من الهيئات الإدارية، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها، إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية وكذا تحديد خصوصيتها الهيكلية حيث أنها تتميز بفرع رئيسي على المستوى المركزي وفروع متمثلة في وزير الاقتصاد<sup>1</sup>.

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، تمارس صلاحيتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها ويشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة، التي تباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي المنشأ لها ، والمتمثل في المرسوم رقم 89/ 234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم لقد نصت المادة 11 منه على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير. " وعليه يتضح أن أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير .

### 1. / مجلس الإدارة:

الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية. يجتمع مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس، أو ثلث الأعضاء أو المدير، وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة.<sup>2</sup> يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية:

<sup>1</sup> . عبد العزيز محمود . آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . ، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010 ، الصفحة 75.

<sup>2</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 37.

\_ ممثل لوزير الاقتصاد، رئيساً.

\_ ممثل لوزير ممثل لوزير الدفاع الوطني.

\_ ممثل لوزير الداخلية.

\_ ممثل لوزير التجهيز.

\_ ممثل لوزير الفلاحة.

\_ ممثل لوزير النقل.

\_ ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.

\_ ممثل المندوب للتخطيط.

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب

المدير في الإدارة المركزية.

يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في

المسائل التالية:

\_ مخطط العمل السنوي

\_ إعداد تقارير لإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة.

\_ جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية.

\_ مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

\_ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

\_ الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.

\_ اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.

ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلاً في المسائل

المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تفيد في المداولات.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . جميلة فسيح . نفس المرجع . الصفحة 81 .

2/. المدير:

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احترام لقاعدة توازي الأشكال القانونية ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

\_ تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

\_ تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية.

\_ إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها.

\_ إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

\_ ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة<sup>1</sup>.

وتتولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي بالتنسيق مع المديرية الولائية للمسح للاضطلاع بالبرنامج الحالي للمسح الممتد من 2008 / 2020 والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي:

**\* المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:**

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم: " تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر".

وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى الوكالة على الخصوص القيام رئيسيا بالمهام التالية:

\_ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.

\_ تحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.

<sup>1</sup> . جميلة فسيح . نفس المرجع . الصفحة 83.

- \_تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- \_تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري<sup>1</sup>.
- \_تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- \_تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- \_تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة للخواص، لحساب الإدارات العمومية .

### \* المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89/ 234 على أنه: يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:
- \_إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- \_إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- \_تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- \_السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- \_تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 85.

<sup>2</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 87.

## الفرع الثاني

### لجنة مسح الأراضي

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري، ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ 62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.<sup>1</sup> ولقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كالآتي:

\_ قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

\_ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

\_ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

\_ ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية.

\_ ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

\_ ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

\_ موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

\_ المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

\_ المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري على

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية<sup>1</sup>.

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في التصنيف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة العقارات المسوحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمتها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية مسوحة رقما واضحا. وقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية كانت أو خاصة أو وقفية، ولهذا كان من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها.

وتجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها و يحضر محضر مفصل عن المداولات وتتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس<sup>2</sup>.

كما تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 23.

<sup>2</sup> . المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

كما أنه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية وكثيرا ما تكتشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات حادة بين المالكين أو الحائزين المتجاورين، حيث يتم تسويتها باتفاق الأطراف فيما بينهم ويتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذا أمكن، وكذا البت في النزاعات، فهناك بعض النزاعات القائمة حول حدود الملكيات أو حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، تسعى اللجنة لحلها وذلك بالاستناد إلى الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء.

وتتخذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا يكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها، وهذا رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية أو إدارية، فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبت في ذلك النزاع، وما إسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

لكن من جهة أخرى نجد أن السلطة القضائية هنا تضحل محل أمام الصبغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء، ومن الناحية العملية غالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص والمعروضة عليها تبوء بالفشل، وهذا لتثبيت أصحاب الأراضي بأرضهم طمعا أو اعتقادا بأحقية الملكية لتلك الأراضي.

<sup>1</sup> - صليحة رحال - الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر، " غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013 ، الصفحة 12.

## الفرع الثالث

### المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري<sup>1</sup> حيث كلفت أساسا بإستقبال إعتراضات الدائنين .وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم،ومن ذلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار التي إستمر العمل بها غداة الاستقلال 1962 لحدثة الدولة الجزائرية من جهة،وعدم تنافيا مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية.

ومن ثم المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيورها محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75/74<sup>2</sup> من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية :تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل و نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتاول حقوقا شخصية فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء حيث ركز فقط على طبيعتها القانونية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها<sup>3</sup> ، فهي مصلحة تسهر على عملية الإشهار العقاري، تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات.

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف

<sup>1</sup> - MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, , Paris, Sirey, 1987 ; page 464.

<sup>2</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

<sup>3</sup> . رشيد خلفوني ، نفس المرجع . الصفحة 72.

عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري.

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup> إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، وبسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس ال واجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين.

أما الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بقولها " :يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"<sup>2</sup>.

وتضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين اثنتين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المسندة إليها أن تضم من مكاتبين إلى ثلاث مكاتب.

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري ومهام أخرى تتمثل في:

- \_إعداد ومسك البطاقات العقارية.

\_إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

\_فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.

ـ كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.  
ـ حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### الإجراءات العملية للمسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العيني العقاري ونظرا للمزايا التي يحققها هذا النظام فقد كان المشرع الجزائري صارما قانونيا وشكليا للسير الحسن لهذه العملية بداية من تاريخ الاعلان عن إنطلاق العملية إلى غاية اختتامها. إذ عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات العلمية تضمنتها مجموعة من النصوص أهمها المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتتمثل أساسا في الإجراءات التحضيرية، وأخرى ميدانية وأخيرا ختامية.

---

<sup>1</sup>. صليحة رجال . نفس المرجع . الصفحة 16.

## المطلب الأول

### الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبية لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق أو لتصوير الجوي (الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي وإعلان عن بدء عملية المسح العقاري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### عملية جمع الوثائق أو التصوير الجوي

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري واعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها<sup>1</sup> المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية

<sup>1</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 53.

التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات وأفقيا بحيث يكون محور التقاط الصور عموديا، وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم<sup>1</sup>، وهذا يتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، ولكل صورة جوية معالجة يتم إعداد نسخة منها حتى تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### عملية بدء المسح العقاري

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في : أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية عدم

<sup>1</sup> - نورة أورحمون :إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الج 1 زئر، 2012 ، الصفحة 145.

<sup>2</sup> . خلفوني مجيد . نفس المرجع . الصفحة 81.

تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، تقسيم وحدة عقارية متجانسة وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01 ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تدريجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.<sup>1</sup>

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي بحيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه " :إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".<sup>2</sup>

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تتطرق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ويكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح

<sup>1</sup> . نورة أرحمون . نفس المرجع . الصفحة 147.

<sup>2</sup> . جميلة فسيح . نفس المرجع . الصفحة 103 و 104.

على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقرير يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

- \_ تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح.
- \_ تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- \_ المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إلصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- \_ الصعوبات التي تم مواجهتها.
- \_ تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 24.

## المطلب الثاني

### الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى عملية تعيين الحدود (الفرع الأول)، ثم عملية معاينة التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### عملية تعيين الحدود

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 لامتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على ما يلي " :ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها ، ويقوم بهذا التحديد مواطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي ، البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات<sup>1</sup>."

يفهم من نص المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84 / 09 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد<sup>2</sup> الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات التي ترمي إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

<sup>2</sup> . القانون 09/84 المؤرخ في 04/12/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 07/12/1984.

وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

فعملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية، وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية<sup>1</sup>. ويمكن تلخيص الإجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

### أولا: استدعاء الأشخاص

فيجب أن يكون المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم، وتطبيقا بما جاءت به التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت والتي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء الملاك الحائزين على حقوق انطلاق العملية وكذلك بالمنادات في الأسواق والإعلانات في أجل 15 يوما كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة حيث يتم الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع 3، كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك<sup>2</sup>.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوما، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح

<sup>1</sup>. مجيد خلفوني. نفس المرجع. الصفحة 83 و84.

<sup>2</sup>. نعيمة حاجي. نفس المرجع. الصفحة 25.

العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

### ثانيا: التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم ولقب وتاريخ ومكان الازدياد والحالة العائلية، وإذا يتعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها وتاريخها وأطرافها<sup>1</sup>.

### ثالثا: الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعينة من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### عملية التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة درارية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها أصحاب الملكيات، وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق إجراءات إدارية وتقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح

<sup>1</sup> . . مجيد خلفوني . نفس المرجع . الصفحة 85.

<sup>2</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 26.

الإدارية المعنية بالتسيير العقاري، ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق والسندات المستلمة، فهو ينقل إلى الميدان الحياة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف وينتج عن التحقيق في أما في المناطق الريفية بطاقة عقارية نموذج T7 ، أما في المناطق العمرانية ينجر عنها مجموعة بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق ونموذج T4 لمجموعة الملكيات المثبتة حدودها ، ونموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج<sup>1</sup> T9 ، ويجب القانون رقم 02/07 جاء مكملا لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق لمسح الأراضي، ويهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام والتي تتعلق على الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى<sup>2</sup>، كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية، المعلومات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق<sup>3</sup>، وكذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق، وقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري ، باقتراح من المحافظ العقاري وعلى العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق وعن المشاكل المثارة، وتقدم الأشغال، قدر المستطاع يكلف الأعوان المحققون بما يلي:

<sup>1</sup> . أنظر نماذج البطاقات العقارية مدمجة بالملحق التطبيقي .

<sup>2</sup> . رحايمية عماد الدين . نفس المرجع . الصفحة 164 .

<sup>3</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 29 .

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعني
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحياة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح، وسنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

#### أولا: معاينة أصحاب الحقوق:

إن المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى ، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك، ويعطى له من قبل القائم بالتحديد<sup>1</sup>.

\_تعيين الأشخاص الطبيعية :وذلك بذكر حالته:

-اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم.

-تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.

-الوضعية العائلية.

-وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فان تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة فريقه.

\_تعيين الأشخاص المعنوية :وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات...، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

<sup>1</sup> . الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 89.

-الشركات :اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري.

-الجمعيات :تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.

-الجماعات المحلية :اسم البلدية أو الولاية.

-أملاك الدولة :اسم الدولة، مقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم، والتي تكون إدارتها على عاتقهم. مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين<sup>1</sup>.

### ثانيا :معاينة حق الملكية:

إن تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية.<sup>2</sup>

1\_ المعاينة بواسطة السند: هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة، وهذا يعني بالنسبة للمحقق أن يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات، والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية، والتحقق من طبيعة المعلومات التي تضمنها هذه الوثيقة.

ويؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات منها أن الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح، لكن لا شيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثبات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيابة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائز بأحقية في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان، هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، أو اعتداء وتطاول على ملكيات الغير، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها

<sup>1</sup>. رحايمية عماد الدين . نفس المرجع . الصفحة 165.

<sup>2</sup>. الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 89.

للدولة، وقد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، و التي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة. وبالتالي إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات و بين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني لا يمكن له أن يتمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية و الميدانية لصحتها، أما إذا تعذر التوصل لهذا التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.<sup>1</sup>

أ \_ **السندات الرسمية المعترف بها**: من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوخ، لكن كثيرا ما لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء، وكذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى ورؤساء البلديات، أيضا العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى ، المعدة من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها، وهي العقود المعدة قبل صدور قانون التوثيق سنة 1970 تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، كذلك العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى ، المعدة من طرف القضاة القدامى والقضاة الموثقين، وهذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة إجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك هذا العيب في نقص الإشهار لا ينقص في شيء من قوة الثبوت المقررة بموجب النصوص السابقة، فهي بذلك تحمل كل مواصفات العقد الرسمي ويبقى معمول بها إلى غاية إثبات

<sup>1</sup> .الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 78.

العكس، والقرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به.<sup>1</sup>

ب \_ السندات غير الرسمية المعترف بها:

إن الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 ، وجدير بالذكر وتطبيقا للمادة 328 من القانون المدني ، فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من: -يوم تسجيله.

-يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

-يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

-يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وتجدر الإشارة إلى أن المعايير الثلاثة الأولى، يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، أما المعيار الرابع إثباته لا يكون إلا عن طريق القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، و لا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.<sup>2</sup>

\_المعاينة في حالة غياب السند: ويعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة، وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وقد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة، فهو يحمي الحيازة في ذاتها، حتى ولو كان الحائز غير مالك.

<sup>1</sup> .مجيد خلفوني ، نفس المرجع .الصفحة 59.

<sup>2</sup> .الدكتور محمودي عبد العزيز . نفس المرجع .الصفحة 91.

ويتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، والاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة.

### الفرع الثالث

#### الإجراءات الختامية وإيداع الوثائق المسحية

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية وأنواعها في الأمر رقم 74/ 75 63، ولا المرسوم التنفيذي بل صدرت التعليم رقم 16 لسنة<sup>1</sup> 1998 التي بينت في الفقرة الأولى مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

##### أ\_ مخطط المسح:

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية ، وتكمن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطعة أرض أو قطع أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوخ.

##### ب\_ سجل المساحة:

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها

<sup>1</sup> - التعليم رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 ، تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ما تعلق بالعقار وهنا وجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.

### ج \_ جداول الأقسام:

يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليرتبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم. وحتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، والإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة للبلدية المعنية بالمسح.<sup>1</sup>

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية وبالتالي متى وجد نقصا معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر .

وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أربع نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح لنشره وإعلانه للمواطنين، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ومدير أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - نور الدين زبدة: آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري .  
2011 كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 الصفحة 48.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية التقييم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية، وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري ، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة، بحيث يكون المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.

---

<sup>1</sup>. لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر الصفحة 53.

## الفرع الرابع

### النزاعات القضائية الناتجة عن المسح العقاري

يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بغية استلام وثائق تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة كما يرفق الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي تثبت أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار، ومنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، ويتم الترقيم العقاري بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً طبقاً لما يلي:

#### أولاً: الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة 04 أشهر أو ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين حسب الأحوال.

أ\_ **الترقيم المؤقت لمدة أربعة 04 أشهر:** يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة 04 أشهر تسري ابتداءً من تاريخ الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات التي تكون قد حدثت<sup>1</sup>.

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت جراء هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقاً للمرسوم السابق، وقد منحهم المشرع

<sup>1</sup> . عبد الحفيظ بن عبيدة ، نفس المرجع . الصفحة 23.

هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات، أما إذا انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للاعتراض، فإنه يصبح الترقيم نهائياً.

### ب \_ الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالنتيجة بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني.

### ثانياً: الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي. والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية المذكورة في الفقرتين 1 و 2/3/3/1 من التعليم رقم 16<sup>1</sup> ، ويسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقارياً للملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية عمومية، مع العلم أنه في حالة الشيوخ يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم بتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير مشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

<sup>1</sup> . التعليم رقم 91/16 المؤرخة في 17/02/1991 الصادرة عن وزارة الداخلية مديرية التنمية المحلية المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري.

إن عملية التقييم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائياً، قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار.

### أولاً: منازعات التقييم المؤقت

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها، ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه " يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية<sup>1</sup>."

يتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، واما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج، والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، وفي حالة تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى تقييم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضاً، فلو تقدم مثلاً أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة التقييم النهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الآجال وهنا على المعني اللجوء القضاء للمطالبة بحقوقه، أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، فكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات رضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف ودياً لفض

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

النزاع ونكون أمام احتمالين في هذه الحالة، فالاحتمال الأول هو اتفاق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، وهنا يحرر المحافظ العقاري محضرا عن الصلح ويتم تبليغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي والاحتمال الثاني هو فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها ويحرر محضر عن ذلك يبلغ للأطراف، ويكون للمدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة وتشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم السابق مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري . وبالنسبة للمحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 516 التي تنص بأنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>". وعليه إذا تعلقت المنازعة في الترخيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص، فإنه يكون الاختصاص للقضاء العادي، وإذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

### ثانيا: المنازعة في الترخيم النهائي

وقد جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم 62/76<sup>2</sup> بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم ذاته، إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترخيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترخيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا والترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري.

<sup>1</sup> . القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

<sup>2</sup> . المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .

## الفصل الثاني

# دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

## الفصل الثاني

### دور دفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

إن عملية المسح العقاري تهدف إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع من خلال التعرف على أصحابها أشخاصا طبيعياً كانوا أو أشخاصا معنوية من أجل تقديم دفاتر عقارية لمستحقيها لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم بعد الاستثمار في عقاراتهم وحمايتهم في حالة التعدي من طرف الغير .

فقد تطرقنا في الفصل الأول إلى الإجراءات الختامية للمسح العقاري من خلال إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، ليقوم المحافظ العقاري بالتأكد من سلامة الإجراءات القبلية حتى يتمكن المالك من الحصول على دفتره العقاري.

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح دفتر العقاري لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32 / 73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة<sup>1</sup> تنفيذاً للأمر رقم 73 / 71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>2</sup> الذي ينص بتسليم المالكين دفاتر عقارية بدلاً من شهادات الملكية عقارية ، وبشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية.

ولتبيان المقصود من دفتر العقاري وإجراءات تسليمه والمنازعات الناشئة عنه ، قمنا بتقسيم الموضوع إلى مبحثين ، نتناول بالدراسة في المبحث الأول لماهيته بصفة عامة وكذا إجراءات إعدادهِ وتسليمهِ في حين ندرس في المبحث الثاني أهم بيان حجيتهِ القانونية في الإثبات بالمادة العقارية وكذا مختلف النزاعات القضائية الناشئة عنه.

<sup>1</sup> . المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة في 05/01/1973.

<sup>2</sup> . الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

## المبحث الأول

### ماهية الدفتر العقاري

تبنى المشرع الجزائري النظام العيني بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وجعل له آليات قانونية وفنية بموجب المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976. فالنظام العيني يقوم على أساس مسك الدفتر العقاري المتكون من مجموعة البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى كل إدارة أو بلدية التي تهدف إلى إنشاء مجموعة من الوثائق القانونية التي تثبت الحقوق العينية لكل عقار. لذا أوجب المشرع الجزائري على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها من خلال موظف مكلف بعمليات المسح العقاري وبحضور وإشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء البلديات المجاورة مع تكفل وزير الداخلية بحل كل إشكال عملي ينجر عن تحديد الحدود من خلال تقديم التوضيحات اللازمة بمساعدة ملاكها كإجراءات قبلية لتسليم الدفتر العقاري. لتوضيح الموضوع كان لزاما علينا التطرق لماهية الدفتر العقاري من خلال التطرق لمفهومه من خلال التعريف الفقهي والقانونية وكذا طبيعته القانونية .

## المطلب الأول

### مفهوم الدفتر العقاري

قبل صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي<sup>1</sup> كان الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>2</sup> وكذا الأمر رقم 62/73 المتضمن إثبات الملكية الخاصة<sup>3</sup> ينصان على السجل العقاري تكريسا للوضعية القانونية للعقارات ، ويبين تداول الحقوق العينية واستبدال تسليم شهادات الملكية بدفاتر عقارية تكون عنوانا للملكية العقارية إذ نصت المادة 32 من قانون الثورة الزراعية بأن شهادات الملكية تستبدل بموجب دفاتر عقارية بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري ، على أساس أن السجل العقاري يعتبر مجموعة من الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعيين حالته القانونية وإبراز كل الحقوق العينية والأعباء التي تنقله والتعديلات الطارئة عليه.

لكون أن الدفتر العقاري يسمح بضمان حق الملكية العقارية في مواجهة الغير ويضفي عليها طابع الحماية إذ تكون بموجبه الحقوق العينية في مأمن من مخاطر الغموض وتضارب الحقوق من خلال البيانات المدونة به التي تعتبر بطاقة تعريف للعقار.

ولذلك يجب التطرق لكل ما يخص مصطلح الدفتر العقاري من معنى قانوني وكذا طبيعته القانونية من خلال الفروع التالية:

<sup>1</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

<sup>2</sup> . الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

<sup>3</sup> . المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة في 05/01/1973.

## الفرع الأول

### تعريف الدفتر العقاري

يقصد بالدفتر لغة الكراس أو الكتاب livre أو السجل الذي تدون فيه الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها<sup>1</sup>. ويقصد بالعقار le foncier وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار أي كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله وإلا اتلافه<sup>2</sup>.

ومصطلح foncier باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح immobilier على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية، بينما المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير المبنية<sup>3</sup>.

فأما فقهما فقد تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري واختلفت باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أنه: "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية"<sup>4</sup> وهناك من عرفه على أنه: "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"<sup>5</sup>.

وبالتالي نستنتج من خلال التعاريف السابقة بأن الدفتر العقاري سند للملكية العقارية، وفي ظل عدم وجود تعريف فقهي موحد للدفتر العقاري نلجأ إلى تعريفه القانوني و المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري تعريفاً دقيقاً، إلا أنه يمكن اعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق

<sup>1</sup>. البستاني بطرش . نفس المرجع . الصفحة 25.

<sup>2</sup>. البستاني بطرش . نفس المرجع . 63.

<sup>3</sup>. Salvage Gerest – la publicite fonciere – presse universitaire de Grenoble 1994 p35.

<sup>4</sup>. عماد رحابمية . نفس المرجع . الصفحة 249.

<sup>5</sup>. لخضر القيزي . النظام القانوني للدفتر العقاري . الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر بتاريخ 27 و28 أبريل 2011 بكلية الحقوق يحي فارس بالمدينة الجزائر الصفحة 03.

عينية واردة على عقار ما، تقوم بإصدارها المحافظة العقارية، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهذا حسب الفقرة 01 من المادة 46 المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".<sup>1</sup>

وتحدد هذه الوثيقة بمقتضى نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17 فلا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع الحدود للبلديات تتولى مهمة التحري والاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات على المسح وتحديدتها تحديدا شاملا ودقيقا بإشراف قاض.<sup>2</sup> هو يعتبر من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري وسند وحيد لإثبات الملكية العقارية طبقا للمادة 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 والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".<sup>3</sup>

ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية ولا يسلم للمالك إلا في حالة التزقيم النهائي للعقارات الممسوحة، فهو يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية وبالتالي يعبر عن الوضعية الآنية للعقارات، كما يعتبر آلية لضبط الملكيات العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عمليات المسح العام للأراضي، وبمثابة حسم للملكية العقارية الخاصة حيث يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية كاملة

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> - لخضر القيزي. نفس المرجع. الصفحة 03.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

بمجرد ثبوت خطأ هذا المحافظ ويتمثل الخطأ هنا في تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات.

كما بأنه يعد وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، وهو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري عكس ما هو جاري العمل به في معظم الدول التي تعمل نظام الشهر العيني، والتي أسندت هذه المهمة إلى قاض عقاري، كما يتميز بأن وجوده دائما مقترن بعملية المسح العام للأراضي، ويسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي.

### الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري من بين الأعمال الإدارية التي تخص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية، بتكليف المحافظ العقاري الذي أسنت له مهمة تسليم الدفتر العقاري، وعند تحليل هذا العمل نجد أن له طبيعة مزدوجة فهو عقد إداري وقرار إداري.

وتعتبر مسألة دراسة طبيعته القانونية في غاية الأهمية على أساس معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة النزاع<sup>1</sup>، ومن ثم طبيعته القانونية لا يمكن تصورها إلا في فرضيتين:

**. الدفتر العقاري عقدا إداريا:** يعرف العقد الإداري بأنه: "الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام ويتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"<sup>2</sup>.

وهناك من عرفه بأنه: "العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيه"<sup>3</sup>

<sup>1</sup>. رحايمية عماد الدين . نفس المرجع . الصفحة 251.

<sup>2</sup>. محمد الصغير يعلي . العقود الإدارية . دار العلوم للنشر والتوزيع ، بدون طبعة عنابة 2005 الصفحة 10.

<sup>3</sup>. محمد الصغير يعلي . نفس المرجع . الصفحة 12.

إلا أنه وبالرجوع إلى الدفتر العقاري فهو صادر عن المحافظ العقاري وهذا الأخير لا يعد طرفا فيه ، وإنما يحقق أهداف المرفق العام ألا وهو الصالح العام من خلال استقرار المعاملات العقارية وتنظيم السوق العقارية ومن ثم تحقيق الإستثمار بموجب عقار واضح المعالم والحدود والمساحة والمرافق وهذا شرط لا يتحقق إلا في الأراضي الممسوحة.

**. الدفتر العقاري قرارا إداريا:** للتأكد من أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يجب استخلاص بعض الضوابط التي يقوم عليها وتتمثل في:

. أن الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة : وقد تم تعريفه جانب من الفقه بأنه: "إفصاح الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين ابتغاء المصلحة العامة".<sup>1</sup> وهناك من عرفه على أنه: " ذلك العمل القانوني الصادر بصفة فردية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات وحقوق"<sup>2</sup> وهذا ما اتفقت معه نص المادة 18 في فقرتها الأولى من الأمر رقم 74/75 على أنه: " يقدم لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>3</sup>.

. أن الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية: أي أن المحافظة العقارية تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ ، حتى تكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير طبقا لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري : "تحدث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> . فودة رأفت . عناصر وجود القرار الإداري . دراسة مقارنة دار النهضة العربية ، مصر 1999 الصفحة 17.

