

- جامعة زيان عاشور - بالجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات تطهير العقار وما يثيره
من إشكاليات قانونية في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

طعيبة عيسى

إعداد الطالبان:

مشري زهرة

دليوح مسعود

لجنة المناقشة:

1-د.أ/ حرشاوي علان رئيسا.

2-د.أ/ طعيبة عيسى مشرفا مقررًا.

3-د.أ/ ضيفي النعاس عضوا مناقشا.

4-د.أ/ بريكي محمد عضوا مناقشا.

السنة الجامعية: 2015/2016

شكر وعرفان

الشكر لله القدير الذي انعم علينا بالعقل الراجح .

نقدم جزيل الشكر الى الأستاذ الفاضل طعيبة عيسى علي قبوله الإشراف على مذكرتنا وتوجيهنا طيلة مدة إنجاز موضوع البحث ، كما نشكره على مساعدته الكبيرة التي قدمها لنا وعلى تواضعه . كما نتوجه بجزيل الشكر لأعضاء اللجنة الموقرة على قبولهم مناقشة هاته المذكرة . وفي الأخير نشكر كافة الأساتذة الأجلاء الذين تلقينا منهم العلم والمعرفة خلال مشوارنا الدراسي .

إهداء

إلى جميع عائلتي و بالأخص الوالدين الكريمين
إلى من تذوقت معهم أجمل لحظات الحياة
إلى سندي وقوتي أخوتي الأحبة
إلى من ساندنا من قريب وبعيد من الأصدقاء والأحبة
إلى كل من ساعدنا في الوصول إلى طريق النجاح

مقدمة

يعتبر العقار من القواعد الأساسية لأي دولة ويمس بالحياة الاجتماعية والاقتصادية ،لذلك نجده ذا أهمية كبيرة ،وهذا يظهر من خلال الكم الهائل من القوانين التي تنظم العقار ،وهذا ما عملت به مختلف النظم والتشريعات الحديثة المقارنة إذ أنها قامت بتنظيم كل التصرفات الواردة على الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تبين قوامها المادي وتنظم كيفية التعامل بشأنها ، وبالنسبة للجزائر فالعقار تميز بعدم الاستقرار وعدم الثبات وهذا نتيجة للمراحل التاريخية التي مر بها ،مما نتج عنه الكثير من المنازعات والمشاكل كل هذا بسبب انعدام السندات الرسمية وعدم القدرة على إثبات ملكية العقار....إلخ

وحتى مع تدخل المشرع الجزائري لحل هاته المشاكل إلا أنها لازالت كما هي لكون تدخل المشرع جاء نتيجة للتوجهات السياسية وكذا الاهتمام بالعقار العام على حساب العقار الخاص . ومع بداية التسعينات تبنت الجزائر نظام الاقتصاد الحر والذي أسسه الاستثمار ،لذلك حاول المشرع إعادة الاهتمام بالملكية العقارية الخاصة،وكرسها من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم بداية بالدستور وقانون التوجيه العقاري، الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشتراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

و لأجل تطهير الملكية العقارية الخاصة لا بد أن تكون هناك آليات تقوم على عنصرين أساسيين هما أسس أو مبادئ ، لها أدوات لتطبيقها ، سواء هيئات أو مؤسسات، أو بعض المهن المتدخلة في عملية التطهير ووسائل قانونية فرضتها العملية كـ بعض الشهادات والعقود أو القوانين.

وهذه الآليات فرضها المشرع الجزائري من أجل إيجاد منظومة قانونية كفيلة بتحقيق الأهداف المتصلة بتطهير الملكية العقارية، وتظهر هاته المنظومة من خلال تبني المشرع نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1675/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ورغم اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني و إجراءات المسح والتسجيل في السجل العقاري كأداة تسوية رئيسية لمختلف أصناف الملكية العقارية في الجزائر، إلا أنه عمد في العديد من المرات على سن إجراءات تتماشى مع نظام الشهر الشخصي إذا تعتمد هذه الإجراءات على تفعيل كل من قواعد الحيابة وعملية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 .

أولاً: أهمية الموضوع

تبرز أهمية الموضوع الحالي في تحليل الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري، لتطهير الملكية العقارية الخاصة منذ الاستقلالوا إلى يومنا هذا من خلال النصوص القانونية التي نظمت العملية والوسائل المادية، والأسس التي تقوم عليها عملية التطهير في كل مرحلة وأسبابها للوصول إلى مدى نجاعتها، وهل حققت الأهداف المرجوة ، وهي تمكين كل مالك من سند قانوني يثبت ملكيته و تحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية على أساس نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر، و الذي يعتمد على مسح الأراضي.

بالإضافة إلى أن تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للاستثمار، خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية لنظام الاقتصاد الحر.

ثانياً : أسباب اختيار الموضوع

إن سبب اختيار هذا الموضوع يتمثل في أن عملية تطهير العقار، رغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه ، إلا أنه يسير بخطى تكاد تكون متعثرة ، حيث أن الوضعية لم تتغير كثيرا وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي الذي تعد عيوبه أكثر من مزاياه ، وأيضا افتقار المواطن لسند يثبت أو يبرر ملكيته، وبالتالي طغت المعاملات العرفية ولم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على

العقار وعليه عدم تحكمها في السوق العقارية إلى جانب تضييع الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية وركود عملية الاستثمار لارتباط القروض بالتأمينات العينية وهي العقارات كأفضل تأمين ، لكن انعدام سند يثبت الملكية يقف حجر عثرة في إتمام العملية.

ثالثا: مناهج البحث

سنعتمد على عدة مناهج في بحثنا هذا و أهمها المنهج التحليلي و المنهج الوصفي.

رابعا: الدراسات السابقة

من خلال عملية البحث في المكتبات وشبكة الأنترنت لم نتوصل إلى أية دراسة تحمل نفس عنوان هذه المذكرة ، إلا أنه توجد عناوين مشابهة مثالها مذكرة ماجستير بعنوان فعالية آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري للأستاذ بقة فريد، وكذا مذكرة ماجستير بعنوان السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية للأستاذ زرباني محمد مصطفى.

خامسا: الصعوبات

الصعوبة الوحيدة التي تمت مواجهتها في إعداد هذه المذكرة تتمثل في قلة المراجع المتخصصة.

سادسا: إشكالية الموضوع

يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

ما مدى فاعلية الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير العقار؟ وهل وفق المشرع في ذلك؟

سابعا: خطة البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة ، اتبعنا خطة البحث الآتية:
مقدمة.

الفصل الأول: التأصيل القانوني لعملية تطهير الملكية العقارية

المبحث الأول: ارتباط نجاح عملية التطهير العقاري بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: الإعداد لنظام الشهر العيني.

الفصل الثاني: وسائل تطهير الملكية العقارية.

المبحث الأول: تحرير المهن والهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي .

المبحث الثاني: البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري.
خاتمة.

الفصل الأول

التأصيل القانوني لعملية تطهير

الملكية العقارية

ظهر الأساس الأول لعملية تطهير العقار في الجزائر من خلال صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وقد تضمن هذا الأمر أهم المبادئ والأسس التي تقوم عليها عملية التطهير الشاملة للملكية العقارية والتي تسمح بسير هذه العملية بصورة جيدة والمتمثلة أساسا في احترام مبدأ الملكية الخاصة وتكريس الرسمية في المعاملات العقارية والتي يعتمد عليها بصفة أساسية في تأسيس السجل العقاري، وانطلاقا من أن احترام هذه المبادئ والأسس يعد عاملا أساسيا يتوقف عليه مدى نجاح عملية تطهير الملكية العقارية، ومن خلال هذا الفصل سنوضح مدى تجسيد المشرع الجزائري لهذه المبادئ والأسس وذلك عبر مرحلتين يفصل بينهما صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري 2، لذا تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين خصص الأول الى مبدأ الملكية الخاصة والثاني الى مبدأ الرسمية والشهر .

المبحث الأول

ارتباط نجاح عملية التطهير العقاري

بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة

إن الجزائر وباعتبارها من الدول المستقلة حديثا فقد تأثرت بالنهج الاشتراكي الذي كان سائدا في تلك الحقبة، حيث يقوم هذا التيار على أسس ومبادئ أهمها العدالة الاجتماعية ومن هذا المنطلق جاءت فكرة التأميم والثورة الزراعية وتكريس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية وتم فرض قيود على هذه الأخيرة الى درجة الحرمان منها، لذلك نتناول في المطلب الأول تقييد الملكية العقارية الخاصة وفي المطلب الثاني نتطرق الى رفع هاته القيود.

1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/04/1975 .

2- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 و55 لسنة 1990 و1995 على التوالي .

المطلب الأول تقييد الملكية العقارية الخاصة

لقد ساهمت مجموعة المبادئ المفروضة بموجب قانوني الثورة الزراعية¹ والاحتياطات العقارية² لصالح البلديات الى تعقيد مسألة تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة وهذا من خلال تأميم الأراضي مما شكل تعدي على حق التملك وعليه نتطرق الى مظاهر التعدي على الملكية العقارية الخاصة في الوسطين الفلاحي والحضري، وذلك من خلال تدابير هذين القانونين بصفة خاصة، وبعض قوانين المرحلة الاشتراكية بصفة عامة مع إبراز أثرها في مجال تطهير الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول تقييد الملكية العقارية الخاصة الفلاحية

لقد تضمن قانون الثورة الزراعية جملة من التدابير التي تهدف الى تأميم الأراضي الفلاحية التابعة الى الخواص وضمها الى صندوق الثورة الزراعية، وبالنتيجة إلحاقها بأملك الدولة، وقد نتج عن ذلك عدة إشكالات قانونية ومنازعات قضائية بشأن مشروعية آلية التأميم بالنظر الى أثرها في منع وتقييد حرية المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي³، مما يستوجب لنا التطرق الى مظاهر تقييد الملكية العقارية .

أولا مساس التأميم بحق الملكية الخاصة

لقد أحدث الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية وحمل آليات قانونية تضمنت التعدي على حق الملكية العقارية الخاصة تمثلت في التأميم بهدف الاستحواذ على الأراضي الفلاحية الخاصة بالاعتماد على جملة من المعايير منها:

1- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 97 لسنة 1971

2- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، لسنة 1974 .

3- علي معطي الله وحسينة شويخ، الأراضي الفلاحية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 66

1- مفهوم آلية التأميم:

لقد طرحت عملية تأميم الملكيات العقارية الفلاحية الخاصة بموجب قانون الثورة الزراعية مسألة مشروعية هذا الإجراء، طالما أنها تمت بإجراءات لم تراع ضمانات الملكية العقارية الخاصة وفي ظل غياب دستور يسمح بذلك مما يتعين توضيحه كمايلي:

أ - تعريف التأميم:

يعرف التأميم من الناحية القانونية على أنه إحدى وسائل كسب الإدارة لمختلف العناصر المالية ونقل ملكيتها بصورة جبرية وفورية الى الملكية الجماعية أو النشاط الجماعي قصد استغلال هذه الملكية أو النشاط في تحقيق أغراض المصلحة العامة، مقابل تعويض 1 .

أما من خلال أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 والمتعلق بالثورة الزراعية فيتضح أن التأميم يقصد به إسقاط حق الملكية على كل مالك لأرض زراعية أو معدة للزراعة، في حالة إهمالها وعدم قيامه باستغلالها بصفة شخصية ومباشرة، كما قد يكون هذا التأميم كلياً أو جزئياً بالاستناد الى معياري طاقة عمل الملاك وعائلاتهم وضمان توفير دخل كاف لهم، بهدف ضمان التوزيع العادل للدخل الفلاحي وتوفير الإنتاج الفلاحي الأفضل بعيداً عن كل أوجه استغلال الإنسان لأخيه الإنسان-المواد من المادة 01 إلى المادة 06 من الأمر رقم 73/71 سابق الذكر -

ب - مشروعية التأميم:

لقد عرف الفقه انقساماً بشأن مشروعية التأميم المستندة على أحكام الأمر 182/65 المؤرخ في 10/07/1965 الذي يبيح رئيس مجلس الثورة بأوامر وان استند على مبدأ التعويض العادل إلى اتجاهين:

1 - فاضلي إدريس ،محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية ، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق،ماجستير فرع القانون العقاري،دفعة 2009/2008 .

2-الأمر رقم 182/65 المؤرخ في 10/07/1965 المتضمن تأسيس الحكومة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، لسنة 1965 .

الاتجاه الأول: أجاز عملية التأميم استنادا الى الأمر السابق الذكر،والذي يعطي الحق لرئيس مجلس الثورة بالتشريع عن طريق الأوامر،ويبدو أن هذا الرأي ضيق التفسير بحيث أن هذه الأوامر التي يعينها هذا الأمر- الأمر 182/65 - هي الأوامر التشريعية التي لا تحمل مساسا بالملكية الخاصة للأفراد في ظل التشريع الساري في تلك الفترة،وخاصة أحكام القانون المدني الفرنسي وتمديد العمل به بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 1.

أما الاتجاه الثاني:فأجاز عملية التأميم،بالنظر الى دستور 1976 2،في تجديده لمفهوم ونطاق ملكية الدولة - المادة 13 منه- وأشكال ملكية المجموعة الوطنية بما فيها الأراضي التي يشملها تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتعلق بالثورة الزراعية غير أن أصحاب هذا الاتجاه استندوا في تفسيرهم لمشروعية التأميم على أساس دستوري لاحق في صدوره عن الأمر المتعلق بالثورة الزراعية .

ج - إجراءات التأميم والتعويض

بينت المواد 97، 101، 232، 235 من قانون الثورة الزراعية إجراءات التأميم 3 كما بينت طرق تعويض أصحاب الملكية الخاصة اللذين يشملهم التأميم،حيث يتم التأميم عن طريق قرار إداري يصدره الوالي،يقضي بتحويل الأراضي الزراعية أو ذات الوجهة الزراعية الخاصة الى أملاك الدولة لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية ، ومجال تطبيق هذه الإجراءات حددته المادة 13 من قانون الثورة الزراعية ،كما حددت المادة 42 منه الأشخاص الذين يستثنون من تطبيق هذه الإجراءات . هذا وقد نصت المواد من 97 الى 102 من نفس القانون على تعويض الملاك الخواص اللذين شملتهم إجراءات التأميم، سواء أكان التأميم كليا أو جزئيا، ويتم التعويض بحسب المساحة المؤممة

1-الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الخاص بتمديد التشريع النافذ باستثناء المقتضيات المخالفة للسيادة الوطنية.

2-الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 1976/11/22 يتضمن اصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد94، لسنة1976.

3- بن رقية بن يوسف-شرح قانون المستثمرات الفلاحية،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر، طبعة أولى،2004،ص 79 .

ويحسب على أساس الضريبة العقارية المفروضة على كل هكتار مع حفظ الحق في الطعن حول قيمة التعويض أمام اللجان الولائية والوطنية للطعون .

2 - أثر التأميم في تقييد المعاملات على العقار الفلاحي

فرض قانون الثورة الزراعية جملة من المبادئ لتقييد ملكية واستغلال العقار الفلاحي، قصد منع المعاملات العقارية التي تستهدف التهرب من عمليات التأميم وسنتطرق الى هذه المبادئ المفروضة من خلال المظاهر التالية:

أ - منع المعاملات العقارية أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية

لقد قيد المشرع جميع المعاملات العقارية الواقعة على العقار الفلاحي طيلة الفترة الواقعة بين تاريخ نشر الأمر المتضمن قانون الثورة الزراعية وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وقد بينت المادة 168 العمليات المحظورة تحت طائلة البطلان والتي تتم خلال الفترة السالفة الذكر، والمتعلقة بأراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وتمثلت هذه العمليات في أي إجراء يستهدف نقل الملكية بين الأحياء سواء كان هذا النقل بعوض أو بدون عوض، وكذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن الحيازة، وكل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة .

كما تم إلزام الأفراد بالتصريح بجميع المعاملات العقارية التي تمت بينهم تحت طائلة البطلان وذلك قصد السماح للدولة بممارسة حق الشفعة .

وترتب على إلحاق الأراضي الفلاحية الخاصة بصندوق الثورة الزراعية تحويلها الى أملاك دولة تخضع لمبادئ عدم قابليتها للبيع أو التصرف أو التملك بالتقادم - المادة 22 من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية - .

ب - تقييد حق التملك الخاص بفرض مبادئ جديدة

فرض قانون الثورة الزراعية جملة من المبادئ الجديدة المتعلقة بملكية واستغلال الأراضي الفلاحية تمثلت في:

- مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية لتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها، والحد من استغلال الملاك الكبار لصغار الفلاحين، الأمر الذي نتج عنه عدم كفاية الحيازة للحفاظ على حق الملكية ووجوب ممارسة الحيازة الانتفاعية 1 وذلك تحت طائلة سقوط حق الملكية عند التغيب أو الإهمال من طرف المالك أو الحائز.
- تحديد الحد الأقصى المسموح به للتملك في إطار توفير الاستعمال الشخصي والعائلي 2 ذلك أنه لا يجوز أن تتعدى طاقة عمل المالك وعائلته في حدود ما يسمح به إنتاج الأرض المملوكة من دخل كاف للعائلة، إذ تم اعتماد ثلاث معايير تمثلت في:
- معيار طاقة العمل من طرف المالك وعائلته، بحيث لا تتجاوز المساحة المخصصة للاستغلال الشخصي طاقة المالك وعائلته حسب نص المادة 02 من الأمر رقم 73/71 .
- معيار الدخل الكاف للمالك وعائلته، ذلك أنه تحدد مساحة الأملاك الزراعية على أساس ما تسمح به من إنتاج دخل كاف لإعالة عائلات الملاك .
- معيار نوعية الأرض من حيث الجودة و المردودية والمساحة، وهذه الأخيرة يتم تحديدها بحدها الأقصى والأدنى عن طريق التنظيم حسب كل ولاية معنية بالثورة الزراعية 3 .

