



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: تهيئة وتعمير
الموسومة بـ:

آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

تحت إشراف الدكتور:
* الدكتور عياش حمزة .

إعداد الطالبتين:
* زيتوني فتيحة.
* بلقمري منى.

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيساً	استاذ مساعد قسم بـ	* الدكتور خوالفية رضا .
مشرفاً ومقرراً	استاذ محاضر قسم أ	* الدكتور عياش حمزة .
ممتحناً	استاذ محاضر قسم أ	* الدكتورة قبيرة سعاد .

السنة الجامعية 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 1082/..... المؤرخ في 27 Feb 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد (ة): ز. يسوع فيليب الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 16114-16368 والصادرة بتاريخ 2017105107
المسجل (ة) بـ مركز التطوير التعليمي قسم علم "مستر 02 دة صيت و تيمير"
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: الليات تطهير الملحمة العنصرية في
الشرع الجزائري
أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمهنية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

27 Feb 2020



بورشان الشريف العيسد
- وبتفويض منه -
رئيس المجلس لشعبى البلدي



ملحق بالقرار رقم 1082/..... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد (ة): بلقري حنة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1157959/11 والصادرة بتاريخ: 2019/09/28
المسجل (ة) بكلية / معهد للعلوم الإنسانية والعلوم الإنسانية
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة دكتوراه)
عنوانها: آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أصبح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

21 نوفمبر 2020



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرًا لشكر وتقدير

بمشاعر يملؤها التقدير والامتنان، أتوجه بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف الفاضل الدكتور "عياش حمزة"، الذي كان نعم المرشد والداعم، إذ لم يدخر جهدًا في توجيهي وتنويري خلال مراحل إعداد هذه المذكرة. كما أخص بالشكر أستاذتي الكرام الذين نهلت من علمهم، فكانوا مشاعل نور في دربي الأكاديمي. ولا يسعني إلا أن أرفع أسمى آيات الامتنان إلى أسرتي العزيزة، التي كانت السند الروحي والدافع المعنوي في كل لحظة. إلى كل من كان له أثر، مهما كان بسيطًا، في إنجاز هذا العمل، أقول: شكرًا من القلب.



إلى من أخذ بيدي عندما تعثرت وسقاني عندما ظلمت ، الذي أضاء دربي
والسراج الذي لا ينطفئ نوره..... والدي العزيز.

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها أمي الغالية.
إلى رفيق دربي، وزوجي العزيز، الذي كان لي العون والسند، والداعم
الصامت في لحظات التعب والسعي... إلى من احتمل تقصيري، وأمن بقدرتي
حتى في لحظات شكي.

إلى إخوتي الأعزاء، الذين كانت محبتهم طاقة لا تنضب، وتشجيعهم دافعاً
للاستمرار... شكراً لقلوبكم التي احتوتني في كل حين.

إلى أساتذتي الكرام، الذين غرسوا فيّ حب المعرفة، وأرشدوني بنبل علمهم
وكرم أخلاقهم... لهم مني خالص التقدير والامتنان.

وأخيراً، إلى أبنائي الأحبة، زهرات عمري ونبض قلبي، أهدىكم هذا العمل
المتواضع، دعائي أن تتروا فيّ قدوة تُلهمكم، وأن ترفعوا رايات العلم والنجاح
من بعدي. أسأل الله أن يبارك في أعماركم، ويجعل منكم خير خلف لخير سلفه

منى



إلى روح والديّ الغاليين، رحمهما الله وأسكنهما فسيح جناته...
إليهما، وهما الغائبان الحاضران في القلب، أهدي هذا العمل امتنانًا لتضحياتٍ لا تُنسى،
ودعاء لا ينقطع.

إلى إخوتي الأعمام، الذين كانوا السند في لحظات الضعف، والعون في دروب
الحياة... شكرًا لقلوبكم النقية، ولحببتكم الصادقة.

إلى أساتذتي الأفاضل، الذين أناروا لي طريق العلم، وكانوا عنوانًا للتفاني والالتزام...
أعتز بكل حرف تعلمته منكم.

إلى أصدقائي المخلصين، رفاق الدرب، ومصدر الدعم في كل محطة... وجودكم كان
زادًا ومعنًى لكل لحظة مضيئة في هذه الرحلة.

إلى كل من كان له في هذا الإنجاز بصمة، شكرًا من القلب، وجزاكم الله عني كل خير

فتيحة.

مقدمه

يعتبر العقار مصدر ثروة إذ يشغل كافة الناس بحياته واكتسابه، وهو يشكل القاعدة الأساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لما له من دور فعال في مجال التنمية، مما جعله محط اهتمام بالغ من طرف الدولة والمواطن بهدف الحفاظ عليه، و تصويره سواء كانت الملكية عامة أو خاصة و يتجلى هذا الاهتمام من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر والتي نتج عنها أوضاع عقارية متعددة اتسمت بالتناقض وعدم التجانس وعدم الاستقرار، مما أفرز عنها العديد من النزاعات بسبب صعوبة اثبات الملكية العقارية.

لقد حاول المشرع الجزائري أن يتبع سياسة عقارية جديدة لتنظيم الوضع القانوني وخلق نظم عقارية متكاملة تخضع للتحيين والتطوير باستمرار أين تبنى سياسة عقارية لتطهير الملكية العقارية وتسوية الوضعية القانونية بنصوص وطنية، وظهر ذلك بجلاء بصور العديد من التشريعات القانونية أهمها الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، والذي كان ينتظر منه أن يساهم وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية. لذا عزز بمرسومين أساسيين هما المرسوم 62/76 المؤرخ في: 03/25/ 1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري ويكون ذلك مناط

عمليات الشهر العيني، إلا أن عملية المسح العام عرف تأخرا كبيرا معتبرا لأسباب مادية وبشرية تطلبت رصد إمكانيات ضخمة لإنجاح العملية، مما دفعت المشرع للتفكير في آليات أكثر فعالية وسرعة لضمان تسليم الملاك والحائرين بلا سند في المناطق الغير الممسوحة " النظام الشخصي عقود وسندات ملكية معتمدة لتحقيق الاستقرار العقاري

وحماية حقوقهم وتمكينهم من التصرف القانوني في ممتلكاتهم كما يدعم بهذه السندات والعقود أثناء أشغال المسح.

ومن أجل تمكين الحائزين حيازة قانونية تستجيب للمقتضيات المادة 827 وما

يليها من القانون المدني المعدل والمتمم. ولسيت لها عقود من سندات رسمية موثقة ومشهرة، حيث تم اصدار المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن اجراء اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية و ذلك وفق اجراءات بسيطة وسهلة تتم لدى مكتب التوثيق، الأمر الذي مكن الكثير من المعنيين الاستفادة من هذه الأحكام، والذي ترتبت عليه العديد من الإشكالات التي دفعت بالمشروع إلى اصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. والذي تبنى بموجبه مبدأ وجود اثبات الملكية والحقوق العينية بأن يكون بحوزة كل مالك أو حائز أو شاغل للملك العقاري سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل، فنصت المادة 39 من القانون رقم : 25/90 على أنه يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، وعلى إثر ذلك استحدثت المشرع الجزائري في غياب سند الملكية ما يسمى بشهادة الحيازة طبقا للقانون يتم إعدادها وتسليمها وقت اجراءات سهلة وسريعة نص عليها المرسوم التنفيذي 254/91 يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، يترتب عليها آثار قانونية هامة تكاد تضاهي آثار الملكية ذاتها في انتظار تسوية وضعيتها في إطار عملية المسح العام للأراضي أو عن طريق اكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

ونظرا للسلبات والإشكالات التي اثارها عقد الشهرة. في الواقع العملي ولفترة طويلة من عمر التشريع العقاري تجربة أسبى استعمالها ميدانيا، ولم تتح آلية شهادة الحيازة الاستعمال الواسع لها من قبل الأشخاص الحائزين طالما أنها لم تتضمن كل خصائص الملكية وتخضع للتصفية المستقبلية بإجراءات مسح العام للأراضي، كل هذه الأسباب

دفعت المشرع إلى إلغاء عقد الشهر واستبداله بإجراء جديد هو المسح بناء على الطلب أو التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعانية حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والمرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية الذي حل محل عقد الشهرة الملغى.

❖ أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة والبحث في تحليل الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائرية لتطهير الملكية العقارية، من خلال النصوص القانونية التي نظمت هذه العملية، و كذا الاهداف المرجوة منها، وهي تمكين كل مالك سواء خاص او عام من سند الملكية، وكذا تحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية، كما ان تطهير الملكية العقارية تؤدي إلى استقرار المعاملات، واعطاء أكثر للاستثمار خاصة مع تبني الدولة الجزائرية النظام الاقتصاد الحر.

❖ دوافع اختيار الموضوع:

✓ الدوافع الذاتية:

إن شغلنا الحالي لوظيفة عمومية لها علاقة وطيدة بالعقار كان دافعا لنا لدراسة موضوع آليات تطهير الملكية العقارية، وهذا من أجل التعمق أكثر في حيثيتها ومعرفة مجمل تفاصيلها بهدف إثراء الزاد المعرفي وترسيخ المعلومات والاستفادة منها مستقبلا في المجال العملي . وكذا التوظيف تجربتنا في قطاعي الحفظ العقاري وأملاك الدولة خدمة الموضوع البحث.

✓ الدوافع الموضوعية:

ان سبب اختيارنا لهذا الموضوع والمتمثل في آليات و تطهير الملكية العقارية في ظل القانون الجزائري، كون أن عملية تطهير الملكية العقارية رغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منها الا أنها تسير بخطى تكاد تكون متعثرة وبطيئة، حيث أن الوضعية لم تتغير كثيرا، وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية، فأغلب العقارات غير ممسوحة، وأكثر المواطنين يفتقرون لسندات الملكية المثبتة وهو ما دفعنا للبحث في الموضوع.

❖ اهداف دراسة الموضوع :

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

✓ تعزيز الثقة بهذه الآليات القانونية المعتمد عليها، من حيث عملية التطهير التي تقوم بها.

✓ الوقوف على إيجابيات وسلبيات هذه الآليات القانونية.

✓ معالجة بعض النقائص التي خلفتها بعض الآليات وتنبية المشرع عنها عند الاطلاع على هذا الموضوع.

✓ إطلاع الباحث القارئ والباحث المتمرس على هذا الموضوع وعلى أهميته وفوائده الوقوف على بعض الثغرات الموجودة في هذه الآليات.

✓ الوقوف على عدم جدية المشرع الجزائري عند معالجة الملكية العقارية ببعض هذه الآليات وذلك لعدم التنظيم القانوني لها مما أثرت نوعا ما على تسوية الملكية العقارية الخاصة في فترة ما.

✓ التعرف على الآليات الأكثر تطهيرا للملكية العقارية.

✓ معرفة مدى تحقيق هذه الآليات القانونية لأهدافها.

✓ معرفة حول إمكانية وجود نية من قبل المشرع الجزائري في معالجة الملكية العقارية.

❖ الدراسات السابقة:

اما بالنسبة لدارسات السابقة، يوجد بعض الدراسات المتخصصة رغم قلتها منها:

- رسالة ماجستير حول اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري لطالب عزوزي حازم، الذي يبين اثر هذه الاليات و علاقتها بالملكية العقارية الخاصة .

- رسالة ماجستير حول المسح في القانون الجزائري لطالبة فضيلة قرنان .
- مذكرة ماستر حول اليات تطهير الملكية في المناطق الغير ممسوحة للطالب بوزيتون عبد الغاني .

و من خلال هذه التشريعات طبق المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي الذي كان السباق في الظهور تاريخيا في الاراضي الغير ممسوحة و تبنى نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر في الاراضي الممسوحة، و هذا ما يدفعنا الى التساؤل عن أليات تطهير الملكية العقارية بطرح الاشكالية التالية :

❖ صياغة الإشكالية :

الى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من وضع منظومة قانونية فعالة في تطهير الملكية العقارية ؟

الإشكاليات الفرعية :

◀ ما هي الإجراءات القانونية المتبعة في عملية التطهير وما هي الجهات المكلفة بها؟

◀ ما هي التحديات التي تعترض تطبيق هذه الآليات وكيف يمكن تعزيز فعاليتها ؟

❖ المنهج المتبع:

و قد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي و ذلك من خلال إعطاء وصف دقيق و تعرف شامل يمس مختلف جوانب الموضوع، و المنهج التحليلي من خلال التعرف على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع بهدف تحليلها و مناقشتها .

❖ خطة البحث

و للإجابة عن هذه الإشكاليات المطروحة سابقا و الالمام بجوانب الموضوع اتبعنا خطة ثنائية كونها الأنسب من اجل تسهيل عملية الفهم، حيث قسمناها الى فصلين على ان يحتوي كل فصل على مبحثين :

ففي الفصل الأول سنتطرق الى اليات تطهير الملكية العقارية في الاراضي غير المسوحة، يتضمن المبحث الأول سنتطرق فيه الى شهادة الحيازة اما المبحث الثاني الى التحقيق العقاري.

اما الفصل الثاني سنتطرق الى اليات تطهير الملكية العقارية في الاراضي المسوحة، يقسم الى مبحثين المبحث الأول نتناول مسح الأراضي العام اما المبحث الثاني نتطرق الى تأسيس السجل العقاري.

الفصل الأول:

اليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي

الغير المسوحة .

تمهيد :

تُعتبر مسألة تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة الخاضعة للنظام الشخصي من الإشكاليات القانونية والإدارية البارزة في العديد من الأنظمة العقارية، لاسيما في المناطق التي لم تُستكمل فيها عملية المسح العقاري الشامل، ففي ظل غياب التحديد الدقيق للحدود وعدم إخضاع العقارات لنظام التحفيظ، تظل الملكية مبنية في الغالب على وثائق عرفية أو حجج غير محينة، مما يفتح المجال أمام تعدد النزاعات وتضارب الحقوق. ومن هنا تبرز أهمية وضع آليات فعّالة لتطهير هذه الملكيات، تهدف إلى تسوية الوضعيات القانونية وتحقيق الأمن العقاري، سواء من خلال القضاء أو عبر إجراءات إدارية وتنظيمية تعتمد الدولة. وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يشكل مدخلا أساسيا لتحديث المنظومة العقارية وتحفيز التنمية والاستثمار في العقار، خاصة في المناطق الريفية وشبه الحضرية التي ما تزال تتعامل بالنظام الشخصي، حيث سنتناول من خلال هذا الفصل شهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية (المبحث الأول)، ثم ننتقل الى التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: شهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية في**إطار المرسوم التنفيذي 254/91 بتاريخ 07/27 /1991**

شهادة الحياة، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 254/91 هي آلية قانونية اعتمدها المشرع الجزائري لتسوية وتطهير وضعيات العقارات غير المسوحة في إطار النظام الشخصي، خاصة في المناطق الريفية. تُمنح هذه الشهادة لمن يثبت حياة فعلية وهادئة وعلنية للعقار لمدة لا تقل عن عشر سنوات، وتُعتبر وسيلة إثبات مؤقتة للملكية، تمهّد لإدماج العقار في النظام العقاري الرسمي، رغم ما يحيط بها من قيود قانونية تحد من قوتها كدليل نهائي على الملكية.

المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة :

شهادة الحيازة هي وثيقة رسمية تُصدر لإثبات أن شخصا ما يملك أو يسيطر فعلياً على قطعة أرض أو عقار، سواء بالملكية أو بالانتفاع. تُستخدم هذه الشهادة في المعاملات القانونية والزراعية والإدارية، وتُعد دليلاً على العلاقة القانونية بين الحائز والأرض.

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة :

لم يرق المشرع الجزائري بتقديم تعريف صريح لشهادة الحيازة ضمن القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹، والمرسوم التنفيذي 254/91 الذي يحدد كلفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها².

وبالتالى ستناول بعض التعريفات الفقهية وموقف القضاء من ذلك:

أولاً / التعريف الفقهي لشهادة الحيازة :

لم يتم تناول موضوع شهادة الحيازة بإسهاب من طرف الفقه القانوني رغم بعض المحاولات التي أبداها البعض في التطرق لهذا الموضوع إذ تستدعي القراءة المتأنية للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تنص " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75³ المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لإجراءات التسجيل والإشهار

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، جـ، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص: 15.11

² المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، يحدد كلفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 36، الصادرة في 31/07/1990

³ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 06/05/2007، جـ، العدد 31، الصادرة في 13/05/2007، ص: 06.03

العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، ويبقى تسليم شهادة الحياة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64، وبمراعاة المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 1991/07/27 إلى تعريف شهادة الحياة على أنها : سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصاته يتضمن شهر الحياة بناء على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار، كما عرفها البعض على أنها سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب من الحائز للعقار أو الحائزون الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة¹.

ويمكن أيضا تعريفها على أنها قرار إداري يكتسي طابعا رسميا وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحياة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن أن تكون سنداً قويا لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول².

ثانيا/ تعريف القانوني للحياة:

المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للحياة ولم يورد مميزاتها ضمن تشريعاته تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء، اعتبرها من الأسباب التي تؤدي إلى اكتساب الملكية وفق شروط معينة لكي تصبح صحيحة ويترتب عنها آثار³.

¹ عبد العزيز محمودي آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، طبعة الثانية 2010، ص 203.

² عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الثامنة 2013، ص 133

³ قادري نادية النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري، مذكرة لينيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008/2009 ص 13، 14.

الحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا.¹

والحيازة (la possession) في القانون المدني الجزائري هي سبب من أسباب كسب الملكية متى توافرت شروط قانونية معينة، وهي سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي²، فالحيازة هي الاستئثار بشيء أو حق، يمارسها شخص يظهر كأنه المالك الفعلي³.

كما اهتم المشرع الجزائري بالجانب الإجرائي للحيازة، بتوفير الحماية القانونية في المواد 524 إلى المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بحيث ورد في الباب الأول الدعوى الحيازة الثلاث في الكتاب السابع الخاص بالإجراءات المتعلقة بالمواد الخاصة⁴.

لقد عرفها التشريع الفرنسي في المادة 2228 في التقنين المدني الفرنسي والتي نصت على مايلي:

"la possession est la détention ou la Jouissances une chose d'un droit que nous exerçons par nous –mêmes ou par un autre que le tient ou que l'exerce en notre nom"⁵

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة ونشر والتوزيع الجزائر ، 2003 ص 95

² بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري (في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة)، دارهومة ، الجزائر، 2017، ص 373

³ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة شهادة الحيازة) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2010، ص 31

⁴ انظر المواد من 524 الى المادة 530 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية الجزائري الجريدة الرسمية المؤرخة في 23/04/2008 ، العدد 21.

⁵ ماحي سهام، زيتوني مريم، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري ،تخصص قانون خاص، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالم 2015/2016، ص.8.

ثالثا: موقف القضاء من تعريف شهادة الحيازة.