<sup>2</sup> . لباد ناصر . الوجيز في القانون الإداري . دار لباد الطبعة الثانية ، الجزائر 2007 الصفحة 273.

<sup>3</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/8.

<sup>4</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

كما نصت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 بأنه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر فالمحافظة العقارية خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها محافظ إداري يخضع لوصاية وزارة المالية"<sup>1</sup>.

. الدفتر العقاري سندا قانونيا : تسجل فيه جميع الحقوق المرتبطة بالعقار وقت الإشهار في السجل العقاري ، فهذا الأخير يشكل سند الملكية وهو سند قانوني يحتج به كسند للملكية يسلم لمالك العقار ، والذي تم تحديد عقاره تحديدا كليا بعد إعداد عملية المسح للإقليم. ومن ثم يستنتج مما تقدم بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري لكونه صادر عن جهة إدارية وبصفة منفردة لينشأ آثار قانونية اتجاه الغير. وبالتالي فالقرار الصائب هو اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا لتوافر ميزات القرار الإداري فيه، ويترتب عن كونه قرار إداريا أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . فيزي لخضر . نفس المرجع . الصفحة 10.

<sup>2</sup> . لباد ناصر . المرجع السابق . الصفحة 25.

## المطلب الثاني

### إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده بين الأحكام العامة التي تحكم كيفية إعداده شكلا وموضوعا، كما ألزم القانون المحافظ العقاري إتباع كفيات معينة عند قيامه بالتأشير عليه. ولمعالجة ذلك ارتأينا تقسيم المطلب إلى فرعين، حبيث سنتطرق لكل من إجراءات إعداد الدفتر العقاري (الفرع الأول)، ثم الحديث عن إجراءات تسليمه وضبطه من الناحية القانونية والعملية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### إعداد الدفتر العقاري

يسلم للملاك المكرسة حقوقهم على العقار الممسوح بصفة نهائية دفاترا عقاريا، تخضع إجراءات تسليمه إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> كما أن مسألة تسليم الدفتر العقاري تكون من طرف المحافظة العقارية، وبعد إعداده يسلم لمن تثبت أحقيته بالملكية لفائدته، ويجب قبل تسليمه مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليه بنص المواد 12 و 13 و 14 من نفس المرسوم.

وبعد أن يصبح الترقيم نهائيا وتودع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، يلزم المالك الذي يثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد إشهار عقاري، وقد تم استحداث هذا الإجراء طبقا

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

للقانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>1</sup> ، إلا أن قيمة هذا الرسم المطبق قد تم رفعها بموجب القانون رقم 03 / 22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>2</sup> ، وبقيت هذه القيمة مستقرة بموجب القانون رقم 07/12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>3</sup> أضاف وجوب تطبيق هذا الرسم على المحررات المبرمة طبقا للقانون 02/70 المتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك بموجب الفقرة 05 من المادة 15 من هذا القانون<sup>4</sup>.

ويدفع الرسم المطبق على الإجراء الأول من الدفتر العقاري والمتعلق بالعقارات المسوَّحة إلى حين تسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه.

ويختلف تسليم الدفتر العقاري حسب عدد أصحاب الحقوق العينية التي يكون ملك اتفرادي أو ملك مشاع، ففي حالة الطالب يكون شخص واحد على ملكية معينة ( حق شخص ) تتم عملية التسليم بصفة شخصية، أما في حالة التعدد لا بد من توكيل أحدهم بوكالة قانونية ليتسلم الدفتر العقاري، أين يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يدون فيه من آل إليه الدفتر العقاري ببيان تفصيلي عن هويته تفاديا لضياعه ويصبح بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.

وحسب نصي المادتين 52 و 53 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإنه في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب مسبب أن يحصل على دفتر عقاري آخر ويؤشر في البطاقة الحصول على هذا الدفتر.

<sup>1</sup> . القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.

<sup>2</sup> . القانون رقم 03 / 22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.

<sup>3</sup> . القانون رقم 07/12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31/12/2007.

<sup>4</sup> . القانون رقم 02/07 المؤرخ في 02/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 27/02/2007.

أما 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 مثلا يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراء الإشهار، وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية.<sup>1</sup>

ونظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، حيث يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما الدفتر العقاري واما مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس.<sup>2</sup> غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة بل أجاز القانون للمحافظ العقاري وبصفة استثنائية إجراء عملية الشهر دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمتمثلة في:

. حالة المحررات المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75/ 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

\_ يعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.

\_ تسجيل امتياز أو رهن قانوني قضائي.

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه على تقديمه لأحد مالكيه معه في الشيوخ أو لخلفه العام، حيث أن الأصل في الدفتر المشترك أنه مودع أصلا في المحافظة العقارية ويضبط حسب الاقتضاء في حين أن الاستثناء تسليمه لوكيل من بين الملاك ولا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية.

<sup>1</sup> . فودة رأفت . نفس المرجع . الصفحة 69.

<sup>2</sup> . محمودي عبد العزيز . نفس المرجع . الصفحة 89.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري بالإشهار الموجب دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء واندازه وبيداع الدفتر للتأشير عليه في أجل 15 يوما من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها، كما يتعين عليه أثناء دراسته للعقد التأكد من وجود فقرة واضحة تفيد أن المتصرف صرح أمام الموثق لأنه لم يحصل على الدفتر العقاري لتعسف حائزه في حالة ما إذا أعاد الحائز الدفتر العقاري في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وارجاعه إلى محرر العقد<sup>1</sup>.

أما إذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد على سبيل الاحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية دفترا عقاريا آخر يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية وهذا دون الإخلال بنص المادة 47 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ويبلغ الحائز بما تم القيام به، وبما أن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به، ولمدير الحفظ العقاري فور إخباره من طرف المحافظ العقاري التابع لسلطته بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز لمقاضاة هذا الأخير أمام الجهة القضائية المختصة.

وبالتالي نستنتج أن كل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئا أو معدلا أو ملغيا لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، والذي يودعه المالك السابق ويتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، فتصح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها والإشهاد بصحتها، وحتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة وذلك على الخانة المخصصة بذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكون هذه الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي التزوير والإضافات غير المبررة.

<sup>1</sup> . صليحة رحال . نفس المرجع . الصفحة 57.

كما يجب أن يتضمن كل دفتر عقاري طبقا للقرار المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد النموذج للدفتر العقاري<sup>1</sup> على أربعة وعشرون صفحة تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة أهمها:<sup>2</sup>

. الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية: إسم الولاية والمحافظة المختصة ورقم الدفتر والبلدية والمنطقة والحي والشارع ورقمه ،والقسم ومجموعة الملكية ورقم سعة المسح ورقم القطعة طبقا للوثائق المسحية.

. الصفحة الثانية والثالثة عبارة عن جدول يتكون من:

الخانة الأولى تتضمن تعيين العقار من حيث الحالة القانونية والمساحة والمحتوى .  
الخانة الثانية مخصصة للملاحظات.

. الصفحة الرابعة بعنوان الملكية: تخصص للشهر بحيث تبين نوع الإجراء إذا كان بموجب وثيقة منشئة أو متعلق بالحالة الشخصية مع تبيان تاريخ الشهر والحجم والتريبعة.

. الصفحة الخامسة وما يليها إلى غاية الحادية عشر بعنوان propriété : وهي عبارة عن جدول مقسم إلى لعمودين رئيسيين ، يبين العمود الأول صفة المالك الهوية والحالة الشخصية والعمود الثاني مخصص للملاحظات.

. الصفحة الثانية عشر بعنوان إشراك بالفاصل وارتفاقات إيجابية وسلبية وتدون فيجا الحقوق المشهورة وبياناتها . تاريخ الإشهار . والحجم والتريبعة . .

. الصفحة الثالثة عشر إلى غاية الخامسة عشر بعنوان - actives et passives

mitoyemetes servitudes: على مستوى هذه الصفحات يخصص الجدول المكون من خانتين: الخانة الأولى مخصصة للإشهارات وتقابلها خانة التغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.<sup>3</sup>

. الصفحة السادسة عشر إلى غاية التاسعة عشر بعنوان إمتيازات ورهون : وتحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13 و 14 و 15.

<sup>1</sup> . القرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الجديدة الرسمية العدد 20 لسنة 1976.

<sup>2</sup> . أنظر لقائمة الملحق التطبيقي . الملحق رقم 07.

<sup>3</sup> . خلفوني مجيد . نفس المرجع . الصفحة 77.

. الصفحة العشرون إلى الثالثة والعشرون بعنوان إمتيازات ورهون : يقسم الجدول الحدود في 20 إلى 21 إلى خانتين:

الخانة الأولى للإشهارات .

والخانة الثانية للتغيرات أو التشطيبات والحقوق المشهورة.

. الصفحة الرابعة والعشرون بعنوان تأشيرة التصديق : وتحتوي على تاريخ تسليم الدفتر العقاري والهيئة المسلمة والإمضاء والختم.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### إجراءات تسليم الدفتر العقاري

بعد مطابقة الدفتر العقاري للنموذج المذكور أعلاه ويؤشر عليه بصورة واضحة ومقروءة وبالحبر الأسود الذي لا يمحي مع منع التحشير والكشط أو الغلط أو السهو<sup>2</sup> طبقا لما نصت عليه المادة 18 من الأمر رقم 74/75<sup>3</sup> ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة وكل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير ، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>4</sup>.

يسلم فيما بعد الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على العقار الممسوح ، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر وضعيته القانونية ، لأن كل نقل ملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل

<sup>1</sup> . الدفتر العقاري يختم بعبارة مصادق عليه ومطابق للبطاقة تحت إمضاء المحافظ العقاري.

<sup>2</sup> . في حالة السهو أو الغلط يصحح الدفتر العقاري عن طريق الإحالات.

<sup>3</sup> . الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

<sup>4</sup> . المادة 45 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي يودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد ، ففي حالة البيع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية ليتم شهر العقد ويؤشر على الدفتر بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد.<sup>1</sup> وفي حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص في حالة القسمة القضائية أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ، ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة مفرزة ، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى الإتلاف على البطاقة المطابقة.<sup>2</sup>

وفي حالة وجود ملكية مشاعة يتم إعداد دفتر عقاري واحد يضم جميع المالكين في الشيوخ ويتم إيداعه لدى المحافظة العقارية مالم يعين المالكين على الشيوخ وكيلا عنهم لحيازة الدفتر أصالة عن نفسه ونيابة عنهم ، ويشار على البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري<sup>3</sup>

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك ، فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري وإلا تم رفض الإجراء ، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر ب: . القيام بإجراءات أولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري .

- . عقد محرر أو حكم أو قرار قضائي نهائي .
- . تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي هذه الحالات المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى صاحب الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستيلاء يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر العقاري في أجل 15 يوم ابتداء

<sup>1</sup> . المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> . من الناحية العلمية لا يتلف الدفتر العقاري السابق ولكن يحتفظ به في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه تم إلغاؤه وتسلم الدفاتر الجديدة للملاك.

<sup>3</sup> . المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري إلا في الحالات المذكورة.<sup>1</sup>

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وانتقلت الملكية فإن المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر آخر ويشار إلى ذلك في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه.<sup>2</sup>

أما بخصوص الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري فقد صنف قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 2003/12/28<sup>3</sup> العقارات التي تخضع للرسوم الجبائية إلى ثلاثة أصناف:

الخصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة وقد قسمها المشرع كما يلي:

1. إذا كانت المساحة تقل عن 1000 م<sup>2</sup> فإن الرسم المطبق يقدر ب 1000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية، وإذا كانت مبنية فيقدر ب 2000 دج.
2. إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 م<sup>2</sup> وتقل عن 3000 م<sup>2</sup> فإذا كانت غير مبنية يدفع رسم 1500 دج وإذا كانت مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.
3. إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 م<sup>2</sup> يدفع رسم قدره 2000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية ، وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ 4000 دج.<sup>4</sup>

الأراضي المبنية أو غير المبنية وقسمها المشرع كما يلي:

1. إذا كانت المساحة تقل عن 1000 م<sup>2</sup> فإن الرسم المطبق يقدر ب 1000 دج إذا كانت الأرض مبنية ، ومبلغ 2000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية.
2. إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 م<sup>2</sup> وتقل عن 3000 م<sup>2</sup> وكانت غير مبنية يدفع رسم قدره 1500 دج ، وإذا كانت الأرض مبنية يدفع رسم قدره 3000 دج.

<sup>1</sup> . ضيف أحمد . الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية . مجلة الواحات والبحوث والدراسات عدد6 سنة 2009 الصفحة 228.

<sup>2</sup> . المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup> . القانون رقم 03 / 22 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.

<sup>4</sup> . عازب فرحات . محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري . الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل مديرية الشؤون المدنية ، الجزائر سنة 1995 الصفحة 55.

