

جامعة زيان عاشور

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

الملكية مجهولة المالك

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون
تخصص

قانون عقاري

تحت إشراف

الأستاذ: محميد حميد

إعداد الطالب

بن عيسى محمد

اللجنة المناقشة

رئيسا

مقررا

مناقشا

الموسم الجامعي 2014/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

الإهداء

إلى التي احترقت مثل شمعة لتنير لنا الطريق، إلى التي
أجهدت نفسها لكي نرتاح إلى التي أفردت أجنحتها
وضممتنا حتى لا تبعثرنا رياح الحياة إلى التي جعل الإله
طاعتها من طاعته إلى التي جعلها الإله سر الحياة إلى
أعلى شيء في وجودي إلى

أمي

الشكر:

سيدي الفاضل وأستاذي العزيز محديد حميد أردت أن انتقي عبارة
الشكر والمدح فلم أجد أفضل من هذا البيت لأنه ينطبق على كرم
أخلاقك وصفاتك

إذا جئته رأيت وجهه متهللاً **** كأنك معطيه ما أنت سائله
و لو لم تكن في كفه إلا روحه جاد بها **** فل يتقي الله سائله
فألف ألف شكر وتقدير واحترام.

مقدمة

إن الشرائع السماوية و القوانين الوضعية وحتى الشمولية منها لم تنكر حق الإنسان في الملكية الفردية و حمايتها من اجل استمرار الحياة و تطورها و من اجل الشعور بالانتماء و الارتباط للحيز الجغرافي الذي ينتمي إليه و الذي يمتلك فيه الإنسان شيء ما.

كما أن دور الملكية في الحياة السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية لها دور كبير في الاستقرار و حفظ النظام العام و الأمن العام و النمو الاقتصادي و دورة عجلة الحياة تلبية لمتطلبات المجتمع و الأمة.

لقد انتهج المشرع الجزائري مند الاستقلال إلى يومنا هذا حماية الملكية الفردية و الخاصة بمجموعة من القوانين المتعددة المسن وفق المنهج السياسي المتبع إبان حقبة و التي كانت تخلق نوعا من الموازنة الظرفية بين الملكية الفردية و الملكية العمومية حسب النهج المتبع.

من بين القوانين المسنة في هذا الإطار و الذي جاء من اجل تحديد جميع أنواع الملكيات العقارية الامر 74-75¹ المتعلق بالمسح و السجل العقاري و كذلك المرسوم التنفيذي 62-76² المتعلق بالمسح و المرسوم التنفيذي 63-76³ المتعلق بتأسيس السجل العقاري فالأمر سالف الذكر و الذي حسب ما جاء في مواده يعتبر المسح هو القوام المادي لمجموع الملكيات العقارية عبر التراب الوطني بالسجل العقاري.

فهذه العملية تقوم بتحديد الملكيات و تصنيفها حسب النص القانوني المؤطر لذلك.

¹ الجريدة الرسمية رقم 92 بتاريخ: 18/11/1975 و المعدل ز المتمم بالقانون 14-10 المؤرخ في: 30/12/2014 و المتضمن قانون المالية لسنة 2015

² الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم 93-132 المؤرخ في 19/05/1993

³ الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976

كما أن السجل العقاري خصوصا بعد المرسوم 76-63 أصبح هو الإلية القانونية الوحيدة لإثبات حق الملكية لم تمثله عملية الإشهار من أداة إثبات وحجية (مطلقة) في إثبات الملكية العقارية سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

لكن رغم كل هذا فان عملية المسح قد كشفت على كثير من المشاكل سواء القانونية منها أو المادية في عملية المسح خصوصا عملية تحديد الملكية و المالك ومن بين هذه المشاكل الطارئة مشكلة الملكية العقارية مجهولة المالك وهي مجال مذكرتنا هذه التي سنحاول تسليط الضوء على بعض جوانبها.

لقد حاولنا في هذه المذكرة توضيح هذه الوضعية الناتجة عن عملية المسح بالتحليل و المقاربة النصوص و التي كشفت عنها عملية المسح أو تسببت بها بمناسبة ممارستها لمهامها المنوطة بها.

كما تطرقنا إلى الوضعيات ومفاهيم المقاربة التي تشابهت أوضاعها القانونية أو المادية أو كانت مقارنة لها مع إبراز الفرق بين الملكية مجهولة المالك و التي قد تكون واقعا ماديا كشفت عنه عملية المسح أو قد تكون خطأ ماديا قامه به فرقة المسح عمدا أو سهوا نتيجة لعدم الالتزام بالقوانين و الآليات القانونية الفاعلة في هذا المجال أو لعدم التحلي بروح المسؤولية اتجاه ما أنيط بها من عمل.

هذه الممارسة استوجبت التصحيح القانوني اللاحق لما تمثله من اعتداء على الملكية الفردية المضمونة دستوريا و المحفوظة و المحمية قانونا حفاظا على حق الملكية الفردية وحماية لها.