اعتبر القضاء شهادة الحيازة سندا قانونيا، حيث ذهبت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 288085¹ إلى أنه: "تشكل الحيازة المحدثّة طبقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 سند قانونيا بمفهوم المادة 30 من القانون نفسه".

الفرع الثاني: أهمية شهادة الحيازة .

إن المشرع الجزائري إستحدث شهادة الحيازة كسند صحيح لكي تساهم في تكوين السجل العقاري في ظل نظام الشهر العيني عن طريق إستظهارها بمناسبة مرور فرق المسح العقاري والإعتداد بها كأساس للتزقيم العقاري ولو بصفة غير مباشرة، ويهدف تسليم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيازة بسند بعد مراعاة إجراءات التسجيل بغية السماح بتنفيذ المسح وتكوين السجل العقاري أثناء تسوية الوضعية القانونية للعقار بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثالث: خصائص شهادة الحيازة .

يتضح بالرجوع إلى أحكام المواد 42 و 43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة تعد شهادة اسمية وهي غير قابلة للتصرف ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار، ولهذا وللتفصيل أكثر في خصائص شهادة الحيازة نتطرق إلى كل خاصية على حدا:

اولا - شهادة الحيازة شهادة اسمية :

تتميز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي لها، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وقد تضمنت ما يلي: " شهادة الحيازة اسمية

¹ قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية رقم 288085 المؤرخ في 23 مارس، 2005 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2005، ص 239.

لا يجوز بيعها، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحياة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة إن اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحصول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحياة القديمة. وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

يتضح من المادة المذكورة أعلاه أن شهادة الحياة تتصف بأنها شهادة اسمية، لا يمكن أن تنتقل إلى الورثة إلا بالمطالبة بالحصول على شهادة جديدة باسمهم في حال هلاك صاحب الشهادة في غضون سنة بعد الوفاة، وباحترام الشروط الإجرائية اللازمة للمطالبة بها، ودون قيام مجددا بالتحري والتحقيق في شروط الحياة بل يمكن لهم المطالبة بنقل حياة سلفهم إليهم باستصدار شهادة جديدة باسمهم، كما يجب إخضاع هذه الشهادة مجددا للتسجيل والإشهار العقار¹.

لا تنتقل شهادة الحياة من صاحبها لآخر، بل الواقعة المادية بحد ذاتها أي واقعة الحياة التي يجوز انتقالها من السلف إلى الخلف، ولقد نصت المواد من 811 إلى 814 من القانون المدني الجزائري على أحكام انتقال الحياة. يقصد بانتقال الحياة أن تكون الحياة اللاحقة متصلة بالحياة السابقة وليست منقطعة بما يحقق الاستمرار حتى يتسنى ضم مدة الحياة السابقة إلى مدة الحياة الحالي².

ثانيا - شهادة الحياة غير قابلة للتصرف :

تنص المادة 43 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: « غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن

¹ خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012، 2013، ص 41.

² السيد عبد الوهاب عرفة المرجع في الحياة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 32.

يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك». يفهم من هذه المادة أنه لا يجوز القيام بأي تصرف في العقار محل الحيازة، سواء كان بمقابل أو بالمجان كالهبة أو الوصية أو الوقف، والتي هي في الأصل تصرفات تمنح للمالك فقط، وهذا ما يعكس المفهوم الحقيقي لحق الملكية، لأن شهادة الحيازة جاءت لتحقيق أهداف تتعلق أساسا بالتنمية الفلاحية في إطار سياسة التحديث الريفي¹ فإن الامتيازات التي تخولها شهادة الحيازة لصاحبها تقابلها قيود تتمثل في عدم قابلية شهادة الحيازة للتصرف بالبيع أو المقايضة أو عن طريق التبرع².

ثالثا - شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار :

تنص المادة 01/43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني". يعني مضمون هذه المادة أن شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة بمناسبة استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتسليم الدفاتر العقارية، التي تكون لها الحجية والسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة³. غير أننا نتساءل حول مصير حق المالك الحقيقي في حالة ظهوره قبل تحقق التقادم المكسب لصاحب شهادة الحيازة أو إتمام المسح العام للأراضي، فبالرجوع إلى نص المادة 44 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على ما يلي: "يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة، ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة

¹ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18 لسنة 2007، ص 122 - 123.

² خديم البشير، مرجع سابق، ص 42.

³ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 123.

وطويلة الأمد» يتضح من خلال هذه المادة أنه رغم الطابع الاسمي لشهادة الحيازة إلا أنها تخول حاملها ترتيب رهون عقارية من الدرجة الأولى.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة.

إن شهادة الحيازة هي سند رسمي لا يجوز التصرف في الحقوق العينية العقارية المثبتة به بالبيع ولا يترتب على تسليمها تغيير الوضعية القانونية للعقار بالرغم من المكانات القانونية الهامة والخطيرة التي أعطيت للحائز في الحصول على شهادات التعمير وترتيب رهون لفائدة المؤسسات المالية المقرضة ما يدفع إلى بيان ذلك للوقوف عند طبيعة هذا السند الحيازي¹، والتي سنتناولها على النحو التالي:

أولاً- شهادة الحيازة تسمح بالحصول على رخص وشهادات التعمير وترتيب رهون عقارية:

حيث يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة من أجل طلب رخصة بناء أو رخصة هدم أو أي شهادة من شهادات التعمير بالمفهوم الواسع لها²، حيث تنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"³.

¹ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 211.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 156.

³ القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01/12/1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 الصادرة في 02/12/1990

كما أعطى المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹ الحق لصاحب شهادة الحياة من أجل الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم وهذا بهدف تشجيع عمليات البناء والحد من البناءات المخالفة للقواعد المقررة في مجال البناء والتعمير .

ومن خلال المادة 50 من القانون رقم 29/90 نلاحظ أن المشرع إستبعد التذرع بأحكام الإلتصاق l'accession كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية ما لم يكن البناء قد تم بموجب رخصة وبالتالي فالمنشآت التي تقام وتشيّد بهذه الطريقة تكون غير محمية ولا تطبق بشأنها أحكام المادة 784 من القانون المدني² .

كما تسمح شهادة الحياة بترتيب رهون عقارية حيث تنص المادة 884 من القانون المدني على " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ويعني ذلك أن القواعد العامة تقتضي أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون الذي يؤدي تطبيقها عمليا إلى حرمان الكثير من الحائزين للأراضي بدون سندات من عملية الإقتراض من البنوك ويشل الحركة العقارية كأساس للدورة الإقتصادية في مرحلة تعطي الإستثمار العامل الإستراتيجي الهام في دفع عجلة التنمية، وإن رفع هذا الجمود للمرحلة الحالية جعلت المشرع بموجب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري يمنح الحائز المستفيد من شهادة الحياة ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى (une hypothèque de première range) لفائدة المؤسسات المقرضة ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد³ .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/02/2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد

07، الصادرة في 12/02/2015 ص 23-04

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، المرجع السابق، ص 156.157.

³ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 212-211.

فالحائز المتحصل على سند حيازي (titre possessoire) عومل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر، علما أنه وفي حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته الدعوى المطالبة لإلغاء شهادة الحيازة فإن الرهن العقاري الذي يكون قد أنشأه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك¹.

ثانيا - شهادة الحيازة سند حيازي وليس عقد ملكية:

بالرغم من الصلاحيات الواسعة والخطيرة التي أعطيت لحاملي شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري لاسيما الحق في الحصول على رخصة البناء، ورخصة الهدم، وترتيب رهون عقارية لفائدة المؤسسات المالية المقرضة خلافا للقواعد العامة المألوفة في القانون المدني وقواعد البناء والتعمير، وحتى تلك المبادئ المكرسة في مادة الحيازة الثابتة في الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، رغبة منه في تشجيع الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للملكية العقارية الخاصة وبالخصوص الأراضي الفلاحية حتى ولو على حساب الضمانات الدستورية لها التي منحها المشرع الجزائري بنص المادة 52 من دستور 1996 والتي تنص على أن " الملكية الخاصة مضمونة " وكذلك المادة 28 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على الملكية الخاصة للأحكام العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها لفائدة العامة التي أقرها القانون"، كما أن تفسير نص المادة 43 الفقرة الأولى من القانون 25/90 تؤكد أن المستفيد من هذه الشهادة يمارس صلاحيات تستهدف الارتقاء باستثمار المال العقاري للحائزين في اتجاه الفصل بين الملكية والانتفاع بما يضمن الإستغلال الجيد للأراضي، وتبرر المادة 39 من القانون 25/90 صراحة أن شهادة الحيازة المعنية بهذا النص تمثل

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.96.

سند حيازي يقف أمام ارتقائه إلى مستوى سند الملكية وحقيقة هذا التفسير تكمن في الإشارة إلى أن تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة سيتم بمناسبة إستكمال وإعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري بالبلدية المعنية¹.

ثالثا- التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب:

إن صاحب شهادة الحيازة يصبح واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك فإن المادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه و التي تنص على مايلي " ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه " كما أن المادة 14² في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري ويسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري³.

فالتقادم المكسب سبب من أسباب الملكية والحقوق العينية إذا استمرت حيازتها المدة التي نص عليها القانون أما التقادم المسقط فيؤدي إلى سقوط الحق إذا أهمل صاحبه إستعماله أو المطالبة مدة معينة وإذا كان هذان النوعان من التقادم يشتركان في أنهما يستندان إلى مرور الزمان فإنها يختلفان من حيث المبدأ الذي يقوم عليه كل منهما فأساس التقادم المكسب واقعة إيجابية هي واقعة بالحيازة أما التقادم المسقط فأساسه واقعة سلبية هي سكوت صاحب الحق عن المطالبة به واستعماله، كما أن التقادم المكسب يختلف عن التقادم المسقط، فهذا الأخير أوسع نطاقا من الأول حيث يقتصر التقادم

¹ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 213.

² تنص المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 على " يجوز للحائز أو الحائزين عند إنقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب " .

³ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 98.

المكسب على حق الملكية، أما التقادم المسقط يؤدي إلى سقوط الحقوق الشخصية وجميع الحقوق العينية عدا حق الملكية¹.

كما يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يثير الإحتجاج بالتقادم المكسب القصير المدى إستنادا على شهادة الحيازة التي تعد سندا صحيحا².

رابعا - شهادة الحيازة تسمح بالحصول على بطاقة فلاح:

لقد أجازت المادة الثالثة من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25 الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة فلاح المهنية لصاحب شهادة الحيازة الحق في التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة فلاح إذ إشتطت هذه المادة أن يقدم ضمن الملف إما سند ملكية أو عقد إيجار أو شهادة الحيازة أو عقد إداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية³.

المطلب الثاني: شروط اعداد شهادة الحيازة

تُعد شهادة الحيازة وفق شروط محددة تضمن صحة العلاقة بين الحائز والعقار، مثل إثبات الاستغلال الفعلي للأرض وموافقة الجهات المعنية، وتُشترط أيضا مستندات داعمة كعقود الإيجار أو الملكية لضمان قانونية الحيازة.

¹ جوهري الحاج هني، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة - الجزائر، 2015، ص.92.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الثامنة، 2013، ص. 139 .

³ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص. 159.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار المحوز :

حسب الفقرة الأولى من المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فإن شهادة الحيازة لا تعد إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها إجراءات المسح العام للأراضي لذلك سيتم بيان هذه الشروط كما يلي :

أولاً: أن يكون العقار من نوع الملك الخاص :

حيث يجب أن يكون العقار الذي يريد الشخص توثيقه بسند حيازي ملك خاص وبالتالي تستبعد من مجال شهادة الحيازة الأملاك العقارية الوقفية والأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وهذا من منظور القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.¹

حيث نصت المادة الثانية منه على عملاً بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.²

ثانياً: يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة :

شهادة الحيازة لا تسلم في الأراضي المسوحة وهذا طبيعي ولكنها لا تسلم أيضاً في الأراضي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود ملكية، أي أنها تسلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها، وهو ما أكدته المحكمة في قرار رقم 572238 المؤرخ في 14/01/2010، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الغرفة العقارية، العدد 03

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع نفسه، ص. 117.

² القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة في

02/12/1990، ص 133 0

" لا تسلم شهادة حيازة قطعة أرض، رغم توفر شروط الحيازة إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة"¹.

كما أنه إذا كان المرسوم رقم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الملغى المتضمن الاعتراف بالملكية يجيز تحرير عقد الشهرة حتى على عقار من نوع الملك له عقود ملكية سابقة، فإن المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها إستثنى صراحة بموجب المادة 202²، الفقرة الثانية منه أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد وهو أساس إرتباط شهادة الحيازة بإستثمار الأراضي الفلاحية أكثر منه ما يتعلق بمسألة التطهير، إذ أنه يجب وعلى هذا أساس هذا الشرط مراعاة السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة والتي لا يجوز عند توافرها تحرير هذا السند الحيازي³.

ثالثا: يجب أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة :

يجب أن يقع العقار بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له، لأن إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية ما دام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة بعده⁴.

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2004، ص. 80.

² تنص المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 على لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها

³ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 216.215.

⁴ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 79.

إذ تعتبر عملية المسح العام للأراضي أساس التطهير العقاري الشامل، وتسمح عملية إستكمالها بجعل الدفتر العقاري الحجة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية، وبالنتيجة لا يمكن قبول تحرير شهادة الحيازة على أراضي تم أسكتمال مسحها أو في طور المسح كما أن أي إفتتاح العمليات المسح في أراضي بلدية ما يمنع من تحرير و إعداد شهادة الحيازة طبقا للمذكرة رقم 385/01 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.¹

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بوضع اليد :

من خلال استقراءنا للمادة 39² من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نستخلص أنه بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط خاصة بالعقار محل الحيازة من أجل الحصول على شهادة الحيازة، أقر المشرع الجزائري أيضا شروط خاصة متعلقة بوضع اليد على العقار من طرف الحائز من أجل الحصول على شهادة الحيازة هذه الشروط سنتناولها على النحو التالي:

أولاً: يجب أن تراعي شهادة الحيازة الشروط العامة للحيازة :

تقوم الحيازة على عنصرين أساسيين ولا يمكن إعتبار أن الشخص المدعي بوضع يده عقار بأنه حائز فعلا بالمفهوم الذي اقره المشرع في أحكام القانون المدني، إن لم يجتمع بيده هذان العنصران يمارسهما معا ويتمثل العنصر الأول في العنصر المادي، أما العنصر الثاني فيتمثل في العنصر المعنوي.³

فالعنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على العقار محل الحيازة كالغرس، والحرث، والبناء، أما العنصر المعنوي يتمثل في قيام

¹ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 217.

² أنظر المادة 39 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 336

الحائز بالأعمال المادية على الشيء محل الحيازة مظهرًا سلوك المالك على ذات الشيء من حيث إدارته¹.

أي حيازة حقيقية يتوافر فيها العنصران المادي والمعنوي اللذان تقوم عليهما الحيازة وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار المحوز بنية الظهور بمظهر صاحب الحق².

ثانياً: ضرورة خلو الحيازة من العيوب :

كما يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة غير مغتصبة، وعلنية غير خفية ومستمرة غير منقطعة وخالية من العيوب التي نصت عليها المادة 39 الفقرة الثانية من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم³، والحيازة الهادئة تعني الانتفاع بالعقار دون عنف أو قوة اغتصاب، أما العلنية فيشترط أن تكون ظاهرة غير خفية وواضحة حتى يتم التمسك بها اتجاه الغير، أما الاستمرارية فتعني السيطرة المستمرة دون انقطاع لمدة سنة كاملة، كما يجب ألا تكون الحيازة عرضية .

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمدة القانونية :

كما اشارت المادة 02 فقرة 02 من المرسوم رقم 254/91 السالفة الذكر أن أجل السنة المعتمد بهذه المادة، يهدف إلى حماية الحائز أكثر ما يفيد تحقق شروط الحيازة الصحيحة الهادئة و العلنية و المستمرة، إذ كان من المفروض أن يتم رفع المدة على الأقل إلى أجل معقول للتحقق من الحيازة العقارية الصحيحة لطالب شهادة الحيازة امام سهولة التحايل الممارس من قبل الحائزين الظاهرين في هذه المدة القصيرة. جدا بالنظر إلى الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة⁴.

¹المرجع نفسه، ص 336.

²حمدي باشا عمر آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 81.

³عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 218.

⁴حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، صفحة 82.

الفرع الرابع: الشروط المتعلقة بالتسجيل والشهر :

يجب أن تخضع شهادة الحياة لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، حيث تودع بالمحافظة العقارية في نسختين تتضمن هوية الشخص أو الاشخاص المعنيين وتعيين العقار تعيينا دقيقا وعند الاقتضاء الحصاص في الشيوخ، إلا أن الشهر في هذه الحالة، فضلا على أنه ليس ناقلا للملكية، فهو ليس له دور تحصيني بمعنى أنه لا يحول دون الطعن في هذه الشهادة الإدارية المحررة خلافاً لأحكام القانون من أجل إبطالها، ولكونها سنداً إدارياً قانونياً رسمياً بمفهوم المادة 39 من قانون توجيه العقاري، فهي تخول للسلطات لا يمكن دحضه إلا عن طريق دعوى الإبطال¹ مع وجوب في هذه الحالة شهر الدعوى العقارية² تطبيق القانون³، وتحت دعوى رفض الدعوى⁴.

¹ انظر في ذلك:

1* المحكمة العليا (ع ع) رقم القرار 618014 مؤرخ في 2010/09/16، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 2010، ص 238

2* المحكمة العليا (ع ع) رقم القرار 2880885 مؤرخ في 2005/03/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر، 2005، ص. 239

² لمزيد من التفاصيل حول شهر الدعوى العقارية راجع:

1فسوري فهمية، شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، الجزائر 2010، من 329-345

قتال حمزة، شهر الدعوى العقارية، شهادة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس، كلية الحقوق، الجزائر 2006، من 16 وما بعد.

³ انظر في ذلك:

-المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق .

-المادتين 17 ف 2 و 519 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

-المادة 17 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، بشأن تحقيق في شؤون الإقامة وتسليم سندات الملكية، ج ر الصادر في 25/05/2008 العدد 26.

⁴ مجلس الدولة رقم القرار 184931 مؤرخ في 27/03/2000 ورقم القرار 203024 مؤرخ في 16/06/2000، أشار إليهم عمر حمدي باشا المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2013، ص 259. وقد تم التأكيد على هذه الأحكام بموجب عدة مذكرات صادرة عن إدارة املاك الدولة مضمونة شهر الدعوى العقارية مثل المذكرة رقم 507 مؤرخة في 28 يناير 2001 تتضمن قواعد شكلية في الإجراءات، شهر الدعوى العقارية، صادرة عن إدارة املاك الدولة.