3. إذا كانت المساحة تزيد عن 3000م<sup>2</sup> يدفع رسم قدره 2000دج إذا كانت الأرض غير مبنية ، ، إذا كانت مبنية يدفع مبلغ قدره 4000دج.

. الأراضي الفلاحية وقسمها المشرع إلى:

1. إذا كانت المساحة تقل عن 5 هكتارات يدفع رسم قدره 1000دج.
2. إذا كانت المساحة تزيد عن 5 هكتارات وتقل عن مساحة 10 هكتارات يدفع رسم قدره 2000دج.

3. إذا كانت المساحة تزيد عن 10 هكتارات يدفع رسم قدره 3000دج ، مع الملاحظة أن جميع الرسوم لا تطبق إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للدولة أو الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية طبقا للفقرة الخامسة من نص المادة 353 من القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، وهي رسوم معقولة مقارنة بأهمية وحجية الدفتر العقاري المسلم للمالك.

## المبحث الثاني

### حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

بالرغم من أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة إلا أننا نطرح تساؤلاً حول حجية هذا الدفتر في الإثبات؟.

ولقد اتجه جانب من الفقه إلى إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة<sup>1</sup> التي تنص على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية."

فحسب هذا الرأي أن الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتماداً على وثائق المسح وسوف يكون هذا الدفتر مستقبلاً الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية، وهذا بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني. وكذلك تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية.

حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثل في إجراءات المسح المعقدة والتي تنتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله من أعباء وحقوق الغير، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافاً لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو منح الحجية المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها، فهذا السند يعتبر حاسماً للملكية العقاري.

ورغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساساً من تفسير المواد القانونية التي سنّها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي

<sup>1</sup> . المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة في 1973/01/05.

قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

ويرى أنصار الحجية النسبية بأن للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى بتقليله من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup>

وفي هذا يتجه بعض الفقه إلى أن للتسجيل مفعول أي وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل، إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها إذن من خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالقوة الثبوتية المطلقة أم النسبية للدفتر العقاري، فنلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكانت تنقصها الدقة، بعكس أنصار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحا وقوة من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي ما ذهبوا إليه حيث أنه إذا ما دقق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد والتحقق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية، فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحياة غالبا ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادة الشهود.

إلا أن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها ليست بسيطة في الإجراءات التي خضعت لها، بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . عبد الحفيظ بن عبيدة . نفس المرجع . الصفحة 56.

<sup>2</sup> . نعيمة حاجي . نفس المرجع . الصفحة 89.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الادعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

وبالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية. ونلاحظ أن الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائيا وهو ما كرسته أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت.<sup>1</sup>

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، وامكانية الاستناد في بعض الحالات على بعض سندات الملكية وكذا الحيازة القانونية ولكن الواقع العملي على مستوى مرفق العدالة في تباين، بحيث نجد أن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها القرار رقم 259635 المؤرخ في 2002/03/06 القاضي باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به في القرار رقم 423832 المؤرخ في 2008/07/16 أين دعمت المحكمة العليا المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . ضيف أحمد . نفس المرجع . الصفحة 79 .

<sup>2</sup> . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي الصادر عن الغرفة العقارية سنة 2010 العدد الثالث الصفحة 274 .

وعليه لابد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند. إلا أنه وعلاوة على ما نثيره حجية الدفتر العقاري من اختلاف وجهات النظر من الناحية العملية إلا أن هناك نزاعات أخرى مرتبطة به تثار من الناحية العملية. إذ أنه الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري؛ مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته.

ومتى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية مستوفيا لجميع الشروط الشكلية والقواعد السابق ذكرها ومرفقا بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيًا في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع.

أما إذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك ، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري والأوراق المرفقة بها وتبيان وجه النقص والخلل فيها أو الكشف عن أوجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات<sup>1</sup> وفي كلتا الحالتين يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق وفقا لإجراءات معينة حتى يتسنى لصاحب المصلحة الطعن فيها طبقا لما هو مقرر قانونا وهذا ما سنتناوله من خلال هذا التطرق للمنازعات المثارة أمام المحافظ العقاري والمنازعات التي يؤول الفصل فيها للقضاء.

<sup>1</sup> . وهي الحالات المنصوص عليها في المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث تحت عنوان مراقبة المحافظ من الباب الخامس من المرسوم رقم 63/76 . مرجع سابق . .

## المطلب الأول

### منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظة العقارية

تتجلى سلطة المحافظ العقاري في أنه يشرف على عملية الشهر العقاري سواء في الأراضي الممسوحة أو في الأراضي غير الممسوحة ، وكذا في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها ، ولذلك أحاطه المشرع بجملة من الإجراءات يمكنه من رفض أو قبول الإيداع وذلك وفق تحقق شروط قانونية معينة ولهذا سنتطرق إلى الحالتين معا من خلال الفرعين الآتيين:

## الفرع الأول

### منازعات الإيداع

يكون رفض الإيداع في مرحلة الإيداع ذاتها ، إذ أنه وبعد أن يعاين المحافظ عيبا يكفل تبرير هذا الرفض يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ الوثائق ، مؤرخة وموقع عليها ، ويستطيع الطالب بعد تسوية الوضعية تقديم طلب جديد وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات، كما أنه لا يمكن القيام بالشهر إلا عند تاريخ الإيداع الجديد إذا كان هناك إيداع وتم قبوله.<sup>1</sup>

والمحافظ العقاري مطالب في مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.<sup>2</sup>

إن رفض الإيداع يعتبر إجراء فوري وكلي ، يخص الوثيقة المودعة برمتها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة ، غير أن لهذه القاعدة

<sup>1</sup> .لزهارى لقيزي . نفس المرجع . الصفحة 52.

<sup>2</sup> .رحايمية عماد الدين . نفس المرجع . الصفحة 193.

استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76<sup>1</sup> التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع الجزئي وهي:

. حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

. حالة المزادات حسب قطع الأرض ، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة تتضمن إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.<sup>2</sup>

. إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن إمتيازات أو رهون أو نسخة من التنبية المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجز ، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية ، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

ومن بين أسباب الرفض التي تثار عمليا والتي تدفع المحافظ إلى رفض إيداع المحرر منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ، ومنها ما هو متعلق بوجود نقص أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر ويمكن إجمالها في النقاط التالي:

. حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري ، أو مستخرج من مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.

. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف ، أو على الشرط الشخصي مخالفا للشروط والكيفيات السابقة.

. عدم تقديم أية وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> . صليحة رحال . نفس المرجع . الصفحة 47.

- إذا كانت تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام نص المادة 66 من المرسوم الاتفيذي رقم 63/76.<sup>1</sup>

. عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون أو الامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة بموجب المواد 93 إلى 98، 59 من نفس المرسوم أو تكون غير محددة على النماذج الخاصة بذلك.<sup>2</sup>

. عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للشهر غير صحيح من حيث الشكل.

. عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76 والمتعلقة بكيفيات إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات. ومن ثم فإن المشرع عدد أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر ، من دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون سببا لرفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة الإيداع وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة محل الإيداع<sup>3</sup> . كما حددت المادة 353 من قانون التسجيل<sup>4</sup> حالتين يمكن إجمالهما في :

. حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

. عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع.

<sup>1</sup> . المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993 /05/23.

<sup>2</sup> . نورة أرحمون . نفس المرجع . الصفحة 56.

<sup>3</sup> . وهي الحالة التي نص عليها المشرع المصري والمشرع الفرنسي والتي تتضمن إسقاط الأسبقية فيه عن خلفوني مجيد الصفحة 56.

<sup>4</sup> . الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18.

وما يجدر التنويه عليه أن المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قرار رفض الإيداع يجب أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تحتوي عليها الوثيقة محل الإيداع حتى يتمكن المودع تصحيح سبب الرفض في أقرب الآجال.<sup>1</sup>

ولا يتجدد رفض الإيداع إلا بموجب قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري يكون مؤرخا موقعا عليه ومسببا تسببيا كافيا من الناحية القانونية حتى يكون محصنا إلى غاية رفع دعوى قضائية من أجل إلغائه.

ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طالب الإشعار بالإستيلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع.<sup>2</sup> ومن الناحية العملية يمسك المحافظ العقاري ملف رفض الإيداع أربعة أنواع من الملفات الفرعية : ملف فرعي خاص يقصاها في انتظار الرفض إلى حين التسوية ، وملف فرعي خاص بقاضيا الرفض للحفظ ، وملف فرعي خاص بالرفض النهائي ، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، وفي حالة القيام بالطعن في قرار ارفض في خلال الشهرين ترتب الملفات في الملف النهائي إلى غاية الفصل بموجب حكم نهائي إما بالتأييد أو بالإلغاء وفي هاته الحالة الأخيرة يواصل المحافظ في القيام بإجراءات الشهر.

<sup>1</sup> . حاجي نعيمة . نفس المرجع . الصفحة 47.

<sup>2</sup> . المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجديدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993 /05/23.

## الفرع الثاني

### منازعات إجراء الشهر

قد يقبل إيداع الوثائق من طرف المحافظ العقاري بمصلحته ، إلا أنه يرفض إجراء عملية الشهر إذا تبين له بعد فحصه الدقيق للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة ، أو عند عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة وهو ما تشير إليه نص المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تنص على أنه: " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير المشروع أو مناف لأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح ، على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية ، فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع".<sup>1</sup>

وقد أشارت نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 على أسباب رفض إجراء الشهر العقاري والتي تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية للمتعاقدین ومنها:

- . الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
- . مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.<sup>2</sup>
- . تعيين الأطراف والعقارات تحمل الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من نفس المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

<sup>2</sup> . المادة 95 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

. صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

. التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأن الحق قابل للتصرف .

. يظهر في وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان يستوجب رفضه.

. يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام.

ونجد طبقا لما تقدم بأن المشرع الجزائري ذكر أسباب رفض إجراء الشهر على سبيل الحصر على سبيل المثال على غرار المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء ومنح السلطة الكاملة للمحافظ العقاري . محافظ الرهون . في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه يشكل دافع للرفض.<sup>1</sup>

وبعد رفض إجراء الشهر العقاري يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول من أجل احتساب مواعيد الطعن المحددة بمدة 15 يوم من تاريخ التبليغ قصد استدراك سبب الرفض ، وفي حالة عدم تدارك الوضع يتم تبليغه بقرار الرفض النهائي خلال ثمانية أيام من تاريخ انتهاء مهل 15 يوم.<sup>2</sup>

غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد عملية الشهر أنه أخطأ عند قبوله للإجراء ، فما عليه إلا اتخاذ قرار نهائي بالرفض من دون اتباع إجراءات الرفض النهائي ، ويقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري قصد مباشرة دعوى إبطال عملية الشهر بعد القيام بشهر العريضة الافتتاحية طبقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية حماية لمصلحة حسن النية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - Mazoud : leçons de droit civil. T3. Suretés et publicité foncière. 6<sup>ème</sup> édition. France 1988 page 89.

<sup>2</sup> . المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993 /05/23.

<sup>3</sup> . المادة 17 و 519 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

## المطلب الثاني

### المنازعات القضائية المنصبة حول الدفتر العقاري

هناك نزاعات لا يمكن حلها أمام المحافظة العقارية وقد تتعدى إلى مرفق القضاء ، لأن قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر العقاري الصادر عن المحافظ العقاري قد يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح ، على اعتبار أن الدفتر العقاري الناطق الطبيعي للأمكنة والسند الوحيد للملكية في المناطق المسوَّحة طبقا لنص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتضمن المسح العام للأرضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه لا يخلو أيضا من نزاعات قضائية منصبة حوله باعتباره قرار إداريا وقد يشوبه عدة عيوب يستوجب مراجعتها ومراقبتها من طرف القضاء.<sup>1</sup>

ولذلك سنتطرق إلى الدعاوى المنصبة حول إلغاء قرار الإيداع أو قرار رفض إجراء الشهر العقاري وكذا للدعاوى المرتبطة بإلغاء الدفتر العقاري في حد ذاته وذلك بعد اللانتهاء من كل الإجراءات الإدارية ومن ثم تسليمه للمالك.

## الفرع الأول

### دعوى إلغاء قرار رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر

يعتبر قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري ، لهذا فإن المشرع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين والأظمة الخاصة بالشهر العقاري.<sup>2</sup>

ولرفع الدعوى القضائية لابد من توفر شروط عامة وخاصة من حيث الشروط العامة يمكن اعتبار قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا وشكلا بالدرجة الأولى ، فإنه ضيق من

<sup>1</sup>. لزهارى لقيزي . نفس المرجع . الصفحة 56.

<sup>2</sup>. مجيد خلفوني . نفس المرجع . الصفحة 16.