ثانياً إثبات حق الملكية الخاصة على الأراضي الفلاحية

في خطوة تعد كبدائية انطلاق لتطهير الملكية العقارية الفلاحية، أقرت أحكام كل من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والمرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 4 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على ارض زراعية أو معدة للزراعة، إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة

-
- 1 - ويقصد بالحيازة الانتفاعية طبقاً للمادة 78 من الأمر رقم 73/71 مايلى (التصرف الحر والانتفاع التام والكامل من الأرض المعنية طيلة مدة 17 سنة على الأقل من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية مالم تكن هذه الحيازة حاصلة بطريق الانتقال بالميراث، زيادة على ذلك شروط الحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة وغير المنقطعة و غير العارضة).
- 2 - وهذا المبدأ منصوص عليه في المادة 65 وما يليها من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية .
- 3- سماعين شمة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 70 .
- 4- المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على ارض زراعية أو معدة للزراعة.

حتى في حالة انعدام السندات وذلك عن طريق إجراءات تحقيق ميدانية تباشرها لجان مختصة، تنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك والحائزين مرفقة بمخطط للقطعة الأرضية محل المعاينة 1، وذلك حسب كل حالة.

1 - حالات معاينة الملكية الخاصة

أوكلت مهام التحقيق العقاري مع الملاك و الحائزين الى لجان بلدية استحدثت بموجب المادة 2/77 من الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، إذ تضطلع هذه اللجان التقنية المنشأة من طرف المجالس الشعبية البلدية الموسعة بمهام التدقيق في السندات والتصريحات الصادرة عن الملاك أو الحائزين المستغلين، وذلك عن طريق الانتقال الميداني لمعاينة الأراضي الفلاحية وتحديد طبيعة الملاك ونوع استغلالهم بتلقي التصريحات أو فحص سنداتهم حسب كل حالة.

أ- معاينة الملكية الخاصة على أساس السندات

بموجب المواد 03 ، 04 و 05 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والمطابقة لمضمون المادة 76 من الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، تم تحديد السندات الصحيحة والمقبولة لإثبات الملكية الخاصة على الأراضي الفلاحية والتي تتمثل في الوثائق التالية:

- وثائق الملكية الممنوحة من طرف إدارة أملاك الدولة، وهي السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في: 01/07/1873.
- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية، المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في: 16/02/1897 و 04/08/1926.

1 - علي معطي الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص 77 .

- العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل ملكية العقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف الموظفين العموميين 1 .
- الأحكام القضائية النهائية التي تقر إنشاء أو نقل أو تعديل الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري.
- العقود المتعلقة بإنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف الموظفين القضائيين، والخاضعة لإجراء الشهر الخاص بمصلحة الرهون العقارية.
- العقود العرفية موضوع إشهار في المحافظة العقارية، والثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 حسب أحكام المواد 77 و 78 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية .
- العقود المحركة من طرف القضاة الشرعيين، والسارية المفعول في ظل القانون المدني القديم 2 .
- ب - **معاينة الملكية الخاصة في حالة انعدام السندات:** بمقتضى المادة 12 وما يليها من المرسوم رقم 32/73 المتضمن إثبات حق الملكية، فإنه يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير مثبتة بإحدى السندات أو الوثائق المبينة في المواد 03، 04 و 05 من نفس المرسوم، أن يقدم تصريحاً للمجلس الشعبي البلدي خلال عمليات إحصاء الأراضي، بعد تكوين الملف وتقديم الطلب ، يقوم المجلس الشعبي البلدي بتكليف لجنة تقنية لإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، تقوم بالانتقال الميداني إلى الأرض محل طلب الإثبات، لجمع المعلومات من الملاك المجاورين أو كل شخص لديه معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي .

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، طبعة 2009، ص 40 .

2 - أكدت المحكمة العليا قبول الأخذ بهذه العقود كسندات رسمية في مجال اثبات الملكية العقارية في قرارها الصادر بتاريخ: 1996/10/06 تحت رقم: 138233، نشرة القضاة، مديرية البحث، وزارة العدل، ديوان الأشغال الترابية، الجزائر، العدد 51، سنة 1997، ص 81 .

اثر انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به من إجراءات وما توصلت إليه من نتائج، ليكون محل إشهار واسع عن طريق التعليق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما، قصد تمكين الأشخاص من الإطلاع عليه وتسجيل جميع أقوالهم ومطالبهم المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي يمكن لهم ممارستها على الأرض المعنية بالتحقيق وتصريح الحائز 1. بعد انقضاء المدة السابقة، وفي أجل 08 أيام الموالية تفتتح نفس اللجنة تحقيقا جديدا ينتهي بتحرير محضر نهائي يسجل فيه كل الطلبات المقدمة في الآجال القانونية السابقة الذكر، كما يتضمن رأي اللجنة المعل بشأنها وبشأن ادعاءات المصريح، والإشارة إلى الحقوق التي يمكن أن تكون لجماعات عمومية على الأرض محل التحقيق إن كشفها التحقيق، كما تعمل على إيداعه لدى المجلس الشعبي البلدي الذي يوجهه بدوره للتصديق عليه من طرف السلطة الوصية (الوالي) بواسطة قرار عملا بالمادة 21 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة، ويحق لكل شخص ينازع في قرارات المصادقة التي اتخذها الوالي في أجل 30 يوم من تاريخ نشر القرار بأن يطعن فيها أمام اللجنة الولائية للطعون عملا بالمادة 68 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

تسلم قرارات التصديق من طرف الوالي والتي لم تكن محل طعن أمام اللجنة الولائية للطعون، وكذا المحاضر المؤقتة والنهائية المنجزة من طرف اللجنة التقنية للبلدية مع أوراق الملف إلى مصالح أملاك الدولة لتحرير شهادة الملكية وتسليمها للمعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، على أن يتم ذلك بعد انقضاء أجل 30 يوم المقررة للطعون، ولم يتم تسجيل أي طعن في قرار الوالي، وفي حالة الطعن فيه لا تحرر شهادة ملكية إلا بعد الفصل فيه من طرف اللجنة الولائية بموجب قرار قابل هو الآخر للطعن أمام اللجنة الوطنية في أجل 30 يوم 2

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص 120 .

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 129 .

2 - أثر تسليم شهادة الملكية في عملية التطهير العقاري

بعد الانتهاء من المراحل تأتي مرحلة تحرير شهادة الملكية، إذ تحرر طبقاً للنموذج الملحق بأصل المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وتشمل نوع الملكية، موقع ومساحة وحدود القطع الأرضية المستخلصة أثناء التحقيق، وفي حالة الشيوخ ذكر أسماء سائر الورثة والشركاء في الملك، وحصص كل شريك مع وجوب ذكر التكاليف والارتفاقات التي تكون قد ظهرت أثناء عملية إثبات حق الملكية عملاً بالمادة 29 منه.

إن شهادة الملكية، تسجل بمصلحة التسجيل المختصة مجاناً، وتستعمل بعد إتمام إجراءات التسجيل في تكوين مجموعة البطاقات العقارية البلدية 1 المنصوص عليها بالمادة 24 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، على أن يتم استبدالها بالدفاتر العقارية بعد استحداث المسح العام للأراضي المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر السابق .

ورغم تسليم عدد معتبر من شهادات الملكية عن طريق عمليات التحقيق العقاري المعلن عن الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إلا أن ذلك في حقيقة الأمر لم يستهدف إجراء عمليات مسح عام للأراضي أو تسليم الملاك والحائزين و الشاغلين لأراضي فلاحية شهادات الملكية، بالقدر الذي كان يرمي فيه أساساً إلى إصدار قرارات لتأميم الأراضي الفلاحية غير المستغلة، أو المساحات الزائدة عن الحدود المسموح بها للملك، بهدف إدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية 2 وبالنتيجة إلحاقها بأملك الدولة .

فضلاً عن أن استعمال شهادة الملكية في تكوين مجموعة البطاقات العقارية البلدية عند استحداث المسح العام للأراضي في مرحلة لاحقة كما نصت عليه المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، لم يجد له مجالاً للتطبيق بصورة فعلية، وشكلت شهادات الملكية المسلمة للمستفيدين مجرد شهادات مؤقتة سلمت على أساس مخططات مسحية غير

1- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 97 .

2- عجة الجالي ، المرجع السابق، ص 46 .

منتظمة ولا يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري المستحدث بصور الأمر 74/75 والذي يعتمد في تأسيسه على المسح العام للأراضي وفق مخططات التنمية .

الفرع الثاني مظاهر تقييد الملكية العقارية الحضرية

في خطوة لاحقة لتأميم الأراضي الفلاحية، تم إصدار الأمر رقم 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ،والذي تم من خلال أحكامه منح حق احتكار البلديات للأراضي العمومية والخاصة الواقعة ضمن محيطها العمراني وألزم الملاك بالتنازل عنها لصالح البلديات فقط، حيث خلفت هذه الإجراءات الجديدة لإدماج أملاك الخواص ضمن الاحتياطات العقارية قيودا جديدا على حرية المعاملات العقارية الخاصة بانتشار المعاملات العرفية نتيجة فرض القيود والموانع على المعاملات العقارية في الوسط الحضري، وهذا ما سنحاول الوقوف عليه من خلال التطرق الى مساس آلية الإدماج بالملكية العقارية الخاصة أولا، وثانيا الى الآثار المترتبة على آلية الإدماج .

أولا مساس آلية الإدماج بحق الملكية الخاصة

لقد أحدث قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والمراسيم التطبيقية له تغييرا جذريا في نظام الملكية العقارية على مستوى المناطق الحضرية، حيث أثر آلية يتم بمقتضاها إدماج أراضي الخواص الواقعة في المحيط العمراني-المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير-ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، كما منع أصحابها من التصرف فيها إلا لصالح البلديات، وذلك في خطوة تهدف الى توسيع نطاق الملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة في الوسط الحضري. ولتقدير مساس هذا الإجراء بحق الملكية العقارية الخاصة، يتعين علينا التطرق الى التكيف القانوني له، والشروط والإجراءات التي يتم بموجبها تحويل أراضي الخواص ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، مبرزين اثر ذلك في عملية التطهير، وذلك وفق ما يلي:

1 - التكييف القانوني لآلية الإدماج

تعتمد معظم التشريعات المقارنة على إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية قصد تحقيق أهداف ذات صلة بالنفع العام، والتي تقتضي ضرورة احترام الشروط وتباعد الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، مقابل تعويض عادل ومسبق، كضمانات لحماية وتكريس حق الملكية الخاصة، ولظروف تاريخية صاحبت الفترة الاشتراكية أقر المشرع الجزائري العمل بآلية التأميم بموجب الأمر رقم 73/71، أين تم تأميم آلاف الهكتارات من الأراضي الزراعية التابعة للخواص وضمها لصندوق الثورة الزراعية وإلحاقها بأملك الدولة في خطوة لاحقة، ليقر في نفس السياق وبمقتضى الأمر رقم 26/74 اعتماد آلية الإدماج لضم أراضي الخواص الداخلة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية في خطوة لاحقة .

2- شروط الإدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية

نظم الأمر رقم 26/74 السابق الذكر قرارات إدماج وتحويل أراضي الملاك الخواص ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، حيث حددت المواد: 02، 06، و 07 منه الشروط القانونية الواجب توافرها لصحتها والتمثلة فيما يلي:

أ- مجال التطبيق

يتحدد مجال الإدماج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية بالمواد: 04، 05، و 06 من الأمر رقم 26/74، وعليه تدرج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية الأراضي من كل نوع بما فيها الموقوفة أو تلك التابعة لأملك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد والواقعة ضمن حدود النطاق العمراني، الذي تتولى أدوات التعمير تحديده بموجب مخطط عمراني، ومن ثمة فإن أي مقرر إداري يدرج قطعاً أرضية ضمن الاحتياطات العقارية، في غياب هذا المخطط يعد مشوباً بعيب خرق القانون 1 .

1- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ: 14/01/1989، رقم الملف 57809 (من المقرر قانوناً أن الأراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية في غياب مخطط التعمير يعد مشوباً بعيب خرق القانون، ومتى كان ذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه) المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990، ص 185 .

ب-وجوب مراعاة الاحتياجات العائلية للملاك

لم يمنع الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والمراسيم التطبيقية له، البلديات من مباشرة إدماج الأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة والواقعة في محيطها العمراني ضمن احتياطاتها العقارية حيث اشترط في ذلك تحديد بعض الاحتياجات العائلية فقط .
لقد أقرت المادة 06 من الأمر 26/74 المذكور أعلاه بأن جميع الأراضي مهما كان نوعها والمملوكة من طرف الخواص والواقعة داخل حدود المناطق العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الاحتياجات العائلية فيما يخص البناء لمالكها، وذلك طبقاً للكيفيات المحددة عن طريق التنظيم .

ج-وجوب التعويض عن المساحات المدمجة

إن الأراضي موضوع إدماج في الاحتياطات العقارية يتم اكتسابها من طرف البلدية المعنية مقابل تعويض تقدره مصالح أملاك الدولة، غير أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بأراضي مملوكة للدولة فإنه يجوز للبلديات المحرومة إدماجها مقابل الدينار الرمزي، وفضلاً عن ذلك عندما يكون الإدماج متعلقاً بأراضي تكون موضوع استغلال فلاحي، فإنه يتعين دفع تعويض تكميلي لتغطية النفقات المحتملة للزراعات القائمة للمستغلين المعنيين مهما كان نوع الاستغلال طبقاً للمادة 2/07 من الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات .

أما فيما يخص الأراضي المسقية الداخلة في المناطق العمرانية فلا يمكن إدماجها في الاحتياطات العقارية للبلدية إلا بعد موافقة وزير الفلاحة حسب المادة 07 من الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وهذا ما زاد في تعقيد مسألة تسوية وتسليم سندات الملكية العقارية للفلاحة للخواص من قداماء المجاهدين، وأصحاب الاستغلال الخاص .

3-إجراءات الإدماج ضمن الاحتياطات العقارية البلدي

لقد حدد الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والمراسيم التطبيقية له، الإجراءات التي تقوم بها البلدية لدمج الأراضي في احتياطاتها العقارية، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- وجوب تحديد المنطقة العمرانية للبلدية 1 واستثناء المساحات المخصصة لسد الاحتياجات العائلية للملاك فيما يخص البناء .

- يتم بعد ذلك إدماج المساحات الزائدة ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بواسطة مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي بشأن ملكية وموقع ومساحة العقار الذي تقرر إدراجه ضمن الاحتياطات العقارية، ليتم خضوع المداولة بعد ذلك للمصادقة عليها من طرف السلطة الوصية.

- تتم عملية الإدماج مقابل تعويض تدفعه البلدية المعنية على أساس تقييم تقوم به مصلحة أملاك البلدية .

- صدور قرار الإدماج والتعويض بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي، وبعد مصادقة الوالي، وبعد ذلك تصبح العقارات ملكا للبلدية التي تتولى تجزئتها الى قطع أرضية تمهيدا لبيعها للخوادم أو المؤسسات العمومية حسب التقويم الذي تقوم به مصلحة الدومين.

- تسجيل العقارات المدمجة وشهرها في مصلحة الشهر العقاري، من اجل المساهمة في تنظيم وتسوية عقود الملكية الخاصة بالمستفيدين المعنيين بعملية اقتناء الأراضي لأجل البناء، على أن يتم نشر قائمة المستفيدين بلوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية المعنية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 103/75 المتضمن تطبيق الأمر 26/74 .

1-أوجبت المادة 02 من الأمر رقم 26/74 للقيام بعملية الإدماج أن تتدرج الأراضي المراد إدماجها في الاحتياطات العقارية ضمن المنطقة العمرانية للبلدية المعنية والمحددة سلفا بالمخطط المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة غيابه توضع مساحة مؤقتة للتعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي الموسع بمساعدة لجنة تقنية مع مراعاة الاحتياجات العائلية المتعلقة بالأفراد فيما يخص البناء على أساس المساحة المرجعية المقدر ب: 20 م² طبقا للمادة 02 و 03 من المرسوم رقم 28/76 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخوادم المالكين للأراضي فيما يخص البناء، وترفع هذه المداولة على المساحة المؤقتة للمصادقة عليها من السلطة الوصية بموجب قرار يصدر خلال شهرين من تاريخ الإيداع، المواد من 02 الى 06 من المرسوم رقم 103/75 المؤرخ في: 27/08/1975 المتعلق بتطبيق الأمر رقم: 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية .

2-المرسوم رقم 103/75، المؤرخ في 27/08/1975، يتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 .

ثانيا الأثار المترتبة على الإدماج في الاحتياطات العقارية

مع أن الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية قد أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات وأسس لتسليم سندات الملكية بالنسبة للأراضي المدمجة فيه1 ، إلا أنه ساهم سلبا في سير عملية التطهير العقاري وهذا ما سنحاول إبرازه في ما يلي:

1-تقييد حرية المعاملات العقارية في الوسط الحضري

لقد منعت أحكام الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات،ملاك الأراضي الداخلة في المحيط العمراني من التصرف في المساحات الزائدة عن سد الاحتياجات العائلية المخصصة للبناء،ولم يستثني من هذا الحظر سوى نقل الملكية عن طريق الإرث أما الأراضي المعنية فلا يمكن نقل ملكيتها بأي كيفية كانت إلا لصالح البلدية المعنية،وأي تصرف مخالف لهذا الأمر يعد باطلا ولا يرتب آثاره فيما يخص نقل الملكية .