المطلب الثالث: إجراءات اعداد وتسليم شهادة الحيازة والاثارة المترتبة عليها .

تُعدّ إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة خطوة قانونية تهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي وتحديد من له الحق الفعلي في الانتفاع بها، تبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب مدعوم بالوثائق، تليه معاينة ميدانية للتحقق من الحيازة، ثم إصدار الشهادة من الجهات المختصة، وتترتب على هذه الشهادة آثار قانونية مهمة، كإثبات الحق في استغلال الأرض، والقدرة على الاستفادة من الدعم الزراعي أو تسوية الوضعية العقارية مستقبلاً.

الفرع الأول: إجراء اعداد شهادة الحيازة .

تعد هذه العملية جزءاً من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية، كما تعد تمهيداً لعملية مسح العقارات، وما تستحقه هذه العملية من عناية واهتمام خاص ولما لها من آثار على استقرار حيازة العقارات وعلى الملكية العقارية الخاصة، لذلك فإنّ المشرع أوجب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المرور عبر مراحل إجرائية ضرورية، إذ يقوم الحائز بتكوين ملف تقني يودع لدى مصالح البلدية المختصة، من أجل القيام بإجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليمياً.

أولاً: تقديم الملف الى مصالح البلدية المختصة :

تبعاً لنص المادة 40 من القانون رقم 90-25، والمادة 02 من المرسوم رقم 91-254، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، بناء على عريضة¹ من الحائز أو الحائزين المعنيين والتي تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي .

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومه الجزائر، بدون طبعة، 2004، ص 133.

1- **الإجراء الفردي:** يقوم المترشح بإيداع عريضة كتابية لدى المصلحة المختصة بالبلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وتتضمن هذه العريضة البيانات الجوهرية المتصلة بالعقار محل الحياة وقوامه ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين معاً لعقار واحد، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملاً بهما مع تعيين المستفيدين، كما يجب أن تكون العريضة مرفقة وجوباً بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 ويتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب أو أصحاب العريضة وتوقيعاً صادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة وشاهدين إثنين، يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحياة بحسن النية ويبينون مدة الحياة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء، في حالة انتقال الحياة.

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته.

- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها.

هذا ويودع صاحب العريضة ملفه مقابل وصل إيداع يسلمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتضمن وجوباً جميع الوثائق المرفقة بالعريضة، وهذا للإحتجاج به في حالة الضرورة تجاه الغير.¹

2- **الإجراء الجماعي:** بالرجوع الى أحكام نص المادة 03 من المرسوم رقم 91-

254²، نجد بأنه يمكن الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادة الحياة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، إذ يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب من السلطة

¹ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 67 يوليو، 1991 يحدد كفيات إعداد شي ادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 31/09/1991.

² انظر المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، سالف الذكر.

المسؤولة عن برامج التحديث أو إعادة التجميع العقاري، على أن يحدد الوالي المجال الترابي المعني بالإجراء الجماعي، وبناء على ذلك يتم إيداع هذا القرار لدى البلدية المعنية بالإجراء، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر بلدية العقار محل الإجراء الجماعي وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر كذلك القرار في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل 15 يوما، ويجب أن يبين الإعلان الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يمكن من خلالها تقديم الطلب.

ثانيا: التحقيق والتحري .

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إعداد شهادة الحياة وذلك بعد المرور عبر تحقيقات قانونية صارمة قبل تسليم هذه الشهادة.

1 - فتح سجل خاص بشهادة الحياة: يستوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه، ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، ويسلم في نفس اليوم لصاحب العريضة وصلا يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، وأن يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

2- نشر ملخص العريضة: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الإيداع بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، كما ينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، غير أنه لا يكون النشر في جريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في بلدية عدد سكانها أقل من 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان، كما يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة المدة المحددة وفق المادة 11 من المرسوم رقم 91-254 التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات

على إعداد شهادة الحياة المطلوبة¹. ان الإشهار يهدف إلى إعلام أصحاب الحقوق إذ يمكن لكل ذي أن يقوم بتقديم اعتراض كتابي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهرين إعتباراً من تاريخ التلصيق أو عند اللزوم من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة².

3- طلب رأي رئيس مصلحة أملاك الدولة أو مدير أملاك الدولة: يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 15 يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية³، وهذا بهدف الحفاظ على حقوق الدولة، وهو ما يفرض على مدير أملاك الدولة أن يتحقق من أن العقار المعني بشهادة الحياة لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو الولاية.

يلتزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية للعقار في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك⁴.

4- تلقي الاعتراضات: تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، وعليه فإن

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، سالف الذكر.

² انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، سالف الذكر

³ تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على: " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة خمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية

⁴ انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، سالف الذكر

الإعتراض المقدم يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإيقاف إجراءات إعداد شهادة الحيازة ودعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، أما في حالة عدم تقديم أي إعتراض سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من طرف آخرين يحزر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية أيام من إنقضاء أجال المعارضة محضرا يثبت فيه عدم وجود أي إعتراض¹.

الفرع الثاني: تسليم شهادة الحيازة .

لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحيازة إلا بعد تحريرها وإعدادها وفقا لنموذج المرفق بالمرسوم 91-254، وإخضاعها لشكليات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا طبقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 91-254 هذا وتعد شهادة الحيازة إما بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين، ويتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات أساسيين ألا وهما : إجراء التسجيل، وإجراء الشهر العقاري.

أولاً- إجراء التسجيل: يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل العقاري والطابع بمفتشية الضرائب المسماة حاليا المركز الجواني للضرائب، وهذا التسجيل له طابع مالي من خلال تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة العمومية، بحيث يحدد الرسم المطبق على شهادة الحيازة وفقا لما هو محدد بقانون المالية² و هو رسم ثابت.

ثانيا- إجراء الشهر العقاري: بعد إتمام عملية تسجيل شهادة الحيازة يجب شهرها لدى المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير، وبناء على ذلك تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254

¹انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، سالف الذكر.

²انظر المادة 39 / 4 من الأمر رقم 31-96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية العدد 85 ، صادر في 30/12/1997 (معدل ومتمم).

على أنه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحياة المعدة".

كما تودع نسختين من شهادة الحياة على مستوى سجل الإيداع المختص بواسطة بطاقات عقارية تمسك على الشكل الشخصي بإسم الحائز، ويتأكد المحافظ العقاري أن العقار المعني بشهادة الحياة تابع للأموال الخاصة وليس له عقد مشهر تحت طائلة رفض الإيداع، فتشهر شهادة الحياة وفقا لنظام الشهر الشخصي، رغم أن المشرع قد نص عليها بعد صدور الأمر رقم 75/74، وهذا لأن شهادة الحياة لا تحرر على العقارات الممسوحة، وفي إنتظار إتمام عمليات المسح العام للأراضي في كامل التراب الوطني فضل المشرع تطبيق نظام الشهر الشخصي على الأراضي غير الممسوحة، والتي تمثل الأراضي المعنية بشهادة الحياة جزءا منها وهذا كمرحلة إنتقالية، وكذا لتسهيل تطبيق نظام الشهر العيني، فيما يعد هذا الأخير يطبق على الأراضي التي يحوز أصحابها على شهادة الحياة¹، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية².

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عليها

يمكن إجمال هذه الآثار كالاتي:

أولاً- شهادة الحياة : و هي شهادة إدارية إسمية لا يجوز بيعها، وغير قابلة للتنازل عنها سواء بمقابل أو بدونه، فهي مرتبطة بشخص الحائز أو الحائزين على الشيوع

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006، ص15
² - عثمان وهيب، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015، ص15-16

بناء على طلبه أو طلبهم¹، فإذا توفي الحائز أو أحد الحائزين فللورثة حق الحلول قانونا محل المتوفي خلال مدة سنة من الوفاة من أجل طلب شهادة جديدة باسمهم تحت طائلة إلغاء الشهادة القديمة و دون اعادة التحري والتحقيق في شروط الحياة من جديد كون الحياة كأصل عام تنتقل بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته و إلى كل الورثة دون تمييز²، و ينجر عن هذا الإجراء حلول المستفيد أو المستفيدين الجدد قانونا محل المتوفي في الحقوق الناتجة عن شهادة الحياة السابقة على أساس³ فريضة موثقة تسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها⁴.

1. شهادة الحياة تمكن صاحبها من أن يؤسس رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار محل شهادة الحياة ضمانا للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد⁵ و لدى مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص⁶ لغرض البناء أو تمويل موسم فلاحى، رغم ما للرهن من خطورة على المال الحقيقي المحتمل ظهوره و قبل مرور مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني⁷، أو ظهوره جراء التنفيذ على هذا العقار محل شهادة الحياة عند حلول أجل الدين ومباشرة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون، مما يؤسس للتراجع المسحل في حماية الملكية العقارية

¹رحامية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 133

²أنظر المادتين 40 و 42 من القانون 90-25 ، المرجع السابق

³المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2005، ص. 359

⁴أنظر المادة 16 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المرجع السابق .

⁵أنظر المادة 44 من القانون 90-25 ، المرجع السابق.

⁶أنظر المذكرة رقم 4123 مؤرخة في 14 أكتوبر 1991 تتعلق بإعداد شهادات الحياة ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

⁷أنظر المادة 827 و ما بعدها من الأمر رقم 75-58 ، المرجع السابق .

الخاصة، ورغبة السلطات العمومية في تشجيع الحياة، و إعطاء دور أكبر للاستثمار في الأراضي الفلاحية حتى ولو كان على حساب المالكين الحقيقيين.¹

2. شهادة الحياة تمنح صاحبها حق المطالبة برخصة البناء أو الهدم أو التجزئة طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، مع أن رخصة البناء لا يمكن أن يحصل عليها إلا مالك العقار محل البناء.²

يفسر خروج المشرع عن هذه الأحكام كون الحياة قرينة على الملكية، وأن الحائز الحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك³، فهي تبرر الحياة القانونية للعقار في إطار نظام الشهر الشخصي، وتعتبر قرينة قانونية على الملكية العقارية ما لم يثبت عكس ذلك.⁴

3. لا تحرر هذه الشهادة إلا على أراضي الملكية الخاصة غير المسوحة و التي لم تحرر عقودها تحت طائلة طلب إبطالها من كل ذي مصلحة.⁵

يبقى من حق المالك الحقيقي الشرعي المحتمل ظهوره رفع دعوى إبطال شهادة الحياة المحررة على أرض لها عقد رسمي خلافا للقانون⁶ شرط الاستظهار بالسند

¹ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية، المحلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 1، الجزائر، ص 222.

² المادة 50 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

³ المادة 823 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

⁴ مجيد مخلوفي، شهادة الحياة وتطبيقاتها، نشرة القضاة عدد 57، الجزائر، ص 141.

⁵ لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، تاريخ المناقشة 27/01/2016، ص 294.

⁶ المادة 39 من القانون 90-25، المرجع السابق زروقي ليلي وحلمي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة، الجزائر 2006 ص 80.

الرسمي مع حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالمدعي من جراء عمليات البناء، أو ترتيب رهن عيني لفائدة الهيئات المقرضة¹ أمام القضاء الإداري كون رئيس المجلس الشعبي البلدي هيئة إدارية وهذا تحت طائلة مخالفة قواعد الاختصاص النوعي الذي هو من النظام العام.²

4. لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعات الحصص للحصول على رخصة تجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، وبمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للتقسيم، ولكون نقل الحقوق غير مسموح فإنه لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء.³

5. يمكن لصاحب شهادة الحيابة المعدة والمسلمة طبقا للقانون التذرع بمدة الحيابة المذكورة في التصريح الشرقي للمطالبة باكتساب العقار محل الحيابة بالتقادم المكسب بعد انتهاء الأجل القانوني⁴ وهو ما أكدته القضاء⁵، كما يمكنه الاستفادة من أحكام القانون رقم 02-07 متى أثبت الحائز بموجب هذه الشهادة توافر مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.⁶

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ، دار هومة ، الجزائر 2006، ص 80 المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 215 426996 مؤرخ في 12/12/2007، المحلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2008، ص 215.

² المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 12/12/2007، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2008، ص 215.

³ مذكرة رقم 4123 تتعلق بإعداد شهادة الحيابة ، مرجع سابق.

⁴ أنظر المادتين 6 و 43 في 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، المرجع السابق.

⁵ المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 508386 مؤرخ في 11/03/2009 ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، الجزائر ، من 241.

⁶ أنظر في ذلك :

-المادة 14 من القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ، المرجع السابق ...

6. شهادة الحياة لا يترتب على تسليمها تغيير الوضعية القانونية للعقار محل هذه الشهادة، فهي لا تخول صاحبها كل السلطات المتعلقة بحق الملكية عدا سلطتي الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف، فهي غير قابلة للتصرف فيها، سواء كان ذلك بمقابل أو مجاناً، وما عدا ذلك يحق لمن يجوز قانوناً شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك¹، وبهذه الآثار تعد شهادة الحياة أقرب ما تكون إلى حق الملكية منه إلى مجرد شهادة إدارية بالنظر إلى ما يتمتع به الحائز من حقوق رغم قصر حيازته.

المبحث الثاني: التطهير الملكية العقارية في ظل القانون

02/07 المؤرخ في 27/02/2007.

يُعد تطهير الملكية العقارية من أبرز الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسوية البناءات غير المكتملة أو غير المطابقة. ويهدف هذا القانون إلى معالجة الإشكاليات المرتبطة بالوضعيات العقارية غير المنظمة، التي نتجت عن التوسع العمراني العشوائي واستغلال الأراضي دون احترام الضوابط القانونية، مما أدى إلى تفشي البناء غير المرخص والملكية غير المثبتة رسمياً. وقد أقر القانون 02/07 إجراءات استثنائية لتسوية هذه الوضعيات، من خلال منح المواطنين فرصة لتطهير ملكيتهم العقارية عبر تسوية بنائاتهم والحصول على سندات ملكية قانونية، شريطة استيفاء شروط معينة واحترام آجال محددة. وبهذا، يشكل هذا القانون خطوة مهمة نحو تحقيق الأمن العقاري، وتعزيز الرقابة العمرانية، ودمج

- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15 أبريل 2010 ، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 (التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الخيار) ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

¹ المادة رقم 43 من القانون رقم 90-25 المرجع السابق

الأمالك العقارية غير المنظمة في المنظومة الرسمية، مع ما يرافق ذلك من آثار إيجابية على التنمية والاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري .

التحقيق العقاري هو إجراء إداري وقانوني يهدف إلى تحديد وتثبيت الحقوق العينية على العقارات، من خلال جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بملكية واستغلال الأراضي. يتم ذلك عبر عمليات مسح ميداني، والتحقيق في الوثائق والمستندات، واستماع لأقوال الأطراف المعنية. ويُعد التحقيق العقاري خطوة أساسية في عملية تأسيس السجل العقاري النهائي وضمان حماية الملكية العقارية.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري .

التحقيق العقاري هو عملية إدارية تهدف إلى التحقق من وضعية العقارات وتحديد الحقوق المرتبطة بها، سواء من حيث الملكية أو الاستغلال، يُعد أساساً لتكوين السجل العقاري وضمان حماية الحقوق العينية.

أولاً: المدلول اللغوي لإجراء التحقيق العقاري .

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حقق"، حيث يقال فتحفلان تحقيق بمعنى قام فلان بالتحري والبحث، ويقال حقق بمعنى استجوبه واستنطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء، والتأكد من صحته أو عدم صحته¹.

ثانياً: المدلول القانوني لإجراء التحقيق العقاري .

لم يورد المشرع الجزائري تعريف التحقيق العقاري بصفة صريحة لا في القانون 07/02، ولا في المرسوم التطبيقي له، لكن باستقراء المادة 10 من هذا المرسوم، يمكن

¹الدول لطفي ، حداد دريمان، التحقيق العقاري كالية لإثبات الملكية العقارية الخاصة مذكرة النيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص تخصص القانون الخاص الشامل جامعة عبد الرحمان مرا بجاية 2014/2015، ص 6-7.

استخلاص تعريف التحقيق العقاري الذي هو البحث والتحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة و العقار موضوع التحقيق، وجمع الوثائق و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري، ومسح الأراضي، وأملاك الدولة، والضرائب وذلك قصد تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني¹، وعليه فإن التحقيق العقاري يسمح بدعم حق شخصي على عقار معين، وذلك عند ممارسته لحيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند يثبت ذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود. وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية².

الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07

بهدف تدخل المشرع الجزائري بموجب إصداره للقانون 02/07 إلى إعداد وتسليم سند ملكية و بذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة لكن هناك جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يكرس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية عن طريق هذه الوسيلة و من بين هذه الأهداف:

أولا: معالجة النقائص التي أثرت بموجب العمل بعقد الشهرة

إذ انه وبرجعنا للإجراءات الواردة في نصوص مواد المرسوم 352/83، هي سريعة وبسيطة ولا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان، إذ انه عقد الشهرة يحزر بموجب تصريحات صاحب الطلب و بحضور شاهدين من اختياره، و بعد النشر في الجريدة الوطنية بطلب من الموثق محرر لعقد الشهرة و بعد مرور 04 أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير يحزر العقد و يسجل و يشهر بالمحافظة

¹ قدوش لطفي، حداد نزيهان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015، ص 7 .

² مطبوعة التقنيات التحقيق العقاري صادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ستمبر 2007، ص 33.

العقارية، ويشكل بذلك سند ملكية علما أن جميع الإجراءات لم تتضمن التوجه إلى إجراء المعاينة الميدانية .

إلا انه وسرعان ما تجلى تصور هذه الإجراءات بالنظر إلى المصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد من عقود الملكية العقارية التي يصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية .

فضلا عن ذلك لوحظ في غالب الأحيان استعمال إجراء عقد الشهرة بطريقة تعسفية إما بتسوية عمليات غير شرعية، وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة كما استعمل هذا الإجراء لتسوية وضعيات الاستيلاء على أملاك عمومية.

وبذلك تسبب عقد الشهرة في العديد من المنازعات القضائية على مستوى الجهات القضائية الفاصلة في القضايا العقارية، والتي عادة ما تقضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها أحكام المادة الأولى من المرسوم 352/83، فخلال الفترة الممتدة بين 2002 إلى 2007، فإن 7% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة وسببها الاستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية¹.

و في سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم 83 / 352 المؤرخ في : 1983/05/21 عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب و تسليم سند الملكية عن طريق إصداره للقانون 02/07².

ثانيا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي :

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، وأن نتائجه تظهر على الأمد البعيد

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 128.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، نفس المرجع، ص 129 .

فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية، وانجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في اقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري ايجاد آليات مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من اجل انجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما¹.

ثالثا: الاستجابة لتحويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنوي.

إن اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية، بعد التطور الكبير للاقتصاد والاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة، نظرات للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقروض الاستثمارية والقروض الرهنية إلى غيرها.

و بالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية، ضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء².

رابعا: تحديث سندات الملكية المحرر قبل تاريخ 01 مارس 1961 .

تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندا الملكية عن طريق

¹احمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، نفس المرجع، ص 130.

²احمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، نفس المرجع، ص 132 .

تحقيق عقاري، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية "العقارية الحالية".

ويبدو أن المشرع من تبنيه لهذه الفقرة يكون حاول معالجة نظام الشهر العقاري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في : 1959/10/21. و الذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافضة الرهن العقاري آنذاك، وعدم وضوح و دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للملاك، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18 ساري المفعول ابتداء من 01 مارس 1961. و عليه فإن العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 و التي رغم أنها رسمية و ذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها، فجاء القانون رقم 02/07 من اجل تحيينها و إفراغها في قالب رسمي جديد.

الفرع الثالث: شروط تطبيق التحقيق العقاري

بالرجوع إلى أحكام المادتين 02 و 03 و 04 و 14 من القانون رقم : 02/ 07، نجد أن المشرع اشترط على الأشخاص الراغبين في تقديم طلبات فتح التحقيق العقاري جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار محل طلب المعاينة والتحقيق العقاري وطبيعته القانونية، وأخرى موضوعية تخص الحياة القانونية ومدتها .

أولا- الشروط المتعلقة بالعقار

يشترط في العقار محال المطالبة بفتح تحقيق عقاري بهدف تسليم سند الملكية ما يلي :

1. أن يكون العقار غير ممسوح: أي من بين العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد العملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها بالأمر

رقم 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وبالتالي فإنه يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء العقارات التي تم مسحها، تجنباً لازدواجية سندات الملكية، لا يجوز إجراء التحقيق العقاري في مثل هذه المناطق.

2. أن يكون العقار من نوع "الملك الخاص"²: إن الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة وحدها المعنية بتطبيق إجراء التحقيق العقاري، حيث استثنى المشرع من نطاق تطبيق هذا الإجراء صراحة في المادة 03 من القانون رقم 02/07، استثنى الأملاك العقارية الوطنية سواء العامة أو الخاصة، التابعة منها للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً "عرش"³.

كما استثنت المادة 03 السالفة الذكر من مجال تطبيق هذا الإجراء الأملاك الوقفية لعدم قابلية اكتسابها بالتقادم المكسب وخضوعها لنظام قانوني خاص بها⁴.

¹ تجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط والذي تضمنته المادة 02 من القانون 02/07 هو نفس الشرط الذي تم العمل به أثناء تطبيق المرسوم المتضمن من إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في المادة الثانية منه.

² المادة 23 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم، والمتضمن التوجيه العقاري. -11- طالما أن الأراضي المسماة سابقاً "عرش" تم الفصل في طبيعتها القانونية بإلحاقها صراحة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في: 26/09/95 المعدل والمتمس للقانون رقم 90/25 المؤرخ في: 18/11/90 المتضمن التوجيه العقاري، فإن عبارة بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش (...) التي تضمنتها المادة الثالثة من القانون: 02/07 هي عبارة في غير محلها.

³ Ahmed Rahman, Les biens publics en droit algérie, les éditions internationale, P 117

⁴ جدير بالتوضيح أن هذا التاريخ يمثل تاريخ دخول المرسوم رقم 59/1190 المؤرخ في 21/10/1959 والمتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري في الجزائر، دخوله حيز التطبيق، حيث لم يكن الإشهار العقاري قبل هذا التاريخ إجبارياً، مما لم يكن يسمح بضممان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية، ويقصد بالسندات المحررة قبل تاريخ 01/03/1961:

- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في:

26/07/1873 والمعروف بمشروع "وارني"

- العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين والمنسوبة على المعاملات العقارية التي تمت بين الجزائريين.
- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في:

16/02/1879 و 04/08/1926

3. أن يكون العقار موضوع لطلب إجراء التحقيق العقاري بدون سند أصلا أو حرر بشأنه قبل الفاتح مارس 1961¹: ويلاحظ أنه من خلال إدراج هذا الشرط في نص المادة 02 / 02 من القانون 02/07، يكون المشرع بذلك قد وسع من مجال الاستفادة من إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ليشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01.

ويبدو أن توسيع نطاق إجراء التحقيق العقاري ليشمل العقارات التي حرر بشأنها سندات قبل 1961/03/01 يعد بمثابة خطوة من المشرع، يهدف من ورائها إلى تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون)²، كون أن السندات المحررة قبل هذا التاريخ وإن كان جزءا منها معدا في الشكل الرسمي ومشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي المعمول به آنذاك، إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات المعنية بها في الوقت الحالي بصورة دقيقة، إذ أن أغلبها لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده، وبصورة خاصة أصل ملكيته، الأمر الذي جعلها محل الكثير من المنازعات التي نتج عن بعضها صدور أحكام قضائية لصالح حاملي هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى ملاك آخرين.

ثانيا - الشروط المتعلقة بالحيازة.

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 303.

² تنص المادة 14 من القانون: 02/07 على أنه: (إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المتقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري).

تنص المادة 04 الفقرة 01 من القانون 02/07 على انه يمكن لاي شخص طبيعي او معنوي يمارس الحيازة على العقار سواء بنفسه مباشرة او عن طريق شخص اخر.

1- ضرورة مراعاة قواعد الحيازة الصحيحة بالاعتراف بالملكية:

وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، فإن الحيازة القانونية المؤدية إلى الاعتراف بالملكية يجب أن تكون:

- حيازة هادئة (Possession Paisible) وهي الحيازة الخالية من المطالبات أو الاعتراضات ولا تستند في اكتسابها على الغصب حتى لا تتحول إلى حيازة مغتصبة¹.
- حيازة علنية (Possession Publique) وذلك بإظهار التصرفات الممارسة بموجبها للكافة.
- حيازة مستمرة (Possession Continue) وذلك بممارسة الانتفاع المنتظم باستمرار، ولا يشترط أن يستعمل الحائز العقار المحاز في كل وقت دون انقطاع حتى تكون حيازته مستمرة بل يكفي أن يستعمله كما يستعمل المالك ملكه عادة.
- حيازة واضحة (Possession Non équivoque) غير منسوبة بلبس ليسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال².

ثالثاً - ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية الى اكتساب الحقوق العينية

إن توافر شروط الحيازة القانونية على النحو السابق بيانه لا يكفي لكسب الحق بالتقادم، إذ يشترط في اكتساب ملكية العقار محل اجراء التحقيق بالتقادم المكسب أي كان نوع التقادم وجوب استمرار هذه الحيازة دون انقطاع لمدة حددها القانون، والتي تختلف

¹ محمد علي الأمين، المرجع نفسه، ص 65.

² نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 518.

بحسب نوع التقادم¹، إذ اشترط القانون 02/07 ضرورة استكمال مدة الحياة المؤدية لاكتساب الأحقية على العقار بالتقادم المكسب، والتي تقتضي توافر مدة 15 سنة كاملة للحياة في حالة التقادم الطويل الأجل، مع مراعاة أحكام التقادم القصير في الحياة المقترنة بحسن النية والمستندة على سند. صحيح طبقاً لأحكام التقادم المقررة بالمادة 827 وما يليها من القانون المدني².

المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري

تُجرى إجراءات التحقيق العقاري بهدف جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بملكية العقارات وحدودها واستغلالها. وتشمل هذه الإجراءات المسح الميداني، دراسة الوثائق، والاستماع إلى المعنيين لتنشيط الحقوق العقارية بدقة.

الفرع الأول: فتح التحقيق العقاري

نصت المادة السادسة من ذات القانون على أن هناك نوعان من إجراءات طلب فتح التحقيق العقاري³ يختلفان باختلاف طالب الإجراء وهما: التحقيق العقاري الفردي والتحقيق العقاري الجماعي.

أولاً- فتح التحقيق العقاري بصفة فردية

¹ عرف المشرع الجزائري السند الصحيح في المادة 828 03 من القانون المدني، وهذا التعريف مستتب من تعريف المشرع .

المصري في المادة 969/ 03 من القانون المدني المصري وقد ذهب البعض إلى القول بأن هذا التعريف غير دقيق وهو قريب إلى تجهيل السند الصحيح منه إلى تعريفه، إذ لم يبين أن هذا السند يجب أن يكون من شأنه نقل الحق لو صدر من مالكه أنظر، ثابتي وليد، التقادم المكسب في ظل الشهر العيني ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة باتنة السنة الجامعية 2008/2009، ص 80.

² يمكن تقديم طلب إجراء التحقيق العقاري من كل شخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً، وعليه يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة الولاية البلدية أو مؤسسة أوقاف، انظر المادة 04 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر.

³ نص المادة من القانون 07/02 يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت. غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية .

تتصب عملية التحقيق العقاري الفردي على كل عقار لم تشمله عمليات مسح الأراضي العام مهما¹ كانت طبيعته القانونية²، وسواء كانت حيازة طالب الاستفادة من التحقيق العقاري أصلية يمارسها بنفسه شخصيا أو حيازة عرضية يمارسها بواسطة الغير.

يكون من حق هذا الحائز أن يتوجه إلى مديرية الحفظ العقاري الولائي المختص بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري بشأن العقار الذي يحوزه حيازة قانونية، سواء كان هذا العقار بدون سند أصلا أو لديه سند محرر قبل الفاتح من شهر مارس 1961 لذلك نميز في الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري بين حالتين:

- حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز دون سند.
 - حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01/03/1961 و لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.
- ويمر الإجراء الفردي للتحقيق العقاري في الحالتين بنفس الإجراءات وبنفس المراحل إلا أن الاختلاف بينهما يتمثل في الوثائق التي يحتويها الملف المقدم إلى مديرية الحفظ العقاري و تتمثل هذه الإجراءات خصوصا في :

4. تقديم طلب فتح تحقيق عقاري :

يتم فتح التحقيق العقاري بتوجيه طلب مكتوب من طرف حائز العقار في أي وقت كان إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المتخصص إقليميا استنادا لما جاء في نص المادة الرابعة من القانون 02/07 يتضمن الطلب إجراء تحقيق عقاري بشأن حق ملكية الحائز وتسليمه تسند ملكية، ويرفق بالطلب الكتابي المودع من طرف الحائز المعني و الموجه

¹ نصت المادة الثانية من القانون 07/02 على : يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام النصوص عليها في الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج الصادرة ب 18/11/1975، العدد 92 .

² هذا الإجراء يخص كل عقار مبني او غير مبني له وعاء عقاري ثابت.

إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا حسب موقع العقار وجوبا بملف حددت محتوياته المادة الثالثة من المرسوم 147/08 طلب توضيحا لجميع المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية وكذلك قوامه و مساحته و تاريخ بدأ الحياة و كذا هوية الحائز أو الحائزين على الشيوع، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، كما يتضمن الطلب بيانا عن المستفيدين من هذه الأعباء وكذلك أسماء الشاغلين المجاورين للعقار المعني.¹

كما يرفق الطلب بملف تقني حددت المواد الثالثة والرابعة من المرسوم 147/08 محتوياته و المتمثلة في:

- جميع الشهادات الإدارية و الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز مع وثائق الحالة المدنية .

- تقديم مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يعد على ورق شفاف وفق سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام يحدد هذا المخطط وضعية العقار وفق القسم المساحي.

- كما يلحق هذا المخطط ببطاقة وصفية يبين فيها الطبيعة المادية للعقار و مساحته و كذلك أسماء الشاغلين المجاورين، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفق هذا الطلب بكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحبه من إثبات حقه في ملكية العقار.

ويمكن أن نشير في هذا الخصوص إلى نقطة في غاية الأهمية و المتعلقة بحالة تقديم طلب بصفة فردية لإجراء تحقيق عقاري وتسليم سند ملكية لعقار محرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/01 بالإضافة إلى المعلومات والوثائق السابقة يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الموجه من قبل المالك المعني إلى المصلحة المختصة و الرامي لفتح تحقيق عقاري ومعاينة حق الملكية.

¹محمودي عبد العزيز آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات بغداددي، الجزائر 2010 ص 265 .

- الإشارة إلى نوع السند المحرر قبل 1961/03/01 والذي فقد طابعه الحقيقي و لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحقيقية الحالية للعقار¹. وكذلك الإشارة إلى تاريخه، ومراجع الإشهار وان كان مشهرا بمحافظة الرهون العقارية .
- الإشارة إلى قوام العقار ومساحته والأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير مع تحديد المستفيدين من ذلك.
- كما يجب أن يرفق الطلب بالإضافة للملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الذي يملكه الحائز².
- و يمكن أن يكون السند أو العقد المحرر قبل 1961/03/01 أحد هذه العقود:
- عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير الى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق وعليه فهناك نقص في التعيين .
- عقد يخص العقار موضوع التحقيق و لكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب و هنا يوجد نقص في العقد و بالتالي لابد من اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ .
- عقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة والمحددة في العقد تفوق المساحة المبينة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، و هنا يتعين التدقيق في السندات و التصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة³.
- بعد أن يتقدم المعني أو وكيله بطلب فتح تحقيق عقاري للمصلحة المختصة تقوم هذه الأخيرة بإحالة إلى الخلية الدائمة المنصبة على مستوى المحافظة العقارية المختصة والتي تتكون من جهاز بشري مكلف بالقيام بالتحقيق العقاري والسر على نجاحه .

¹ هذه السندات حررت في ظل التشريع الفرنسي ولم تكن تخضع للإجبارية الشهر العقاري ولم تعد تعبر عم الوضعية القانونية الحقيقية للأمالك المثبتة لها.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 266.

³ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع سابق 143-144 .

و من أجل القيام بدورها على أكمل وجه وفرت لها جميع الإمكانيات و الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية¹.

تتولى الجهة المختصة تسجيل كل الطلبات المستلمة والمودعة مباشرة من طرف الحائز أو وكيله في سجل إيداع الطلبات والخاص بالعمليات الفردية، يكون هذا السجل مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري مخصص لهذا الغرض وذلك حسب تسلسل زمني مفتوح لاستلام الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري².

يسلم مدير الحفظ العقاري لصاحب الطلب وصل استلام أي وصل إيداع يحمل رقما تسلسليا و تاريخ إيداع بدقة وذلك من أجل بداية حساب أجال التحقيق العقاري أو أجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 02³/07 .

كما يتعين على مدير الحفظ العقاري بالإضافة إلى فتح ملف كامل لصاحب الطلب فتح سجل الشكاوي مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي قد تثار خلال عملية التحقيق العقاري⁴.

2. دراسة فتح طلب التحقيق.

¹ نصت الفقرة الثالثة من التعليم رقم (003) المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية (و الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة .
يسهر مدير الحفظ العقاري الولائي على توفير الشروط الضرورية لانطلاق عملية التحقيق العقاري و حسن سيرها و يوفر للخلية الدائمة المنصبة على مستوى المديرية كل الإمكانيات لاسيما:

الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق .

كل النصوص القانونية المعدة لأجل الإجراء.

كل السجلات المطبوعة الضرورية للعملية .

تنشيت برامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء

انظر في ذلك التعليم رقم (003) ص 3-4

² المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليم رقم (003) ، المرجع سابق ، ص 04 .

³ لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق القانون 07/02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مداخله ألفت بمناسبة الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية أيام 27-28 أفريل) كلية الحقوق جامعة يحيى فارس المدية 2011، ص 07 .

⁴ المديرية العامة للأملاك الوطنية ، التعليم رقم (003) ، المرجع السابق ص 04.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للطلب بدراسته و فحصه و ذلك بالاطلاع على الوثائق المرفقة به ويتم ذلك من خلال:

- فحص صفة صاحب الطلب حائزا كان أو مالكا، وإن كانت ملكيته مفرزة أو على الشيوخ، وإن كان يتصرف كصاحب حق على العقار أم أنه وكيل لصاحب الطلب.
- فحص وضعية العقار محل الطلب و مدى خضوعه لعملية المسح العام للأراضي.
- فحص محتوى الملف والتأكد من إرفاقه بجميع الوثائق التنظيمية المنصوص عليها ضمن نص المادة الثالثة من المرسوم 147/08¹.

بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار قرار إما بقبول طلب فتح التحقيق العقاري أو رفضه وفي حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب².

و في حالة رفض الطلب يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي للمعني مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري³.

تتخذ هذه المذكرة شكل القرار الإداري المسبب و الموقع، لذلك يجوز للحائز الطعن في هذا القرار إلغائه أمام الجهات القضائية المختصة.

3. إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري.

بعد قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر يتضمن فتح عملية تحقيق عقاري بناء على طلب المعني، وذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلامه للطلب.

-اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري⁴.

¹ حسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر.

² انظر التعلية رقم (003)، المرجع السابق، ص 05.

³ المادة السابعة من المرسوم 157/08.

⁴ يسهر المحقق العقاري بمجرد حصوله على قرار التعيين من طرف مدير مصالح الحفظ العقاري على تنفيذ اجراءات التحقيق العقاري فيتلقى التصريحات و يطلع على العقود والمستندات الخاصة بالعقار كما يتلقى الاعتراضات و الشكاوى و يحضر كل المطبوعات اللازمة لسير عملية التحقيق العقاري .

يحتوي المقرر على المعلومات التالية:

- _ تاريخ التنقل لعين المكان والتي لا يجب أن تتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري .
- اسم ولقب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب .
- تعيين العقار تعيينا دقيقا .

وعليه وبناء على نص المادة السابعة من المرسوم 147/08 وعلى إثر قبول طلب المعني بفتح التحقيق العقاري يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري¹ من ضمن أعوان مفتشي أملاك الدولة والذي يقوم بعملية التحقيق تحت سلطة وإشراف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي²، والضمان إعلام الجمهور بعملية فتح التحقيق العقاري يلتزم مدير الحفظ العقاري الولائي بإرسال مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، والذي يقوم بدوره بإلصاقه في مقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تاريخ انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان و ذلك لضمان توفير إشهار واسع بقصد إعلام الغير بوجود تحقيق عقاري³، وذلك ليتمكن كل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقار محل التحقيق أن يتقرب من المحقق لإفادته بكافة المعلومات و الوثائق إن وجدت⁴، ولا يخفى علينا فائدة هذا الإجراء في الحفاظ على حقوق الغير من الاعتداء عليها، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقت للتحقيق العقاري بعد 15 يوم على الأكثر بعد تاريخ تنقله الى عين المكان و يسجل فيه نتائج التحقيق، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق لصق لمدة 30 يوم

¹ نص المادة التاسعة من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

² المادة الثامنة من المرسوم 147/08 السابق الذكر.

³ أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة (دار هومة الجزائر 2014 ، ص 372.

⁴ انظر نص المادة السادسة من القانون 02/07 سابق الذكر .