فمن ناحية التشابه المادي فهناك تشابها كبيرا من حيث النص و الإجراء بين الملكية مجهولة المالك (مجهول) و الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة و التي تتمتع بقواعد قانونية حمائية و منظمة لها و خاصة بها وكذلك تسييرية لها و بالنسبة للتركات المتروكة نص المشرع على كفيات و آليات المطالبة بها و السبل الإجرائية القضائية

للمطالبة بها وضمها إلى الأملاك الخاصة التابعة للدولة (الأملاك
الوطنية الخاصة)

أما من ناحية التشابه الإجرائي أو القانوني فهناك مقارنة بين الملكية
المجهولة وقرار نزع الملكية للمنفعة العامة وقرار الاستيلاء فكل
الأملاك تضم إلى الدولة بعد المطالبة بها إن المجهول يضم بعد
انتهاء أجل العامين حسب القوانين السابقة, و الضم المباشر و الترقيم
النهائي حسب قانون المالية 2015⁴

أما قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة تلبية لحاجيات عامة ذات
منفعة عامة وملحة ولا بد أن يستغرق كل الآليات القانونية المنصوص
عليها حتى يتم ذلك

الاستيلاء قرار إداري من سلطات مختصة تلبية لحاجات عامة ملحة
ومستعجلة وقتية تتطلبها ظروف استعجاليه مع عدم المساس بحرمه
المسكن تحت أي ظرف

كم أن القوانين السابقة على قانون المالية 2015 كانت تراعي حق
الغائب و المفقود واحترام الآجال القضائية في ذلك.

وباعتبار الملكية مجهولة المالك كحالة مادية موجودة فعلا على ارض
الواقع أعلن عنها المسح أو خطأ مادي من قبل فرقة المسح فقد سعى
المشرع وكذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تسوية هذا
الطارئ بطرق و آليات قانونية حمائية تحمي الملكية الفردية كما
تحمي الأملاك الوطنية الخاصة وهذا من خلال المراسيم و تعليمات
تطبيقية سواء على مستوى المسح فرقة المسح و لجنة المسح أو
على مستوى المحافظة العقارية أو مديرية الولاية الحفظ العقاري مع
احترام آجال الاحتجاج ومكان الاحتجاج لكل منها حسب السند المقدم

⁴ الجريدة الرسمية 78 بتاريخ 2014/12/21

ورغم فوات آجال الاحتجاج فان المشرع أعطى مكنة للحائز بدون سند من اللجوء إلى القضاء الإداري لحماية حيازته المرقمة في حساب المجهول حماية للفرد من تصرفات الإدارة وحماية للملكية كذلك بالتثبيت وخلقاً لسند مثبت للملكية (حكم حائز لقوة الشيء المقضي به)

هذا قبل صدور قانون المالية 2015 و الذي جعل الضم مباشر و الترقيم نهائي لصالح الدولة و التسوية تكون أمام لجنة ولائية مشكل لذلك.

هذه جملة من المواضيع و المفاهيم المتطرق إليها في مذكرتنا هذه من اجل إجلاء اللبس عن مثل هذا النوع من الملكية الناتجة عن عملية المسح وسبل تسويتها.

وعليه فان الإشكالية التي انقشها في هذه المذكرة هي كالتالي:

ما هي الملكية مجهولة المالك وكيف تتم تسويتها؟

ولي مناقشة هذه الإشكالية قسمت دراستي إلى فصلين

الفصل الأول أناقش فيه ماهية الملكية مجهولة المالك من خلال تعريف العقار و الملكية و المجهول و مفاهيم مقارنة لها ماديا و قانونيا من خلال المبحثين الأول: تكلمنا فيه على ماهية الملكية مجهولة المالك و الثاني تكلمنا على المفاهيم المقارنة لها.

الفصل الثاني ناقشت فيه سبل تسوية ملكية مجهولة المالك من خلال مبحثين الأول تطرقنا فيه إلى التسوية على المستوى الإداري متمثل في المحافظة العقارية و مديرية الحفظ العقاري ثم تطرقنا في الثاني إلى التسوية القضائية على مستوى المحكمة الإدارية كما تطرقنا إلى تنفيذ الأحكام في هذا المجال.

الفصل الأول:

ماهية الملكية مجهولة المالك
(حساب المجهولة في عملية المسح)

يشمل هذا الفصل ضمن مبحثيه التعريف بالعقار المجهول من حيث المفهوم ودلالاته القانونية التعريفية من الوجود الفعلي ككيان مادي متمثل في العقار و الوسيلة القانونية المعرفة به وبصاحبه وهي سند الملكية كما يتطرق إلى المفاهيم المقاربة له من حيث الواقع الفعلي وكذلك من حيث النص القانوني

المبحث الأول: مفهوم ملكية الملكية مجهولة المالك

بادئ ذي بدء يجب أن نشير إلى أن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا , وهذا ما كرسته المادة 52 (الملكية الخاصة مضمونة) من دستور 96 .