2-تسبب تطبيق آلية الإدماج في تأخر سير عملية التطهير العقاري

فيما كان يفترض أن تؤدي الإجراءات القانونية الرامية الى إدماج أراضي الخواص ضمن الاحتياطات العقارية البلدية الى المساهمة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة أثناء تصفية أصل ملكية الأراضي الخاصة المدمجة، وتسوية المستحقات المالية الخاصة لتقويم الأراضي من قبل مصلحة أملاك الدولة لفائدة الخواص،وتسليم المستفيدين منها بعد تجزئتها من عقود استفادة تراعي قواعد الشهر العقاري، إلا أن الناحية العملية أثبتت عكس ذلك ، إذ تم في كثير من الحالات التصرف في بعض القطع الأرضية للمستفيدين قبل اكتمال إجراءات الإدماج بصفة قانونية ،كما لوحظت حالات أخرى(اكتفاء المستفيدين من القطع الأرضية عن طريق عملية البيع بعد الإدماج بقرارات استفادة إدارية أو وعود بالبيع لم تراعى الإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري).

1-فصل الوافي ، المرجع السابق، ص 70 .

وقد نتج عن ذلك عدة إشكالات ومنازعات عرقلية تطور البناء، وأثرت سلبا في التهيئة والتعمير لا سيما في المدن الكبيرة والمتوسطة، كما أثرت سلبا على تقدم عمليات المسح نظرا لقيام العديد من المواطنين ببيع أراضيهم بعقود عرفية، وإقامة بنايات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير أو ما يسمى بالبناء الفوضوي¹، واستمرت هذه الوضعيات وانعكاساتها السلبية على مستوى تسوية سندات الملكية الى غاية محاولة معالجتها من خلال إصدار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .

المطلب الثاني رفع القيود عن الملكية العقارية الخاصة

لقد أحدث القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري تغييرا جذريا في السياسة العقارية، إذ يعد محاولة لإيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي جاء بها دستور 23 فيفري 1989²، فعمل على رد الاعتبار للملكية الخاصة وبالنتيجة ألغى قانوني الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية لصالح البلدية ، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، بتقسيمه الى فرعين، الفرع الأول نتناول فيه رفع القيود عن العقار الفلاحي والثاني رفع القيود عن العقار الحضري مع توضيح أثر ذلك على عملية تطهير العقار .

الفرع الأول رفع القيود على العقار الفلاحي

تماشيا مع التوجه الجديد نحو الاقتصاد الحر صدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ومن أهم الأحكام التي جاء بها في مجال رد الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة أنه ألغى قانون الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط تم ضبطها بالمادة 76 منه³ كمرحلة أولى، ثم وسع من حق الاسترجاع ليشمل الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بمقتضى المرسوم رقم 168/63 في مرحلة ثانية .

1- عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، ص 22 و 23.

2- مرسوم رئاسي 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23/02/1989.

3- حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 163.

أولا إرجاع الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها

1- إرجاع الأراضي المؤممة للملاك الأصليين

لقد نص القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري على إرجاع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية لملاكها الأصليين وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها بالمادة 76 من هذا القانون 1 والمتمثلة فيما يلي:

- أن تكون الأرض قد حافظت على وجهتها الفلاحية .
- أن يكون المالك شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية .
- أن لا يكون المالك الأصلي قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية، وأن لا يكون قد ملك الأرض عن طريق معاملة مع المعمر أثناء أو بعد حرب التحرير .
- أن لا يكون المالك قد حصل على أراضي تعويضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل استغلال نشاطات أخرى .
- أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار قانون رقم 18/83 .
- أن لا يكون الملاك الأصليين قد استفادوا في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة .
- الاسترجاع لا يعني إلا المالك الأصلي وورثته من الدرجة الأولى شرط التزامهم باستغلالها شخصيا، وفي حدود المساحات المحددة بقدرة الشخص العادي على الاشتغال بها تطبيقا للقانون رقم: 19/87 المذكور أعلاه .

ولا يترتب على العمليات المذكورة أعلاه أي عبء على عاتق الدولة، ولا تدفع أي تعويض للمالك الأصلي بسبب عدم الاسترجاع، إلا إذا تعلق الأمر بأراضي حافظت على طابعها الفلاحي

1- عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، ص 42.

2- قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34، لسنة 1983.

3- قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، لسنة 1987.

ولم يتم استرجاعها 1 ، أما الأراضي الأخرى التي لم ترجع لملاكها الأصليين فتظل ملكا للدولة، وتخضع بذلك للأحكام المتعلقة بالأموال الوطنية .

وبعد التعديلات التي أدخلت على المادة 76 المذكورة أعلاه، تم تمديد حق الاسترجاع ليشمل الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، بالإضافة الى تكريس حق التعويض للملاك الأصليين في حال استحالة استرجاع أراضيهم لفقدانها طابعها الفلاحي أو لتصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بموجب أدوات التعمير، أو بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/03 2 .

كما أدخلت بعض التعديلات على الشروط المتعلقة بدرجة الوارث أو الاستغلال المباشر للأرض أو حصول المالك الأصلي على أرض أو مساعدات مالية أخرى من الدولة، وكذا الشروط المتعلقة باكتساب الأراضي بموجب معاملات مع المعمرين، ليصبح الاسترجاع بعد هذا التعديل حقا يخوله القانون للمالك الأصلي فله حق التمسك به أو حق المطالبة بالتعويض في حالة استحالته، في حين كان قبل التعديل يمنح من الدولة وفق شروط محددة .

2- إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

(إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة)3 حيث أجاز في المادة 85 مكرر 01 من الأمر رقم 26/95 المعدل لقانون التوجيه العقاري إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين وفق نفس الشروط التي تسترجع بها الأراضي المؤممة (وذلك بعد التعديل) ، غير أنه تم استثناء

1-القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ:1997/02/02، رقم الملف 113282: (من المقرر قانونا أن عملية استرجاع الأراضي المؤممة لا تحمل الدولة أي عبء وأي تعويض لصالح المالك الأصلي، باستثناء مقتضيات الفقرة 05 التي لا تنطبق في قضية الحال، ومن ثمة فإنه يتعين القول بأن المستأنف لا يستحق التعويض مما يستوجب تأييد القرار المطعون فيه)،المجلة القضائية،العدد الثاني،سنة 1998، نقلا عن قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية،2003،ص25.

2-حمدي باشا عمر - ليلي زروقي ، مرجع سابق،ص165.

3- بن يوسف بن رقية، مرجع سابق،ص60.

الأراضي محل المعاملات مع المعمارين بعد الاستقلال، وهذا عكس ما ذهب اليه المشرع بخصوص الأراضي المؤممة، إذ اشترط أن لا تكون محل معاملات أثناء حرب التحرير 1 .

ثانياً تحرير المعاملات العقارية

1-إلغاء الحد الأقصى للتملك

تم بموجب الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية فرض معايير تهدف الى تحديد الحد الأقصى لمساحة الأراضي الزراعية المسموح بامتلاكها من طرف الخواص، والمتمثلة في معيار طاقة العمل ومعيار تحقيق الدخل الكافي للعائلة، غير أن القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ومن خلال المادتين 55 و 75 منه ألغى هذه القيود في إطار عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، والضوابط الجديدة للتوجيه العقاري.

2-الضوابط الجديدة لحرية المعاملات العقارية

(إذا كان قانون التوجيه العقاري قد قام برد الاعتبار للملكية الخاصة، فإنه بالمقابل وضع ضوابط وقيود لهذه الملكية) 2 وتتمثل هذه الضوابط في ما يلي:

- ضرورة مراعاة التصرفات الواردة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة المتعلقة بالرسمية وبإجراءات الشهر العقاري.

- ضوابط تتعلق بطبيعة الأرض الفلاحية ذاتها من حيث عدم إلحاقها بأضرار تمس بقابليتها للاستثمار، أو بتغيير وجهتها الفلاحية طبقاً للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري .

- ضرورة الالتزام باستثمار الأراضي الفلاحية، ذلك أن عدم استثمارها يعد فعلاً تعسفياً في استعمال الحق نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي طبقاً للمادة 48 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

1-أكد مجلس الدولة هذا التفسير في قراره المؤرخ في: 10/06/2002 تحت رقم: 003121، مجلة مجلس الدولة، العدد 02 لسنة 2002، ص 168.

2-حمدي باشا عمر - ليلي زروقي ، مرجع سابق، ص 165.

و قد يصل الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام الى حد تجرييد المالك من ملكيته .

الفرع الثاني رفع القيود على العقار الحضري

لقد ألغى قانون التوجيه العقاري الحد الأقصى المسموح به للتملك، ورفع القيود المفروضة على المعاملات العقارية في الوسط الحضري .

أولا إلغاء الحد الأقصى للتملك

بصدور قانون التوجيه العقاري تم إلغاء أحكام الأمر رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب المادة 88 منه وبالنتيجة تم إلغاء القيود المفروضة على حرية التملك وفق معايير تلبية الحاجيات العائلية، حيث كان يفترض أن تلبى المساحات الزائدة الاحتياجات اللازمة للبناء أو لإقامة مشاريع عمومية، هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية إتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة الى تحقيق المساواة بين المتعاملين الخواص والعموميين للأراضي التابعة لأمالك الدولة بهدف تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة¹

ثانيا تحرير المعاملات العقارية

لقد جاءت المادة 74 من قانون التوجيه العقاري لتؤكد تحرير المعاملات العقارية لا سيما المبرمة بين الخواص، حيث أصبحت لا تخضع لأي قيد أو شرط كما كان في ظل قانون الاحتياطات العقارية للبلدية، ما عدا الشروط المتعلقة بأهلية المتعاقدين، وخلق إرادتهم من العيوب إضافة الى تعيين محل العقد وتحريره في قالب رسمي يخضع لإجراءات قواعد الشهر العقاري، وفضلا عن استعمال الدولة والجماعات المحلية لحق الشفعة وتوفير الحاجات ذات المصلحة العامة طبقا للمادة 71 منه ، كما ألغى قانون التوجيه العقاري، الاحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية، وهكذا أصبح لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام أن يبيع أو يشتري بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير²، وحرصا من المشرع

1-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،مرجع سابق،ص71.

2- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،مرجع سابق،ص71.

الحفاظ على المحفظة العقارية الكبيرة التي كونتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية وتفاذي عمليات المضاربة عليها في ظل تبني مبدأ تحرير السوق العقارية، دفعت الضرورة الى إنشاء وكالة التسيير والتنظيم العقاري¹، والتي أوكلت إليها مهام حيازة جميع العقارات المملوكة للبلديات والمخصصة للتعمير والتصرف فيها لحساب الجماعات المحلية.

المبحث الثاني الإعداد لنظام الشهر العيني

في إطار وضع منظومة عقارية كفيلة بتطهير مجمل الوضعيات العقارية، بدأ توجه المشرع الجزائري نحو تبني نظام الشهر العيني كبديل عن نظام الشهر الشخصي، ومن خلال محاولة التأسيس لقاعدة الرسمية بموجب المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق²، والتي سيعتمد عليها إعداد مجموعة البطاقات العقارية "السجل العقاري" فور صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والسجل العقاري. غير أن هذه الخطوة اصطدمت بالواقع الاجتماعي فلم تعرف قاعدة الرسمية مجالاً للتطبيق وظل التعامل بالعقود العرفية قائماً الى غاية تدخل المشرع والقضاء في تسوية وضعية حاملي العقود العرفية الثابتة التاريخ، ووضع حد لمخالفة المادة 12 من قانون التوثيق . ولتوضيح ما تم ذكره نعرض هذا المبحث في مطلبين الأول نتطرق الى التأسيس لقاعدة الرسمية والثاني الى اعتماد السجل العقاري كآلية للتطهير الشامل .

1-استحدثت هذه الوكالة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 56، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05/11/2003 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86، لسنة 1990.

2-أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 107، لسنة 1970.

المطلب الأول التأسيس لقاعدة الرسمية

تكتسي العقود الرسمية أهمية بالغة في الإثبات في جميع المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وخاصة في مجال العقارات ولهذا فقد أحاطها المشرع بعناية خاصة لذلك نحاول تقسيم هذا المطلب الى فرعين الأول نقف فيه على مفهوم قاعدة الرسمية، أما الثاني فنتكلم فيه عن مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول مفهوم قاعدة الرسمية

نتناول في هذا الفرع توضيح تعريف السند الرسمي وبيان أنواعه ثم تحديد الشروط التي يجب توافرها في السند الرسمي لاكتسابه الحجية .

أولا تعريف السند الرسمي وأنواعه

1-تعريف السند الرسمي

وهي الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا لأحكام قانونية مقررة وهي كثيرة ومتنوعة منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية ومنها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام والقرارات ومحاضر المنفذين ومنها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية والقوانين والمعاهدات، ومن أهمها أوراق الموثقين لأنها تتميز بتدخل إرادة الأطراف، وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988¹ والتي تنص على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه "

1-القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 الجريدة الرسمية رقم 18 ، ص749 يعدل و يتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في

1975/09/26 المتضمن القانون المدني .

2-أنواع السندات الرسمية:

أ-السندات التوثيقية: وهي السندات التي تحرر من قبل الموثق كضابط عمومي وهي نوعين:

- سندات تعاقدية: تتوفر فيها إرادتين متبادلتين أي إيجاب من الطرف الأول وقبول من الطرف الآخر كالبيع، الهبة، الإيجار، الشركة.

- سندات تصريحية: ويقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح وبحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون مثل طلب إعداد فريضة، شهادة توثيقية.

ب-السندات الإدارية: ويقصد بها الوثائق التي تحررها الإدارات العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير¹ وهي على نوعين:

-العقود الإدارية: هي الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص² والعقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية تكون بمناسبة تصرف الإدارة في ملكيتها العقارية الملحقة بالأملك الوطنية عن طريق اتفاق بين مدير أملاك الدولة والمستفيد، ورئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص العقارات التابعة للبلدية إلا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وطبقا للمادة 73 منه أصبحت الوكالة العقارية هي صاحبة الاختصاص في تسيير المحفظة العقارية للبلدية .

-القرارات الإدارية:هي عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة السلطة الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم³ وأحيانا تلجأ الإدارة الى اصدر قرار إداري تنقل بموجبه ملكية الغير الى رصيدها العقاري.

ج-السندات القضائية: عندما يثار نزاع بين الأطراف حول عقار ما فالضرورة تقتضي اللجوء الى القضاء لحل هذا النزاع والأحكام التي تصدر بهذا الشأن تعد سندات رسمية بشرط أن تكون

1-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2000، ص41.

2-بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون طبعة، ص10.

3- عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، جزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة طبع، ص 192.

حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تقضي بإنشاء أو كشف أو تقرير حق الملكية لأحد الأطراف أو بتعديل هذا الحق أو انقضائه أو إبطال السند المثبت له¹، كما أنه يجب إشهار هذه الأحكام طبقا للمواد 165 و793 من القانون المدني والمادة 14 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمواد 90 و99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثانيا شروط صحة السند الرسمي وحجيته

1-شروط صحة السند الرسمي

ليكون السند الرسمي صحيح يجب أن تتوفر فيه ثلاثة شروط أساسية نوجزها فيما يلي:
أ- صدور الورقة الرسمية من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: أن الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها ويتنوع الموظفون العموميون بتنوع السندات الرسمية التي يصدرونها².

ويشمل تعريف الموظف جميع موظفي الدولة بمختلف مصالحها المركزية والخارجية، الولاية بجميع مصالحها الإدارية، البلدية بجميع مصالحها، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة والولاية والبلدية ويخرج من مفهوم الموظف جميع عمال المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري وغيرها من المؤسسات التي تخضع لأحكام القانون العام.
أما الضابط العمومي: مثل الموثق، المحضر القضائي، المترجم فهذه الصفة يخولها لهم القانون بسبب المهنة، ولعل الدور الكبير في مجال نقل الملكية العقارية يعود للموثق .

1-ومثالها الأحكام والقرارات القاضية باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أو تلك المتعلقة بإثبات اكتساب العقود العرفية لتاريخ ثابت قبل 1971/01/01، وكذا الأحكام والقرارات المثبتة لصحة المعاملات العقارية كالبيع والهبة أو المثبتة لحق الشفعة أو تلك التي تقضي بإنهاء حالة الشبوع في الملكية العقارية، عثمانة وهيبة ، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة،السنة الجامعية 2008/2009، ص 67.

2-حمدي باشا عمر :نقل الملكية العقارية " في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام "دار هومة، الجزائر، طبعة2002 ، ص107 .

وليس من الضروري أن يكون من تصدر منه الورقة الرسمية موظف عام بل يكفي أن يكون مكلف بخدمة عامة ومثال المكلفين بالخدمة العامة الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون.

ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في إصدار السند الرسمي: لا يكفي أن يكون السند صادرا عن موظف أو ضابط عمومي ليكون رسميا بل لابد أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي قد تصرف في حدود سلطته واختصاصاته والمقصود بالسلطة - كما يعرفها فقهاء القانون هي -ولاية الموظف أو الضابط العمومي و أهليته- 1، فالولاية يجب أن تكون ولاية الموظف أو الضابط العمومي قائمة وقت تحرير السند الرسمي فلو قام الموظف قبل تعيينه بتحرير سند رسمي فإنه يكون باطلا، أما الأهلية فيجب أن يكون الموظف أو الضابط العمومي أهلا لتحرير جميع العقود التي تدخل في اختصاصه، وبالنسبة لاختصاص الموظف أو الضابط العمومي إقليميا في إصدار أو تحرير السند الرسمي فيرتبط الاختصاص الإقليمي لكل موظف عمومي في السلك الإداري بدائرة الاختصاص للهيئة الإدارية التابع لها فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى مجموع إقليم البلدية واختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل إقليم الولاية وهكذا. غير أن الاختصاص الإقليمي للموثق يخرج عن هذه القاعدة ليمتد اختصاصه إلى كامل التراب الوطني .

ج-مراعاة الأشكال والأوضاع التي قررها القانون: إن هذا الشرط مكرس بموجب المادة 324 من القانون المدني وتحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحرير السندات الرسمية فتحدد العناصر والبيانات التي يجب أن تشتمل عليها والشكليات التي يخضع لها كل عقد إن بعض النصوص التشريعية لا تكفي بتحديد تلك العناصر والشكليات بل تحيل على التنظيم مهمة إصدار نماذج كاملة للسندات كما هو وتنطبق هذه القاعدة بصفة عامة على العقود التي

1-زينوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، 2001، ص42.

يختص بتحريرها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويضاف إلى ما سبق وجوب دفع الثمن بين يدي الموثق أو الإدارة المتصرفة في العقار، وضرورة القيام بإجراءات التسجيل والشهر في مجموعة البطاقات العقارية قبل القيام بتسليمها لأصحابها تحت طائلة عدم ترتيب آثارها فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية و التي تضمنتها المواد:13 و15 و16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- حجية السندات الرسمية

يترتب على مخالفة الأوضاع أو اختلال شرط من الشروط السالف ذكرها بطلان السند الرسمي وفقد قرينة الرسمية التي يتمتع بها وبالتالي فقدان حجيته كسند رسمي ولو كان التصرف القانوني موضوع السند في حد ذاته صحيحا .

أ- حجية السندات الرسمية بالنسبة لما دون فيها

يتضح جليا من أحكام المادتين 324 مكرر 06 و 324 مكرر 05 من القانون المدني أن السند الرسمي يعتبر حجة على صحة ما دون فيه وأن هذه الحجية مستمدة من قرينة الرسمية التي توحى بالثقة والائتمان متى كان السند في مظهره الخارجي يوحي بصحته وسلامته، ولا ينفي هذه الحجية إلا بإثبات تزوير السند الرسمي، غير أن هذه الحجية تثبت ما قام به الموظف أو الضابط العمومي بنفسه أو ما رآه بعينه في نطاق مهامه وفي حدود اختصاصه، أما البيانات الصادرة بناء على تصريحات ذوي الشأن والتي تمت في غيبة الموثق واقتصر دوره على تدوينها فلا تلحقها الرسمية، وعليه يمكن إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات العادية، وهذا ما يفسر أن البيانات الواردة في السند الرسمي ليست على درجة واحدة من الأهمية 1 .

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 27/09/2000 تحت رقم: 20264، حيث جاء في حيثياته مايلي: (حيث أن العقد التوثيقي يتضمن نوعين من البيانات:البيانات التي تتعلق بالوقائع التي يباشرها الموثق نفسها أو الوقائع المادية التي يقوم بها الأطراف أمام الموثق الذي يعاينها، وهذه البيانات تكون حجة حتى يطعن فيها بالتزوير، أما البيانات بالتصريحات والإتفاقات التي يتلقاها الموثق من الأطراف تكون حجة الى أن يثبت عكسها ..بالدليل العكسي ودون حاجة للطعن بالتزوير في عقد الشهرة)، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، قسم الوثائق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004، ص 139 .

ب- حجية السندات الرسمية بالنسبة للأطراف والغير

تنص المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني على " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً" ، كما تنص المادة 324 : مكرر 07 منه " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبدائية ثبوت بالكتابة " يلاحظ على نص المادة 324 مكرر 06 ، أنها نقل حرفي لنص المادة 1319 قانون مدني فرنسي ، ويتضح من هذه المادة أن الورقة الرسمية تكون حجة بما دون فيها من بيانات وهي على نوعين:

بيانات قام بتحريها الموظف أو الضابط العمومي في حدود سلطته ومهامه كإثبات هوية المتعاقدين بحضور شاهدين أو تبيان في آخر العقد أن أحد الأطراف أو الشهود لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع و توقيعات الأطراف ، (المادة 324 مكرر)، وتاريخ ومكان تحرير الورقة واسم الموثق... أو أثبت ما صدر من المتعاقدين وذوي الشأن كواقعة تسليم المشتري للبائع ثمن البيع وحياسة المشتري الشيء المبيع فكل هذه البيانات المدونة في الورقة الرسمية يفترض أنها صحيحة بالنظر لمكانه وأمانة الضابط العمومي في نظر المشرع وجعل لها طريقاً معقداً لدحضها وهو طريق الطعن بالتزوير ، وبيانات تمت من ذوي الشأن بحضوره وخارجة عن حدود مهمته، كأن يثبت أن أحد المتعاقدين يتمتع بقواه العقلية أو تربطهم علاقة قرابة فلا تكون لهذه البيانات حجية ، لأن العقد الموثق لم يحرر لإثبات مدى تمتع أحد أطراف العقد بكامل قواه العقلية أو لإثبات قرابة المتعاقدين وإنما هذه البيانات ذكرت على هامش العقد الأصلي ولا تكون لها الحجية التي تتمتع بها الورقة الرسمية لأنها لا تدخل في مهمة الموثق وبالتالي لا يجوز الطعن فيها بالتزوير و يجوز إثبات عكسها بطرق الإثبات العادية كما تصلح أن تعتبر مبدأً ثبوت بالكتابة وهذا ما جاءت به م 324 مكرر 07 ق م ج .

كما وأن حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها نحو الطرفين المتعاقدين وبالتالي يسري في حقه التصرف القانوني الذي أثبتته الموظف أو الضابط العمومي في الورقة الرسمية، ويحتج بها نحوه ولا يجوز له دحضها إلا عن طريق الطعن بالتزوير، هذا بالنسبة للبيانات التي تدخل في اختصاصه وعاينها بنفسه، أما بالنسبة للبيانات الأخرى التي سبق التطرق لها والتي حررها نقلا عن الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها فإنه يجوز له الطعن فيها بطرق الطعن العادية. فدائن البائع يجوز له أن يطعن بالصورية في البيع المحرر في ورقة رسمية وله أن يثبت الصورية بجميع طرق الإثبات المعروفة والعبرة من ذلك أن هذا الطعن لا يقصد به المساس أو الطعن في أمانة ونزاهة الضابط العمومي، ويجوز التمسك به دون الطعن في الورقة الرسمية بالتزوير. جاءت المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني مقيدة في حكمها، حيث اعتبرت أن العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن فقط، أما المادة 324 مكرر 05 فوردت بصيغة مطلقة بنصها على حجية السند الرسمي بالنسبة للكافة وليس على أطراف العقد وخلفهم فقط، إذ يسري على الغير ما يسري على الأطراف فيما يتعلق بحجية السند الرسمي، سواء فيما يتعلق بالبيانات القابلة للطعن بالتزوير أو البيانات الواردة في السند على سبيل الإشارة والقابلة لإثبات عكسها بوسائل الإثبات المقررة قانونا، وعليه فإن الحجية التي يضيفها القانون على المحرر الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة هي نفس الحجية بالنسبة للغير.

الفرع الثاني مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة

تقتضي منا مسألة تحديد مكانة قاعدة الرسمية في مجال تطهير الملكية العقارية الخاصة التطرق الى مواقف كل من المشرع والقضاء فيما يخص مسألة فرض الرسمية في المعاملات العقارية، ثم التكلم عن طرق تسوية العقود العرفية باعتبارها أهم النتائج المترتبة عن تباين مختلف هذه الآراء وهذا من خلال ما يلي:

أولا موقف المشرع والقضاء من قاعدة الرسمية

سنحاول هنا حصر موقف المشرع والقضاء من قاعدة الرسمية مع ابراز الأسباب التي أدت بالخروج عنها، الى غاية توحيد الاجتهاد القضائي وحسم موقفه تجاه وجوب الرسمية في المعاملات العقارية.

1-موقف المشرع من قاعدة الرسمية

تدخل المشرع منذ الاستقلال بعدة نصوص قانونية تهدف الى تنظيم الملكية العقارية نظرا للعناية الخاصة التي أولاها للعقار لما له من دور كبير في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث أصدر غداة الاستقلال القانون رقم 175/62 والمتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية الى غاية 1962/12/31 باستثناء ما يمس منها بالسيادة الوطنية، ولم يتضح موقف المشرع جليا إلا بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق الذي فرض قيودا على حرية إرادة الأشخاص في إبرام العديد من التصرفات القانونية ومن بينها المعاملات العقارية عند اشتراط إبرامها في الشكل الرسمي بموجب المادة 12 منه، ورغم ما كرسه أحكام هذه المادة في محاولة لتأسيس قاعدة الرسمية التي سيعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري المعلن عنه بالأمر رقم 74/75، فإن القيود التي فرضها قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية دفعت بالأفراد الى التعامل بالعقود العرفية حتى بعد صدور القانون المدني الذي لم يرد به أي نص مخالف لنص المادة 12 من قانون التوثيق، إلا أن المشرع تدخل لتعديل القانون المدني سنة 1988 وقام بإفراغ أحكام المادة 12 في نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني وبذلك يكون المشرع قد حسم الأمر في المسألة.

2-موقف القضاء من قاعدة الرسمية

لقد ارتبط تباين موقف القضاء من قاعدة الرسمية بتطور موقف المشرع، بداية من موقفه من تطبيق القانون المدني الفرنسي والذي اعترف بحجية العقود العرفية في البيوع العقارية كما اعتبر

العقد الرسمي الصادر من ضابط عمومي يتمتع بقرينة الرسمية وبالحيية، وهذا ما ذهب إليه القضاء الجزائري في تطبيقات عدة .

وبعد أن تم إلغاء القانون المتعلق بتمديد تطبيق القانون الفرنسي توجه القضاء الجزائري نحو تطبيق المادة 12 من الأمر 91/70 إلا أنه عرف اختلافا في تفسيرها بين من يرى أن الشكلية الرسمية المقررة بموجبها ركن من أركان العقد يترتب على تخلفه بطلانه بطلانا مطلقا، ومن يرى أنها شكلية واجبة للإثبات أو لنقل الملكية أو لحماية الغير، ومن ثمة لا يؤثر تخلفها على صحة العقد 1.

أما بالنسبة لموقف القضاء الحديث فقد ظل متباينا حول صحة العقود العرفية واشتراط الرسمية في التصرفات الواردة على العقار، فعمدت المحكمة العليا أمام تضارب الاجتهادات القضائية الى حوصلة ما استقر عليه اجتهادها القضائي وبغرفه المجتمعة في مادة شكلية العقود الى اصدار قرار يوحد الاجتهاد القضائي فصدر القرار رقم 136156 بتاريخ 18/02/1997 عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا2، والذي وضع حدا لاختلاف التفسيرات بشأن التكييف القانوني للشكلية المتطلبة بالمادة 324 مكرر 01 من ق م، والمادة 12 من الأمر 91/70 إذ أكد القرار أنها ليست وسيلة لإثبات الملكية أو نقلها، كما لا تعد التزام في ذمة البائع، وإنما هي ركن لانعقاد العقد شأنها شأن باقي الأركان الأخرى ويترتب على تخلفها البطلان، ويلاحظ أن القضاء قبل حسم أمره بشأن مسألة الرسمية وصحة المعاملات العرفية ، يكون قد ساهم بشكل واضح في تعقيد إشكالية تطهير الملكية العقارية وتسوية سنداتها.

1- علي فيلالي، الشكلية في العقود، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دار الحكمة الجزائر، 1997، الجزء 35 رقم 03، ص 723، 722 .

2- المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، العدد الأول لسنة 1997، ص 10.

ثانياً أثر تسوية العقود العرفية في عملية التطهير العقاري

إن تعامل المواطنين بصورة مكثفة بالعقود العرفية دون العقود الرسمية استدعى تدخل المشرع والقضاء قصد تسوية وضعية حاملي هذه العقود في خطوة تعد آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وقبل التطرق الى العقود العرفية المعنية بالتسوية وكيفية ذلك يتعين علينا أولاً تحديد مفهوم العقد العرفي وذلك من خلال ما يلي:

1- مفهوم العقد العرفي

أ- **تعريف العقد العرفي:** يعرف العقد العرفي على أنه: (سند معد للإثبات يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون: دون تدخل الموظف العام) 1 إلا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً للسندات العرفية، بل أشار إليها وفق مفهوم المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني والتي تنص على أنه: (يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف).

ب- **شروط صحة السند العرفي:** لكي يعتبر العقد العرفي دليلاً للإثبات، لا بد أن تتوفر فيه الشروط المتمثلة في الكتابة والتوقيع، فبالنسبة للكتابة فلا يتطلب السند العرفي شكلية معينة لإعداده سوى التوقيع عليه، وليس بالضرورة تحرير السند العرفي من قبل الأطراف، ولا يشترط كتابته باللغة العربية أو بخط اليد، ولا يشترط كتابة التاريخ أو المكان إذ لا يحتج به في مواجهة الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ طبقاً للمادة 328 من القانون المدني.

أما بالنسبة لشرط التوقيع فهو يتمثل في أن يضع عليه الشخص بخط يده لقبه أو اسمه أو كنيته أو كتابة أخرى، ذلك أنه لا بد أن يكون التوقيع باليد عكس المواد التجارية التي تجيز أن يكون التوقيع موضع ختم خاص في شكل توقيع 2.

1- يحي بكوش، المرجع السابق، ص 126 .

2- ويلاحظ أنه اثر تعديل القانون المدني بموجب القانون: 10/05 المؤرخ في: 20 يونيو 2005 تم اضافة البصمة و اعطيت لها قوة الإضاء، كما أصبح يعتد بالتوقيع الالكتروني متى توافرت فيه الشروط المنصوص عليها بالمادة 323 مكرر 1 من القانون المدني.

ج-حجية العقد العرفي: كل عقد اتخذ الشكل العرفي المكتمل الشروط تكون له حجية على

مصدره مالم ينكره صراحة، وعلى ورثته مالم يؤديوا اليمين على عدم علمهم بأنه صادر عن مورثهم، أما بالنسبة للغير فلا يكون حجة في مواجهتهم إلا من يوم ثبوت تاريخه بإحدى الطرق المنصوص عليها بالمادة 328 من القانون المدني .

2-سعي المشرع الى تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ

مع أن المشرع فرض الرسمية في التعاملات العقارية إلا أنه بقي التعامل بالعقود العرفية على نطاق واسع ،مما استدعى تدخل المشرع عن طريق سن مرسومين لتصحيح العقود العرفية. أ-تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 : تدخل المشرع بواسطة المرسوم 210/80 المؤرخ في:13/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01، حيث تم بموجب المادة 03 منه تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، ليتم بذلك إعفاء حاملي العقود العرفية والتي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1961/03/01 من الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري، واستناداً على ذلك فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة قبل هذا التاريخ تكون قد اكتسبت صبغتها القانونية .

ب-تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01: تكتسب العقود العرفية الثابتة

التاريخ المحركة قبل 1971/01/01 صفة الرسمية، إذا تم توجيه الأطراف الى مكاتب التوثيق

لتحرير "عقد إيداع" يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة 3.

1-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، 1988، ص 19 .

2-المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/05/1980 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 .

3-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة أولى، 2003، ص 31 .

والذي يكتفي فيه الموثق بذكر التعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي مع إعفائه من ذكر أصل الملكية، وذلك تسهيلا لعملية ضبط البطاقات العقارية، بعد مراعاة قواعد التسجيل في الآجال المحددة عملا بأحكام قانون التسجيل.

المطلب الثاني اعتماد السجل العقاري كأداة للتطهير الشامل

سنحاول في هذا المطلب أولا تبيان مفهوم الشهر العقاري في الفرع الأول أما الفرع الثاني فنبين دور السجل العقاري في عملية التطهير العقاري.

الفرع الأول مفهوم الشهر العقاري

لقد أخذت جل التشريعات بنظام الشهر العقاري غير أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري مما يستوجب التعرف عليهما.

أولا أنظمة الشهر العقاري

1- نظام الشهر الشخصي

تقوم فكرة هذا النظام على وجود سجل عام أو سجلات في البلد الواحد يرصد بها التصرفات التي ترد على العقارات¹، فيتم التسجيل على أساس أسماء الأشخاص من مالكي وأصحاب حقوق عينية بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، فمن أراد الكشف عن عقار معين، وجب عليه إجراء بحث عن اسم مالكة، ويتميز هذا النظام بخاصيتين أساسيتين هما اتخاذ اسم المالك أو صاحب الحق العيني العقاري أساسا لشهر الحق حيث تخصص صحيفة لكل صاحب حق عيني عقاري ترصد باسمه بمناسبة اكتسابه الحق أيا كان سبب اكتسابه، أما الخاصية الثانية فالشهر الشخصي مجرد وسيلة لعلائية التصرفات الواردة على العقار دون أن يكون له تأثير عليها وليست له أي قوة ثبوتية .

1- محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري و الليبي، دار النهضة العربية، 96/97، ص16.

2- نظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني هو المعروف باسم نظام السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيه على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات، لب على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أسماء العقارات، فتخصص فيه صفحة لكل عقار يثبت في أولها اسم مالكة وقت إنشاء السجل أو اسم أول متصرف إليه بعد إنشاء السجل ثم يثبت منها بعد ذلك أولا بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر¹ وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيبا، لأن التسجيل يظهر عيوب التصرف²، وهذا أمر طبيعي طالما أن التصرفات التي تشهر في ظل هذا النظام لا يتم شهرها إلا بعد التحري عن صحتها فتشهر إن كان التصرف صحيحا ويمتنع عن شهرها إن كان معيبا.

ثانيا موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر إبان الاستعمار الفرنسي، والتي أثارها مازالت موجودة³، انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي المعمول به في فرنسا آنذاك الى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تبنى بموجبه نظام الشهر العيني، إلا انه وبعد صدور الأمر السالف الذكر بقي التعامل بنظام الشهر الشخصي وهذا بموجب المادة 113 من المرسوم رقم: 63/76 والتي جاء فيها أنه تتم عملية المسح للأراضي مع بقاء مسك البطاقات العقارية تحت

1- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986، ص 05.

2- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 435.

3- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 22.

اسم كل مالك، ومنه يتضح لنا أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني بشكل تدريجي متمسكا في ذات الوقت بنظام الشهر الشخصي.

الفرع الثاني دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية

إن إصدار المشرع للأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كان لأجل قيام نظام سجل عقاري، غايته التطهير الشامل للوضع العقارية ، الأمر الذي يتطلب وقتاً طويلاً ووسائل بشرية و مادية هامة ، ولقد حدد المرسومان التنفيذيان له 76/62 المتضمن مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري كليات تحقيق هذه الغاية ، ويتم إعداد وتأسيس السجل العقاري وفق إجراءات معينة، تبدأ أولاً بأعمال مادية ثم بأعمال قانونية سنعرضها فيما يلي:

أولاً الأعمال المادية للسجل العقاري

قبل التطرق الى كليات إعداد عملية المسح يجب علينا أولاً تحديد تعريف المسح .

1-تعريف مسح الأراضي

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه هو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها ، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية ، كما يعرف بأنه " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي ، واسم مالكه وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي 1 .

1-1 القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت ،لبنان، (ب،س،ط)،ص 39 .

2- إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

أول إجراء يكون بافتتاح عمليات المسح والتي تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات طبقا للمادتين 02 و 03 من المرسوم 62/76 ، وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار وتشرع هذه اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ومن ثم تحديد العقارات الواقعة في نطاق البلدية، وبعد أن تنهي اللجنة عملية التحقيق وتكمل عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة والتي ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصا للمحافظة العقارية، يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل شهر في السجل العقاري وبمجرد إيداع وثائق المسح المذكورة أعلاه في المحافظة العقارية، يبدأ المحافظ العقاري بالقيام بمجموعة من الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري .

ثانيا الأعمال القانونية للسجل العقاري

لا تكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة

من الأعمال القانونية بدءاً بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة ، ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، ولذلك سنتناول الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، ثم مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري.

1- الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع هذه الوثائق طبقاً للمادة 10 من الأمر 75/74 لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري، وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري طبقاً للمادة 13 من الأمر 75/74 ، ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة من طرف المحافظ العقاري.

2- مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح ، والترقيم العقاري ، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري ، ولتنشيط وتكريس الحقوق المشهورة، و كآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار.

الفصل الثاني

وسائل تفعيل عملية تطهير الملكية

العقارية

دفعت ضرورة التصدي للنتائج الهزيلة لعملية مسح الأراضي العام للفترة الممتدة من الانطلاق الفعلي لهذه العمليات والى غاية التسعينات، بالمشروع الى إعادة النظر في المنظومة القانونية وفق ما تقتضيه متطلبات الواقع الجديد، والتي حملتها الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تضمنها دستور 1989/02/23 ومن بعده قانون التوجيه العقاري، ولقد عرف التنظيم العقاري إصلاحات قانونية شملت الجانب التنظيمي للمهن والهيئات ذات الصلة بالمشح العام للأراضي، والجانب القانوني ببعث آليات قانونية تعمل بالتوازي مع آلية السجل العقاري على تطهير بعض الوضعيات العقارية المعقدة، وعليه سيتم بيان ذلك من خلال تقسيم هذا الفصل الى مبحثين نتناول في الأول الى تحرير المهن والهيئات ذات الصلة بعملية المشح وفي المبحث الثاني نخصصه للبدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري .

المبحث الأول تحرير المهن والهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي

لقد مست الإصلاحات القانونية المععلن عنها في إطار رفع وتسريع وتيرة نتائج عمليات مسح الأراضي، المهن والهيئات المرتبطة بهذه العملية ووفقا لذلك تم إعادة تنظيم هذه المهن والهيئات، وهذا ما سنبينه في هذا المبحث من خلال المطلب الأول الذي نتعرض فيه الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمطلب الثاني الى إعادة تنظيم المهن والهيئات ذات الصلة بالتوثيق العقاري.

1- مرسوم رئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المنعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09، لسنة 1989.

المطلب الأول إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كانت عملية مسح الأراضي قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي من اختصاص الدولة مباشرة وتقوم بها الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية¹ ورغم إنشاء المديريات الفرعية لمسح الأراضي عام 1984 إلا أنها لم تعط دفعا كاف فيما يخص مسح الأراضي، وبعد صدور دستور 1989 تم الإعلان عن مجموعة من الإصلاحات التي مست الهيئات المشرفة على عملية المسح ونخص بالذكر إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وعليه سنبرز نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في الفرع الأول ومهامها في الفرع الثاني.

الفرع الأول نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نتناول في هذا الفرع الوقوف على المراحل التاريخية التي عرفتتها عملية مسح الأراضي قبل التطرق الى الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهذا في مايلي:

أولا مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

مرت عملية مسح الأراضي من حيث الهيئات المسؤولة بعدة مراحل حيث كانت في عهد الاستعمار الفرنسي من اختصاص إدارة التنظيم العقاري والمسح، والتي شرعت في ممارسة مهامها بتاريخ 1962/01/12 ، حيث شرع في تطبيق أعمال المسح على سبيل التجربة في منطقة "ملاكوف" ببوقادير ولاية الشلف، ليتم التخلي عنها مباشرة بعد الاستقلال² ، وبعد الاستقلال ويصدر الأمر رقم 74/75 المؤسس لمسح الأراضي العام أسندت مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه الى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبعد سنة 1989

1- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 54، لسنة 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 1992/02/12، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، لسنة 1992.

2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 70.

تم إنهاء مهام الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وحولت مع جميع ممتلكاتها ووسائلها المادية والمستخدمين الى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع الجزائري تدعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لقد خضعت هذه المؤسسة في بداية نشأتها لوصاية وزارة الاقتصاد الى غاية سنة 1995 ثم تم تحويلها لتكون تحت وصاية وزير المالية .

كما تم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية التي أصبحت تظم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تضم بدورها مديرية فرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي 1 .

ثانيا الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم والمتضمن

إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي يتضح لنا أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية أو الاستقلال المال، تقدم خدمة عامة وهي خدمة تقنية تتمثل في مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، تخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام المرسوم 234/89، وينتج عن ذلك ما يلي:

- نظام الوكالة يخضع للقانون الإداري، كما أن منازعاتها القضائية تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة، كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيفة العمومية².
- للوكالة مدير يتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء.
- للوكالة موطن قانوني يقع بمدينة الجزائر، ويمكن نقله الى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي.

- الصفقات التي تبرمها الوكالة تخضع لقانون الصفقات العمومية.

1-المواد 01،06 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في: 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 1995 .

2-عمار عوابدي، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 312،317 .

- حسابات الوكالة تمسك وفق قواعد المحاسبة العمومية، كما أنها تتمتع بحرية الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة في حدود القانون .

الفرع الثاني مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتنسيق مع المديريات الجهوية و الولائية مهامها تتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، منها ما هي رئيسية وأخرى استثنائية نعرضها كما يلي:

أولا المهام الرئيسية للوكالة بالرجوع الى المادتين 04، 05 من المرسوم التنفيذي رقم

63/92 المؤرخ في 12/02/1992 1 يتبين أن الوكالة تقوم على وجه الخصوص في مجال إعداد المسح العام للأراضي بالمهام التالية:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بالأساليب الأرضية أو بواسطة التصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي .

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح وتولي مهام الكتابة لها ، ووضع المخططات المسحية ورسم الحدود ، وكذا ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

- القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها، وتولي عملية ضبطها

وتحيينها للحفاظ على قيمتها العملية، والسعي الى مراقبة ضبط تطابق السجل العقاري مع وثائق المسح عن طريق تبادل المعلومات مع إدارات الحفظ العقاري.

- تنظيم الأرشفة والاستشارات ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي

والسهر على ضبطها بانتظام، وكذا مراقبة الأشغال التي يقوم بها المساحون، أو المنجزة من طرف مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية .

- كما يمكنها إبرام الصفقات أو الاتفاقات أو العقود المتعلقة ببرنامج نشاطها، سواء مع الهيئات

الوطنية أو الأجنبية أو الخواص ذوي الخبرات للقيام بعملية المسح لحسابها وفقا لقانون الصفقات العمومية .

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 234/89 السابق الذكر .

ثانيا المهام الاستثنائية للوكالة

طبقا للمادة 02/04 من المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، تتولى الوكالة وبصفة ثانوية، في حال تكليفها من قبل وزير المالية بالقيام لحساب الدولة بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية وضبطه باستمرار، وفي هذا الصدد تقوم الوكالة بم يلي:

- إنجاز أعمال جرد عام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية طبقا للتنظيم المعمول به .
- إعداد أساليب ومنظومات حديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- تنظيم مصنف المعطيات الذي يسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية وتطورها.
- العمل على تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بأهدافها.

المطلب الثاني إعادة تنظيم المهن ذات الصلة بالتوثيق العقاري

من أجل المساهمة في رفع وتيرة مشروع التطهير العقاري عمد المشرع الجزائري الى إشراك أصحاب المهن الحرة ذات الصلة بعملية مسح الأراضي ولا سيما مهنتي التوثيق والمهندس الخبير العقاري وقام بإصلاح النصوص القانونية المنظمة لهذه المهن، وسنحاول في هذا المطلب التطرق الى تحرير مهنة الموثق ومهنة المهندس الخبير العقاري وأثرها في عملية تطهير العقار.

الفرع الأول تحرير مهنة التوثيق وأثرها في تطهير الملكية العقارية

أدى الطابع التنظيمي لمهنة التوثيق في المرحلة السابقة لصدور القانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 والمتضمن مهنة التوثيق، الى تهميش دور التوثيق وا عطائه نتائج جد محدودة

1-قانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 28، لسنة

في عملية التنظيم العقاري¹ الأمر الذي استدعى إعادة النظر في تنظيم هذه المهنة و إعطائها دورا أكثر فعالية.

أولا تنظيم مهنة التوثيق

سنتناول التوثيق كمهنة لها دور في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، باعتبار الموثق ضابط عمومي مخول بإضفاء الرسمية ، لا سيما على المعاملات المتعلقة بالعقار ، وهذا من خلال التعريف بالموثق ،ومهامه من خلال آخر نص قانوني ينظم المهنة ألا وهو القانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 . 2

1- تعريف الموثق : بالرجوع إلى المادة 03 من القانون 06/02 فقد عرفته على أنه ضابط

عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة.

2- مهام الموثق: أورد الفصل الثاني من القانون 02/06 مهام الموثق وذلك بالتنصيص عليها

في المواد من 09 إلى 18 وبرزت هذه المهام هي : تولي حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع، والسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا ، لا سيما تسجيلها وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا، كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي، وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، و يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها، كما يعلمهم بمدى التزاماتهم وحقوقهم ،ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم، تلك هي أهم مهام الموثق بإيجاز ، بالإضافة إلى المهام الموكلة إليه بمقتضى نصوص وتنظيمات أخرى كقانون الأسرة والقانون المدني والتجاري... الخ

1-علي بن فليس،مداخلة حول دور الموثق في الإصلاحات الاقتصادية،الملتقى الوطني الأول للتوثيق وتحديات العصرية 16 و 17 أبريل 2002،الجزائر،مجلة الموثق،الغرفة الوطنية للموثقين،عدد خاص،ص 17.

2- قانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006المتضمن مهنة التوثيقالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد14.

ثانيا دور التوثيق في تطهير الملكية العقارية

تلعب مهنة التوثيق دورا محوريا في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، لما لها من ارتباط وثيق الصلة بالمعاملات العقارية مهما كان شكلها أو مضمونها بغرض الحصول على سند الملكية، ويبرز هذا الدور أكثر عندما يتعلق الأمر بتطهير الملكية العقارية الخاصة، ذلك أن نظام السجل العقاري المعتمد بموجب الأمر رقم 74/75 يقوم بصورة أساسية على قاعدتي الرسمية والشهر المسبق واللذان تقتضيان مبدئيا ضرورة اضطلاع الموثق بإفراغ العقود التي تتضمن معاملات عقارية في الشكل الرسمي تمهيدا لعملية شهرها وتكوين البطاقات العقارية من أجل تسليم الدفاتر العقارية للمالكين¹.

كما أن عملية شهر العقود التي يحررها الموثق تستوجب بالضرورة التعامل المستمر للموثق مع الجهات الإدارية المختصة بالتسجيل والحفظ العقاري²، إذ يقوم بإجراءات تسجيل العقد بمصلحة التسجيل والطابع، وبعد ذلك يقوم بشهره في المحافظة العقارية المختصة من أجل ترتيب الأثر العيني الناقل للملكية.

أما فيما يخص تسيير المحفظة العقارية للبلديات فقد تم تكريس قاعدة الشكل الرسمي في هذا الصدد بموجب قانون التوجيه العقاري، والتي تستوجب تخل الموثق، إذ لا تستطيع الوكالة العقارية البلدية أن تتجح في أعمالها العمرانية والتوسع فيها إلا عن طريق الموثق فيما يخص تحرير عقود التجزئة وعقود البيع للقطع الأرضية وتسوية الوضعية المالية لكل زبون يرغب في الحصول على قطعة أرض معدة للبناء³ فضلا عن كون الموثق من بين الأعضاء المشكلين للجنة مسح الأراضي والتي تنشأ بعد إعلان افتتاح عمليات المسح .

1-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 80 .

2-نور الدين رجيبي، وقفات قانونية حول وضعية التوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، العرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 04، سنة 2001، ص 09 .

3-بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل القانون 27/88، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001، ص 92.

الفرع الثاني تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري

يلعب المهندس الخبير العقاري دورا أساسيا في عملية تطهير الملكية العقارية باعتباره فني يقوم بعمليات تقنية بحتة، كوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد لها، ووضع معالم حدودها، كما يقوم بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية، كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية .

أولا المراحل التاريخية لمهنة المهندس الخبير العقاري

سندرس هذه المهنة من خلال النصوص القانونية التي تنظمها وهذا في عنصرين أولا قبل سنة 1995، وثانيا بعد سنة 1995 .

1- مهنة المهندس الخبير العقاري قبل 1995

اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني، وبالرجوع الى تعريف الخبير العقاري فهو الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أو لا، و يحدد معايير تلك القياسات ، وقد عرفت المهنة منذ الاحتلال الفرنسي الذي انشأ المهنة بموجب قانون 46/942 الصادر في 07 ماي 1946 احتكار المهنة من قبل المعمرين وبعد الاستقلال بقي العمل من الناحية الرسمية ، وكذا القانونية بنفس القانون المذكور إلى غاية 1975 غير أن في الواقع لم تولي السلطات العمومية أية أهمية بالمهنة التي بقيت ممارستها يكتنفها الغموض في ظل الفراغ القانوني الأمر الذي أثر سلبا على المهنة برمتها، وفي ظل ذلك الغموض كان من الصعب على محترفي المهنة الحصول على المعلومات التي تفيدهم في تحقيق المهام المسندة إليهم في حالة تكليفهم بموجب أحكام قضائية، مما أدى بالخبراء العقاريين إلى تشكيل جمعية تحت اسم جمعية الخبراء العقاريين الجزائريين (A.G.A) والتي جعلت على رأس مطالبها إصدار قانون ينظم المهنة ويحدد شروط ممارستها الأمر الذي تكفل به

المشروع بموجب الأمر 108/95، وسنتعرض فيما يلي لتنظيم مهنة الخبير العقاري وفق هذا الأمر.

2-تنظيم المهنة بعد صدور الأمر رقم 08/95

إلى جانب الشروط القانونية الواجب توافرها في المترشح لممارسة المهنة يميز نص القانون

بالنسبة للمؤهلات العلمية بين حالتين هما:

الحالة الأولى: إذا سبق للمترشح ممارسة المهنة قبل صدور الأمر المذكور أعلاه، فتسوى وضعية

المعني إذا توفرت فيه إحدى الشروط التالية:

-إذا كان المعني قد مارس كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات وتم قبوله في امتحان نهاية

التدريب و إذا كان المعني قد مارس كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا لمدة

خمس سنوات على الأقل بإحدى الإدارات التابعة للدولة أو الجهات المحلية أو حتى المؤسسات

العمومية، وتعد هذه الحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون

مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الاستقلال إلى يوم صدور الأمر

المذكور .