في مقر البلدية موقع العقار خلال 8 أيام على الأكثر بعد تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات او الاعتراضات محتملة¹.

ثانيا - فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية .

أجاز المشرع الجزائري إجراء عمليات التحقيق العقاري بصفة جماعية وذلك في إطار إنجاز برنامج بناء أو ترقية عقارية ريفية أو حضرية².

وقصد المشرع من خلال هذا الإجراء إنعاش عمليات التهيئة العمرانية وعمليات التحديث الريفي والحضري وتتم هذه العملية بموجب قرار يصدر من الوالي بقصد الشروع في إجراءات التحقيق العقاري الجماعي والتي تتم وفقا لما يلي :

1. صدور قرار فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية :

إن الدولة وعن طريق هيئاتها المحلية (البلدية - الولاية) يمكن لها أن تبادر بفتح تحقيق عقاري جماعي في إطار إنجاز برنامج البناء والتهيئة العمرانية من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي الأراضي المعنية بهذه البرامج³.

وتكون هذه المبادرة بقرار من الوالي و باقتراح منه أو باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁴، ويقوم الوالي بتحديد المجال الترابي المعني كما يقوم بكل ما تقتضيه هذه العملية من ضرورة استشارة الهيئات التنفيذية المختصة بالولاية كمديرية المصالح الفلاحية والتنمية الريفية. وكذلك مصالح التعمير والسكن والبناء في الولاية، وكذلك مصالح الحفظ العقاري كل في مجال اختصاصه⁵.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08، والمادة 10 من القانون 02/07.

² وذلك حسب نص المادة السابعة من القانون 02/07 .

³ وفقا للمادة 7 من القانون 02/07 .

⁴ أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 375.

⁵ بيبوت نذير ، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" . مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية المحكمة العليا. عدد خاص الجزء الثالث قسم الوثائق والمستندات . الجزائر 2010، ص25.

و الهدف من هذه الإجراءات هي تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات في المناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية لإنجاح برامج التهيئة العمرانية والتحديث الحضري والريفي.¹

تودع الطلبات خلال مدة 15 يوم من تاريخ صدور قرار فتح التحقيق وترفق بجميع الوثائق اللازمة وهي نفسها الوثائق المطلوبة في التحقيق الملتمس بصفة فردية، وتحتوي على نفس المعلومات.

كما تدرس الطلبات بنفس الطريقة ويتم أيضا في هذا الخصوص نشر قرار فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية في سجل العقود الإدارية للولاية. كما يكون محل نشر واسع عن طريق اللصق على مستوى مديرية الحفظ العقاري²، وكذلك على مستوى مقر البلدية المعنية، وينشر أيضا في الجرائد الوطنية والجهوية والوسائل الإلكترونية، كما ترسل نسخة من القرار إلى العديد من المصالح (الشؤون الدينية والأوقاف، الضرائب، مديرية البناء والتعمير ... إلخ) بغرض إصاقه بلوحة الإعلانات الخاصة بهذه المصالح.³

2. دراسة طلب فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية :

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحويل الطلبات المودعة لدى مصالحه إلى اللجنة المشكلة لهذا الغرض، حيث يقيد الطلب في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم و المفتوح خصيصا لعمليات التحقيق الجماعية حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية⁴

¹التعليمية رقم (003) ، ص05.

²أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 376.

³التعليمية رقم (003) ، ص06.

⁴المرجع نفسه ص 07.

المطلب الثالث: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

يُعد تسليم سند الملكية نتيجة نهائية لإجراءات التحقيق العقاري التي تهدف إلى إثبات وتثبيت الحقوق العينية على العقار. ويتم إصدار السند بعد التحقق من جميع المعطيات القانونية والميدانية المتعلقة بملكية الأرض.

الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في اعداد تسليم سند الملكية.

إن المشرع الجزائري من خلال سنه للقانون 07-02 ومرسومه التنفيذي 08-147 أعطى سلطات واسعة للمدير الولائي للحفظ العقاري تتمثل في مراقبة وتنفيذ إجراءات التحقيق العقاري، بمعنى آخر أن كل الإجراءات من بدايتها إلى نهايتها تم تحت إشراف هذا الأخير.

ومن خلال هذه السلطات الواسعة الممنوحة لهذا الأخير يتضح لنا دوره الأساسي والفعال في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الحائز على أساس التقادم المكسب ومن أجل ذلك يقوم على وجه الخصوص بما يلي:

أولاً: إعداد مقرر الترقيم العقاري .

يجب ان يكون مقرر الترقيم المعد طبق للمادة 15 من القانون 02/07 وفقاً لنموذج الملحق التعليمي 03 ويجب أن يتضمن مقرر الترقيم هوية المالك أو المالكين في حالة الشياخ، تعيين العقار وحدوده للمخطط الطبوغرافي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري¹ إذا لم يسجل أي اعتراض.

وينتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال، وكذا الوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة هادئة

¹ أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق ، 2014-2015، ص 133.

وعلنية، من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 808 و 827 من القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار، ويصدر مسؤول الحفظ العقاري¹ الولائي مقرا يتعلق بالترقيم العقاري، الذي يرسله فيما بعد مرفقا للمحافظ العقاري المختصة إقليميا لتنفيذه².

يجب أن يكون هذا المقرر معللا وموقعا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية، ومن ثم فإن مقررات الترقيم المحررة من غير هذا الأخير سواء من طرف رئيس مصلحة بالمديرية أو رئيس مكتب، فإنه يتعين على المحافظ العقاري رفضها أثناء عملية إشهارها بالسجل العقاري.

ثانيا: إعداد مقرر رفض الترقيم العقاري.

إذا كان التحقيق العقاري غير مجد، أو لم ينتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني لا سيما المواد 808 و 827 منه، وكذلك في حالة إذا أفضت دراسة مستندات ملف الطلب وذلك انعدام توافر شروط الحيازة والتقدم المكسب وأصدرت المحكمة حكما بعدم ثبوت ملكية طالب معاينة حق الملكية ينفذ الحكم أو القرار القضائي³.

وكذا في حالة ما إذا أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية أو محل سندات رسمية مستمرة أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية، وغيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك⁴، فيعد المدير

¹ المادتين 14 و 15 من القانون 07-02، جو عدد 15 سنة 2007، ص13.

² ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كمية الحقوق والعموم السياسية، جامعة العربي بن مبيدي، أم البواقي، 2011، ص 200.

³ ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 201-202.

⁴ أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 133.

الولائي للحفظ العقاري بناء على المحضر النهائي الذي يحرره المحقق العقاري، مقررًا مسبقًا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يبلغ مقرر رفض الترقيم إلى المعني في حالة التحقيق الفردي وإلى الولائي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً¹.

ثالثاً: تسليم سند الملكية

طبقاً لنص المادة 20² من ال.مرسوم 147-08 يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري بمعنى القيام بترقيم العقار من خلال إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري في السجل العقاري، وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، أي البطاقات العقارية الشخصية لأن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات المؤقتة المسوكة على الشكل الفردي وقد أنشئت قبل إجراء عمليات المسح تطبيقاً لنظام الشهر الشخصي، والذي يستبدل بالشهر العيني عندما يتم المسح تصبح هذه البطاقات أصل للملكية³.

وعلى إثر تنفيذ هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري طبقاً للمادة 16 من قانون 02/07 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج الملحق بهذا المرسوم، إذ يجب أن يكون السند مطابقاً للنصوص القانونية الجاري بها العمل وأن يتضمن كافة البيانات الإلزامية المتعلقة بالهوية، التعيين، ومراجع الإشهار.

¹ المادة 17 من القانون 02-07 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13.

² "التي تنص على : " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة".

³ من بوعيشة شهباز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2017/2018 ، صفحة 128 و 129 .

ويقوم المحافظ العقاري بإرسال سند الملكية العقارية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه صاحب طلب التحقيق، ويثبت هذا التسليم بتحرير محضر استلام، أما في حالة الملكية المشاعة لا يسلم سند الملكية لأحد الشركاء في الشيوع إلا بعد تلقي تصريح كتابي يقوم به المالكين في الشيوع أمامه أو على أساس وكالة موثقة تطبيقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم 08-147 .

فبإعداد سند الملكية وتسليمه عملاً بأحكام القانون، يصبح نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، ويتضمن تطهير الجميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق العقاري¹.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في شهر مقرر الترقيم واعداد سند الملكية.

تنص المادة 15 ف 02 من القانون على أنه " يرسل مقرر الترقيم العقاري المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ".

وتنص المادة 16 من نفس القانون على أنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعنى من خلال استقراءنا لهذين النصين يتبين لنا أن صلاحيات المحافظ العقاري تتمثل في إجراء الشهر العقاري (أولاً) وإعداد سند الملكية (ثانياً).

¹ مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، غير منشورة، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007 ، صفحة 34.

أولاً: إجراء الشهر العقاري .

وهو الإجراء النهائي والمثبت فعليا للملكية، وقد نظمته المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، غير أن أحكام القانون 02-07 محل دراسة الحال، قد أورد في هذا الجانب مسائل جديدة لا تتعلق بالوثائق الخاضعة لعملية الإشهار والتي تم النص عليها كأصل عام في 76-63¹، والتي تخلوا من المقررات الإدارية كما هو وارد من خلال نص المادتين 15 و 16 من القانون 07-02 السابق ذكرهما، والتي توجب على المحافظ العقاري استثناء من الأصل العام شهر المقرر المثبت الملكية².

وطبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي فإن إشهار مقرر الترقيم العقاري يتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 السالف ذكرها.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم التنفيذي 76-76³ نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها⁴، وبالرجوع إلى هذه المادة فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقا لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، حيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها من خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

¹ المادة 50 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ، جو عدد 30 سنة 1976 ، ص 503.
² علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17، العدد 02، 2007، ص 60.

³ المادة 88 من م ت 76-63 ، ج.ر عدد 30 سنة 1976 ، ص 508، تنص على أنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أبناء.
⁴ التعليم رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م ع ا و ، مرجع سابق.

غير أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات حيث أورد عليها المشرع مجموعة من الاستثناءات نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ومنها شهر مقرر الترقيم العقاري في إطار هذا القانون كما تقدم ذكر ذلك¹.

ثانيا: تحصيل رسم الإشهار و إعداد سند الملكية.

1. تحصيل رسم الإشهار العقاري :

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري للمطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجبه المادة (353-02) الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 أما بالنسبة السندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-06 فقرة 10 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 25 من قانون المالية لسنة 2018، إن الإعفاء المنصوص عليه بهدف تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

2. إعداد سند الملكية.

إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 08-147، ويرسله للمدير الولائي للحفظ العقاري لتسليمه لصاحب طلب التحقيق في إطار اختصاصه².

¹ أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 137.

² التعليم رقم 003 ، الصادرة عن م ع أ و . المرجع السابق .

. المادتين 21، 22 من م ت 08/147 ، ج ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 05.

ملخص الفصل الاول :

تتمثل آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة، الخاضعة للنظام الشخصي، في مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تهدف إلى تسوية الوضعيات غير المنظمة للعقار. من أبرز هذه الآليات شهادة الحيابة الممنوحة وفق المرسوم التنفيذي 254/91، والتي تتيح للحائزين إثبات ملكيتهم على أساس الحيابة الطويلة، والقانون 02/07 المتعلق بتسوية البنايات غير المطابقة، الذي يسمح بإدماج العقارات في المنظومة الرسمية. وتعد هذه الآليات ضرورية لتحقيق الأمن العقاري، وتنظيم الملكية، ودمج الأراضي غير المسوحة في السجل العقاري الوطني.

الفصل الثاني:

اليات تطوير الملكية العقارية في

الأراضي المسوحة

تمهيد :

تُعد آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي المسوحة من الركائز الأساسية لضمان الأمن القانوني للعقار، حيث تهدف إلى تصفية وتوضيح وضعية الملكية بعد عملية المسح العقاري، وتكمن أهمية هذه الآليات في حماية و تنظيم الملكية العقارية، وحسم النزاعات المحتملة بين الأطراف، وتثبيت الحقوق بطريقة نهائية تُمكن من إدراج العقار ضمن السجل العقاري، مما يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويُساهم في التنمية الاقتصادية.

المبحث الاول: مسح الأراضي العام.

يُعد مسح الأراضي العام خطوة أساسية في تنظيم الملكية العقارية وتحديد حدود الأملاك بدقة وشفافية. ويهدف هذا الإجراء إلى إنشاء قاعدة بيانات دقيقة وشاملة حول وضعية الأراضي، مما يساهم في حماية الحقوق العقارية ودعم التنمية العمرانية والزراعية.

المطلب الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي .

تُعرف عملية مسح الأراضي بأنها إجراء تقني وإداري يهدف إلى تحديد، وتوثيق، ومواقع، ومساحات، وحدود العقارات بدقة على الخرائط، وتُعد هذه العملية أساساً لتثبيت الملكية العقارية، وتنظيم استغلال الأراضي، وتحديث السجلات العقارية بما يضمن الأمن القانوني للعقار.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي وتحديد موضوعه .

أولاً- التعريف مسح الاراضي:

مسح الأراضي هو إجراء فني وقانوني يهدف إلى قياس وتحديد حدود ومساحات العقارات بدقة باستخدام أدوات وتقنيات متطورة. ويتركز هدفه على إعداد خرائط عقارية دقيقة تساعد في توثيق الملكية وتنظيم استخدام الأراضي وتسهيل عمليات التخطيط العمراني.

1. التعريف القانوني للمسح الاراضي:

لم يُعرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي تعريفا مباشرا، وإنما أورد الهدف منها في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ وكذا المراسيم التطبيقية له²، حيث نصت المادة 02 من الأمر المذكور اعلاه: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

بالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 نلاحظ أنها جاءت ببعض التفاصيل حيث نصت على مايلي: "تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

◀ القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الريفية.

◀ القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استغلال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

◀ الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية 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 وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي". يتضح من خلال هذه النصوص القانونية أنها اعتبرت عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية وتحديد مواقعها، وأوصافها، وحدودها بشكل دقيق جدا، إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وكذا تحديد القوام المادي

¹ الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

² لمرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-13 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1992، ج ر 30 1992 و مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993.

للعقارات على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح، إضافة إلى أوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح¹.

2. التعريف الفقهي للمسح الاراضي:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه، ونوعه، واسم مالكة، وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي".²

عرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".³

كما عرفته الأستاذة "مراحي ريم" بأنه: "عملية فنية وإدارية وقانونية فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية".⁴

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفته كما يلي: "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة".⁵

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار¹.

¹ عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 04، رقم 01، المؤرخ في 09-06-2018، ص 87.

² جميلة فسيح المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25 نوفمبر 2014، المملكة المغربية، من 93.

³ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 كلية الحقوق، جامعة صفاق، لوس، 2006، من 41.

⁴ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009، ص 09.

⁵ فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2018/2019، من 22.

ثانيا: موضوع مسح الأراضي

إن مسح الأراضي تنصب على عقار وبالرجوع الى مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد بمسح الأراضي العام، نجد المشرع الجزائري من خلال بعض نصوصه حدد أنواع العقارات موضوع المسح بحيث يشمل هذا الأخير الأملاك العقارية الوطنية الخاصة او العامة وكذا الأملاك العقارية التابعة للخواص،² إضافة الى الحقوق العينية العقارية عدا حق الملكية.³

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام واهدافه .

يمثل الأساس القانوني لمسح الأراضي العام الإطار التشريعي والتنظيمي الذي ينظم عمليات القياس والتوثيق العقاري، ويضمن حقوق المالكين ويعزز من استقرار الملكية العقارية. يهدف هذا المسح إلى تحديد الحدود بدقة، إنشاء خرائط عقارية رسمية، وتحديث السجلات العقارية، مما يساهم في تنظيم استغلال الأراضي ودعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

أولاً-الأساس القانوني لمسح الأراضي:

استمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي (06) ستة أشهر، وهو القرار المؤرخ في 1962/01/21 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح، حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام.⁴

وبعد ذلك صدر الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته الرابعة والعشرين على وجوب " تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا" .

¹مواز شرياني: اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة مذكرة ماجستير الغير منشورة، تخصص القانون الخاص المعمل كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص 84.

²نص المادة 06 من المرسوم 62/76، المؤرخ في 1996/03/25 المتعلق بإعداد بمسح الأراضي العام.

³المادة 22 من نص المرسوم 62/76، سالف الذكر.

⁴فتحي ويس. (2014). الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة. الجزائر : دار هومة، ص220.

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة الثانية والثلاثون منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة (25) من الأمر 73/71. كما نصت المادة (33) من نفس المرسوم على أن: " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية.

وبعد ذلك صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر منه لإعداد مسح الأراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسوم التنفيذي 1976/25/03 الذي يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/25/03 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (400/84 المؤرخ في 1984/12/24 و المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/12/24 و المرسوم التنفيذي الثاني 63/76 المؤرخ في 1976/25/03 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالترتيب.

ثانيا: اهداف المسح الأراضي.

لعملية المسح الاراضي عدة اهداف منها، ما هو قانوني ومنها ما هو مالي ومنها ما هو عقاري لذا سنتطرق إلى هذه الأهداف كمايلي:

1. الأهداف القانونية:

طبقا لنص المادة 02 من الأمر 74-75 فإن المسح يعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، حيث يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالکها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع منها كما يساهم في الكشف عن الحقوق ويكون سببا في إقرارها فضلا عن التسهيلات التي يوفرها

أثناء القيام بالتصرفات القانونية¹ فيحدد أصحاب الحقوق سواء كان شخصا طبيعيا بمفرده أو ضمن مجموعة من الأشخاص الطبيعيين تبعا لكون الملكية مفردة أو على الشيوع وقد يكون شخصا معنويا كالدولة أو أحد المؤسسات التابعة لها إلخ.

- يمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، حيث اعتبر المشرع الجزائري دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة.
- يساعد المسح العقاري في استقرار المعاملات القانونية العقارية².
- يسهل المسح العقاري على الجهات القضائية المعروضة أمامها نزاعات عقارية في رفع جزء من اللبس الذي يسود هذه النزاعات من خلال تعيين خبراء في المجال العقاري خاصة لتعيين الحدود وإظهار الوثائق اللازمة إن وجدت لإثبات الملكية ما يساعد القاضي على حل النزاع.

2. الأهداف الجبائية:

في حقيقة الأمر إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، 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 بها³.

كما تعد المهمة الضريبية المهمة الأصلية والأساسية للمسح، فمن خلال المعلومات التي يوفرها فإنه يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف بحسب طبيعة العقار وكذا مساحته، الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة سواء كانت مبنية أم لا، لتحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار ومن ثم تقدير الضريبة⁴.