لقد حرص المشرع الجزائري على حماية الملكية الخاصة دستوريا , تماشيا مع التوجه السياسي , الذي انتهجته البلاد , وفقا للتغيرات السياسية المعتنقة حديثا , ومنذ ذلك , و باعتبارها تعبيراً عن المواطنة , وقاعدة أساسية لتوجه الجديد , لا يمكن المساس بها , إلا وفق نص , أو اتفاق , وبانطلاق عملية المسح العام التي هدف إلى تحديد الملكية العقارية بجميع أصنافها عبر التراب الوطني.

حسب الامر 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل , و المتمم , وكما جاء في المادة 02 منه (إن المسح العام يحدد ويعرف نطاق الطبيعي للعقارات , ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري)⁵, فإن هذه العملية , هي أساس تأسيس البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية.

وهذا كذلك ما تؤكدته المادة 04 , من نفس الأمر (يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم , وتأسيس مسح الأراضي).

إذا الهدف من هذه العملية حسب هذا الأمر , هو تحديد , وتعريف , نطاق الطبيعي مع إعداد الوضعية القانونية , وتحديد الملكية , فهذا إجمالا مهام المسح المبتغاة منه , لكن من تبعات هذه العملية أنتجت ملكية من نوع خاص هي الملكية مجهولة المالك .

لقد نصت المادة 773 من القانون المدني على (تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين

⁵ بشير قدوج, النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1963 إلى 1999, ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001

تُهمل تركتهم) كانت هذه المادة الأساس الذي تم بموجبه اكتشاف الملكية مجهولة المالك إنشاء عملية المسح, فبنظر إلى هذه المادة نجد أن العملية تقع على الملكية الفردية أو الخاصة حسب نص المادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري (تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية)⁶

- الأملاك الوطنية

- أملاك خواص أو الأملاك الخاصة

- الأملاك الوقفية

فإن تكلمت المادة 773 من القانون المدني على الأموال بصفة عامة فإن مجال بحثنا هنا الملكية العقارية فقط فالملكية المجهولة تمس الملكية العقارية في الأملاك الخاصة فقط.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية مجهولة المالك وخصائصها

إن عملية مسح الأراضي عملية تقنية تنصب على الملكية العقارية والحقوق العينية التبعية لها من أجل تحديد الملاك والتصنيف الملكيات ولا تشمل الملكية المنقولة.

الفرع الأول: تعريف العقار: فالعقار كما عرفته المادة 683 من القانون المدني (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه, و لا يمكن نقله دون تلف, فهو عقار, وكل ما عد ذلك من شيء فهو منقول).

فالعقار حسب هذا التعريف, هو كل شيء تميز أولاً بصفة الاستقرار والثبات لعدم إمكانية نقله دون تلف و العقار بطبيعته ينقسم إلى ثلاثة أنواع الأرض, النبات, المنشآت فحسب الدكتور السنهوري (إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض)⁷

ولم كان من ميزات العقار الثبات و الاستقرار فإنهما عاملان منافيان للجهاالة فالثبات هنا يقصد به ثابت الماهية التي هي هنا الأرض وتضفي صفتها على المتصل بها حسب التصنيف القانوني لهذا الاتصال وما نصت عليه الشريعة العامة و القوانين الخاصة سواء كان هذا العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص حسب تقسيم المشرع الجزائري⁸

⁶ القانون 90-25 المؤرخ في 18/نوفمبر 1990, الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990

⁷ ليلي طلبة, الملكية العقارية الخاصة وفقا لإحكام التشريع الجزائري, دار هومة, الجزائر 2010, ص 22

⁸ حمدي باش عمر, نقل الملكية العقاري, دار هومة, ص 7

كما أن الاستقرار وهو عكس الحركة ويعني الاتصال الدائم بمعطي الصفة "الأرض" فلا يتصور في متحرك صفة الاستقرار وكذلك المتغير و بالتالي فان الملكية العقارية كما هي وككيان مستقر فانه لافتراض فيها الجهالة بها لكن الوسيلة التعريفية الدالة عليها هي التي يمكن أن تكون مجالاً لعدم التعريف و الوسيلة التعريفية للعقار هي الحق المنصب عليه وهو حق الملكية وما يتمخض عنه من حقوق, أو الحيازة وتبعاتها وحتى المالك أو الحائز أو صاحب الحق إجمالاً.

الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية

فالملكية كما جاء في المادة 683 من القانون المدني و المادة 27 من قانون التوجيه العقاري (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها) كما نصت المادة 29 من القانون 25-29 المتعلق بالتوجيه العقاري (تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقارية) كما أشارت المادة 30 من نفس القانون بالنسبة لغير المالك , على وجود مبرر لهذه السلطة على العقار (يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل).¹

كما نصت المادة 674 من القانون المدني على (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة) كما نصت المادة 675 من الشريعة العامة على (مالك الشيء يملك ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتغير) فبحسب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري و المادة 674 من القانون المدني فإن الملكية هي حق التمتع وحق التصرف .