الحالة الثانية: وهي الحالة العامة التي تنطبق على مترشح المهنة دون أن يكون قد سبق له

ممارستها قبل 1995 ، ففي هذه الحالة يشترط في المترشح أن يكون حائزا لشهادة مهندس دولة

في مسح الأراضي أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة له من قبل إحدى

مؤسسات التعليم العالي المعتمدة أو شهادة تعادل الشهادات المذكورة، ويتوفر كافة الشروط،يقوم

المترشح المقبول للممارسة بأداء اليمين القانونية وقد تضمن أمر 08/95 إنشاء مجلسا أعلى

للمهنة الذي يكون ضمانا لاحترام أخلاقيات المهنة من قبل المحترفين ، الأمر الذي يجعله مؤهلا

للفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة سواء بمبادرة من السلطات العمومية أو هيئة المهندسين

الخبراء العقاريين أو من تلقاء نفسه.

1-الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية، العدد 20، لسنة 1995.

هذوا ن أهم المؤسسات المكلفة قانونا بتمثيل المهنة في الميدان هي هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تتمتع بالشخصية المعنوية وهي تشمل في حقوقها كافة المنخرطين والمسجلين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 03 من الأمر المذكور.

ثانيا مهام المهندس الخبير العقاري

- يتم تكليف المهندس الخبير العقاري إما بموجب حكم قضائي من قبل السلطات العمومية أو من قبل أشخاص القانون الخاص وهذا من أجل القيام ب:
- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية.
 - وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدھا ووضع معالم حدودھا .
 - القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية وتحرير مخطط جزئي بذلك.
 - القيام بجميع عمليات الدراسة والرسوم الطبوغرافية المتعلقة بأشغال التهيئة العقارية من تجزئة الأراضي وتقسيمها و ضمها.
 - تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية و الإيجارية .

المبحث الثاني البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري

نظرا لتعثر مشروع التوثيق العام وتأسيس السجل العقاري والذي عرف بصعوبة العملية لما تتطلبه من إمكانات مادية وبشرية هائلة وما تستغرقه من آجال طويلة، بات من الضروري التفكير في آليات موازية لآلية السجل العقاري، تستجيب وتتناسب مع الأوضاع الاستثنائية، فأدخل المشرع عقد الشهرة وشهادة الحياة ومن بعدهما آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري. ولتقدير هذه الآليات ومدى استجابتها لمقتضيات عمليات التطهير العقاري، تقتضي منا الدراسة التطرق الى كل آلية على حدا، وذلك في مطلبين الأول نتعرض فيه الى اعتماد شهادة الحياة كأداة تسوية مؤقتة في المناطق غير المسوَّحة، أما الثاني فننكلم فيه عن اعتماد اجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري كآلية موازية للسجل العقاري.

المطلب الأول شهادة الحيازة كأداة تسوية المناطق غير الممسوحة

استحدثت المشرع الجزائري شهادة الحيازة من المادة 39 قانون التوجيه العقاري و هي شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائز الذي يستوفي الشروط الموضوعية و الشكلية. و عن الغاية من استحداثها و الإجراءات التقنية لإعدادها و الآثار القانونية الناتجة عن تسليم شهادة الحيازة ، نتناول ذلك فيما يلي:

الفرع الأول شروط استحقاق شهادة الحيازة وإجراءات إعدادها وتسليمها

الغاية من استحداث شهادة الحيازة لشهادة الحيازة هدف مزدوج ،حيث يتمثل الأول في تطهير الملكية العقارية و المساهمة في تكوين السجل العقاري و مجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية مسح الأراضي العام 1 أما الهدف الثاني فهو المساهمة في التنمية الشاملة ، لأنه في العديد من الحالات يتعذر على الحائز تبرير ممارسة الحيازة في المدة القانونية المطلوبة لإتمام أجل التقادم المكسب و التوجه إلى الموثق المختص للحصول على سند ملكية قانوني. و عليه فإن السعي لأجل جعل الوضعية القانونية تتطابق و الواقع ذلكم هو الهدف المراد من إنشاء الحيازة باعتبارها وسيلة ناجحة مؤقتة للتكفل بالصعوبات الملقاة في هذا المجال و تفادي المشاكل الملقاة في التسيير العقاري 2 .

أولا شروط استحقاق شهادة الحيازة

تضمنت أحكام المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري شروط الاستفادة من شهادة الحيازة، والتي تناولتها المادة 023 من المرسوم رقم 254/91 بتفصيل أكثر والتي يمكن تقسيمها الى شروط تتعلق بالعقار ، وأخرى تتعلق بالحيازة ومدتها.

1-بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 113 .

2-علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 138 .

1- الشروط المتعلقة بال عقار

بالرجوع الى نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري فان نطاق إعداد شهادة الحيابة يتحدد في:
أ-الأراضي التابعة للملكية الخاصة(أراضي من نوع ملك):وعليه تستبعد من مجال استحقاق شهادة الحيابة الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية في منظور قانون الأملاك الوطنية.

ب-الأراضي الواقعة بمناطق غير ممسوحة: إن عملية مسح الأراضي بوصفها أداة تصفية نهائية يترتب عليها تسليم الدفتر العقاري،ولذلك فإنه لا يمكن قبول طلب اعداد وتسليم شهادة الحيابة على أراضي تم مسحها، أو تم فيها افتتاح عملية المسح 1 .

ج-الأراضي بدون سند:تضمنت أحكام المادة 2/2 من المرسوم رقم 254/91 هذا الشرط صراحة، إذ تسلم شهادة الحيابة بخصوص الأراضي التي لا يحوز أصحابها على سندات قانونية تثبت ملكيتهم لها، وهذا ما يفسر ارتباط تأسيس شهادة الحيابة باستثمار الأراضي الفلاحية أكثر منه ما يتعلق بمسألة التطهير 2 .

2-الشروط المتعلقة بالحيابة ومدتها

عملا بأحكام المادتين 39 من قانون التوجيه العقاري و 02 من الرسوم التنفيذية رقم 254/91، فان الشروط اللازمة لإعداد شهادة الحيابة يجب أن تراعى القواعد العامة للحيابة القانونية الصحيحة، الواردة في القانون المدني والممارسة في الآجال المحددة بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية (والتي حلت محلها المادة 524 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، وهو ما يوجب توافر عنصرين أساسيين في الحيابة وهما ضرورة تحقق الحيابة القانونية الصحيحة وضرورة توافر المدة القانونية، وانطلاقا من ذلك سنحاول عرض هذين العنصرين وفق ما يلي:

1-طبقا للمذكرة رقم 1385 المؤرخة في:1993/03/22 والصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

2-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 253 .

أ-شروط الحيابة القانونية الصحيحة : لتتكون الحيابة حقيقية يجب توافر عنصرها المادي والمعنوي، وكذا القواعد العامة للحيابة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أ-1/تعريف الحيابة: لم يعرف المشرع الجزائري الحيابة ضمن القانون المدني مما يجعلنا

نرجع للتعريف الفقهي للحيابة وقد عرفت بأنها عبارة عن وضع مادي أو سيطرة فعلية مادية يمارسها الحائز بنفسه أو بواسطة غيره سواء استندت أو لم تستند هذه السلطة على حق، إذ أنه قد لا يطابق الوضع الظاهر الوضع القانوني، وتقوم الحيابة على عنصرين مادي ومعنوي.

أ-2/عناصر الحيابة(أركانها): لقد أجمع الفقه والقانون على أن للحيابة ركنين أساسيين هما، الركن المادي ويتمثل في الإحراز، والركن المعنوي ويتمثل في القصد، ولا قيام للحيابة بدونهما، فإذا لم تتحقق السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز والتي تتفق في مظهرها الخارجي مع مزاوله الحق موضوع للحيابة، وهو ما يعبر عنه بالركن المادي، وإذا لم يتوافر القصد عند الحائز إلى امتلاك الشيء أو انصراف نيته إلى الحيابة لحساب نفسه مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، فلا يمكن للحيابة أن ترتب جميع الآثار القانونية وأهمها كسب الملكية بالتقادم.

أ-3/صفات الحيابة وخلوها من العيوب: بالرجوع إلى أحكام المادة 02/808 من القانون

المدني والتي تنص على: (إذا اقترنت الحيابة بالإكراه وحصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة ، أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب).

انطلاقاً من هذه المادة فإن الإكراه أو الخفاء أو اللبس أو الغموض هي عيوب قد تلحق بالحيابة فتعطلها عن ترتيب أثرها القانوني، كما يجب أن تتوفر في الحيابة مجموعة من الصفات والشروط كأن تكون الحيابة هادئة و علنية ومستمرة و واضحة .

ب-الشروط المتعلقة بمدة الحيابة: بالرجوع إلى أحكام المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي

254/91 يلاحظ أن المشرع اعتمد أجل السنة المنصوص عليه في المادة 413 من قانون

الإجراءات المدنية وذلك كشرط لقبول طلب إعداد و تسليم شهادة الحيازة، وتعتبر هذه المدة قصيرة جدا بالنظر الى الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة، لذا كان يجب رفعها الى أجل معقول.

ثانيا إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة

سن المشرع الجزائري ضمن المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها أحكام تتضمن كيفية إعداد و تسليم شهادة الحيازة ، و طلب شهادة الحيازة يمكن أن يقدم بصفة فردية من الحائز أو بموجب طلب جماعي ، و هناك مرحلتين لإعداد شهادة الحيازة:

المرحلة الأولى الإجراءات الأولية لإعداد شهادة الحيازة

الإجراء الفردي لإعداد شهادة الحيازة : بعد توفر الشروط الموضوعية السالفة ذكرها، يتقدم الحائز إلى البلدية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بعريضة مكتوبة تتضمن المعلومات و البيانات التي حددتها حصريا المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها و منها ما يتعلق بالعقار و أخرى تخص الحائز، كما يؤخذ على المشرع أنه علق صحة ممارسة الحيازة على حسن النية الذي استوجب أن يثبتته الحائز بشهادة شاهدين في حين أنه وضع قرينة تفترض مبدئيا أن الحائز هو صاحب الحق ضمن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 .

و تجدر الإشارة أن هذا الإجراء واجب الإلتزام سواء كان الطالب مقدم في إطار فردي أو جماعي يخص مجموعة أشخاص حائزين معا لعقار واحد إلا أنه في هذه الحالة الأخيرة يشار في الشهادة إلى الشخص الحائز عليها بإسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشيوع هذا ما تضمنته صراحة المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها سالف الذكر الفقرة الأولى.

الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة : ورد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم

254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها أن غاية الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحيازة يتم في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري.

و عليه من خلال ما تقدم ، يتضح لنا الاختلاف بين الإجراء الفردي الذي يعد وسيلة للتملك في المستقبل أما الإجراء الجماعي الذي تحرر لأجله شهادة الحيازة تعد في هذا المقام أداة للتهيئة العقارية فحسب.

المرحلة الثاني دراسة الطلب و تسليم شهادة الحيازة

وهي المرحلة الإدارية التي يحقق فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد و تسليم شهادة الحيازة ، ويتم ذلك عن طريق التحقيق و التحري(المواد 7 ، 8 ، 9 ، 10 ، 11 ، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها)، حيث يفتح رئيس المجلس الشعبي البلدي سجل خاص يرقمه و يوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ويسجل فيه تاريخ إيداع العرائض و التسلسل الزمني لتقديمها ، ثم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة بعد تحرير محضر عدم وجود أي اعتراض إعداد شهادة الحيازة على النموذج المرفق بالمرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها سالف الذكر، و تخضع شهادة الحيازة لرسم ثابت قدره 500 دج 1

غير أنه يتم شهر شهادة الحيازة بإتباع الإجراءات التالية :

-الفحص السريع : حيث تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، و يتم الفحص السريع قبل التسجيل على سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري بكيفية سهلة و سريعة ، إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة.

1-المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر 31/96 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 ، الجريدة الرسمية العدد 76 .

-التسجيل في سجل الإيداع و الرسم المطبق : يكون في التسجيل بعد ذلك مؤقتاً في سجل إيداع مؤقت لمدة خمسة عشرة يوماً ثمّ تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي .

-مسك مجموعة من البطاقات العقارية : إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إظهار شهادات الحيازة و التي تمسك على الشكل الشخصي طبقاً لأحكام المادتين 113 و 114 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، يجب أن ترتب على حدة بصفة متميزة و بالنسبة لكل بلدية و هذا من شأنه السماح بتسهيل البحث و استعمال البطاقات فضلاً عن تسهيل الإحصائيات الدورية.

ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن شهادة الحيازة تتميز بسمات تجعل منها سنداً و طابعاً أص ، لأنه بالرغم من كونها سنواً سميلاً ووقتاً إلا أنها تخلف آثاراً لا يستهان بها و لها أبعاد مزدوجة لمصلحة الحائز و أخرى لخدمة الاقتصاد على المدى البعيد.

مع ملاحظة أن العامل المتحكم في مدى تحرير شهادات الحيازة هو عمليات المسح العقاري و بالتالي كلما تقدمت و تغيرت عملية المسح كلما قلت أو انعدمت فرص الحائزين في الحصول على شهادة الحيازة.

الفرع الثاني آثار تسليم شهادة الحيازة وتقدير العمل بها

إن أهم خاصية تتميز بها شهادة الحيازة أنها سند اسمي ، فهي تسلم شخصياً لطالبتها، و يتم ذلك إما بصفة فردية أو لمجموعة من الحائزين على الشيوخ و تسقط بمضي مدة سنة من وفاة صاحبها إلا إذا وقع طلب من الورثة خلال تلك المدة للحصول على شهادة حيازة جديدة بأسمائهم (المادة 42 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري) علاوة على كونها سند غير قابل للتصرف فيه، سواء تم ذلك بمقابل أو عن طريق التبرع.

أولاً آثار تسليم شهادة الحيازة

فعلى الرغم من كون شهادة الحيازة شهادة اسمية إلا أنها يمكن أن ترقى إلى سند لإثبات

الحياسة، و الاحتجاج بالتقادم لكسب ملكية العقار موضوع شهادة الحياسة 1 .

إن أهم نتيجة و الأثر الذي يهمننا في الموضوع محل البحث تلك التي ترتبها شهادة الحياسة و

التي بموجبها يصبح الحائز واضع يد بسند حيازي 2.

غير أن الحائز الحاصل على شهادة الحياسة لا يستفيد من القاعدة التي سنها المشرع ضمن

المادة 831 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم ، و عليه

ليس له أن يكتسب بالتقادم خلافا لسنده ، لأن شهادة الحياسة تخوله صلاحيات و تكسبه حقوقا عدا

اكتساب ملكية العقار و التصرف فيه.

و خلافا لذلك أجازت المادة 145 من الفقرة الثانية للمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد

لكيفيات إعداد شهادة الحياسة و تسليمها سالف الذكر، للحائز إثارة مدة التقادم المكسب و بالتالي

فإنه كان على المشرع أن يأخذ بعين الاعتبار المبدأ الوارد في نصوص القانون المدني حتى يكون

هناك تناسق و تكامل بين النصوص، هذا من جهة ، و من جهة أخرى ، المشرع لم يبين طبيعة

السند الذي سلم إلى الحائز صاحب شهادة الحياسة بعد إجراء عمليات المسح على المنطقة الواقع

بها العقار وفقا للمرسوم رقم 253/83 الذي بين إجراء لإثبات التقادم المكسبوا عداد عقد الشهرة

المتضمن الاعتراف بالملكية 3 . و هناك من يرى أنه بعد إجراء عملية المسح يسلم له بمناسبة ذلك

دفتر عقاري 4.

غير أنه بالرجوع إلى المواد التي تنظم عمليات المسح ، نجد أن المادة / 18 من الأمر

رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تفصل في ذلك ، فبعد

الانتهاء من عملية المسح يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية " الدفتر العقاري. "

1-حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ص 52 .

2-حمدي باشا عمر: محررات شهادة الحياسة ، المرجع السابق ص 52 .

3-محمدي زواوي فريدة الحياسة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ص 124 .

4-شامة سماعيلين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ص 64 .

و عليه و تماشياً مع نتائج التحقيق المنجز من عمليات المسح لا نرى بدا من طلب عقد الشهرة ، بل الأصل و الأفيد للحائز أن يتحصل بصورة آلية على دفتر العقاري.

ثانياً تقدير العمل بشهادة الحيازة

إن شهادة الحيازة باعتبارها وسيلة تطهير تنصب على الأملاك العقارية الخاصة المتواجدة بالمناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي ولم يؤسس فيها السجل العقاري بعد، تساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين هذا السجل ومجموعة البطاقات العقارية المكونة له، ذلك أنها تعد سندا صحيحا يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي، عند الشروع في مباشرة إجراءات عمليات المسح على مستوى البلدية 1 .

كما أنه، وحسب أحكام المادة 14 من المرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فإن المستفيد من شهادة الحيازة واستنادا عليها يمكنه إثارة مدة الحيازة للاحتجاج بالتقادم المكسب، أو الاستفادة من الترقيم النهائي بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي، وفي هذا الصدد صدرت تعليمة عامة عن وزارة المالية 2، تؤكد على أنه لا يتم التحقيق في مدة حيازة صاحب شهادة الحيازة و اعتبرت منه حائزاً حسن النية و يعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم و أن دور عملية مسح الأراضي يقتصر في التحقيق على ذكر هوية الحائز و سند حيازته، إلا أنه سرعان ما استبدل بالتعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري التي بينت سندات الملكية المعترف بها قانوناً دون الإشارة إلى السند الحيازي و أكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات و في مدى توفر شروط و مدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم 3 ، و إننا بين ذلك و ذاك ، نرى أن تلك الاحتياطات ضرورية ، لأن المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها سالف الذكر،

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 139.