إن المسح في الجزائر حاليا لا يمكن أن يخدم قطاع الضرائب بشكل فعال باعتبار أن عملية المسح لم تنته بعد كما أن أغلب المناطق العمرانية هي في طور المسح رغم أنها تعد المجال الخصب لفرض الضريبة نظرا لحجم البناءات والاستعمالات التجارية⁵.

¹ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص علوم قانونية ، قسم عقاري وزراعي جامعة باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016 ، ص 156.

² بوقرة العمري ، المرجع نفسه ، ص 156.

³ سماعيل شامة ، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية وتحليله، دار هومة، الجزائر ، 2003 ، ص116.

⁴ فرنان فضيلة ، المسخ في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 69.

⁵ فرنان فضيلة ، المرجع نفسه ، ص 70.

3. الأهداف العقارية لمسح الأراضي :

مسح الأراضي هو الخيار الوحيد للوصول الى تطهير الملكية العقارية من جهة، ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة للعقارات والمعاملات العقارية من جهة أخرى؛ أي انه يجب فرض حالة مدنية حقيقية للملكية، وهو يعتبر الهدف المباشر من عملية المسح العام، ويتحقق ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري العام اذ يتم إنشاءه أساسا من خلال مشروع توثيق.¹

الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي ومهامها.

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري.

أولا: مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، نجده قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك في المادة الأولى منه والتي تنص على أنها: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالأستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و. و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم.

غير انه ولا اعتبارات الإصلاح الإداري الذي تبنته السلطات العليا للبلاد تم إعادة تكييف وزارة المالية بذلك ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية و حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتحويل املاكها وحقوقها ومستخدميها الى وزارة المالية بعد جرد كمي ونوعي وتقديري مضبوطة واعداد حصيلة ختامية لذلك التحويل.²

حيث تم إعادة التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية نص عليها المرسوم 252/21 المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية حيث تم دمج المديرية العامة

¹عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هوما، 2004، الجزائر، ص 70.

²المرسوم التنفيذي 251/21 المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأملاك وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج ر ع 47 المؤرخة في 2021/06/15.

لمسح الأراضي ضمن المديرية العامة للاملاك الوطنية و أصبحت تسميتها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ثانيا: المهام الأساسية في إعداد المسح العام .

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم 63/92 ما يلي:

- 1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .
- 2- تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- 3- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
- 4- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- 5- تراقب الأشغال التي انجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص أو لحساب الإدارات العامة.
- 6- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات¹.
- 7- انشاء بطاقات التحقيق العقاري.
- 8- تنظيم الأرشيف والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الاعلام الآلي.

المطلب الثاني: إجراءات مسح الأراضي.

يتم مسح الأراضي من خلال مجموعة من الإجراءات بدءا من عملية افتتاح عمليات المسح أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية، ثم المرور إلى الإجراءات الميدانية وبعدها التطرق إلى الإجراءات الختامية لعملية المسح.

¹سماعين شامة (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر : دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ص112،113 .

الفرع الاول: الإجراءات الادارية.

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العقاري العيني، لذا فإن المشرع الجزائري كان صارما في اتخاذ وتنفيذ إجراءات المسح من تاريخ إعلان الوالي المختص على انطلاق العملية إلى تاريخ شهر الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا¹. سننتظر في هذا العنصر إلى الإجراءات الادارية:

أولا: افتتاح عملية المسح وصدور قرار من الوالي.

إن عملية مسح الأراضي تكون بقرار من الوالي المختص إقليميا، يعين فيه البلدية التي ستطلق به عملية افتتاح المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر، حدد المرسوم 62/76 في مادته 2 الفقرة 2 "ينشر هذا القرار في الجريدة الجزائرية الديمقراطية الشعبية،" وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني " بهذا القرار، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما قبل افتتاح هذه العمليات²، حسب ما اشارت اليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

ثانيا: لجنة مسح الأراضي.

بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة المسح، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار³، وتضم اللجنة حسب المادة 07 من الأمر رقم 74/75⁴ مجموعة من الأعضاء من مختلف القطاعات، ومن بين الأعضاء اللذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة اللجنة بصفة دائمة عددهم عشرة:

¹ عماد الدين رحايمية : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون إشراف الدكتور بن شويخ الرشيد ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014 ، ص 222

² جمال بوشناق : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 127.

³ جمال بوشناق : المرجع السابق ص 129.

⁴ تنص المادة 07 من الأمر رقم : 75/74 المتضمن : إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية وتشكل هذه اللجنة كما يلي : قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية رئيسا ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس، منسق إتحاد الفلاحين البلدي نائبا للرئيس ثلاثة أعضاء من الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وتعيينهم هذه المنظمة ويمثلون كلا من القطاع الخاص والقطاع المسير ذاتيا والصندوق

◀ قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن إدارة اختصاصها.

◀ مجلس الشعبي البلدي او ممثله.

◀ ممثل أملاك الدولة.

◀ ممثل مصلحة التعمير.

◀ المحافظ العقاري.

◀ ممثل عن وزارة الدفاع.

◀ مهندس خبير عقاري.

◀ ممثل عن الموثقين.

◀ ممثل مصالح إدارة الضرائب.

◀ مدير مسح الأراضي او ممثله.

وأعضاء اخرين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطق

الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية.

الإجراءات التحضيرية في مجال مسح الأراضي تشمل الاجهزة المسحية، جمع البيانات الأولية عن الموقع، ودراسة الخرائط والوثائق القانونية ذات الصلة، تهدف هذه الخطوات إلى ضمان دقة المسح وتنظيم العمل الميداني بشكل فعال.

أولاً- جمع الوثائق.

ويقصد بهذا الإجراء جمع كل الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، والتي من شأنها تسهيل العمليات المسحية سواء أثناء مرحلة التحقيقات أو أثناء معالجة الاحتجاجات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية، وتوفير المعلومات الكافية بشأن العقارات وحدودها وهوية مالكيها أو حائزيها أو المنتفعين بها، وبصفة عامة جمع كل الوثائق والمخططات الممكنة الموجودة على مستوى جميع المصالح المعنية.

الوطني للثورة الزراعية ، رئيس التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات ، ممثل عن إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ممثل عن إدارة الضرائب المباشرة ، تقني مصلحة مسح الأراضي كاتباً لهذه اللجنة .

ثانيا - التزويد بالتصاوير الجوية والاسترجاعات الفوطوقراميترية.

1. التصاوير الجوية .

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة التقاط صور لسطح الأرض على كافة التراب الوطني وذلك بواسطة طائرات خاصة بذلك، كما تستخدم آلات وأجهزة جد متطورة خاصة آلة الاسترجاع التي تستعمل أساسا لالتقاط هذه الصور، ثم تقوم بمعالجة هذه الصور بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية، والتي يمكن من خلالها تحويل الإسقاط التعرجي إلى إسقاط أفقي وفق سلم مناسب، بحيث يمكن استعمالها وتحديد معالم الحدود عليها وتقسيم المحيط البلدي إلى أقسام مرقمة ببساطة وسهولة، ثم تزود بها الفروع المحلية الموزعة على مستوى كافة التراب الوطني بحيث ترسل إلى كل فرع التصاوير الجوية الخاصة بمجال اختصاصه الجغرافي، ليتولى هو بعد ذلك عمليات التحديد والتقسيم التي تعد من صميم اختصاصه .

2. الاسترجاع الفوتوغراميتري.

يمكن تعريفه كما جاء في التعليمات رقم 16 كما يلي: « هو وثيقة غرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء التقاط الصور¹»

وبواسطة هاتين الوثيقتين المهمتين جدا في عملية المسح العقاري (التصاوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغراميترية) يتم تحضير المخطط البياني للحدود 87 الذي يتم إعداده على ورق هيليوغرافي، ويستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على تراب البلدية.

¹ أنظر التعليمات رقم : 16 المؤرخة 24 / 05 / 1998، المتعلقة بالسير عمليات مع الأراضي والترقيم العقاري .

ثالثا - تقسيم البلدية.

لا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة فلا بد من خطة تقنية لتقسيمها وإتباع طريقة الانتقال من الجزء إلى الكل لتعميم المسح على مستوى إقليم البلدية بكامله، ومن جهة أخرى ضمان دقة العملية والتأكد من عدم وجود عقارات غير ممسوحة على مستوى البلدية المعنية، ويتم التقسيم عبر العديد من المراحل إذ تقسم البلدية أولا إلى مجموعة أقسام اعتمادا على مجموعة من المقاييس، ثم ترقم هذه الأقسام بطريقة فنية ووفق ترتيب علمي.

رابعا: تحديد مناطق الصعوبة .

ويقصد بها الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجيا إلى المناطق الصعبة بهدف ربح الوقت، وهذا الإجراء هو نتيجة لدراسة تقنية يقوم بها مختصون في المجال، حيث تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمسح بتحديد المناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات، ويطلق عليها مؤقتا (غير قابلة للمسح) وتستثنى مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ليتم مسحها في وقتها المناسب¹.

الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني).

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح الاراضي، ويقصد به خروج الفرق التقنية الى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية، للوصول في الأخير الى ضبط دقيق للحقوق العينية وتحديد أصحابها، وتتم الإجراءات الميدانية على النحو التالي:

أولا: الفرق المكلفة بعملية التحقيق الميداني².

يوزع الأعوان المكلفون بعملية المسح على مستوى البلدية على فرق ميدانية وكل فرقة تختص بالتحقيق الميداني في قسم من أقسام البلدية التي افتتحت فيها العملية، إذ يسند إليها قسم الطبوغرافيا وانجاز التحقيق العقاري.

¹ النعيمة حاجي : المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 68

² المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة.

ثانيا: التحقيق الميداني.

تتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عن عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها¹.

أما بالنسبة للأعمال المسندة لهؤلاء الأعوان و تحت إشراف وقيادة رئيس الغرفة التقنية تتمثل في:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.
- مراقبة ومقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة لدى المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق المتحصل عليها من خلال الأعمال التحضيرية.
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري².

أما بالنسبة لمعينة حق الملكية فإنها تكون مثبتة بواسطة السند القانوني وأن يتوفر هذا الأخير على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية³.

ويمكن تحديد السندات المثبتة للملكية العقارية في إطار عملية المسح العقاري في

السندات التالية:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة الدولة الخاصة لعملية الشهر العقاري.

¹ عماد الدين رحايمية : المرجع السابق 236.

² نعيمة حاجي : المرجع السابق 72.

³ المرجع نفسه نص 75.

- العقود الإدارية المنشأة والناقلة والمصرحة أو المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات والخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- العقود المنشأة والناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية والمعدة من طرف الموثقين والخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقلة والمعرفة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر العقاري.

فهذه السندات القانونية تصلح أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية¹.

أما بالنسبة للمعايينة في حالة غياب السند فهنا يتم جمع المعلومات المهمة للإثبات الحيازة، فالقانون يحميها كما يحمي الملكية بواسطة أحكام خاصة، ذلك أن القانون يفترض مبدئيا أن الحائز هو المالك أي أن الحيازة قرينة على الملكية إلى غاية إثبات العكس².

ثالثا: نتائج التحقيق الميداني.

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق الميداني، وعملية تثبيت الحدود، تعد وثائق المسح وهي تحتوي على:

- جدول الاقسام وسجل لقطع الأراضي.
 - سجل مسح الأراضي .
 - مخططات المساحية .
- ويجب أن ترسل فور إعدادها صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية³.

¹ عماد الدين رجايمية : المرجع السابق 240.

²نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 77.

³المادة 8 من المرسوم 75/74، و المادة 1 من المرسوم 62/76.

الفرع الرابع: ايداع نتائج المسح بمقر البلدية.

تودع جميع وثائق المسح بمقر البلدية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي بمقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية، اذ يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة به طيلة شهر بمقر البلدية، بهدف تمكين الجمهور الاطلاع عليها.

أولاً: معالجة الاحتجاجات والاعتراضات امام لجنة المسح.

حسب مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 بحيث تتولى هذه اللجنة دراسة الشكاوي مستندة في ذلك إلى الوثائق والإثباتات المرفقة ويتولى ممثل إدارة مسح الأراضي تدوين المداولات والمناقشات سواء كانت ايجابية أو سلبية على محضر المداولات، و من الاحتمالات الواردة من خلال معالجة الاحتجاجات:

✓ هناك احتمال التوفيق بين الأطراف والوصول الى حل مناسب.

✓ وهناك احتمال ثاني عدم التوفيق بين الأطراف وفي هذه الحالة يحرر محضر بعدم الاتفاق بعد تحديد الحدود المؤقتة للعقارات وتتبع اللجنة الأطراف أن أمامهم مهلة 03 أشهر لاتخاذ أحد الخيارين.

الاتفاق على الحدود او الأجزاء المتنازع عليها وابلاغ لجنة المسح بذلك خلال المهلة أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة خلال نفس المهلة. إذا انقضت مهلة 03 أشهر ولم يتخذ الأطراف أياً من الخيارين السابقين فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

ثانياً: نتائج المسح بعد الانتهاء من معالجة الاحتجاجات.

بعد الإنتهاء من معالجة الاحتجاجات يتم تحضير ثلاث نسخ من وثائق المسح من طرف ممثل المسح وترسل بالشكل الموالي:

- تودع النسخة الأولى بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعانية والإطلاع تحت مسؤولية ر.م. ش. ب.

- تودع النسخة الثانية بالمحافظة العقارية بهدف تأسيس السجل العقاري.
- تحفظ النسخة الثالثة عند مصلحة المسح للمعانية لتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري موجب الامر.

نجد المشرع قد ركزة على مهمة أساسية و محورية في عملية الشهر تقوم بها المحافظة العقارية و هي مسك السجل العقاري، إضافة الى مسك مجموعة من البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري، و يهدف مسك السجل العقاري الى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المحدث ب 74/75 الذي يوسع نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المسجلة بالسجل العقاري.

المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري

يعتبر السجل العقاري أداة أساسية لحفظ الحقوق العقارية وتسهيل عمليات التداول العقاري، يقوم على تسجيل الملكيات والرهونات والحقوق العينية الأخرى على العقارات ويعتبر مصدراً للمعلومات الرسمية لها، وذلك بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري.

الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

حسب نص المادة 3 من القانون رقم 75 - 74¹، التي تنص على: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".
والمادة 12 من القانون نفسه تنص على ان السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 اعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم اعداده اولاً بتأسيس مسح الاراضي على اقليم بلدية ما".

¹ المادة 3 و 12 من الأمر رقم 74-75 ، سالف الذكر.

يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية، وترمى عمليات السجل العقاري الى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية.

وكذلك يعتبر السجل العقاري صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يتقله من حقوق، و تعرف هذه الصحيفة بالصحيفة العينية و هي تحمل رقم العقار و تتضمن بيانه، ماهيته، موقعه، ومساحته و اسم مالكة و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه¹.

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري ومهامها

أولا-المحافظة العقارية

هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، وهي شخص عام له وجود قانوني مستحدث بموجب المادة 20 من الامر رقم 74/75، وبصدور المرسوم التنفيذي 393/21، اعيد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وتحديد صلاحيتها بحيث أصبحت المحافظة العقارية إدارة عمومية تهتم بشؤون مسح الأراضي والحفظ العقاري تتبع هياكلها لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

ثانيا - المهام

- ✓ استغلال الوثائق المسحية المستلمة في اطار مسح الأراضي العام.
- ✓ القيام مع اكتمال عمليات المسح في بلدية ما بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوحة وتكريس الاجراء بتسليم الدفاتر العقارية.

¹ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ، محمد خيضر ، بسكرة ، 2013-2014، ص 37.

- ✓ اتمام اجراء الشهر العقاري الواجب اعطاؤه للعقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
- ✓ حفظ العقود والمخططات وجميع العقود المتعلق بعملية المسح العام.
- ✓ تبليغ المعلومات الى الجمهور.
- ✓ عداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلاتها والسهر على تحصيل الإيرادات.
- ✓ تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية والتي يشرف على هذه الأخيرة، المحافظ العقاري الذي يعد محورا أساسيا ضمن نظام الشهر العقاري لذا وطبقا المرسوم التنفيذي 65/91 المتعلقة بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

الفرع الثالث: مشتملات السجل العقاري

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، ونظرا لأهميتها في تكوين السجل العقاري فقد ألزم القانون على المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة حيث تتكون هذه البطاقات:

أولا: البطاقات الأبجدية نموذج (PR10)

وهي عبارة عن بطاقة ترتب ترتيبا أبجديا بحسب أصحاب الحقوق المشهورة واشتمل على قسمين قسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وقسم سفلي يتعلق بتعريف العقار (القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة والمساحة ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك، وعلى طبيعة ومحتوى

العقارات مع الإشارة في هذا الصدد أن مثل هذه البطاقات تم إنشاؤها في حال نظام الشهر الشخصي.

ثانيا: بطاقات قطع الأراضي " البطاقات الريفية" (PRO1)

يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي يظم البلدية التي يقع فيها العقار المسوح والقسم ومجموعة الملكية التي ينتمي لها العقار وموقع العقار والمساحة المعتمدة من طرف المسح، إضافة إلى تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إيداع محضر المسح الذي يتضمن القسم المسوح وقسم سفلي يحتوي على خمس جداول وترتب هذه البطاقات ترتيبا تصاعديا".

ثالثا: بطاقات العقارات الحضرية

يقصد بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وهذا النوع من البطاقات لا يقتصر فقط على المناطق المسوحة وإنما يشمل أيضا العقارات الغير مسوحة هذا من جهة ومن جهة أخرى تنقسم هذه البطاقات إلى:

1-البطاقة العامة للعقار (PR2)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبني سواء كان عقار ذو استعمال (فردى أو جماعى على الشىاع) ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية التي يقع في حيزها الجغرافى العقار وموقع العقار (الشارع والرقم)، وبيان محتوى المسح، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول ويتم ترتيب هذه البطاقات ترتيبا تصاعديا حسب القسم والجزء إذا كانت المنطقة التي يقع فيها العقار مسوحة، إما إذا كانت غير مسوحة ترتب حسب الشارع والرقم.

1 البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR3)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقارات التي تدخل ضمن الملكية المشتركة (الشقق) أي أنها تخصص لكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة وتشمل هذه البطاقة على القسمين، قسم علوي يحتوي على البلدية التي يقع فيها العقار و مراجع مسح الأراضي (القسم ومجموعة الملكية والوحدة وسعة المسح)، إضافة لقسم سفلي يحتوي على ستة جداول¹

المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري

إن الغرض من القيد في السجل العقاري هو تخليص الملكية من أسباب النزاع الخفية التي تهددها في الوضع الحالي، بحيث تكون التصرفات التي تتم على أساس القيد في السجل العقاري محل طعن، فبعد أن تقوم مصلحة المسح العقاري بإجراء التحقيقات العقارية اللازمة من إعداد وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تمكين الأشخاص من إبداء اعتراضاتهم ودراسة هذه الاعتراضات تقوم بإيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، ومن ثم تبدأ إجراءات القيد في السجل العقاري وهو ما سيتم دراسته في هذا الجزء.