-حق التمتع ويكون بطريقتين هما الاستعمال و الاستغلال.²

-الاستعمال: هو تمتع المالك بالعقار بنفسه ويستعمله الاستعمال ذاتي في احتياجاته الخاصة.

الاستغلال: هو استعمال المالك للعقار من أجل الحصول على ريع مادي أو أجره سواء كان المستغل هو المالك أو يمنح حق الاستغلال لشخص آخر هو المستأجر

-حق التصرف: يجوز لمالك العقار التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات سواء بمقابل أو تبرع (بيع - هبة - مبادلة - مقايضة - وصية).

1 السند سواء كان رسمي أو عرفي أو أي وثيقة تثبت الحيازة الفعلية (وضع اليد) وتبررها
2 ليلي طلبة, الملكية العقارية الخاصة وفق الأحكام التشريعية الجزائري, دار هومة, ص 24

و بالرجوع إلى المادتين 29 و30 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذلك المادتين 792,793 من القانون المدني فإن المتمتع بحق الملكية يجب أن يكون حائزا أم لعقد وأم لسند رسمي يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل و العقد كما عرفه القانون المدني في المادة 54) العقد يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما) ولكي يحتج بهذه العقود يجب أن يفرغ في شكل رسمي ويحرر من طرف ضابط عمومي ويشهر بالمحافظة العقارية محل وجود العقار وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني (العقد الرسمي عقد يثبت 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).

كما يعرفه الدكتور محمد سعيد جعفرور (العقد اتفاق ما بين شخصين أو أكثر على إحداث اثر قانوني)¹

أما بالنسبة للحيازة حسب نص المادة 30 من القانون 90-25² وكذلك المواد 808 وما يليها خصوصا المادة 827 من القانون المدني (من حاز عقار أو منقولا أو حق عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع)

كما نصت المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على الحيازة (يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في ارض الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها

فالملكية المستمرة, وغير المنقطعة, وهادئة, وعلائية, لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازة يسمى شهادة الحيازة, وهي تخضع لشكليات التسجيل, و الشهر العقاري, وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل المسح الأراضي.³

إذا هذه الملكية الخاصة بوجه عام التي قد تكون موضوعا للملكية المجهولة المالك حسب نظام المسح العام فكيف يتم ذلك؟.

حسب التعلية 16 المؤرخة في 24/05/1998 متعلقة بسير عملية المسح في البند: 1-3⁴

¹ محمد سعيد جعفرور, نظرات في صحة العقد وبطلانه في القانون المدني و لفقہ الإسلامی, دار هومة, الجزائر 2009 ط3, ص14

² القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج,ر) 49

³ محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد, إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري, منشورات بغدادي, ط2011/12, ص46

⁴ عمر حمدي باش عمر, ليلي زروقي, المنازعات العقارية, دار هومة الجزائر 2011, ط13, ص324

التحقيق العقاري:1

-يهدف التحقيق إلى تجميع كل العناصر الضرورية لمعاينة الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار

-تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق

تطبيق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان الأرض وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية و القانون الخاص لملاكها

1-3-3-2 إثبات حق الملكية: يتم إثبات حق الملكية بواسطة سند وإما في غياب ذلك عن طريق التحري

1-3-3-1 الإثبات بواسطة السند: إن الإثبات بواسطة السند يرتكز على فحص الدقيق للوثائق المقدمة يتعلق الأمر بالنسبة للمحقق.

-التحقق من قانونية هذه الوثائق التي ينبغي أن يتوفر فيها كل مميزات محتملة للدولة على العقار محل التحقيق ومهما يكن من أمر إذا لم يتم إبراز نقص في سندات أثناء التحقيق فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت عند الإجراء الأولي في السجل العقاري

1-3-3-2 السندات الملكية

بالنظر إلى التشريع النظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات

(1) العقود الرسمية المنشئة,الناقلة,المصرحة,أو المعدلة

(2) بعض الوثائق غير رسمية التي يعترف لها التنظيم بصفة القوة المطلقة

السندات الرسمية:

سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية

التأكد من حداثة المعلومات التي يحتويها هذه الوثيقة أحيانا فان السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو نظرا لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات.