2- التعليمة رقم 5224 المؤرخة في 06/07/1994 الصادرة عن وزارة المالية المتعلقة بعملية المسح ، ص 44 و 45 .

3- التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري المؤرخة في 1998/05/24.

يمكن الحائز لمدة سنة فقط من الحصول على شهادة الحيازة خلافا للقواعد العامة للتقادم المكسب. و منه نجد أن شهادة الحيازة ، سند غير قضائي ، استحدثها المشرع لتحقيق غاية اقتصادية أساسها خدمة العقار و استغلاله حتى لو تم ذلك من واضع اليد سواء كان بصورة فردية أو جماعية ، إلا أن الواقع العملي سجل عجز سند الحيازة في تحقيق الغاية المنشودة من سنه و الدليل على ذلك كثرت النزاعات التي تنتظر أمام مختلف الجهات القضائية المختصة ، لأجل ذلك خول المشرع المحافظ العقاري وظيفة أساسية للتحقق من إدعاء الحائز وتسليمه شهادة تثبت ذلك.

المطلب الثاني اعتماد عملية التحقيق العقاري كآلية موازية

للسجل العقاري

رغم الإصلاحات التي باشرتها السلطات العمومية بهدف تفعيل المسح العام للأراضي باعتباره القاعدة الأساسية في تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة، إلا أن النتائج ظلت غير كافية بالنظر الى مساحة الأراضي غير الممسوحة، الأمر الذي دفع بالسلطات الى وضع إطار قانوني كفيل بضمان السرعة والفعالية في تحديد الملكية العقارية وتسليم السندات لأصحابها بعيدا عن النقائص القانونية والتناقضات العملية لآلية عقد الشهرة 1 .

1- لقد شكل عقد الشهرة أداة من أدوات تنفيذ سياسة إعادة الهيكلة لمرحلة جديدة تميزت بإعادة الاعتبار للأموال العقارية الخاصة، وإجراء مهاد للعمل على التقليل من حدود الملكية العقارية الخاصة، ووسيلة من وسائل تسوية الوضعيات الخاصة التي لا تستجيب لمقتضيات الإجراء المنصوص عليه بالأمر رقم 74/75، كما يعتبر كسند ملكية يسمح لأصحابه التمتع بكافة الحقوق التي يتمتع بها المالك من تصرف وبناء ورهن، ورغم إسهامات آلية عقد الشهرة في سد الحاجيات الخاصة بإعداد وتسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد، إلا أنه لا يخلو من نقائص حقيقية وجوهريّة في مصداقيته نتج عنها عدد معتبر من المنازعات، (ففي الفترة الواقعة ما بين سنة 2001-2006 تم تسجيل 07% من عدد القضايا المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة المنصبة على عقارات أعدت بشأنها سندات ملكية من قبل، أو تم من خلال إعدادها إقصاء الورثة الغائبين من الميراث وكذا الاستيلاء على الأملاك العقارية العامة والخاصة)، مداخلة السيد وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني في الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/12/17 المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداورات رقم 2017، المؤرخة في 2006/12/25، ص 04 .

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹.

وبهدف التطرق الى هذه الآلية الجديدة، وبيان الدور المنتظر منها في تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، ارتأينا تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع، نعرض في الأول مفهوم وشروط معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وفي الثاني مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري، أما في الفرع الثالث فنخصصه للأثار المترتبة على عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول مفهوم وشروط عملية التحقيق العقاري

قبل التطرق الى إجراءات التحقيق العقاري ونتائجه تقتضي منا الدراسة التطرق أولاً الى مفهوم هذا الإجراء وشروط الاستفادة منه وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع كما يلي:

أولاً مفهوم عملية التحقيق العقاري

إن مسألة تحديد هذا الإجراء تستوجب التطرق الى تعريف هذا الإجراء بالإضافة الى أهدافه .

1-التعريف بعملية التحقيق العقاري

يقصد بالتحقيق، كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثلة أساساً في المساءلة، الاستجواب، الاطلاع، الاستعلام و التحري..... وذلك بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بناء على النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث والفصل فيها باتخاذ قرار يؤدي الى إعداد وتسليم سند ملكية²، وبناء على ذلك فإن التحقيق في المجال العقاري لا يكون إلا بموجب قانون، حيث يسمح من إثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العقارية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة ولا يكون باستطاعته إثبات هذا

1- القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2007 .

2- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأموال الوطنية، سنة 2007، ص33.

الحق بسندات لها قوة إثبات،يجوز له أن يتقدم للإدارة المعنية بطلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعنية.

2-أهداف عملية التحقيق العقاري

تتلخص أهم أهداف هذا الإجراء فيما يلي:

- (يرمي هذا الإجراء بالدرجة الأولى الى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية)1، لسد الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول على مثل هذه السندات والتي تسمح لهم بترتيب رهن عقارية لفائدة الهيئات المغرضة بهدف تمويل مشاريعهم السكنية أو الفلاحية أو المهنية.
- رفع وتيرة أشغال مسح الأراضي العام،بالاعتماد على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات والمعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.
- تمكين الملاك والحائزين من التمتع بحقهم في الملكية وذلك بإخراجهم من وضعية اللا حق والتي تغطي جزءا كبيرا من الأملاك العقارية.
- المساهمة في تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد عن طريق السماح بتحرير جزء هام من الأملاك العقارية والتي لا تزال مجمدة وغير منتجة.

ثانيا شروط عملية التحقيق العقاري

عملا بالأحكام التي جاءت بها المواد (2-3-4) من قانون 07-02 أن تأسيس هذا الإجراء و الاستفادة منه يتطلب جملة من الشروط ، منها ما يخص العقار المعني و الطبيعة القانونية له ، و منها ما يتعلق بالحيازة و وضع اليد المكسب للملكية ، و هذا ما سيتم شرحه وفقا للترتيب التالي:

1-التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بالمجلس الشعبي الوطني،دورة خريف 2006،الجريدة الرسمية للمداولات،السنة الخامسة رقم 217،ديسمبر 2006، ص06 .

الشرط الأول أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة

طبقا للمادة الثانية فقرة 1 و 2 من قانون 07/02 أن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام1، وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح ، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار2 أضف إلى ذلك أن كل من الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات

الشرط الثاني: أن يكون العقار معدوم السند أو له سند ملكية محرر قبل 01/03/1961

بهذا الشأن تنص المادة 2/2 من القانون 02/07 على أنه : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " ، يستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية 3 ، و عليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء ، و ثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة و تعتبر كمحررات عرفية ، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم 4 لا يتضمن أغلبها البيانات

1- وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من لرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقدّم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية؛ وبالتحديد الفقرة الأولى منها "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-44 المؤرخ في 12/11/1975...."

2- حمدي باشا عمر: محررات شهرة الحيازة ص22.

3- بهذا الخصوص يمكن الاعتماد على المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء التقدّم المكسبوا إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، وكذا المرسوم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، ولاتي يفهم منها أن إجراءات هذين المرسومين تخص الأراضي التابعة للملكية الخاصة بدون سند .

4- عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومة سنة 2009 ص211 - 212 .

الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار و طبيعته، مساحته ، حدوده و أصل ملكيته 1 ، و بذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات أدت إلى في بعضها إلى صدور إحكام لمن ييدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين 2.

الشرط الثالث أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة.

حيث تنص المادة الثالثة من القانون 02/07 على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية"، مع العلم أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية، و منه فإن العقارات المعنية بتطبيق تدابير القانون 02/07 هي العقارات التابعة للملكية الخاصة ، و عليه فإن قراءة المادة الثالثة أعلاه يؤدي إلى استبعاد العقارات التالية واستثنائها من مجال تطبيق هذا القانون و هي كالتالي:

الأملاك العقارية الوطنية : الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة و مجموعاتها الإقليمية (الولاية و البلدية) ، و الأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش قد تم استثنائها صراحة من تطبيق هذا الإجراء ، و يلاحظ أن إضافة عبارة " بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" هي إضافة في غير محلها باعتبار أن المشرع قد أحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة 3 ، إلا أن هناك من يذهب بالقول أن إضافتها لا تعني سوى استبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي و التي يصعب حلها في الكثير من المناطق في الوطن .

1- وللوقوف أكثر على عيوب هذا النظام أنظر فيصل الوافي : السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية - الجزائر الطبعة الأولى سنة 2010 ص 117 وما بعدها .

2- عبد العزيز محمودي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي الجزائر 2009 ص 304 وما بعدها ، عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص 211 .

3- وذلك بموجب المادة 13 من الأمر 95-26 المعدل للمادة 85 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

4- عبد الحفيظ بن عبيد: المرجع السابق - ص 213، وتم استخلافه من قرار مجلس الدولة رقم 5763 المؤرخ في 11/02/2002 ، مجلة مجلس الدولة - العدد 2 - ص 198 .

الأمالك العقارية الوقفية: الملكية الوقفية أمرها محسوم بموجب المادة الخامسة من قانون

الأوقاف والتي اعتبرت أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب ، وتبعاً لذلك تم استبعادها منذ تطبيق هذا الإجراء ، وذلك ما أيدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها 1.

الشرط الرابع : ويتضمن الشروط الخاصة بالحيازة .

إن الحيازة القانونية الصحيحة في مفهوم المادة الرابعة والمادة 4 ف/2 من هذا القانون الجديد والتي تمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب أن تمارس وفقاً لأحكام القانون المدني وذلك كما يلي:

- يجب مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية: تنص المادة 4 ف/2 من

القانون 02/07 على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية ... " ، وعليه فإن الحيازة التي اشترطها المشرع يجب أن يراعى فيها توافر الركن المادي والمعنوي 2 ، بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية و مستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه و الخفاء وعدم الاستمرار . ويمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقود ملكيتها ، أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة يمكن أن تكون ضمن مرفقات طلب التحقيق العقاري .

- ضرورة استكمال مدة الحيازة: عملية الاعتراف بالملكية للحائز المؤسسة على مفهوم المادة

14 من قانون 02-07 يشترط من صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري ، ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح ، أو 15 عشر سنة في حالة التقادم الطويل ، وعليه يجب

1- قرار المحكمة العليا رقم 99360 المؤرخ في 13/01/1986 أشار إليه حمدي باشا عمر في مؤلفه القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة - الجزائر 2004 - ص 281 .

2- الحيازة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنيها المادي والمعنوي طبقاً لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 8 إلى 839 منه ، وكذا المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحيابة وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة.

الفرع الثاني مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري

إن هذا التحقيق يتم حسب كفييتين، تحقيق ملتمس بصفة فردية أو جماعية ويمر بعدة مراحل تتخلها جملة من الإجراءات، والتي سيتم بيانها فيما يلي:

أولا فتح التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 04 ، والمادة 06 من القانون 07-02 يتضح انه يمكن إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية ويكون ذلك على النحو التالي :

أ- طلبات التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية : تنص المادة 04 من القانون 07-02 على انه : "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيابة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري كمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية." ، كما تنص المادة 06 / ف1 من نفس القانون أعلاه على ما يلي : "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت" . ومن ثم فانه يحق لكل حائز لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 أن يقدم طلب فتح تحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، حيث يحزر الطلب في استمارة نموذجية متضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب وتاريخ الميلاد ومكانه ، جنسية ومهنة وعنوان صاحب الطلب .
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزوا ما مالكا فرديا او مالكا في الشيوخ ،
- كل الأعباء والارتفاقات السلبية والايجابية التي قد تنقل العقار 1 .

1-بيانات الطلب حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08 . 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية . ج ر عدد 26 سنة 2008 .

كما يرفق الطلب بالوثائق التالية :

- مخطط طوبوغرافي للعقار .

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها .

وبعد ذلك يودع الطلب ومرفقاته بالمصلحة المختصة ، حيث يتم ترقيمه وتاريخ تسجيله

في السجل الخاص ويستلم وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع.

ب- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة جماعية : تنص المادة 06 / 2 من القانون 02/07

على أنه : "غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية ، في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية " ، يفهم من هذا النص أن الدولة عن طريق الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، الهدف من ذلك تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات1.

وبالرجوع إلى المادة 07 من القانون أعلاه ، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لانجاز برامج البناء ، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية

ج - دراسة الطلب وتعيين المحقق العقاري : بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ

العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته دراسة أولية2، يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه

- في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري ويرسل خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ

استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصااقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل

نتقل المحقق العقاري إلى عين المكان .

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق .

وعليه وبمجرد قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري من

1-نذير بيوت : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07 . 02 المؤرخ في

2007/02/20 ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث قسم الوثائق للمحكمة العليا الجزائر 2010 ص 25 وما بعدها .

2-الدراسة الأولية حتى يتم التأكد من أن العقار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح وان الطلب يحتوي على مرفقاته .

ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية ، وتنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقية .

ثانيلسير عملية التحقيق العقاري

بعد أن ذكرنا الإجراءات الأولية والمتمثلة في طلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية، أو جماعية نمر إلى الإجراءات التي يتم بموجبها سير التحقيق العقاري مبدئيا، وهذا من خلال المراحل التالية:

المرحلة الأولى: يصدر مدير الحفظ في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه

شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح التحقيق يحتوي على ما يأتي:

-اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري - موضوع مهمة المحقق العقاري - تاريخ التنقل إلى عين

المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري - اسم

ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات - تعيين العقارات المعنية.

-يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما

قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان

-في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، فإن المقرر المتضمن فتح التحقيق يبين إضافة إلى

مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في المادة 07 من

نفس المرسوم المواد 09/08/07 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق

العقاري وتسليم سندات الملكية.

المرحلة الثانية: يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة، و مراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي

ويباشر المحقق العقاري الذي يعينه هذا المسؤول، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة،

وهذا الأخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان ويشرع في معانية العقار

بحضور صاحب الطلب، أو المعني حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو

التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان

،على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ،والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة، بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها، ويقوم بالتحقق منها ،يجرد بالنسبة للأملك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني أو المعاينة من قبله.

*المرحلة الثالثة : يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات، التي تساوي ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 147/08 .

في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض ،يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار ،ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 .

الفرع الثالث الآثار المترتبة على انتهاء عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري ترمي أساسا الى تسوية سندات الملكية العقارية بتحليل الوثائق المقدمة من الملتزم بالمعاينة الميدانية وذلك قصد الانتقال من وضع واقعي الى تكييف للحق وتكريسه بسند قانوني، وبهدف حماية حقوق الغير عمل المشرع على منح حق الاعتراض وحق المطالبة القضائية في حالة عدم التسوية الودية.

أولا تكريس نتائج التحقيق العقاري

يترتب على الانتهاء من عملية التحقيق العقاري تولي مدير الحفظ العقاري مهمة تكريس النتائج المتوصل إليها، والتي تأخذ إحدى الصورتين التاليتين:

1- إصدار وتسليم سند الملكية

عملا بالمواد 14، 15، و 16 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر، فإنه إذا ثبت من نتائج التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح من الاعتراف له بحق الملكية على أساس التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بإعداد مقرر ترقيم عقاري باسم المالك المعني على العقار محل التحقيق، وذلك على أساس المحضر النهائي المتضمن لنتائج التحقيق العقاري.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم الى المحافظ العقاري المختص إقليميا والذي يعمل بدوره على تنفيذه عن طريق شهر الحقوق الثابتة من خلال التحقيق في السجل العقاري 1. وعلى اثر انتهاء المحافظ العقاري من هذا الإجراء يقوم بإعداد سند الملكية وفق الأشكال التنظيمية المقررة قانونا 2، ويعمل على إرساله الى مدير الحفظ العقاري قصد تسليمه الى المعني، ليصبح نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، ويتضمن تطهير جميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق 3.

1- طبقا للمادة 20 من المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية (المؤقتة) الممسوكة في الشكل الشخصي، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بسند ملكية كان موضوع شهر سابق قبل 01 مارس 1961 يتم شطب الإجراء السابق، حسب التعليم رقم: 03، السابقة الذكر، ص 12 .

2- يتم إصدار سند الملكية وفقا للنموذج المعد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، والملحق بالتعليم رقم: 03 السابقة الذكر.

3- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 61.

2- رفض تسليم سند الملكية

بمفهوم المخالفة لنص المادة 14 من القانون رقم 02/07 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فإنه يتبين إذا تبين من خلال تحليل عناصر المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لما تقتضيه أحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق ، وعلى اثر ذلك وعملا بالمادة 17 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقررا مسببا برفض الترقيم، والذي يتعين عليه تبليغه للمعني أو الوالي (حسب الحالة) في أجل لا يتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، وذلك للقيام بإجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة إذا ارتأى ذلك.

ثانيا تسوية النزاعات المترتبة على نتائج التحقيق العقاري

لقد عالج القانون 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي له المنازعات التي قد تثور بشأن التحقيق العقاري وهذا أثناء سير التحقيق أو بعده.

1- المنازعات أثناء سير التحقيق

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت ويتم إعلانه للجمهور، عن طريق اللصق وخلال المدة المحددة لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات، يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (المادة 11 من القانون رقم: 02/07)، حيث يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال (08) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الإحتجاج، وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين ،أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار.

يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضر للصلح، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 المذكورة أعلاه، أخذا بعين

الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، أما إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل، فإنه يحزر محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، وان للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في اجل قانوني ،له مدة شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02/07، يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أي شهران، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال، ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ،كما هو منصوص عليه في المادة 113 من المرسوم 63/76 ، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار.

وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

أما إذا لم تقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الأجل المذكور ،يبليغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق العقاري إذن طبقا لأحكام المادة 13 دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وتجدر الإشارة في هذا الصدد بأنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقوف.

2- المنازعات بعد نهاية التحقيق

بالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون 02/07 نجدها نتحدث عن المنازعات بعد نهاية التحقيق، حيث انه إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري ،ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال الآجال المقررة قانونا ،و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في

أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من القانون المذكور.

كما أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

ثالثاً أثر إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية

تقتضي عملية تقدير العمل بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري باعتباره وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية، بيان أثر هذا الإجراء من الناحيتين القانونية والعملية وربطهما بعملية التطهير العقاري وذلك بالنظر الى مختلف الآليات الأخرى، وهذا ما سيتم عرضه فيما يلي:

1- التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية

إن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري هو إجراء استثنائي لتسوية سندات الملكية، يستجيب للأوضاع الاستثنائية التي لا تتلاءم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 والمتمثلة في مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تعد آليات بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد¹، عكس إجراء التحقيق العقاري التي يتم وفقاً لإجراءات أكثر سرعة، ويعطي نتائجها في أقرب الآجال.

2- التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب

إن إجراء التحقيق العقاري يرمي الى تسوية سندات الملكية وتسليمها لأصحابها عن طريق وضع حيز التنفيذ آليات التقادم المكسب للحائزين الذين يمارسون حيازة قانونية وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني، وفق إجراءات التحقيق الإدارية التي تتم في فترات زمنية قصيرة، دون

كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 34.

اللجوء الى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب على هذه الأملاك، وهو في ذلك يشبه إجراء عقد الشهرة الذي يعد وفق إجراءات بسيطة وسريعة أمام الموثق المختص إقليمياً.

3-التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي العام

إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالكيفية التي تضمنها القانون رقم 02/07 السابق الذكر والمرسوم التطبيقي له خاصة فيما يتعلق بالمخططات الطبوغرافية الخاصة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري والمنجزة طبقاً للمعايير المعمول بها في مجال مسح الأراضي¹ تشكل مسحا مسبقاً من شأنه أن يسمح بريح وقت معتبر و انجاز عملية مسح الأراضي العام بصورة سهلة، طالما أنه سيتم مستقبلاً الاعتماد على المخططات التنظيمية و الترقيمية المعدة أثناء التحقيق العقاري دون أن تلجأ مصالح المسح الى إعادة المعاينة المادية والقانونية للأملاك العقارية التي شملها إجراء التحقيق العقاري² مما يشكل رفعا في وتيرة أشغال المسح وبالنتيجة تفعيلاً لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، التي تنعكس نتائجها على خلق سوق عقارية يراعي التعيين الدقيق للعقار محل إجراء التحقيق العقاري وإثبات سند ملكيته³.

4-التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها: إن إجراءات التحقيق العقاري التي

تتم تبعاً للشروط و الكيفيات المنصوص عليها بالقانون 02/07 ولا سيما المادة 3 منه لا شك في أنها تحول دون استعمال هذا الإجراء بصورة تعسفية أو لتسوية صفقات غير مشروعة تهدف من ورائه الى الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية أو وقفية وفي حالات أخرى تهدف الى الحرمان من الحقوق الميراثية، وتكمن هذه الحماية في كون مدير الحفظ العقاري الولائي هو المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري والتي تتم بقيادته وتحت رقابته المباشرة.

1-حسب المادة 4 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر فان المخططات الطبوغرافية المرفقة بطلب إجراء التحقيق العقار تنجز طبقاً

للمعايير المعمول بها في مجال مسح الأراضي .

2-محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص300.

3-عجة جيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، مرجع سابق، ص153.

وبهذا يكون المشرع قد تدارك النقائص المسجلة من خلال المرسوم رقم 352/83 عندما أسند مهام إعداد وتحرير عقد الشهرة الى الموثق الذي يعد من أصحاب المهن الحرة التابعة للقطاع الخاص مع الحد من دوره، إذ يكتفي هذا الأخير بالمراسلات الواردة من الهيئات العمومية المختصة فيما يتعلق بالتحقيقات والتحريرات حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء عقد الشهرة، كما يكتفي بتصريح المعني وشهادة شاهدين في إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس الحيابة والتقدم المكسب، دون التحقق من واقعة الحيابة المادية كما ساعد تأخر رد الهيئات العمومية المختصة أو تقاعسها في بعض الأحيان الى سوء استعمال عقد الشهرة، وتحريف أهدافه من آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة الى آلية للاستيلاء على الأملاك العقارية الوطنية العامة منها والخاصة، سواءا التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، فضلا عن الأملاك الوقفية التي لم تسلم هي الأخرى من هذه الاعتداءات².

إن قيادة الإدارة العمومية لهذا الإجراء الى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي من شأنها أن تؤدي الى تسوية سندات الملكية العقارية للأملاك الخاصة بعيدا عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية بموجب المرسوم رقم: 352/83، والتي كانت تتم بعيدا عن الرقابة المباشرة والفعلية لممثلي السلطات العمومية.

1- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يلين إجراء لإثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، لسنة 1983.

2- وقد تم تسجيل تهاون وتماطل مصالح مديرية أملاك الدولة في موافاة الموثقين خلال الأجال القانونية المحددة ب 04 أشهر، وفي مواعيد تفوق في بعض الملفات السنة، وبعد انتقال ملكية العقارات بصفة رسمية لفائدة الأفراد وشهر عقود الشهرة بالمحافظات العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما أكدته المذكرة رقم: 1373 المؤرخة في: 05/04/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الموجهة الى السادة مديري أملاك الدولة.

الخاتمة

في نهاية بحثنا هذا قد خلصنا إلى الإجابة على الإشكالية المطروحة والمتمثلة في ما مدى فاعلية الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير العقار؟ وهل وفق المشرع في ذلك؟ من خلال الأسس التي اعتمدها، والأدوات التي استعملها في عملية التطهير، فبالنسبة للأسس وتماشيا مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته قوة الأحداث، كان لزاما من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، وتجسيد هذه النقطة دستوريا وقانونيا، من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها أو التي سيتم إصدارها لاحقا، ومن ثم الاعتماد على الأدوات المذكورة في الفصل الثاني من الدراسة والمتمثلة في هيئات ومؤسسات تسيير، وكذا الاعتماد على بعض المهن التي تلعب همزة وصل في أداء هذه المهمة أي مهمة التطهير العقاري ومحاولة سد الفراغ القانوني بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية، لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول في جو مبني على استقرار المعاملات والمحافظة على النظام العقاري، هذا بالإضافة إلى تقييم مدى نجاعة هذه الآليات عمليا، في الوصول إلى الهدف المرجو، وهو مشروع التوثيق العقاري العام.

إن تطهير الوضعية العقارية للملكية الخاصة له أكثر من أهمية وبخاصة في المجال الاقتصادي حيث يحث على الاستثمار، ويلبي حاجيات المواطن المتزايدة في مجال السكن ويشجع على التداول العقاري بكل طمأنينة ويسهل هذه العملية، كما يضمن للدولة الضرائب العقارية، الخ... بالرغم من المحاسن والمساوئ التي ميزت العملية إلا أننا نشجع على مواصلتها بوتيرة أسرع، والمقارنة بين جميع مراحلها، لبلوغ حلول أفضل وأنجع، وذلك من خلال إصدار قوانين تعكس بحق رغبات الأفراد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نأمل أن تتخلى الإدارة الجزائرية عن عقلية البيروقراطية والمركزية لأنها أسباب كل المشاكل، وثقل وتيرة التطهير خصوصا في وقت أصبحت السرعة فيه من ميزات هذا العصر، وبكفينا كدليل على ذلك، المرحلة ما بين

صدر قانون وتنفيذه، فمثلا القانون 02/07 المتضمن إحداه إجراء تحقيق عقاري وتسليم سندات ملكية صدر في 27 فيفري 2007 ولم يصدر مرسومه التنفيذي إلا خلال شهر مايو 2008 أكثر من سنة ولا يزال موقوف التنفيذ إلى الآن، فكيف ندعو إلى تطهير الملكية الخاصة والحال على ما هو عليه؟ إننا ومن خلال بحثنا هذا نأمل أن تتم معالجة المشاكل العقارية في الجزائر بجدية أكبر، مع العمل على تحديث القوانين وتطبيقها بشكل سريع ، وكذا دعم الهيئات المتعلقة بالمسح من الناحية المادية والبشرية، ذلك لأن آليات التطهير لم تكن فعالة إلا بشكل ضئيل جدا ولم تحقق الهدف المرجو منها في حل المشاكل والنزاعات العقارية ، ويبقى أن نقول أن الحل الأساسي لتطهير العقار هو تسريع وتفعيل العمل بالأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتطبيقه على نطاق واسع وعلى كافة التراب الوطني لتسوية وضعية العقار بمختلف أنواعه الحضري والريفي.

وكذا ندعو إلى الإستعانة بالخبرات الأجنبية في مجال المسح لمعالجة المشاكل العقارية في الجزائر ، وتحسين مستوى إطارات وأعاون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما أنه يمكن لهاته الأخيرة فتح المجال أمام الخواص للإستعانة بهم في إنجاز مسح الأراضي .

قائمة المراجع

أولا : الكتب

1-المؤلفات العامة

- علي فيلالي، الشكلية في العقود، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، دار الحكمة الجزائر، 1997،
- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، 1988
- حمدي باشا عمر، في مؤلفه القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة - الجزائر 2004.
- الديوان الوطني الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، قسم الوثائقديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004لأشغال التربوية الجزائر، الطبعة الثانية2003.
- بن رقية بن يوسف-شرح قانون المستثمرات الفلاحية- الديوان الوطني لأشغال التربوية الجزائر، طبعة أولى2004
- د. محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري والليبي، دار النهضة العربية، 97/96.
- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع والمقايضة.
- القاضي حسين عبداللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، 1988

2- المؤلفات المتخصصة

- علي معطي الله وحسينة شويخ،الأراضي الفلاحية، دار هومة،الجزائر،2005.
- سماعين شمة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، طبعة 2009.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 1 السادسة، 2009.

-حمدي باشا عمر- ليلي زروقي عوابدي عمار، القانون الإداري، النشاط الإداري، جزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة.

-حمدي باشا عمر :نقل الملكية العقارية " في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام "دار هومة،الجزائر،طبعة2002

-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة أولى، 2003

-عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2007

ثانيا :الرسائل الجامعية

- بن محاد وردية، مهنة التوثيق في ظل القانون 27/88، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001.

-عثامنة وهيبة، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2008/2009.

ثالثا :المجلات والدوريات

- نشرة القضاة، مديرية البحث، وزارة العدل، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر، العدد 51، سنة 1997.

-المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990.

- المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1998.

-مجلة مجلس الدولة، العدد 02 لسنة 2002.

-المجلة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، العدد الأول لسنة 1997

- نور الدين رجيبي،وقفات قانونية حول وضعية التوثيق في الجزائر،مجلة الموثق،الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر،العدد 04،سنة 2001

رابعاً : المقالات

-فاضلي إدريس،محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية، جامعة الجزائر،كلية الحقوق،ماجستير فرع القانون العقاري،دفعة 2009/2008.

-علي بن فليس، مداخلة حول دور الموثق في الإصلاحات الاقتصادية، الملتقى الوطني الأول للتوثيق وتحديات العصرنة 16 و 17 أفريل 2002،

-زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، لسنة 2001

خامساً : الأحكام والقرارات القضائية

- القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ:1997/02/02، رقم الملف 113282

-قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ: 1989/01/14، رقم الملف 57809

-المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في:2000/09/27 تحت رقم:20264

-قرار المحكمة العليا رقم 99360 المؤرخ في 1986/01/13

سادساً : النصوص القانونية

أ : الأوامر والقوانين

-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 1975/04/18.

-الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، لسنة 1974

-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني

-الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،عدد 97 لسنة 1971

- الأمر 31/96 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية العدد 76 .

-القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري .جريدة رسمية49 بتاريخ 1990

-القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 الجريدة الرسمية رقم 18،

قانون 02/06 الخاص بالتوثيق المؤرخ في 20/02/2006 الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ
2006/03/08

القانون 02/07 المؤرخ في 20/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و
تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الجريدة الرسمية سنة 2007
ب: المراسيم التنفيذية

- المرسوم رقم 103/75 المؤرخ في: 27/08/1975 المتعلق بتطبيق الأمر رقم: 26/74 المتضمن
الاحتياطات العقارية

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في: 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح
الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 54، لسنة 1989.

- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في: 12/02/1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،
العدد 13، لسنة 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في: 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة
المالية- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05/11/2003 الجريدة الرسمية للجمهورية
الجزائرية، العدد 86، لسنة 1990.

المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالة
محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،
العدد 56، لسنة 1990.

-المذكرات والتعليمات للمذكرة رقم 1385 المؤرخة في: 22/03/1993 والصادرة عن المديرية
العامة لأملاك الدولة 1 التعليمية رقم 5224 المؤرخة في 06/07/1994 الصادرة عن وزارة المالية
المتعلقة بعملية المسح.

-التعليمية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري
المؤرخة في 24/05/1998.

الفهرس

1	شكر و عرفان
2	إهداء
3	مقدمة
7	الفصل الأول التأسيس القانوني لعملية تطهير الملكية العقارية
8	المبحث الأول ارتباط نجاح عملية التطهير العقاري بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة
9	المطلب الأول تقييد الملكية العقارية الخاصة
9	الفرع الأول تقييد الملكية العقارية الخاصة الفلاحية
9	أولا مساس التأميم بحق الملكية الخاصة
13	ثانيا إثبات حق الملكية الخاصة على الأراضي الفلاحية
18	الفرع الثاني مظاهر تقييد الملكية العقارية الحضرية
18	أولا مساس آلية الإدماج بحق الملكية الخاصة
22	ثانيا الآثار المترتبة على الإدماج في الاحتياطات العقارية
23	المطلب الثاني رفع القيود عن الملكية العقارية الخاصة
23	الفرع الأول رفع القيود على العقار الفلاحي
24	أولا إرجاع الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها
26	ثانيا تحرير المعاملات العقارية
27	الفرع الثاني رفع القيود على العقار الحضري
27	أولا إلغاء الحد الأقصى للتملك
27	ثانيا تحرير المعاملات العقارية
28	المبحث الثاني الإعداد لنظام الشهر العيني
29	المطلب الأول التأسيس لقاعدة الرسمية
29	الفرع الأول مفهوم قاعدة الرسمية
29	أولا تعريف السند الرسمي وأنواعه
31	ثانيا شروط صحة السند الرسمي وحجتيه
35	الفرع الثاني مكانة الرسمية في تطهير الملكية العقارية الخاصة
36	أولا موقف المشرع والقضاء من قاعدة الرسمية
38	ثانيا أثر تسوية العقود العرفية في عملية التطهير العقاري
40	المطلب الثاني اعتماد السجل العقاري كأداة للتطهير الشامل
40	الفرع الأول مفهوم الشهر العقاري
40	أولا أنظمة الشهر العقاري
41	ثانيا موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري
42	الفرع الثاني دور السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية
42	أولا الأعمال المادية للسجل العقاري
43	ثانيا الأعمال القانونية للسجل العقاري
45	الفصل الثاني وسائل تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية

46	المبحث الأول تحرير المهن والهيئات المرتبطة بعمليات مسح الأراضي
47	المطلب الأول إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
47	الفرع الأول نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
47	أولا مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
48	ثانيا الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
49	الفرع الثاني مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
49	أولا المهام الرئيسية للوكالة
50	ثانيا المهام الاستثنائية للوكالة
50	المطلب الثاني إعادة تنظيم المهن ذات الصلة بالتوثيق العقاري
50	الفرع الأول تحرير مهنة التوثيق وأثرها في تطهير الملكية العقارية
51	أولا تنظيم مهنة التوثيق
52	ثانيا دور التوثيق في تطهير الملكية العقارية
53	الفرع الثاني تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري
53	أولا المراحل التاريخية لمهنة المهندس الخبير العقاري
55	ثانيا مهام المهندس الخبير العقاري
55	المبحث الثاني البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري
56	المطلب الأول شهادة الحيازة كأداة تسوية المناطق غير الممسوحة
56	الفرع الأول شروط استحقاق شهادة الحيازة وإجراءات إعدادها وتسليمها
56	أولا شروط استحقاق شهادة الحيازة
59	ثانيا إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة
61	الفرع الثاني آثار تسليم شهادة الحيازة وتقدير العمل بها
61	أولا آثار تسليم شهادة الحيازة
63	ثانيا تقدير العمل بشهادة الحيازة
64	المطلب الثاني اعتماد عملية التحقيق العقاري كآلية موازية للسجل العقاري
65	الفرع الأول مفهوم وشروط عملية التحقيق العقاري
65	أولا مفهوم عملية التحقيق العقاري
66	ثانيا شروط عملية التحقيق العقاري
70	الفرع الثاني مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري
70	أولا فتح التحقيق العقاري
72	ثانيا سير عملية التحقيق العقاري
73	الفرع الثالث الآثار المترتبة على انتهاء عملية التحقيق العقاري
74	أولا تكريس نتائج التحقيق العقاري
75	ثانيا تسوية النزاعات المترتبة على نتائج التحقيق العقاري
77	ثالثا أثر إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية
80	الخاتمة
82	قائمة المراجع
86	الفهرس