الفرع الأول: إجراءات القيد الأول

يتم إجراء القيد على مراحل تتمثل في إيداع و تسليم وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية و اشهار محضر التسليم و ثائق المسح و اخيرا ترقيمها في البطاقات العقارية .

أولاً: إيداع وتسليم وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية

بعد الإنتهاء من عملية المسح على مستوى البلدية يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث يفحص المحافظ العقاري الوثائق المسحية ويسعى إلى مطابقتها مع الوثائق المتواجدة على مستوى مصالحه خاصة تلك التي لها سندات ملكية مشهورة.

الإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري عند الانتهاء من مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة أقسام البلدية حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم

¹المواد من 27 وما يليها من المرسوم 63/76، المذكور سابقا.

63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، كما تنص المادة 09 من المرسوم 63¹/76 على أن إثبات عملية الإيداع يكون عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام إسم البلدية والأماكن التي تم مسحها ، هنا لابد على المحافظ العقاري أن يعين بدقة تاريخ الإيداع نظرا لأهميته الكبيرة، ذلك أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح².

ثانيا: إشهار محضر تسليم وثائق المسح

يجب أن يكون محضر تسليم وثائق المسح موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة سواء عن طريق الصحافة اليومية أو عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات في مقر المحافظة العقارية أو في مقر البلدية أو المقرات السكنية التي توجد بها العقارات³. يتم هذا الإشهار في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، على أن يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة 04 أشهر كاملة، وهذا حتى يتمكن المالكون وأصحاب الحقوق العينية من الحضور إلى المحافظة العقارية لتسليمهم حسب الحالة، سواء دفتر عقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقت، وكذلك من أجل إثارة الاحتجاجات من كل من له مصلحة.

و هذا الالتزام من طرف الإدارة و المتمثل في تحرير محضر الإيداع في 04 نسخ و نشره، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي اجري فيها المسح، و الثانية الى مدير مسح الأراضي، و الثالثة الى مدير املاك الدولة و الرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية .

¹المواد: 08، 09، المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

²حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000، ص46.

³المرجع نفسه، ص47.

ثالثاً: ترقيم العقارات المسوحة

بعد فحص المحافظ العقاري للوثائق ومدى مطابقتها مع وثائق المسح المسوكة على مستواه، يقوم بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح حيث إذا تبين أن العقود المقدمة من الملاك معترف بها وفق التشريعات السارية يقوم بترقيمها ترقيم نهائي، أما إذا كان الملاك يحوزون سندات غير كافية في هذه الحالة يبدأ سريان مدة الترخيم المؤقت من تاريخ إيداع الطلب طبقاً لأحكام المادة 34 من قانون المالية 2019، تعدل أحكام المادة 11 من الأمر 74/75:

1- **الترقيم النهائي:** في هذه الحالة فإن السند المقدم من طرف المالك حول العقار يعتبر سند صحيح ومشهر لا يترك أي مجال للشك، وبالتالي يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي، ويسلم المالك الدفتر العقاري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي¹.

2- **الترقيم المؤقت:** في هذه الحالة يكون المحافظ العقاري أمام ثلاث حالات:

أ. **الترقيم المؤقت لأربعة أشهر:** يعتبر هذا الترخيم مؤقتاً بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية أو لوجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب و يبدأ سريان مدة الترخيم من تاريخ إيداع الطلب².

ب. **الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** يكون هذا الترخيم في حالة غياب سند كافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف لمحافظ العقاري، يبدأ سريان مدة الترخيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ إيداع الطلب، و بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترخيم نهائياً و يسلم الدفتر العقاري الى مالكه³.

¹ المادة 12 من المرسوم 63/76، المعل والمتمم.

² المادة 13 من المرسوم نفسه.

³ المادة 14 من المرسوم نفسه.

ت. الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

ادخل المشرع في هذه المسألة من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75/74 بموجب -القانون 14/10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور، والتي نصت على كل العقار لم يطالب به من خلال عملية المسح العام يرقم مباشرة ترقيميا نهائيا باسم الدولة .

حيث كان يرقم العقار محل مسح لم يتحدد بعد مالكة ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة، هذا ما كان يعرف بالترقيم المؤقت لحساب مجهول تم تتحول إلى ترقيم نهائي في بعد هذه انقضاء المدة وفي غياب الاعتراض مؤسس من الغير، ثم اعتمد المشرع الترقيم النهائي باسم الدولة للعقارات التي لم يعرف مالكوها أثناء أشغال المسح مع امكانية فتح أجال الإعتراض في هذا الترقيم ولمدة 15 سنة من يوم ايداع وثائق المسح وهذا ما جاء به المشرع عند تعديله احكام المادة 23 مكرر من الامر المذكور أعلاه بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 أصبح المحافظ العقاري ملزما بترقيم العقارات غير المحددة المالك أو غير المطالب بها اثناء أشغال المسح في حساب جديد يدعى حساب العقارت غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي وذلك لمدة 15 سنة مع مراعاة الاجراءات الواردة ضمن المذكرة 4060، والتي تناولت حلول عملية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، و في حاله المطالبة بملكية العقار خلال 15 سنة بموجب سند ملكية مشهر فإن المحافظ العقاري مطالب بترقيم العقار ترقيميا نهائيا باسم مالك بعد قيامه بالتحقيقات، وفي حالة ما إذا كان السند المرفق بالاعتراض غير مشهر أو كانت المطالبة به على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح فان المحافظ يقوم بعد التحريات المعهودة إليه، بترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من يوم ايداع طلب الاعتراض، وإذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة. أو الجماعات المحلية تقوم المحافظ العقاري بترقيم فوري وفق نتائج التحقيق.

بعد استفاضة مدة 15 سنة المشار إليها ضمن المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 وفي غياب أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار نهائياً باسم الدولة، و بموجب المادة 166 من قانون المالية 2025 وفي إطار تنفيذ التعليمات رقم : 4300 المؤرخة في 2025/03/10 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وكذا العقارات المسجلة باسم الدولة من طريق الخطأ و في غياب دعوى قضائية تتم الاجراءات المنصوص عليها وفقاً للتعليمات .

الفرع الثاني: تقديم الاحتجاجات والاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية

كما سبق الذكر فإن إعطاء مهلة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو 02 سنتين أو 15 سنة الغرض منها إعطاء الفرصة لأصحاب الحقوق بتقديم شكاويهم واعتراضاتهم إلى المحافظ العقاري لأجل دراستها قبل الترقيم النهائي للفصل فيها¹.

مما سبق فإن المحافظ العقاري يكون أمام حالتين:

- الاحتجاج في الآجال القانونية.
- الاحتجاج خارج الآجال القانونية.

1: الاحتجاج في الآجال القانونية

للمحافظ العقاري الحق في جمع الأطراف المتنازعة لأجراء محاولة المصالحة و تحرير محضر حول ذلك حسب النتائج المتوصل إليها وهي كما يلي :

٨ **محاولة المصالحة الناجحة:** في حالة وصول الطرفين إلى اتفاق على ان الوقائع المثارة تعكس فعلاً الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن الوقائع والنتائج المتوصل إليها والتي

¹أوجب المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم على الذين يدعون حيازة حقوق عينيه على العقارات المسوحة ان يبلغوا اعتراضهم كتابياً إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها وإلى الطرف الخصم حيث يقيد هذا الاحتجاج في سجل مفتوح بالمحافظة العقارية لهذا الغرض ويجب عليه أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات.

تكون محل محضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص، و يتم تحرير مصالحة بناءا على اتفاق الاطراف.

▲ **محاولة المصالحة الفاشلة:** في حالة عدم اتفاق بين الأطراف أي عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى جميع الأطراف وللطرف المدعى مهلة (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري للجوء إلى الجهات القضائية لرفع الدعوى وتبليغ عريضة الدعوى إلى المحافظ العقاري لأجل إشهارها في نفس المهلة، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتعليق عملية الترقيم الى غاية صدور حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشئ المقتضى فيه.

▲ وفي حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر العريضة رفع الدعوى فانه يقوم بإتمام عملية ترقيم العقاري في السجل العقاري .

ثانيا: الاحتجاج خارج الآجال القانونية

في حالة وجود اعتراضات خارج الآجال القانونية حيث أصبح الترقيم نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه الى الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثالث: الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية تُثبت ملكية العقارات وتُسجّل فيه جميع التصرفات القانونية المتعلقة بها كالبيع والرهن. يُعد أداة قانونية أساسية لحماية حقوق الملكية وضمان الشفافية في التعاملات العقارية.

أولا- تعريف الدفتر العقاري

هو عبارة عن سند اداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹.

ويسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

¹المادة 46، فقرة 1، من المرسوم 63/76، سالف الذكر.

ويتم إعداد بناءً على طلب من المالك المعنى وهو السند الرسمي والوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة لكل عقار ممسوح، وانطلاقاً يصبح نظام الشهر عينياً وتشمل جميع البيانات المتعلقة بالعقار الممسوح، تحرر بطريقة واضحة ومقروءة بحبر اسود¹، وهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية المسح العام للأقاليم فهو الأثر المباشر لهذه العملية.

وتطبيقاً للتعليمية رقم 01 المؤرخة في 21/01/2021 يتم اعداد و تسليم الدفاتر العقارية بناء على طلب يتقدم به المعنى مقابل تسليم وصل ايداع طلب الدفتر العقاري لمدة شهر، وتعتزم المدير العامة للأملاك الوطنية إنشاء الدفتر العقاري الإلكتروني خلال السنة الجارية في شكل بطاقة إلكترونية وتقليص مدة اصداره لمدة 08 أيام.

ثانياً: قوة الثبوتية للدفتر العقاري

بالنسبة للقيمة القانونية للدفتر العقاري وطبقاً لنص المادة 19 من الأمر 74-75 فإنه يشكل سند ملكية الحقوق العقارية المشهرة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني، والذي يغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام على اعتبار أنه يشكل نقطة الإنطلاق في نشأة الملكية العقارية كونه أتى نتيجة عملية مسح عام للأراضي، غرضها تطهير الملكية العقارية بتسليم أصحابها سندات لها حجية كاملة، على اعتبار أن بياناته مطابقة تماماً لتلك الموجودة بالبطاقة العقارية التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار على اعتبار أنه يخضع لعملية الاستقصاء الميداني من قبل لجنة المسح ثم لمراقبة المحافظ العقاري أثناء تشكيل البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

■ حجية الدفتر العقاري في الإثبات

إن معرفة موقف المشرع من هذه الحجية وإعطاء نظرة شاملة على ذلك يستدعي منا استحضار النصوص القانونية التي تعالج هذه المسألة، المتمثلة أساساً في المادة 33 من

¹المادة 45، المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، سالف الذكر.

المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والتي تنص على ما يلي:

"إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا تعد المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"¹

والمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و التي تنص على ما يلي:

"تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته"

انطلاقا من المادتين أعلاه اتضح أن المشرع الجزائري جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة باختلاف أنواعها، وبالتالي فعل حسن حين أقر أحادية هذا السند في إثبات الملكية على اعتبار أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية للعقار هذا من جهة، ومن جهة فإن ما يزيد من مصداقية الدفتر وحجته هو عدم تسليمه سوى لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني يقوم به محققين يتولون مهمة التحري في صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح.²

تبعاً لما سلف ذكره من خلال المادتين 33 و 19 فإنه لا يمكن قبول لا المحررات الثابتة قبل عام 1971 ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية لإثبات الملكية العقارية، بل يجب على المدعي الملكية عقارية الإستناد إلى الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً حتى يشهر ومن ثمة منحه المزيد من الحجية القانونية تجاه المالك والغير.³

¹النظر المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، ملقى بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973.
²رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية الخلاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 250-245.
³بسكري أنسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 115.

المطلب الثالث: الإشكالات المترتبة على إيداع وثائق المسح

بالرغم من الأثر الإيجابي العملية المسح على تأسيس السجل العقاري إلا أن الواقع العملي أثبت أن هناك آثار سلبية لهذه العملية على تأسيس السجل العقاري تتمثل في فارق المساحة يفوق النسبة المئوية المسموح بها من جهة، ومن جهة أخرى العدد الهائل العقارات التي أدرجت في حساب المجهول .

الفرع الأول: إشكالية الفارق المساحي والطبيعة القانونية للعقار

أولاً: إشكالية الفارق المساحي

يشكل مساحة العقار الممسوح أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفاتر العقارية حيث يجب أن تكون المساحة الواردة في وثائق المسح مطابقة لما هو وارد في سند الملكية إلا أنه في بعض الحالات قد تثار أمام المحافظ العقاري إشكالية فارق المساحة والتي تفوق الحد المسموح بها مما يستدعي التحقق من المساحة وذلك بمراسلة مديرية مسح الأراضي قصد إجراء معاينة ميدانية وضبط المساحة .

باعتبار أن تأسيس السجل العقاري من خلال عملية المسح والتي رصدت لها إمكانيات مادية ضخمة هدفها بالدرجة الأولى تطهير الملكية العقارية ولأجل ذلك فإن كان هذا الفارق في المساحة يفوق النسبة المئوية المسموح بها وكان رد مديرية مسح الأراضي بأن المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة ففي هذه الحالة يؤخذ بالمساحة المعتمدة من طرف المسح في إطار المسح العام العام شريطة ألا يعود أصل ملكية المساحة الزائدة للدولة من جهة ومن جهة أخرى ألا تأثر هذه المساحة الزائدة على الملكيات المجاورة.

ثانياً: التغييرات التي مست الطبيعة القانونية للعقار

باعتبار أن عملية المسح قد تفوق عشر سنوات أو أكثر نظراً للحوز الجغرافي الذي شملته عملية المسح وبالرغم من الكفاءة التي يتميز بها أعوان المسح إلا أن هناك بعض

الحالات قد تترتب بين الشروع في عملية المسح وإبداء وثائق المسح تؤثر بشكل أو بآخر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ومن بين هذه الحالات :

- ▲ حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار بفعل الوفاة
- ▲ حالت العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار من خلال التصرف

في هذا الأخير (بيع أو مقايضة) ففي كلتا الحالتين يجب على المحافظ العقاري أن يرسل مديرية مسح الأراضي بموجب (12PR) مرفقة بما يبرر هذا التغيير هذه الأخيرة ملزمة بتعيين وثائق المسح بحسب التغييرات الجديدة .

الفرع الثاني: إشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب غير مطالب بها (المجهول سابقا)

نتيجة للإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول التي وجهت لنص المادة 23 مكرر قبل التعديل، تطلب تدخل المشرع من أجل إيجاد حلول جذرية وبموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27¹ والمتضمن قانون المالية 2018 المادة 89 منه عدلت أحكام المادة 23 مكرر حيث غير اسم حساب المجهول باسم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حيث يرقم العقار لمدة 15 سنة ترقيما مؤقتا، ولقد أتاحت هذه المادة بالنسبة للحائزين على سندات رسمية مشهرة هم الذين لهم الحق بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة، بشرط أن لا يكون هناك دعوى قضائية مشهرة على مستوى البطاقة العقارية، أما الحائزين على سندات غير مشهرة يحق لهم في تقديم طلب التسوية خلال سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، فمتى كانت النتيجة ايجابية فإن الطالب يستفيد من الترقيم المؤقت يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب وفي هذه الحالة العكسية يرفض الطلب.

¹ قانون 11/17 المؤرخ 2017/12/27 المتضمن قانون المالية 2018 ، ج ر عدد 2017/76 .

حيث أخطأ المشرع حسين أسند مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده، بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة متعدد الأطراف خاصة فيما يتعلق بالأموال الوقفية .

باستقراء نص المادة 23 مكرر يلاحظ أن العقارات التي ليست لأصحابها سندات مشهورة لا يمكنهم التقدم بطلب التسوية بعد السنتين من الإيداع فما مصير العقار الذي يبقى 13 سنة وهو في هذا الحساب قبل أن يستند بعد 15 سنة إلى الاملاك الدولة فكان على ان المشرع ان يترك الاجل مفتوحا.

خلاصة الفصل الثاني :

تطهير الملكية العقارية في الأراضي المسوحة هو إجراء قانوني يهدف إلى تصفية وتنشيط الحقوق العينية على العقارات بعد خضوعها للمسح العقاري. يتم ذلك من خلال إعلان نتائج المسح، فتح باب الاعتراضات، ثم البت فيها قضائياً أو إدارياً، ليُسجَل بعدها العقار في السجل العقاري باسم المالك النهائي. بعد هذا التسجيل، تصبح الملكية محصنة ضد الطعن، مما يعزز الأمن العقاري ويمنع النزاعات المستقبلية.

الخلاصة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نجد المشرع الجزائري قد أولى عناية خاصة لنظام الشهر العقاري ، لقد تبنى المشرع الجزائري بموجب الامر 75/74 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري نظام الشهر العيني الذي تحكمه جملة من المبادئ الأساسية الا ان هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا تم تجسيده عن طريق اعداد مسح الاراضي العام الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني وترك بعضها الآخر تحكمه مبادئ الشهر الشخصي وهذا في ظل العيوب الكثيرة الموجودة في هذا النظام والمتمثلة في الحيابة والتحقيق العقاري ، ويمكن القول انه من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر كالية لحماية الملكية العقارية وهذا في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري وذلك بإعادة النظر في التشريع العقاري الجزائري في جوانبه التقنية والتنظيمية لأنه يعاب على نظام الشهر العقاري عدم الأخذ بمبدأ القوة الثبوتية.

حيث توصلنا من خلال هذه الدراسة الى بعض النتائج منها:

◀ رغم الإضافة التي منحتها شهادة الحيابة لسندات الملكية العقارية الخاصة إلا أنه هناك بعض التناقض الذي ورد من شأنها في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وذلك بنص المادة 41 وما يليها، حيث أن هذه المادة جعلت من شهادة الحيابة اسمية لا يجوز التصرف فيها ولا تنتقل إلى الورثة إلا عن طريق تقديمهم طلب الحصول على شهادة جديدة باسمهم في غضون سنة من تاريخ الحصول على الشهادة وإلا ألغيت، في حين ترى أن المادة 43 من نفس القانون تسمح لهم لمن يحوز هذه الشهادة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي لها، وبالرجوع إلى نصت المادة 44 التي تمكن صاحبها من أن يؤسس رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة لفائدة هيئات القرض ينطبق على عقار محل شهادة الحيابة ضمانا للقروض المتوسطة و طويلة الأمد إلا أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي الأمر فكيف لصاحب الشهادة أن يرهن العقار في حين أن القانون لا يسمح

ببيعه فإذا والاشكال المطروح هنا: هل أن الرهن المذكور يشكل ضمانا حقيقيا للمؤسسة المقرضة، فإذا لم يسدد المقترض الدليل في أجله فهل يحق أو في حالة ظهور المالك الحقيقي فهل يحق للبنك بيع العقار الذي لا يمكن لصاحبه بيعه .