1 Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières. P18

2 الأرقام الظاهرة هي مراجع دلالية بالتعلية 16 سواء بالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية او باللغة العربية

يتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى اكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها

1- الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير انه لا شئ يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق¹

-هناك نقص في حجية واثبات حق الملكية يكون عن طريق التحري

2-سند يخص العقار موضوع العقار التحقيق لكن المساحة المذكورة اقل بكثير من تلك المرفوعة وهنا نقص في السند و اللجوء إلى تحريات إضافية أمر ضروري لتحديد مصدر الزيادة وهذا يمكن أن يرجع إلى

إما لحقوق مصدرها ملاك المجاورين وهو ما يتطلب تأكيد من طرف هؤلاء إما نتجت عن اعتداء على ملكيات الغير وهنا يجب على المحققين في هذه الحالة إثارة كل الآراء و الاحتجاجات ومحاولة كشف عن حقوق سابقة هذه الوثائق لها كل مميزات العقد الرسمي ولها حجية ما تحمله إلا عند إثبات الخطأ.

في بعض الأحيان هذه العقود لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وهذا لا يمنع من إجراء تحريات وبحوث إضافية.

3-القرارات القضائية المنشئة , الناقلة ,المصرحة, المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشئ المقضي فيه يجدر التدقيق بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشئ المقضي فيه إلا إذا أصبح نهائيا ولا تكون نهائية إلا إذا ستوفى طرق الطعن بعد تبليغه إلى الأطراف

1-3-3-2-السندات غير الرسمية:

يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971 للتوضيح فانه طبقا لأحكام المادة328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء من

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من يوم وفاة احد الذين لهم على عقد خط أو إمضاء

¹ Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations fonciers

1-3-3-3- الإثبات في غياب السند:1

في غياب السند فان التحقيق يتم عن طريق تحري يرمي الى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة

هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك المشتركين في الشيوخ والأعباء المثقلة للعقار لكن لم تعد تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية

العقود الإدارية المنشئة الناقلة المصرحة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق

العقود المنشئة , الناقلة, المصرحة, المثبتة, أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين, كاتب ضبط الموثق و الخاضعة للإشهار

هذه العقود المعدة قبل الامر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف وتعريف كافي للعقارات باستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنزلات عن الحقوق في الشيع

-العقود المنشئة, الناقلة, المصرحة, المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين العقود من هذا النوع تتعلق بالعقارات تقع داخل المناطق الريفية أين لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية رغم رسميتها إلا أنها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطراف ذلك.

عدم إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مفرزة بنصوص و يتطلب الأمر التأكيد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير متقطعة هادئة و علنية.

لهذا الغرض فان مطالب حق الملكية أن تقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق منها

-شهادات المكتوبة

-شهادات الجبائية

- كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني

1 Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations fonciers

إن الطلبات المقدمة تقارن شهادات الملاك المجاورين أو كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق

يمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر و الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة من جهة أخرى وليتمكن أي شخص له مصلحة في إبداء رأيه وملاحظاته خصص سجل للاحتجاجات ووضع في متناول الجمهور بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية المعنية.

التحقيق يهدف كذلك إلى التأكيد انه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني لهذه السبب ينبغي على مصالح أملاك الدولة وكذا البلدية على غرار الملاك الآخرين إبداء آرائهم وتظلماتهم على العقارات التي شملها التحقيق خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية و على اثر انتهاء مدة الإيداع فإذا لم يسجل أي احتجاج من طرف الملاك المجاورين أو أي شخص آخر وإذا لم يتبين أحقية الدولة أو البلدية على العقار فان هناك احتمالات كبيرة بان وضعية الحق المعايين تطابق وضعية القانونية.

1-3-2-الإجراء يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود يتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم

-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين

-إثارة وجلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تثير التحقيق

-تقدير وقائع الحيازة المثارة

-الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية

الفرع الثالث: تعريف المجهول

2-2-7- الأملاك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال التحقيق

إن الأملاك الغير مشغولة و التي لم يكن محل أي مطالبة خلال التحقيق يجب اعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس

مع هذا ولتفادي ظهور حقوق الغير الذين لم يتسنى لهم حضور التحقيق ينبغي التعمق في التحقيق و إتمام الخطوات المشار إليها في فقرة 2-2-6.

من خلال نص التعليم 16 وكذلك إرسال المديرية العامة بتاريخ 17/07/1999 يتضح أن ملكية مجهولة المالك هي نتيجة تبني الدولة نظام¹ الشهر العيني الذي يعتمد الإشهار العقاري على بيانات العقار و كافة الحقوق الواردة عليه كما هو أيضا نتيجة تحقيق قامت به فرقة المسح في مناطق ذات الطبيعة القانونية ملك خاص سواء كانت هذه الملكية ذات طبيعة حضرية أو طبيعة ريفية أو سهبية بمناسبة عملية المسح وعند عدم وجود المالك أو الشاغل أو الحائز فان لجنة المسح ترقم هذه الملكية في حساب المجهول لان المالك أو الشاغل أو الحائز هو المصدر الأساسي في التحقيق الذي يقوم به من خلال تقديم الوثائق التي تثبت الملكية أو الحيازة أو أسباب قانونية لشغل الملكية محل التحقيق .