حرية المدعي في إختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه الأمر الذي يجعلنا نميز ونفرق بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى والشروط العامة المتعلقة بالمدعي فالمادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية وكذا المادة 17 و519 من نفس القانون التي اعتبرت شهر الدعوى قيد على رفعها تحت طائلة عدم قبول الدعوى<sup>1</sup> ، كما حددت المادة 13 من نفس القانون الشروط المتعلقة برفع الدعوى ، علاوة على الشروط الخاصة المذكورة بنص المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على ضرورة احترام الميعاد المقرر قانونا والمقدر بشهرين تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر ، وفي حالة عدم التبليغ تبقى الآجال مفتوحة طبقا لنص المواد 67 و68 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . قرار تحت رقم 186626 المؤرخ في 2000/03/24: "تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري" قرار منشور بالمجلة القضائية للاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، عدد خاص الصفحة 166.

<sup>2</sup> . القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

## الفرع الثاني

### دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، حيث جانب من الفقه بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب".<sup>1</sup> كما تم تعريفها بأنها: "إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية".<sup>2</sup>

أما النسبة لخصائص هذه الدعوى فهي كما يلي:

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قرارا إداريا.

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعته إدارية، فإن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري.

وتنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة 801 في فقرتها الأولى منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية

<sup>1</sup> . محمد الصغير بعلي . نفس المرجع . الصفحة 57.

<sup>2</sup> . فودة رأفت . نفس المرجع . الصفحة 85.

للقرارات الصادرة عن:

\_الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

\_المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وعليه فإنه يفهم من هاتاه المادتين المتعلقتين بأن المحاكم الإدارية مختصة بإلغاء الدفتر العقاري.

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداريا يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتوائه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عام مختص قانونا بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب آثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى.

وحتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لابد أن تتضمن جميع الشروط القانوني لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري. عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، يجب مراعاتها قبل رفع دعوى قضائية سواء ما تعلق بقاعدة الاختصاص أو بالميعاد<sup>1</sup>.

كما تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية، ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية التي

<sup>1</sup>. حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 77.

تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 901 من الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

ورجوعا إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء فالمشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي حيث تؤول ولاية الفصل في الطعن إلى القاضي الإداري، والملاحظ هو عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يعني أعمال قاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى، مما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا أن المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري يبقى مهددا في ملكيته خلال هذه المدة ما ينقص من قوة هذا السند في الإثبات خلافا لما نجد في الترقيم المؤقت أين حددت مدة الطعن فيه خلال 6 أشهر استنادا إلى الفقرة الرابعة من نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 علاوة على شرط شهر العريضة الافتتاحية طبقا لنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

ويتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعيًا استيفائها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال، وباعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص<sup>3</sup>.

بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع

<sup>1</sup> . القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

<sup>2</sup> . حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 78.

<sup>3</sup> . بوشنافة جمال . نفس المرجع . الصفحة 59.

الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حينما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب إنحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي دعوى لإلغاء الدفتر العقاري وكذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في أراضي مجهولة وظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل في الغالب لا يتحقق وذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها ونفس الشيء يقال حول عيب السبب لأنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية ، ويجب عرض القرار أمام الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى، ويتم الاعتماد على التسوية الودية عن طريق الصلح في حالة عدم الوصول إلى الصلح يتم اللجوء إلى عرض النزاع أمام الجهة المختصة بعد استيفاء الشروط السالفة الذكر، فيقوم المدعي بطلب إلغاء الدفتر العقاري يستند في إثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه المسموح للغير، أو حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه إلغاء هذا القرار.<sup>1</sup>

وإلغاء الدفتر العقاري له أثر موقف، ويتم تجريد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تمام منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة لإلغاء أي قرار إداري.<sup>2</sup>

ومن ثم يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى

<sup>1</sup> . محمد الصغير بعلي . نفس المرجع . الصفحة 28.

<sup>2</sup> . الدفتر العقاري الذي يكون محل طلب إلغاء أمام القضاء الإداري يوقف الفصل في القضية المرفوعة أمام القضاء العقاري المتعلقة بإثبات الملكية بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع يقضي بإرجاء الفصل إلى حين الفصل النهائي في إلغاء الدفتر العقاري من عدمه.

اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية ، وبإلغائه تزول حجيته القانونية في الإثبات.<sup>1</sup>

كما أنه وبمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبلغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي.

---

<sup>1</sup> . الدكتور مصطفى أحمد أبو عمرو . الوجيز في شرح نظام السجل العقاري . الطبعة الأولى منشورات الحلبي الحقوقية 2010 الصفحة 125.

# الخاتمة

## خاتمة:

إن النظام الأساسي للملكية العقارية يشكل قاعدة من القواعد الأساسية لكل مجتمع لأنه يضمن الاستقرار والاستمرارية، وذلك من خلال التنظيم -على المدى الطويل- العلاقات التي موضوعها الملكية بين الأفراد. كما تعد مسألة إثبات الملكية العقارية مسألة أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة سياسية مهما كان نوعها وهذا للارتباط الوثيق بين النظام الاقتصادي والسياسي السائد في بلد ما.

لأنه وبعد دراسة مختلف القوانين العقارية التي تبنتها الجزائر من خلال هذا الموضوع والتي تعاقبت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، تبين أن كل سلطة سياسية تسن أنظمة عقارية بما يخدم أهدافا معينة غالبا ما تعالج أوضاع الحال، وتفتقر لأي نظرة مستقبلية.

فبعد استقلال البلاد اتخذت الدولة الجزائرية تدابير معينة لضمان حماية، والحفاظ على الأملاك الشاغرة وهذا عن طريق استرداد الأراضي التي نهبها المعمرين، وتأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية.

إن الثورة الزراعية -بعيدا عن حتمياتها الإيديولوجية- كان من أهدافها وضع حد لتعدد النظام العقاري الساري بغرض الوصول إلى هيكل عقاري متجانس، وذلك عن طريق تحديد الأراضي الخاصة الزراعية أو ذات الوجهة الزراعية وتسليم شهادة الملكية بشأنها للملاك، وتكوين مجموعات البطاقات العقارية البلدية.

بعد ذلك صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتسليم الدفتر العقاري بغرض إرساء وتنظيم الملكية العقارية على قواعد قانونية وتقنية حديثة، إلا أن إنشاء الدفتر العقاري وتسليمه مرتبط ارتباطا وثيقا بإتمام عمليات المسح العام، التي لا يمكن تحقيقها إلا بتدرج كما يجب عدة سنوات لإنجاحها وذلك لضخامة الإمكانيات المطلوبة.

إدراكا ونيقنا من المشرع الجزائري لهذه الحتمية من جهة، وإرادة منه في تطهير الوضعية العقارية في البلاد في انتظار تعميم عمليات المسح العام من جهة أخرى، بادرت

الدولة الجزائرية إلى إيجاد الآليات والوسائل القانونية التي تخول لكل حائز لعقار لم تشمله بعد عملية المسح، الحصول -بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة- على سند ملكية.

نظرا للمجهودات المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في تحديث منظومتها القانونية نستنتج أن مشكل العقار في الجزائر لم يحل بعد، الشيء الذي يؤثر في بناء، توطيد واستقرار أي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية، ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية، المشرع، والإدارة، أولا وقبل كل شيء، أن تعيد تحديد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة بتجديد المهارات وتوفير الوسائل المادية الضرورية، وذلك لضبط النظام العقاري، لأن أهمية، إلحاحية، ورهانات الموضوع تفرض ذلك، الشيء الذي لن يتأتى إلا بإتمام عمليات المسح العام لتكتمل الصورة المثلى للملكية وفق ما هو مرسوم في أبعاد المشرع.

فقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بحق الملكية العقارية ويتجلى ذلك من خلال التشريعات المنظمة لها وكيفيات إثباتها وتبيان السندات العقارية الإدارية والقضائية التي تثبت لنا حق الملكية العقارية والزامية شهر هذه السندات حتى ترتب جميع آثارها القانونية سواء ما بين أفرادها أو على الغير حيث ألزم المشرع الجزائري شهر جميع السندات العقارية وذلك لفحصها فحفا دقيقا من قبل المحافظ العقاري ويتأكد من أنها في الشكل الرسمي القانوني وبأن لها أصل ملكية ثابت موجود بالسجل العقاري زيادة على ذلك فإن المحافظ العقاري يتأكد من كافة الشروط المتعلقة بالأشخاص والعقارات الوارد عليها التصرف القانوني.

ومن خلال بحثنا هذا نقول أن الترسانة العقارية الجزائرية ساهمت مساهمة فعالة في حماية وإثبات حق الملكية العقارية من الناحية العملية كما أنها دعمت الثقة والائتمان في المعاملات العقارية، لأن شهر السندات العقارية على مستوى المحافظة العقارية ينشأ الحق العيني العقاري وتنتقل الملكية إلى صاحبها وتصبح حجة على الكافة، إلا أن المادة 16 من المرسوم 63/76 تسمح بإعادة النظر في الحقوق المسجلة في السجل العقاري عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء ولو بعد تسلم أصحاب العقارات الممسوحة دفاتر عقارية وهو ما نصت عليه أيضا المادة 18 من القانون 02/07 ، وهو ما ينجم عنه عدم الاستقرار

في المعاملات العقارية وإنقاص القوة الثبوتية لما هو مسجل بالسجل العقاري وهو ما يضعف الائتمان العقاري.

إلا أنه ما يعيب على الترسانة العقارية الجزائرية هي كثرة التشريعات العقارية وعدم التناسق بينها وتشعبها وهذا نظرا للأسباب والظروف التي صدر فيها كل تشريع فهناك من التشريعات التي صدرت وكانت الجزائر آنذاك متبنية لنظام اقتصادي معين وهو النظام الاشتراكي وهناك من التشريعات التي صدر في أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات وهي المرحلة التي عرفت فيها الجزائر تحولات جذرية على كافة الأصعدة ولذلك نسجل من خلال هذه الدراسة النفاؤس التالي:

- غياب استراتيجية واضحة لإصدار النصوص القانونية التي تحكم العقار من خلال الاستمرار في التجديد المفتقر للتطوير.
- إثبات الملكية في الأراضي الغير الممسوحة بمختلف الآليات التي نص عليها المشرع الجزائري ترجح من الناحية العملية كفة واقعة الحيازة باعتبارها واقعة مادية على مختلف وسائل الإثبات الأخرى وهذا ما تتماشى عليه اجتهادات وتوصيات المحكمة العليا في الوقت الراهن وذلك من خلال الرد على الدفع المتعلق باحيازة ولو في مواجهة المالك الأصلي.
- تطبيق قاعدة الرسمية لم يكن من الناحية العلمية ليس بالأمر الهين خصوصا أمام شيوع ظاهرة التعاقد العرفي ، والتي الكثير منها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار لانعدام سندات الملكية لعدد معتبر من الأملاك العقارية المنطوية تحت نظام الملكية الخاصة ، وما مكنهم القانون المدني من إثبات حيازتهم ومن ثم الاكتساب عن طريق التقادم المكسب أو بموجب تحقيق عقاري.
- الإسراع في إصدار كافة النصوص التنظيمية للقانون 02/07 وكذا التمديد في تطبيق أحكام هذا القانون ، لأنه يعتبر أحدث آلية قانونية لتطهير الملكية العقارية لكونه يقوم على التحقيق العقاري الذي يمثل الدعامة الأساسية في المسح لمعالجته الملكيات التي لها سند أو بدون سند.

- تطبيق نظام الشهر العيني في الأراضي الممسوحة متوقف على إتمام عمليات المسح العقاري على كافة التراب الوطني ، وهو الإجراء الذي لم يتم استنفاؤه لحد كتابة هذه السطور الأمر الي يمدد العمل بنظام الشهر الشخصي.
- انتقاد اللجنة البلدية للمسح العقاري من خلال تشكيلتها المتعددة وصلحياتها المحدودة والتي تحيل أغلب النزاعات إلى القضاء ، بالرغم من أنها من المفروض أن تقوم بافتتاح عملية المسح العقاري والقيام بالاستطلاعات الميدانية وإعداد المخططات والتحقيقات حتى تكون ملمة بجميع النزاعات المثارة ميدانيا وتفصل فيها بموجب أحكام قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية.
- بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، إلا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وضعف درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد. إلا أن هذا لا يمنعنا من أن نشيد بدور هذه التشريعات في إثبات الملكية العقارية وفي تنظيمها لكل ما يتعلق بالعقارات إلا أن تعديل بعض موادها أصبح ضرورة حتمية لما يتمشى والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وعليه نقترح بعض الاقتراحات :
- \_ مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.
- ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة وذلك من خلال تحديد مدة قانونية معينة بانتهائها يسقط الحق في الطعن في الدفتر العقاري.

- تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لكل نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.
- التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.
- إلغاء نص المادة 16 من المرسوم 63/76 وهذا من أجل إعطاء قوة ثبوتية مطلقة للبيانات المسجلة بالسجل العقاري والعمل على التحري الدقيق في كل ما سيسجل في السجل العقاري، حتى لا نكون أمام وضعية إلغاء لما هو مسجل في السجل العقاري الذي من المفروض أن تكون له الثبوتية المطلقة.
- إعادة النظر في المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تمنح المحافظ العقاري صلاحيات واسعة في فحص مدى مشروعية السندات العقارية وهي مسألة موضوعية يعود الاختصاص فيها إلى القضاء.
- إنشاء محاكم عقارية يسيرها قضاة عقاريين متخصصين في المجال العقاري حتى يستطيعون الإلمام بالقوانين العقارية نظرا لكثرتها وتشعبها على غرار القاضي العادي الذي يجد من الناحية العملية صعوبات كبيرة في الإلمام بكافة هذه النصوص وفحصها وفهمها فهما دقيقا.

# الملحق التطبيقي

## الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... بتاريخ .....

بلدية ..... .....

الموضوع: تأسيس مسح الأراضي العام

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى .....

نتشرف باعلامكم أنه في إطار تأسيس مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتمم والمعدل بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم.....ابتداء من الساعة .....للشروع

في عمليات إثبات حقوق الملكية وتحديد الأراضي

يتم إجراء هاته العمليات وجوبا بحضور المالكين وذوي الحقوق والمجاورين للمالك أو من ينوب ولذلك نرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند

إجراء أي عمل تقني حتى تتمكنوا من:

. كل الوثائق المساعدة على ذلك.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 02  
بطاقة عقارية نموذج T7

إشياء المسح العام  
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL  
بطاقة التحقيق العقاري  
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية  
Propriété

خاص  
Privée

عام  
Publique

---

Wilaya : \_\_\_\_\_ ولاية \_\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_ بلدية \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ المكان العلوم \_\_\_\_\_

Nom de l'immeuble : \_\_\_\_\_ اسم العقار \_\_\_\_\_

Numéro de section : \_\_\_\_\_ رقم القسم \_\_\_\_\_

الإسم و القب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح  
Nom et prénom ou raison sociale  
du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

---

Numero de Tilot de propriété \_\_\_\_\_ رقم حيز الملكية \_\_\_\_\_

Provisoire : مؤقت \_\_\_\_\_

Définitif : نهائي \_\_\_\_\_

Numero de compte \_\_\_\_\_ رقم الحساب \_\_\_\_\_

Provisoire : مؤقت \_\_\_\_\_

Définitif : نهائي \_\_\_\_\_

---

**المليحة القانونية وأصل الملكية**  
**I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE**

المليحة القانونية الحالية و مراجع المسح أو الطوبوغرافية

1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel .....	متنازع عليها Contesté .....
	على الشيوع En indivision .....	غير متنازع عليها Non Contesté .....
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat .....	خاص Privé .....
	الولاية Wilaya .....	عام Public .....
	البلدية Commune .....	
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée .....	
	عام Publique .....	

---

**أصل الملكية**  
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE

تثبتت أو أسست للملكية طبقا للإجراء العقاري الذي

⇒ La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué \_\_\_\_\_ غير مسجلة Non Homologué \_\_\_\_\_

إسم الدوار السابق أو أرض الموقع

⇒ Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : \_\_\_\_\_

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سينتوس كونسولت)

⇒ N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte ) :

طبيعة المجموعة Arch \_\_\_\_\_ عرش \_\_\_\_\_ تابع للبلدية Communal \_\_\_\_\_ تابع لإملاك الدولة Domaniale \_\_\_\_\_ ملك عام Domaine Public \_\_\_\_\_ ملك Melk \_\_\_\_\_

⇒ Nature du groupe :

رقم التحقيق الجزئي

⇒ Numéro de l'enquête partielle : \_\_\_\_\_ أو رقم التحقيق العام ou Numéro de l'enquête d'ensemble : \_\_\_\_\_

رقم التسمية N° de Lot	رقم السند N° du titre	الاستفيداء (الإسم و القب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

---

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926 -  
Enquête d'ensemble loi 1926 - Autre (création centre de colonisation - commission transaction  
et partage 1846 dans M'ALDIA et SAHEL - compensation )  
(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

سجلات مسجولة 1863 و 1887 - تحقيقات عمدة المسح 1897 و 1926 -  
تحقيقات عمدة 1926 غيره (إشياء مركز استيطان - لجنة التفاوض و التسمية  
1946 في بلدية و الشمال - التسمية)  
2- بالرجوع إلى مخططات عمدة المسح (المخططات القديمة)

# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

**البيانات الحالية للملك أو الحيازة**  
**2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION**

**طرق الحيازة**  
**FATS POSSÉSIOIRES INVOQUÉS**

الإكتساب Acquisition .....	<input type="text"/>	التركة Héritage .....	<input type="text"/>
لمنح Attribution .....	<input type="text"/>	الوصايا Legs .....	<input type="text"/>
انتقال حق Dévolution .....	<input type="text"/>	التأميم Nationalisation .....	<input type="text"/>
الهبة Donation .....	<input type="text"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre .....	<input type="text"/>
التبادل Echange .....	<input type="text"/>	التقادم المكتسب Prescription acquisitive .....	<input type="text"/>
نزع الملكية Expropriation .....	<input type="text"/>	غيرها Autres .....	<input type="text"/>

**سند الملكية باسم الحاضر الحالي (3)**  
**2 - LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3)**

مميزات السند (أو السندات)  
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

تعيين Designation	رقم السند 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة التنازل الجزاء بالقسمة) Autre (s) Titre (s) (cas de répartition des lots)	الاسم واللقب (أو اسم الشركة) للمالكين في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
اسم المصنف Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

**سند الملكية لا يكون باسم الحاضر الحالي**  
**3 - LA PROPRIÉTÉ NON TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL**

تاريخ بداية الحيازة  
Date du début de l'exercice de la possession : \_\_\_\_\_ و تاريخ وفاة الأب  
et ou Date de décès du père : \_\_\_\_\_

اسم، لقب و سند المالك الأصلي : \_\_\_\_\_  
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : .....

أقوال و شهادات : .....

تعيين Designation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الاسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I.		
صدرت في ... من طرف Délivré le ... Par		
الإمضاء Signature		

(1) Acte enregistré au cas de légitime

(2) Acte administratif - Acte notarial - Décision judiciaire

(3) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echenge

يملك في حالة التركة  
سند الميراث - أو سند الميراث - أو سند الميراث  
الميراث أو الميراث - الإكتساب - التقادم - الهبة - التنازل

# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

## جدول عام للرموز الرقمية TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

### NATURE JURIDIQUE لطبيعة لقانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

### MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفية التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع للملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التوريث	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التقسيم	13
CONFIRMATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	تداول للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم اكتساب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

### DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن الحيازة العقارية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإلتصاق الفردي	03	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الإحجازة المكتوبة الذي	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإلتصاق الجماعي	04	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق لسكن	05	DROIT DE MITOYENNETE	حق المناصفة	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي مباشر	06	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإحتياز	15
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي الغير مباشر	07	AUTRE	غيرها	16
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي مباشر	08			

### NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة اتغال الأرض

AGRUME	المحاصيل	01	POULAILLER OU ETABLE	خج أو إستطيل	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حطوط المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال أثر و مواقع طبيعية (تاريخية)	17
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت إستوائية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبنية	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	أرض رياضية	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الفلال	06	TERRE ALPHATIERE	أرض حقلية	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، شغل أو برابح	07	TERRE AGRICULTIVE (ROCHER)	أرض مجدية	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08	TERRE DE PARCOURS	أرضي للمسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (siens)	مكان مهيأ أو مساحة خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أرضي مجدية قابلة للتعمير	24
MARCHE (ouvert ou couvert)	سوق (مفتوح أو مغطى)	10	TERRE DE CULTURE (cérta, fourag, industrielle.)-SEC-	أرضي زراعية (حبوب مثلا وصناعة...)	25
OLIVERAIE	مستنقعات الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (cérta, fourag, industrielle.)-IRRIGUE-	حقلية	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12			
PALMERAIE	مغيبات النخل	13			
PEPINIERE	مشتل	14			
PARKING DE STATIONNEMENT	محمرة السيارات	15			

حاشية : تخصص الرموز الرقمية للتضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخيلية.

### Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (SAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	مساكن لجمعية	14
FERME PLOTE	مستعمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE SANTE	مساكن للصحة	15
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX MIXTES (administratif, commerciant, etc...)	محلات مختلفة (تاريخية تجارية...)	17
LIEU D'ANSAÏCE (jardin, terrasse, etc...)	مكان ترفيه (حديقة سطح...)	08	LOCAUX PROFESSIONNELS	مساكن العمل	18
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدراس و مراكز ثقافية	19
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان التوقف (مربو أو محمرة)	10	LOCAUX SPORTIFS	مساكن رياضية	20
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
			AUTRE	غيرها	22

### OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01	PUITS	آبار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	أعمدة	08
CONSTRUCTION	بنية	03	RUCHER	منحلة	09
HANGAR	سقيفة	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منظمة ري	06	AUTRE	غيرها	12

### NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطيني	01	MARECAGE	مستنقع	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

**الملحق رقم 03**  
**بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق**







# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

**بطاقة جزء الملكية**  
**FICHE D' ILOT DE PROPRIETE**  
 URBAIN حضري  RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		N° DEFINITIFS الأرقام النهائية	
SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح	SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح
N° SECTION رقم القسم		N° ILOT رقم جزء الملكية		CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة	
العنوان ADRESSE :		شارع RUE		رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF	
رقم NOM DE L'IMMEUBLE		الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT		اسم العقار	

I- DESIGNATION DES PARCELLES							المالك II- PROPRIETAIRE			
القطع Parcelles الحروف Lettres	الساحة المصرح بها ب			الساحة المحسوبة ب			طبيعة الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شئ محمول Objet supporté	الإسم NOM
	مؤقتة Provis.	نهائية Défin	Ha	A	Ca	Ha				
										القالب (اسم الشركة) PRENOM ( RAISON SOCIALE )
										رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISoire
										<b>المسكية</b> <b>III- PROPRIETE</b>
										أ) الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE
										رمز رقمي CODE : _____
										ب) كبريات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION
										رمز رقمي CODE : _____
										<b>حقوق و أعباء</b> <b>IV- DROITS ET CHARGES</b>
										رمز رقمي CODE : _____

بطاقة رقم FICHE N° : _____	مراقبة في CONTROLEE LE : _____
أعلنت في ETABLIE LE : _____	من طرف السيد PAR M <sup>r</sup> : _____
من طرف السيد PAR M <sup>r</sup> : _____	رتبة GRADE : _____

# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

## جدول عام للرموز الرقمية TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

### NATURE JURIDIQUE طبيعة لقانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

### MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفية التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع للملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التوريث	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التقسيم	13
CONFIRMATION	المصادقة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	تداول للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم اكتساب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

### DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن الحيازة العقارية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإلتصاق الفردي	03	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الإحجازة المكتوبة الذي	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإلتصاق الجماعي	04	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق لسكن	05	DROIT DE MITOYENNETE	حق المناصفة	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي مباشر	06	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإحتياز	15
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي الغير مباشر	07	AUTRE	غيرها	16
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي مباشر	08			

### NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة اتغال الأرض

AGRUME	المحاصيل	01	POULAILLER OU ETABLE	خج أو إستطيل	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حطط المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال أثر و مواقع طبيعية (تاريخية)	17
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت إستوائية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبنية	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	أرض رياضية	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الفلال	06	TERRE ALPHATIERE	أرض حقلية	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابات، شغل أو برابح	07	TERRE AGRICULTIVE (ROCHER)	أرض مبنية	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08	TERRE DE PARCOURS	أرضي للسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (siences)	مكان مهيأ أو مساحة خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أرضي مجهزة قبالا للتعمير	24
MARCHE (ouvert ou couvert)	سوق (مفتوح أو مغطى)	10	TERRE DE CULTURE (cérta, fourag, industrielle.)-SEC-	أرضي زراعية (حبوب مثلا و صناعة...)	25
OLIVERAIE	مستنقعات الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (cérta, fourag, industrielle.)-IRRIGUE-	حقلية	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12			
PALMERAIE	مستنقعات النخل	13			
PEPINIERE	مشتل	14			
PARKING DE STATIONNEMENT	مخصصة للسيارات	15			

حاشية : تخصص الرموز الرقمية للتضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخيلية.

### Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	مخازن تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (SAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	مساكن لجمعية	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (SAD)	مستعمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE SANTE	مساكن للصحة	15
FERME PLOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX DE CULTE	مخازن للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratif, commerciant, etc...)	مخازن مختلفة (تاريخية تجارية...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	مساكن العمل	18
LIEU D'AISSANCE (jardin, terrasse, etc...)	مكان ترفيه (حديقة سطح...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدراس و مراكز ثقافية	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	مساكن رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان التوقف (مركب و/أو حافلة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	مخازن إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

### OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01	FUTS	قار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	أعمدة	08
CONSTRUCTION	بنية	03	RUCHER	منطقة	09
HANGAR	سقفية	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منطقة ري	06	AUTRE	غيرها	12

### NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطيني	01	MARECAGE	مستنقع	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

# إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

**بطاقة جزء الملكية**  
**FICHE D' ILOT DE PROPRIETE**  
 URBAIN حضري  RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		N° DEFINITIFS الأرقام النهائية	
SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح			
N° SECTION رقم قسم		N° ILOT رقم جزء للملكية		CONTEenance TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة	
N° DE COMPTE رقم الحساب		CLE مفتاح			

العنوان  
 ADRESSE :  شارع RUE  رقم   
 الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT   
 اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE  رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF

I- DESIGNATION DES PARCELLES							المالك				
القطع Parcelles الحروف Lettres	الساحة المصرح بها ب			الساحة المحسوبة ب			طبيعة الأرض Nature occupation du sol (رمز رقمي) (Code)	نمط الإستغلال طبيعة إستعمال الارض Mode d'utilisation (رمز رقمي) (Code)	شئ محمول Objet supporté (رمز رقمي) (Code)	II- PROPRIETAIRE	
	مؤقتة Provis.	نهائية Défin	Ha	A	Ca	Ha				A	Ca
										القاب (اسم الشركة) PRENOM ( RAISON SOCIALE )	
										رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE	
										الملكية III- PROPRIETE	
										أ) الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE	
										رمز رقمي CODE : <input type="text"/>	
										ب) كبريات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION	
										رمز رقمي CODE : <input type="text"/>	
										حقوق و أعباء IV- DROITS ET CHARGES	
										رمز رقمي CODE : <input type="text"/>	

بطاقة رقم  
 FICHE N° :

مراقبة في  
 CONTROLEE LE :

أعلنت في  
 ETABLIE LE :

من طرف السيد  
 PAR M<sup>r</sup> :

من طرف السيد  
 PAR M<sup>r</sup> :

رتبة  
 GRADE :

Site Cadastre-ANC-Module T4 CNE3

## الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها





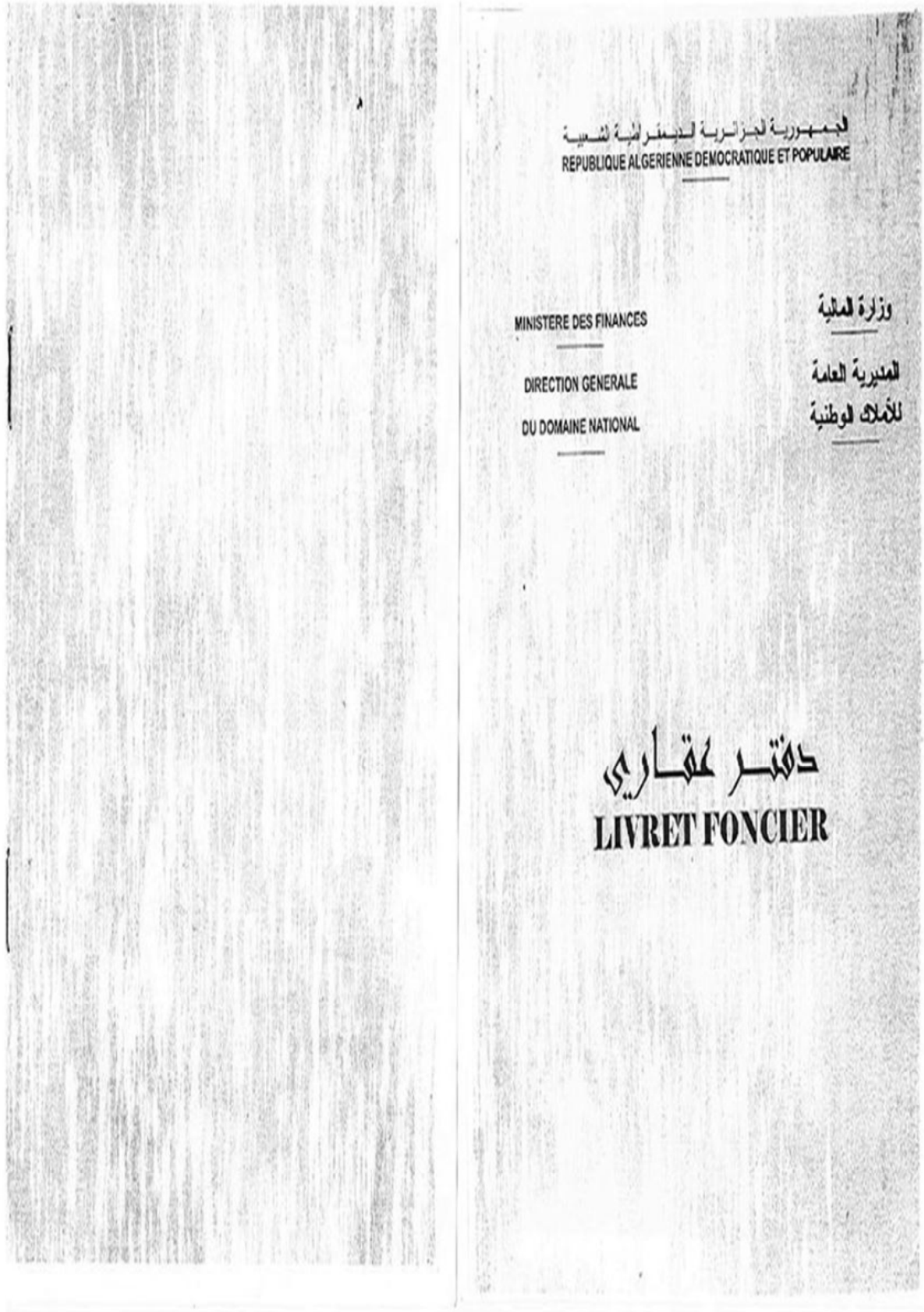
## الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة





**الملحق رقم 06**  
**الدفتر العقاري**



ولاية : .....  
 WILAYA DE .....  
 .....  
 .....  
 المحافظة العقارية  
 CONSERVATION FONCIÈRE  
 بـ : .....

دفتر عقاري  
 LIVRET FONCIER

رقم : ..... N°

بلدية : ..... COMMUNE  
 المنطقة : ..... LOCALITÉ  
 الحي : ..... QUARTIER  
 المكان المذكور : ..... LIEU DIT  
 الشارع و الرقم : ..... RUE ET N°  
 قسم : ..... SECTION  
 مجموعة ملكية رقم : ..... ILOT DE PROPRIÉTÉ N°  
 سعة المسح : ..... CONTENANCE CADASTRALE  
 رقم القطعة : ..... LOT N°  
 إختياليا - éventuellement

ملاحظات هامة

- 1- لا يمكن للمعدة برصالية و التذللقات لملامة من طرف ملك العقار ان تكون موضوع إشهار في جريدة عقارية بدون تقديم هذا التقرير ويمكن ان يعد الإشهار بدون تقديم هذا التقرير في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر و عده فلا يشر لنا التقرير لما الإصدار بل تاريخ إحضاره لتطبيق بوقر عشم المداخلة في دفتر الأخصاص تلك.
- يمكن تصدق شهادة الخياص معاً في بة قرو.
- 2- عندما يتوجب الأطراف التفرقة بطلب منهم ان يحتفظوا صفة شهورات للمطالبة.
- 3- لا يوجد أي حق مملوكة حتى عيني للمرتفق بعقار تجاه الغير الا ان شهر لهما في التداوية العقارية.
- يجب على الأطراف ان تلتزم على كتابة لية نشرية و ان يكون على هذا الشكل و الترع للمخطط الملحق به و الا عن صحت التعليلات 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 revoient leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
- 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel à un immeuble n'existant à l'égard des biens 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 disposer le plan y annexé.



<b>VI تأشيرة التمسدين</b> (تسلم، سطور، مغالطة)	
<b>VI - MENTION DE CERTIFICATION</b> (DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)	
LYRET DELIVRE LE	بقر منسوخ في
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A	من المحافظ العقاري بـ
(signature et cachet)	(إهداء و خاتم)
LYRET CERTIFIÉ CONFORME AU FICHER	بقر مصدق عليه و مطابق للمطابقة
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A	من المحافظ العقاري بـ
(signature et cachet)	(إهداء و خاتم)

# قائمة المراجع

المراجع :

1- الكتب باللغة العربية:

الكتب العامة :

- الدكتور أحمد محيو . المنازعات الإدارية . الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2003.
- الدكتور :إسحاق إبراهيم منصور . نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية. الطبعة التاسعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2007.
- الأستاذ حسن بودي . التعاقد عبر الانترنت . دار الكتب القانونية ، مصر بدون طبعة 2013.
- الدكتور أحسن بوسقيعة . قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001.
- بلحاج العربي . الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الاسلامي والأنظمة السعودية . الطبعة الأولى دار الثقافة عمان 2015.
- البستاني بطرش . محيط المحيط . قاموس مطول اللغة العربية بيروت لبنان طبعة 1993.
- الدكتور حسن محمد قاسم . أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية . منشورات الحلبي الحقوقية بيروت . الطبعة سنة 2003.
- الدكتور حسن كيرة . الموجز في أحكام القانون المدني . بدون طبعة ، منشأة المعارف الإسكندرية 1998.
- فودة رأفت . عناصر وجود القرار الإداري . دراسة مقارنة دار النهضة العربية ، مصر 1999.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

- فريدة محمدي زواوي ، المدخل إلى العلوم القانونية ( نظرية الحق ) ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 1998.
- الدكتور محمد صبري السعدي . الواضح في شرح القانون المدني ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية . طبقا لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء دار الهدى الجزائر طبعة سنة 2009.
- الدكتور محمد وحيد الدين سوار . شرح القانون المدني الأردني . الجزء الثاني في أسباب كسب الملكية العقارية دراسة مقارنة ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان الأردن.
- محمد الصغير يعلي . العقود الإدارية . دار العلوم للنشر والتوزيع ، بدون طبعة عنابة 2005.
- الدكتور سعيد السيد قنديل . التوقيع الإلكتروني . الدار الجامعية للنشر ، بيروت لبنان بدون طبعة 2014.
- لباد ناصر . الوجيز في القانون الإداري . دار لباد الطبعة الثانية ، الجزائر 2007.
- الدكتور علي فيلاي . النظرية العامة للعقد موفم للنشر الجزائر . الطبعة الثانية ، سنة 2005.
- الدكتور عبد الزراق السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب الملكية . الجزء التاسع . دار الأحياء . التراث العربي . بيروت . لبنان.
- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة . الحقوق العينية لأصلية . درا النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت.
- محمد الصغير يعلي . القرارات الإدارية . دار العلوم للنشر،الجزائر،2005.
- الدكتور مصطفى محمد جمال . نظام الملكية الطبعة الثانية ، حقوق الطبع والنشر الإسكندرية ، مصر 2000.
- محمد حزيط . مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية . الطبعة الأولى ، دار هومة الجزائر 2006.

- يوسف محمد عبيدات . الحقوق العينية الأصلية والتبعية . الطبعة الأولى دار المسيرة  
2011.

**الكتب المتخصصة:**

- الدكتور أحمد عرفات . نظام الملكية العقارية في الجزائر . دار النشر والتوزيع ، بدون  
طبعة ، الجزائر ، 2010

- حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة للطبع والنشر والتوزيع الجزائر  
طبعة 2002.

- حمدي باشا عمر . محررات شهر الحيازة \_ عقد الشهرة وشهادة الحيازة\_، دون . طبعة  
دار هومة، الجزائر، 2004 .

- الدكتور حمدان حسين عبد اللطيف . نظام السجل العقاري . لبنان، منشورات الحلبي  
الحقوقية، الطبعة 2003 .

- الأستاذ خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . الطبعة الثانية دار  
هومة للطبعة والنشر . الجزائر 2008.

- الأستاذ بوشنافة جمال . شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري . دار الخلدونية  
الجزائر ، بدون طبعة 2006

- عبد الحفيظ بن عبيدة . إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع  
الجزائري . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر . الطبعة السابعة 2011.

- حمدي باشا . القضاء العقاري . في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة  
والمحكمة العليا ، دار هومة الطبعة التاسعة 2009.

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

- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر  
التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية 2006.

- عيد إدوار- الأنظمة العقارية ، التحديد والتحرير - السجل العقاري . بيروت، مطبعة المتنى، الطبعة الثانية 1996.
- عبد العزيز محمودي . آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . ، منشوارت بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010 .
- الأستاذ رمول خالد . الإطار القانوني والتنظيمي لأملك الوقف في الجزائر . دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية طبعة 2004 دار هومة الجزائر.
- الأستاذة ليلي زروقي :التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000
- الأستاذ خلفوني مجيد . نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر . الجزائر 2008.
- نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- نعيمة حاجي . المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر . دار الهدى، الجزائر، 2009.
- الدكتور محمد الصغير . شرح لقانون التهيئة والتعمير . دار الهدى للنشر والتوزيع . الطبعة الأولى الجزائر 2011.