- يتم شهر شهادة الحياة على نفس العقار المشهر سابق له عقود مشهورة أو سند ملكية وتم التصرف في العقار بعقود هبة، وتم تسليم شهادات الحياة على العقود المشهورة "مثلا عقد الهبة"، واثناء مرور فرقة مسح الأراضي سجلت القطعة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي.

◀ ان التحقيق العقاري اجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر وعلى نفقته الخاصة وهذا ما يعيق التحفيز وانتشار هذا الإجراء بسبب تقاعس المواطنين عن العملية لدواعي الجهل أو الإهمال أو بعقلية الإتكال على الدولة .

◀ نلاحظ أن المشرع استبدل الموثق الذي كان يشرف على عقود الشهرة سابق بمدير الحفظ العقاري في النظام الحالي بالتنسيق مع المحقق العقاري، غير أنه وسع نوعا ما من صلاحيات هذا الأخير، وعلى حساب صلاحيات المحافظ العقاري بالنظر لما تقوم به في من مهام في إطار التحقيق العقاري التقليدي المعمول به في نظام مسح الأراضي العام.

◀ تم شهر سند الملكية في اطار القانون 02/07 للمالك وتسليمه له في حين واثناء مرور فرقة مسح الأراضي العام تبين أن العقار ملك للدولة وليس للخواص.

◀ أن القانون 02/07 أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري إلا أنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية لا نجاح عملية التطهير العقاري الشاملة طبقا للمادة 06.

◀ اعتماد القانون 02/07 على القانون إ. م إ كالمراجع عام فيما يتعلق بالحياة والتقدم المكسب .

تنص المادة 34 من قانون المالية 2019 تعدل أحكام المادة 11 من الأمر 75/74 كما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوكة في السجل العقاري على النحو التالي بالنسبة للعقارات التي تحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة يكون الترتيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح، أما بالنسبة أما للعقارات التي يفتقر حائزوها على سندات ملكية مشهرة تتم القيام بالترقيم المؤقت، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترتيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المعني أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.

➤ يعتبر الدفتر العقاري كسند ملكية يسلم للمالك غير أنه معرض لعدة إشكالات منها الضياع أو الاتلاف أو التحايل على الغير في المعاملات العقارية كسهر العرائض والحجز العقاري مما يتعذر تأشيرها لعدم استجابة المالك إحضار الدفتر العقاري.

➤ كثرة تسجيل العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي، مما يجعل عمل لجان مسح الأراضي ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية.

➤ جاءت التعليلة رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 بنتائج إيجابية أهمها تسهيل التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها والمسجلة باسم الدولة خطأ، مما يوفر حلا عمليا للمواطنين ويخفف الضغط عن القضاء كما أن العقود الإدارية المسجلة وهي العقود المحررة من رؤساء البلديات قبل قانون 25/90 واثبات الحياة الفعلية وذلك عبر تحقيقات مصالح المسح العقاري وفق شروط الحياة القانونية.

➤ التنفيذ واجه العراقيل بسبب انقضاء الآجال القانونية مما حرم بعض المواطنين من التسوية الإدارية، مما اضطرهم للجوء إلى القضاء للحصول على الدفاتر العقارية، ولتجاوز هذه الإشكالات، عدلت المادة 23 مكرر من الأمر (74/75)، وأدرجت أحكام جديدة ضمن المادة 166 من قانون المالية 2025 لتوسيع النطاق المستفيدين وتمديد

أجل السنوية إلى 15 سنة بدلا من سنتين، شريطة توفرهم على وثائق تثبت الملكية مثل شهادات الحياة المشهرة أو العقود الإدارية المسجلة في غياب دعوى قضائية.

و على ضوء هذه النتائج نقترح ما يلي:

◀ يجب رفع المدة القانونية للحصول على شهادة الحياة لأن مدة سنة واحدة غير كافية إطلاقا وهي تفتح المجال للتحايل أكثر مما تخدم تطهير الملكية العقارية على الأقل فوق خمس سنوات.

◀ على المشرع الجزائري أن يكون حازما للفصل في التناقضات التي تشوب شهادة الحياة هاته الأخيرة التي ستزول تلقائيا بتصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية. بالمناسبة استكمال واعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري للبلدية المعنية، وذلك باصدار قانون بنفس اجراءات القانون 07/02 ولكن إجراءاتها تكون عن طريق ايداع الطلب وفتح التحقيق على مستوى المحافظة العقارية كونها ملزمة بالأوعية العقارية والموظفين المؤهلين .

◀ يترك الأمر للمحافظ العقاري باعتباره أقرب المجال التحقيق العقاري وتقاديا لما يثار من نزاعات في هذا الشأن .

◀ تعيين محقق عقاريين مختصين ومؤهلين في الميدان مع وجود أعضاء دائمة من مديريات مختلفة مثلا: أملاك الدولة، الفلاحة، التعمير والأوقاف أثناء التحقيق .

◀ وجوب إصدار قانون أساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري بحيث يحدد واجباته ويحفظ حقوقه مع اضاء صفة الضبطية على المحاضر التي يحررها.

◀ تعديل المادة 06 من القانون 02/07 ليعمم التحقيق العقاري بصفة جماعية للإسراع في عملية التطهير العقاري.

حذف الإجراء المتعلق بشهر العرائض القضائية في حالة تحرير محضر عدم صلح وما ينجم عنه من فتح بطاقات عقارية مؤقتة على مستوى المحافظات العقارية والاكتفاء باحالة الأطراف على الجهات القضائية بموجب محضر عدم صلح وذلك حسب ما ورد في المادة 17 من المرسوم 147/08.

تعديل الفقرة الثانية من نص المادة 34 من قانون المالية 2019 مما خلق سلبيات و اشكالات، في طلب المعلومات كونه الشخص المعني أو لأشخاص المسجلين في وثائق المسح الأراضي لم يقدموا إيداع طلباتهم مما يتعذر تسويه ملفاتهم و يبقي السجل العقاري مفتوحاً إلى أجل غير مسمى.

إعادة النظر في إمكانية إلغاء الدفتر العقاري باعتباره أنه يسلم للمالك في لقطة تحبينه والإبقاء على البطاقة العقارية والتي تبقى متواجدة على مستوى المحافظة العقارية وذلك بشهر جميع المعاملات الواردة على البطاقة العقارية باعتبارها قابلة للرقمنة والتحيين .

تعميم اجراءات القانون رقم 07/02 ليشمل العقارات غير المطالب بها التي كثرت بشأنها النزاعات، الهدف منه تطهير الملكية العقارية .

تعديل المادة 15 من المرسوم 76/63. وذلك بتحديد مدة محضر المصالحة، وذلك لورود عدة اعتراضات بعد تحرير المحضر من أطراف أخرى من شأنها أن تغير في الوضعية الحالية حتى لا تبقى وضعية العقار المعني عالقة.

تعديل المادة 13 و 14 من المرسوم 76/63 المعدل والمتمم وذلك بادراج نوع ثالث من الترقيمات المؤقتة لمدة 15 سنة المشار إليها في المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 .

كان يستوجب إدراج الشباك الوحيد على مستوى كل بلدية تم فيها المسح يفتح فيها سجل دراسة الملفات العالقة والمسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها.

◀ بصدر التعليمية رقم : 4300 المؤرخة في : 2025/03/10 و بتعديل المادة 166 من قانون المالية 2025 فتحت المجال لكل من هب ودب إيداع طلبات التسوية رغم افتقاره لسندات رسمية وذلك عن طريق تصريحات + خبرة....الخ.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ - قوانين

- ◀ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 الصادرة في 02/12/1990
- ◀ قانون 11/17 المؤرخ 2017/12/27 المتضمن قانون المالية 2018، ج ر عدد 2017/76
- ◀ القانون 02/07 هو نفس الشرط الذي تم العمل به أثناء تطبيق المرسوم المتضمن من إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في المادة الثانية منه.
- ◀ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الجريدة الرسمية المؤرخة في 23/04/2008، العدد 21.
- ◀ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة في 02/12/1990
- ◀ القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير 1990/03/25، ج ر العدد 52 الصادرة في 02/12/1990
- ◀ قانون المالية 2025، المادة 166

ب - الأوامر

- ◀ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر، العدد 31، الصادرة في 13/05/2007، ص 03، 06
- ◀ امر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 2009
- ◀ الأمر رقم 96/31 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية العدد 85، صادر في 30/12/1997 (معدل ومتمم).

ت - المراسيم التنفيذية

- ◀ المرسوم التنفيذي رقم 91/254 على " يجوز للحائز أو الحائزين عند إنقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال إثارة مدة الحيابة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب" .

◀ المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، ملقى بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973

◀ المرسوم التنفيذي 251/21 المؤرخ في 2021/06/06، المتضمن حل الوكالة القطنية لمسح الأملاك وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج ر ع 47 المؤرخة في 2021/06/15

◀ المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 67 يوليو، 1991 يحدد كفايات إعداد شي ادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 31/09/1991.

◀ المرسوم التنفيذي رقم 08/147، ج ر عدد 26 سنة 2008،

◀ المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، عدد 30 سنة 1976،

◀ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/02/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، الصادرة في 12/02/2015

◀ المرسوم التنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-13 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1992، ج ر 30 1992 و مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993.

ث - المجالس الدولية

◀ مجلس الدولة رقم القرار 184931 مؤرخ في 27/03/2000 ورقم القرار 203024 مؤرخ في 16/06/2000.

ج - القرارات

◀ قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية رقم 288085 المؤرخ في 23 مارس، 2005 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة، 2005.

◀ المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 12/12/2007، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2008.

◀ المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 508386 مؤرخ في 11/03/2009، مجلة المحكمة العليا عدد 1، الجزائر.

◀ المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2005.

- ◀ المحكمة العليا (ع ع) رقم القرار 2880885 مؤرخ في 2005/03/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر، 2005.
- ◀ المحكمة العليا (ع ع) رقم القرار 618014 مؤرخ في 2010/09/16، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 2010.

ح- التعليمات

- ◀ التعليمات رقم : 16 المؤرخة 24 /05/ 1998، المتعلقة بالسير عمليات مع الأراضي والترقيم العقاري.
- ◀ التعليمات رقم 03: المؤرخة في 27 /09/ 2008 المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري وإثبات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

د. المذكرات

- المذكرة 4123 المؤرخة في 14/10/1991 تتعلق بإعدادات شهادات الحياة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة 3587 المؤرخة في 17/07/1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة الأملاك الوطنية.
- المذكرة 03278 المؤرخة في 05/04/2010 تتعلق بالتكفل لطلبات الحائزين على شهادة الحياة.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- كتب

- ◀ أحمد خالدي، الحياة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة دار هومة الجزائر 2014 .
- ◀ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري (في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة)، دارهومة، الجزائر، 2017.
- ◀ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006.
- ◀ جوهري الحاج هني، الحياة فقهيا وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة - الجزائر، 2015.
- ◀ حمدي باشا المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2013.
- ◀ حمدي باشا عمر محررات شهر الحياة عقد الشهادة الحياة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص. 80.

- ◀ زروقي ليلي وحمدى باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة، الجزائر 2006، ص 80 المحكمة العليا (ع ع) قرار رقم 215 426996 مؤرخ في 12/12/2007، المحلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2008.
- ◀ سماعين شامة (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر : دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع.
- ◀ عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الثامنة 2013.
- ◀ عبد العزيز محمودي آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، طبعة الثانية 2010.
- ◀ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هوما، 2004، الجزائر.
- ◀ فتحي ويس. (2014). الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة. الجزائر : دار هومة.
- ◀ لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق القانون 07/02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مداخله ألفت بمناسبة الملتقى الوطني حول الحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية أيام 27-28 أفريل) كلية الحقوق جامعة يحيى فارس المدية 2011.
- ◀ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2012.
- ◀ محمودي عبد العزيز آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات بغدادى، الجزائر 2010.
- ◀ النعيمة حاجي: المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

ب - مجلات ومقالات علمية

- ◀ بيوت نذير، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري". مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية المحكمة العليا. عدد خاص الجزء الثالث قسم الوثائق والمستندات . الجزائر 2010.
- ◀ جميلة فسيح المسح العقاري والآليات الموازية التطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25 نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
- ◀ السيد عبد الوهاب عرفة المرجع في الحياة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص32.

- ◀ عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 04، رقم 01، المؤرخ في 09-06-2018.
- ◀ علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17، العدد 02، 2007.
- ◀ عمار بوضياف، المسبح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 كلية الحقوق، جامعة صفاقي، لوس، 2006.
- ◀ فسوري فهمية، شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، الجزائر 2010.
- ◀ مجيد مخلوفي، شهادة الحياة وتطبيقاتها، نشرة القضاة عدد 57، الجزائر. محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18 لسنة 2007.
- ◀ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية، المحلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 1، الجزائر.
- ◀ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18 لسنة 2007.

ب - مذكرات تخرج

1. أطروحات الدكتوراه

- ◀ أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شياذة الماجستير في القانون، جامعة مستغانم، كلية الحقوق، 2014-2015.
- ◀ بوعيشة شهنار، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2017/2018.
- ◀ بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016 .
- ◀ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية الخلاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

◀ عثمانة وهبية، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015.

◀ عماد الدين رحامية : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون إشراف الدكتور بن شويخ الرشيد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014 .

◀ فضيلة فرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2018/2019.

◀ لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، تاريخ المناقشة 27/01/2016.

2. رسائل الماجستير

◀ بسكري أنسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.

◀ قتال حمزة، شهر الدعوى العقارية، شهادة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس، كلية الحقوق، الجزائر 2006، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة، محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.

◀ ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مبيدي، أم البواقي، 2011 .

◀ ثابتي وليد، التقادم المكسب في ظل الشهر العيني، مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة باتنة السنة الجامعية 2008/2009.

◀ حسن طوابية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000 .

3. مذكرات الماستر

◀ خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012-، 2013.

- ◀ الدول لطفي، حداد دريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة مذكرة النيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص تخصص القانون الخاص الشامل جامعة عبد الرحمان مرا بجاية 2014/2015.
- ◀ قادري نادية النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لينيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008/2009.
- ◀ قدوش لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015.
- ◀ ماحي سهام، زيتوني مريم، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري، تخصص قانون خاص، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالمه 2016/2015.

ت- مطبوعات ومنشورات علمية

- ◀ الأعران المكلفين بالقيام بالتحقيق كل النصوص القانونية المعدة لأجل الإجراء كل السجلات المطبوعة الضرورية للعملية تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء انظر في ذلك التعليم رقم (003) .
- ◀ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009.
- ◀ مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، غير منشورة، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.
- ◀ مطبوعة التقنيات التحقيق العقاري صادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.
- ◀ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.

ث- كتب باللغة الأجنبية

- Ahmed Rahman, Les biens publics en droit algérie, les éditions internationale, P 117

الفهرس

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة أ-ج

الفصل الأول: آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير

الممسوحة

المبحث الأول: شهادة الحيازة كألية لتطهير الملكية العقارية في اطار المرسوم التنفيذي 254/91	
بتاريخ 1991 /07/27	8
المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة.....	9
الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة.....	9
الفرع الثاني: أهمية شهادة الحيازة.....	12
الفرع الثالث: خصائص شهادة الحيازة	12
الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة.....	15
المطلب الثاني: شروط اعداد شهادة الحيازة.....	19
الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار المحوز	20
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بوضع اليد	22
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمدة القانونية.....	23
الفرع الرابع: الشروط المتعلقة بالتسجيل والشهر	24
المطلب الثالث: إجراءات اعداد وتسليم شهادة الحيازة والاثارة المترتبة عليها.....	24
الفرع الأول: إجراء اعداد شهادة الحيازة.....	25
الفرع الثاني: تسليم شهادة الحيازة.....	29
الفرع الثالث: الآثار المترتبة عليها.....	30

المبحث الثاني: التطهير الملكية العقارية في ظل القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ...	34
المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري	35
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.....	34
الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07	36
الفرع الثالث: شروط تطبيق التحقيق العقاري	39
المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري	43
الفرع الأول: فتح التحقيق العقاري	43
المطلب الثالث: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري	52
الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في اعداد تسليم سند الملكية	52
الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في شهر مقرر الترقيم واعداد سند الملكية	55
ملخص الفصل	58

الفصل الثاني: آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة

المبحث الاول: مسح الأراضي العام	60
المطلب الأول: مفهوم عملية مسح الأراضي	60
الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي وتحديد موضوعه	60
الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام واهدافه	63
الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي ومهامها	66
المطلب الثاني: إجراءات مسح الاراضي	67
الفرع الاول: الإجراءات الادارية	68
الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية	69
الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني)	71

74	الفرع الرابع: ايداع نتائج المسح بمقر البلدية
75	المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري موجب الامر
75	المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري
75	الفرع الأول: تعريف السجل العقاري
76	الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري ومهامها
77	الفرع الثالث: مشتملات السجل العقاري
79	المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري
74	الفرع الأول: إجراءات القيد الأول
83	الفرع الثاني: تقديم الاحتجاجات والاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية
84	الفرع الثالث: الدفتر العقاري
87	المطلب الثالث: الإشكالات المترتبة على إيداع وثائق المسح
87	الفرع الأول: إشكالية الفارق المساحي والطبيعة القانونية للعقار
88	الفرع الثاني: إشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب غير مطالب بها (المجهول سابقا)
90	خلاصة الفصل
90	الخاتمة
99	المصادر والمراجع

ملخص

تعتبر الملكية العقارية الطريق القانوني والوحيد لتحقيق الأمن والاستقرار وكذا الحد من الفوضى والمنازعات التي تحصل في هذا المجال الأمر الذي دفع بالمشعر الجزائري إلى خلق هذه الآليات أهمها شهادة الحياة والتحقيق العقاري في الاراضي غير الممسوحة ومسح الاراضي كالية في الاراضي الممسوحة الذين اعتبرهما المشعر الجزائري كاليات تمكن من تطهير الملكية العقارية .

Summary:

Real estate ownership is considered the only legal means to achieve security and stability, as well as to reduce chaos and disputes in this field. This has prompted the Algerian legislator to establish certain mechanisms, the most important of which are the Certificate of Possession and property investigation in unsurveyed lands, and land surveying as a mechanism for surveyed lands. The Algerian legislator considered these mechanisms as tools that enable the purification of real estate ownership.