إذن محل الاعتبار هنا يجب حتى تقيد الملكية في حساب المجهول أن تكون غير مشغولة أثناء التحقيق بحيث أن لجنة التحقيق عند معاينتها للعقار لم تجد أحدا به ولم تجد به أي نشاط كما أن الملاك المجاورين لم يزودوها بأي معلومات عن المالك وهويته هذا من جهة كمان العون بالمحافظة العقارية عضو بلجنة المسح ليس لديه معلومات حول هوية مالك شاغل أو الحائز العقار بالمحافظة العقارية محل اختصاص العقار

حسب نص المادة 03 من الامر 74-75 المتعلق بالمسح و السجل العقاري و المادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أن عون ممثل البلدية لا يملك معلومات حول هذه الملكية و المالك حسب نص المادة 38 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري بغياب كل هذه المعطيات تسجل الملكية في حساب المجهول

هذا من جهة ومن جهة ثانية وحسب التعليم 16 سألقة الذكر يدون في حساب المجهول المالك الذي تم استدعاه مرتين من قبل فرقة المسح باستدعاء إداري عادي ولم يحضر إلى مقر البلدية أثناء فترة الشهر المخصصة لتلقي الاحتجاجات و التوضيحات من طرف المواطنين

إذا فالملكية مجهولة المالك هي.

عقارات حضرية ريفية أو سهبية

¹ مجيد خلفوني, نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري, دار هومة, ط2, ص16

غير مشغولة أثناء عملية المسح (مرور فرقة المسح)¹ أو غياب المالك أثناء المرور
لم يطالب بها صاحبها أثناء التحقيق على مستوى البلدية (إعلان لمدة شهر بعد انتهاء تحقيق
على مستوى البلدية)

لم يدلي عون المحافظة العقارية بمعلومات حولها

لم يدلي عون البلدية بمعلومات حولها

لم يدلي الجيران بمعلومات حولها

قرار لجنة المسح بتسجيلها في حساب المجهول حسب محضر المعد من طرفها وهي تتكون
حسب نص المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعدل
بالمرسوم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992

(تنشأ لجنة المسح الأراضي من اجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات
المسحية).

تتكون لجنة المسح من الأعضاء الآتي بيانهم

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين القاضي
رئيس المجلس القضائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس
- ممثل مصالح المحلية للأملاك الوطنية
- ممثل وزارة الدفاع الوطني
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم

أ) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية

ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية

ب) بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية

Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et ¹
d'immatriculations fonciers

ممثل عن مصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية لري يتول العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كتابة للجنة.

كما أن لمادة 9 من نفس الأمر حددت مهمة اللجنة في 3 عناصر هي :

- 1) تجميع الوثائق متعلقة بعملية المسح
- 2) التثبت من اتفاق المعنيين حول الحدود و محاولة الصلح بينهم
- 3) البت في النزاعات التي يمكن تسويتها بالتراضي

1-2-6-تودع وثائق المسح بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكن الجمهور من الاطلاع عليها

الإجراء: تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره شهادة الإيداع

الإشهار: يجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصلق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة وكذلك بالوسائل و الإعلانات الكتابية أو الشفوية

1-6-3-دراسة الاحتجاجات خلال إيداع لمدة شهر بالبلدية يمكن لأي شخص الاطلاع على وثائق المسح في حالة المساس بحقوقه يحق لكل شخص تقديم أثناء هذه المدة احتجاجا موضحا فيه أسباب تدخله وموضوع الطلب سواء كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

أو إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية

كل يوم شغل من الساعة 8 إلى 12 و الذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك هذه الوثيقة تغفل وتمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.

يبلغ السجل و رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح التي تنظر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في الوثائق المسح المعدة وتدرس الاحتجاجات الممكن أن تحدث.

عند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي

في هذه الحالة إذا تقدم المالك الذي رقت ملكيته في حساب المجهول من طرف فرقة المسح أثناء هذه الفترة بالوثائق الضرورية سواء كان له سندا رسميا (عقد) أو سندا عرفيا أو بدون سند أو كان حائزا حيازة قانونية تقرها التشريعية العامة و التنظيمات المعمول بها فان لجنة

المسح تأخذ هذه الاحتجاجات بعين الاعتبار ويتم الترقيم قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لكن إذا لم يتقدم صاحب العقار خلال هذه المدة فإن الترقيم يبقى على حاله كما انه إذا لم تكن احتجاجات جدية ووثائق ومستوفية لشروط القانونية و النصوص التنظيمية فان لجنة المسح تقر الترقيم المدون من طرف فرقة المسح وتشير بالمحضر المرفق بالإيداع إلى احتجاجات المعني و إلى قرارها وتترك النظر إلى المحافظ العقاري¹

2-1-1- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

حتى يتمكن المحافظ من القيام بالإجراء الأولى في السجل العقاري يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فان الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام هذا عندما يفوق مدة عمليات المسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما تؤخر تأسيس سجل العقاري

2-1-1- إعداد محضر التسليم

يحرر بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح محضر معد من طرف المحافظ العقاري.

من الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لان الترقيمات العقارية تصبح

نافذة ابتداء من يوم تسليم وثائق المسح (من يوم إمضاء محضر الإيداع بالمحافظة العقارية) يجب أن يكون محضر تسليم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل الممكنة خلال 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح

هذا الإشهار يهدف من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم الدفتر العقاري, شهادة الترقيم المؤقت أو إثارة الاحتجاجات لمن لهم مصلحة في ذلك بعد عملية الإيداع الأخيرة هذه تصبح الترقيمات العقارية حسب نص المواد 12,13,14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 12/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري حسب نوع السند ترقيمات نهائية بالنسبة للذين يحملون عقود رسمية مباشرة وإما ترقيمات مؤقتة لمدة 04 أشهر بالنسبة للمالكين الذين سنداتهم ناقصة الإثبات لكنهم يمارسون حيازة فعلية تسمح لهم باكتساب الملكية

¹ المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25/03/1976, المتعلق بتأسيس السجل العقاري المادة 03

وهناك ترقيم مؤقت لمدة سنتين 02 بالنسبة للأماكن التي لا يحوز شغلها سندات رسمية ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد الحقوق وفي هذا البند تدخل الملكية العقارية مجهولة المالك بانتظار المطالبة بها من قبل أصحابها وفق الآليات و التنظيمات المنصوص عليها قانوناً.

المطلب الثاني: أصناف الأملاك العقارية الخاضعة لعملية المسح

لقد صنفّت المادة 102¹ من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأملاك العقارية حسب مفهوم هذا القانون بأنها الثروات العقارية الغير مبنية و لم يكتفي المشرع بهذا التصنيف بل قسم هذه الأملاك حسب ما جاء في الباب الأول الفصل الأول إلى سبعة أقسام وهي تقسيمات تقنية تبعاً لطبيعة الأرض ومجال استغلالها ونوعية الغطاء النباتي عليها مع تعريف القانوني لكل قسم

الفرع الأول: الثروات العقارية غير مبنية

(1) الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية: وهي تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان منتجات استهلاكية أو يدخل إنتاجها في الصناعات الغذائية تلبية للحاجيات البشرية وتلبية للاقتصاد الوطني كما قسمت هذه الأراضي إلى أراضي خصبة جدا وخصبة ومتوسطة الخصوبة تبعاً للعوامل المناخية و الموقع الجغرافي ونوعية التربة

(2) الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية: هي تلك الأراضي التي تكون مغطاة بالعشب الكثيف أو خفيف له دورات إنبات ويستخدم نباتها في تربية الماشية ورعي الحيوان كما صنفّت الأراضي العارية التي تقل نسبة تساقط الأمطار بها عن 300 ملم بأنها أراضي رعوية أو ذات وجهة رعوية.

(3) الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية: وهي الأراضي التي تغطيها غابات تفوق نسبة الأشجار بها 300 شجرة بالهكتار الواحد بالنسبة للمناطق الرطبة و 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق قليلة الرطوبة أو القاحلة حتى نكون أمام أراضي غابية يجب أن تكون مساحتها متصلة و تفوق 10 هكتار و الأراضي ذات الوجهة الغابية هي تلك المساحات التي تدهورت من الغابات أو الأحراش وما شابهها.

(4) الأراضي الحلفائية: هي تلك المساحات الواقعة في المناطق الهضاب أو المناطق شبه جبلية تغطيها إجمالاً نباتات الحلفاء كغطاء طبيعي لها أو تشكل غالبية الغطاء النباتي السائد بها أما

¹ (الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية)

الأراضي ذات الوجهة الحلفائية هي تلك المناطق التي كانت حلفائية وامتدت إليها يد الإنسان بالتدهور أو نتيجة لعوامل طبيعية فقدت طابعها الحلفائي.

(5) الأراضي الصحراوية: حدد المشرع لتصنيف الأراضي التي تدخل في هذا النطاق ان تقل بها نسبة التساقط (تساقط الأمطار) عن مئة 100 ملم في السنة وهي تمثل المساحة العظيمة من الإقليم الجزائري

الفرع الثاني: الأرض المبنية

(6) الأرض العامرة و الأرض القابلة للتعمير: هي قطعة ارض مقام عليها بنايات أو تجمع بنايات وان لم تكن مزودة بجميع المرافق الحياتية الضرورية وجميع لتجهيزات لمثل هذه التجمعات وتكون الأرض قابلة للتعمير عندما تحدد الجهات المختصة إقامة على هذه الأرض مشاريع وبرامج مستقبلية

(7) المساحات و المواقع المحمية: حرس المشرع الجزائري من خلال هذا القسم وهذه التسمية المحافظة على العقارات و المساحات التي تحوي النباتات النادرة و الثروة الحيوانية المهتدة بالانقراض بإنشاء محميات طبيعية لها كما أراد حماية المساحات التي بها مواقع أثرية وتاريخية للمحافظة على هوية الأمة وتاريخها وتراثها القديم.