**2- الكتب باللغة الفرنسية:**

- Aloum Mohend Taher: le ; impression moderne ; Alger ; 2005. - régime foncier en Algérie.
- MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition , Paris, Sirey, 1987

- Salvage Gerest – la publicité foncière – presse universitaire de Grenoble 1994 .
- Mazoud : leçons de droit civil. T3. suretés et publicité foncière. 6<sup>ème</sup> édition. France 1988.

الرسائل والمذكرات الجامعية:

1 / الرسائل الجامعية :

- محمودي عبد العزيز . تطهير الملكية العارية الخاصة غير المسووحة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه الفرع العقاري الزراعي ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البليلة سنة 2007.
- رحايمية عماد الدين . الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه . جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014.

2 / المذكرات الجامعية :

- بناير عيشة شهيناز . عقد الشهرة واستقرار المعاملات العقارية مذكرة ماجستير كلية الحقوق سعد دحلب البليلة سنة 2006/2005.
- سعدي سارة وبوجمعة ياسمين . الوقائع المادية ودورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق العربي التبسي بتبسة سنة 2016 / 2017.
- مسجول إيمان . الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير سنة 2013، جامعة الإخوة منتوري كلية الحقوق بقسنطينة.
- صليحة رحال . الشهر العقاري في القانون الجزائري . ، مذكرة ماستر، " غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013 .

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

- نور الدين زبدة :آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع القانون العقاري 2011 . كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 .
- نورة أورحمون :إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الج ا زئر، 2012 .
- لزهارى القيزي :علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر.

### التشريع:

### الداساتير :

- الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22/11/1976 المتضمن دستور 1976 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1976.
- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 01/03/1989 المتضمن دستور 1989.
- المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996 الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1996.

### المراسيم :

- المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة في 05/01/1973.
- المرسوم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974، جريدة رسمية عدد 105 لسنة 1975، والملغى بالمرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 .
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 23 لسنة 1976 المعدل والمتمم بموجب بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.
- المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1983.
- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 1989/03/01 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه باستفتاء 23 فبراير 1989 .
- المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، العدد 54 ، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

## إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

- المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 2000.

### الأوامر و القوانين :

- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 1966.

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971.

- الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974.

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 8/11/1975.

- قانون المالية التكميلي لسنة 1965 رقم 93/65 المؤرخ في 08/04/1965 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 32 الصادرة بتاريخ 14/04/1965

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية المؤرخة في 18/12/1976 العدد 81.

- . القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية
- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1983.
- القانون 09/84 المؤرخ في 04/12/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 07/12/1984.
- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم والمنشور في الجريدة الرسمية العدد 107 لسنة 1970. والمعدل بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/2008 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الجريدة الرسمية العدد 52.
- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.
- القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1976.

- القانون 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- القانون رقم 15-04 المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع و التصديق الإلكتروني الصادر في 01 فيفري 2015 و المنشور في الجريدة الرسمية العدد 02 بتاريخ 10 فيفري 2015.
- القانون رقم 91-10 الصادر في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002.
- القانون رقم 03 / 22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995.
- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 02/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 27/02/2007.
- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31/12/2007.
- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
- المناشير والقرارات الوزارية والمذكرات الإدارية:
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 130 المؤرخة في 13/01/1980 المتعلقة بإدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية البلدية وتقييمها وتحويل ملكيتها.

- منشور وزاري صادر عن وزارة العدل تحت رقم 166 مؤرخ في 21/05/1966.
- التعليم رقم 91/16 المؤرخة في 17/02/1991 الصادرة عن وزارة الداخلية مديرية التنمية المحلية المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري.
- المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 29/3/1994.
- التعليم رقم 00287 المؤرخة في 29/01/2000 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، مديرية عمليات أملاك الدولة العقارية.
- تعليم رقم 689، مؤرخة في 12 فيفري 1995 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة مديرية عمليات أملاك الدولة العقارية.
- التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- القرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الجريدة الرسمية العدد 20 لسنة 1976.
- **النشرات والمجلات القضائية:**
  - . نشرة القضاة، الصادرة عن المحكمة العليا ، عدد خاص، الصادرة سنة 1982.
  - . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1989 العدد 04.
  - . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثالث لسنة 1990.
  - . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الرابع لسنة 1990.
  - . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثالث لسنة 1991.
  - . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1991.

- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثالث لسنة 1992.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1993.
- . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الأول لسنة 1997.
- . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1997.
- . نشرة القضاة الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1997 العدد 51.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا . العدد الأول . لسنة 1999.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا . العدد الأول . لسنة 2001.
- . مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر ، ديسمبر 2001 . مقال للأستاذ رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري.
- . مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001.
- . مجلة مجلس الدولة العدد الأول لسنة 2002.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا . العدد الأول . لسنة 2002.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا . العدد الأول . لسنة 2003.
- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا . العدد الثاني . لسنة 2003.
- . مجلة مجلس الدولة العدد الأول لسنة 2003.
- . مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، عدد خاص 2004.
- . المجلة قضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2007.

- . المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا العدد الثاني سنة 2008.
- . الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، عدد خاص ، المحكمة العليا ، الجزائر 2010.
- . مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد السابع سبتمبر 2015 ، مقال للأستاذة وهيبة عثمانة . الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات قضاء جزائريين.
- . مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي  
أفريل 2006.
- مجلة الفقه والقانون ، العدد 25 ، نوفمبر 2014 ، المملكة المغربية.  
. المديرية العامة للأموال الوطنية - خلية التكوين المركزية - التكوين في المهام الرئيسية  
للمديرية العامة للأموال الوطنية - وحدة القانون العقاري - كتيب القانون العقاري منتج  
ومعدل موجه للمتربصين - سبتمبر 2007.
- . الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر  
بتاريخ 27 و 28 أفريل 2011 بكلية الحقوق يحي فارس بالمدينة الجزائر الصفحة 03.
- . مجلة الواحات والبحوث والدراسات عدد 6 سنة 2009.
- . الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل مديرية الشؤون المدنية ، الجزائر سنة 1995

# الفهرس

الفهرس:

01.....	مقدمة
09.....	الباب الأول : إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة
13.....	الفصل الأول: السندات المثبتة للملكية العقارية
15.....	المبحث الأول: السندات العرفية
18.....	المطلب الأول: شروط صحة العقد العرفي
24.....	المطلب الثاني: حجية الورقة العرفية المنصبة حول عقار
24.....	الفرع الأول: مرحلة ما قبل 1971/01/01
30.....	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد 1971/01/01
35.....	المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن المحرر العرفي الباطل
37.....	المبحث الثاني: السندات التوثيقية
39.....	المطلب الأول : ماهية المحرر الرسمي
45.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الإخلال بشروط المحرر الرسمي
47.....	المطلب الثالث أنواع المحررات التوثيقية المنصبة حول عقار
56.....	المبحث الثالث: المحررات الإدارية
57.....	المطلب الأول: العقود الإدارية
63.....	المطلب الثاني: القرارات الإدارية

- 64..... الفرع الأول: شهادة الملكية.
- 66..... الفرع الثاني: قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 68..... الفرع الثالث: قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.
- 70..... الفرع الرابع: قرارات الادمج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية.
- 73..... المبحث الرابع: الأحكام القضائية.
- 73..... المطلب الأول: الأحكام القضائية المثبتة للملكية في المناطق غير المسوحة.
- 81..... المطلب الثاني: شهر الدعاوى المنصبة حول عقار.
- 81..... الفرع الأول: أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر.
- 82..... الفرع الثاني: شروط شهر الدعوى المتعلقة بعقار.
- 83..... الفرع الثالث: آثار شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار.
- 84..... الفرع الرابع: موقف القضاء الجزائري من شهر العريضة.
- 87..... الفصل الثاني: الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية.
- 91..... المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.
- 93..... المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية عن طريق إعداد عقد شهرة.
- 95..... الفرع الأول: شروط الاستفادة من عقد الشهرة.
- 99..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد شهرة.
- 100..... الفرع الثالث: النزاعات القضائية الناشئة عن عقد الشهرة.

- المطلب الثاني: إثبات الملكية عن طريق شهادة الحيابة.....108
- الفرع الأول: مفهوم شهادة الحيابة .....109
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة الحيابة .....114
- الفرع الثالث: النزاعات القضائية الناشئة عن شهادة الحيابة.....116
- المطلب الثالث:إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية.....120
- الفرع الأول:الإطار القانوني للتحقيق العقاري.....123
- الفرع الثاني:الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري.....128
- المبحث الثاني: إثبات الملكية عن طريق أحكام الالتصاق .....145
- المطلب الأول :مفهوم الالتصاق.....146
- الفرع الأول: شروط الالتصاق .....147
- الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للالتصاق.....151
- المطلب الثاني: حالات الالتصاق القانونية والعملية.....155
- الفرع الأول: أنواع الالتصاق.....155
- الفرع الثاني الإشكالات العملية التي يثيرها الالتصاق.....158

- الباب الثاني: إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة.....160
- الفصل الأول : المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقاري.....166
- المبحث الأول: نظام المسح العقاري وأثره على الشهر العقاري .....169
- المطلب الأول: ماهية المسح العقاري.....170
- الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....171
- الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري.....175
- الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري.....178
- المطلب الثاني: الآليات القانونية للمسح العقاري.....180
- الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .....181
- الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي .....186
- الفرع الثالث: المحافظة العقارية .....189
- المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري.....191
- المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري .....192
- الفرع الأول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.....192
- الفرع الثاني: عملية بدء المسح العقاري.....193
- المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري.....196
- الفرع الأول: عملية تعيين الحدود.....196

- 199..... الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري
- 204..... الفرع الثالث: الإجراءات الختامية وإيداع الوثائق المسحية
- 207..... الفرع الرابع: النزاعات القضائية الناتجة عن المسح العقاري
- 211..... الفصل الثاني : دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية
- 213..... المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري
- 214..... المطلب الأول :مفهوم الدفتر العقاري
- 215..... الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري
- 217..... الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
- 220..... المطلب الثاني : إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري
- 220..... الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاري
- 225..... الفرع الثاني : إجراءات تسليم الدفتر العقاري
- 229..... المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية
- 233..... المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظة العقارية
- 233..... الفرع الأول: منازعات الإيداع
- 237..... الفرع الثاني : منازعات إجراء الشهر
- 239..... المطلب الثاني: المنازعات القضائية المنصبة حول الدفتر العقاري
- 239..... الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر

241.....	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
246.....	خاتمة
252.....	الملحق التطبيقي
277.....	قائمة المراجع
291.....	الفهرس

## ملخص:

يعتمد المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة على العديد من السندات القانونية والتي تختلف من حيث طبيعتها ومصدرها ومدى حجيتها، نتيجة الآثار الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وتأثر المنظومة التشريعية بالخيارات السياسية، ورغم تبني المشرع نظام المسح العيني وحمائته لهذه الملكية بسند رسمي مشهر وحيد لإثباتها، إلا أنه في كل مرة يستحدث آليات تواكب نظام الشهر الشخصي وتعمل على تفعيل قاعد الحيابة القانونية العقارية لمواجهة التأخر في عمليات المسح العام ولتكون موازية لآلية السجل العقاري من أجل ضبط وتسليم الدفتر العقاري، ومن هذا المنطلق يمكن تمييز طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في ثلاثة وسائل تتمثل أولاً في العقود الرسمية من عقود توثيقية وسندات إدارية وأحكام قضائية وعقود القضاة الشرعيين والعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 أما ثانياً فهي الحيابة القانونية الصحيحة في المناطق غير الممسوحة والمقصود بها عقد الشبهة سابقاً وشهادة الحيابة وإجراء التحقيق العقاري حالياً إلى غاية تسوية وضعية العقارات محل هذه الشهادات في إطار عمليات المسح العقاري وثالثاً العقد الرسمي المشهر المجدد في الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة إلى غاية تعميمه على كامل التراب الوطني.

### Résumé

Le législateur se base - lors de l'instauration des moyens de preuve de propriété immobilière privé- sur plusieurs titres légaux, qui diffèrent en fonction de leur nature, de leur source, ainsi que de leur force probante, et ce pour des raisons héritées de l'époque coloniale et de l'impact des choix politiques sur le système législatif.

Bien que le législateur a adopté le régime de publication réel en préservant cette propriété par un seul acte authentique publié valable pour sa preuve, néanmoins il a créé des mécanismes pour la publication personnelle en renforçant la possession légale immobilière à cause de l'inachèvement des opérations du cadastre général, Il est à noter qu' on peut distinguer trois moyens de preuve de propriété immobilière privé qui sont :

1- les actes authentiques, actes notariés, titres administratifs, arrêts de justice, actes des juges musulmans et les actes sous- seings privé acquièrent date certaine avant le : 01 janvier 1971.

2 - la possession immobilière légale dans les régions non cadastrées sur présentation des certificats de possession, et l'enquête foncière, jusqu' à régularisation de la situation du mobilier dans le cadre des opérations de cadastre.

3 -l'acte notarié et publié concrétisé dans le livret foncier dans les régions cadastrées.