لقد جاءت المادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لتدخل هذه الأقسام جميعها ضمن ثلاثة تصنيفات لا رابع لهم وهي

الأمالك الوطنية والأمالك الخاصة أو أملاك الخواص والأمالك الوقفية

(1) الأمالك الوطنية:

تطور تقسيم الملكية العامة بفرنسا حتى استقر الفقه و القضاء بعد صدور القانون المدني الفرنسي إلى تقسيم الأموال عامة وأموال خاصة (أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة) وقد كان أصحاب هذا التقسيم و المؤيدين له هما الفقهان Proudhon و pardessus¹

فقد ميز Proudhon الأموال العامة عن الأموال الخاصة ثم تبنى الفقه أرائه خصوصا بعد صدور القانون 17 جوان 1851 الخاص بالممتلكات العقاري بالجزائر

لقد تطور مفهوم الأمالك الوطنية بالجزائر فقد سادة وحدة الأمالك الوطنية لم تبنت الدولة النهج و النظام الاشتراكي وهذا مكرسه قانون 84-16 المورخ في 30/06/1984 المتعلق بالأمالك الوطنية حيث كرس فكرة وحدة المال العام ووحدة الأمالك الوطنية لكن بعد تغير التوجه السياسي تبنت الجزائر النظرية التقليدية وازدواجية المال العام أملاك وطنية عامة

¹ محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للمال العام، 1984.

وأماكن وطنية خاصة وتم تكريس هذه الفكرة تطبيق هذا المبدأ. بدستور 89 حسب ما ورد بالمادتين 17, 18 منه اللتان يتضح منهما أن الدستور اخذ بمبدأ الازدواجية في الأملاك الوطنية كما تبني مبدأ الإقليمية¹

الفرع الثالث: الأملاك الوطنية العمومية:

صنف القانون 90-25 الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية إلى خاصة وعامة تملكها الدولة وجماعتها الإقليمية الولاية و البلدية كما حدد الأملاك العمومية وهي تلك الأملاك التي لا تقبل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها و الباقي يعتبر أملاك وطنية خاصة ثم جاء القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية منتهجا النظرية التقليدية في التقسيم و متماثيا مع ما سطره الدستور مكرسا هذا التعريف و التفرقة حيث جاءت المواد من 12 إلى 16 محددة مشتملات الأملاك الوطنية العمومية سواء الطبيعية منها أو الاصطناعية كما جاءت المادة 04 من نفس القانون محصنة لهذه الأملاك من تصرفات الإدارة و الأفراد فهي غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز فهي لها أهداف تحققها بحكم طبيعتها أو غرضها ولا تستغل أو تستصلح إلا وفق لهما.

الفرع الرابع: الأملاك الوطنية الخاصة:

لقد نص المشرع على مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة بالمواد من 17 إلى 20 من القانون 90-30 لمتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم كما عرفتها المادة 03 منه فكل ما لا يدخل في الأملاك الوطنية العمومية فهو أملاك وطنية خاصة يؤدي وضيعة إمتلاكية ومالية كما انه حسب الفقرة الثانية من المادة 04 من نفس القانون غير قابل للتقادم ولا الحجز كما أن التصرف فيه يخضع للقوانين المنظمة لذلك خصوصا المرسوم 12-427 الذي الغي المرسوم 91-454.

كما نصت المادة 26 من القانون 90-30 عن طرق الاقتناء للملاك الوطنية الخاصة إما بطرق العادية في التعامل التعاقدية (عقد بيع, تبرع, تبادل, تقادم, حيازة) أو يكون السبيل الاستثنائي للإدارة وهو نزع الملكية للمنفعة العامة أو ممارسة حق الشفعة كما نصت المادة 39 من نفس القانون على الطرق أخرى لتكوين الأملاك الوطنية الخاصة وهي الهبات و الوصايا لصالح الدولة و أيلولة الأملاك الشاغرة و التركات المتروكة والتي لا وارث لها و الأملاك التي لا صاحب لها.

الفرع الخامس الأملاك الوقفية:

¹ عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازل العقارية، دار هومة، الجزائر، 2011، ط13، ص89

لقد ساق فقهاء الإسلام كثير من التعاريف لهذا النوع من التصرفات ونكتفي بتعريف المالكية الذين عرفوه (حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر)¹

كما عرفه المشرع الجزائري في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حسبالمادة03) هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصرف بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير).

فالوقف تصرف صادر من جانب واحد بالراداة منفردة من الواقف كما أن هذا الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وخروجه من يد مالكة(الواقف) بمجرد إتمام إجراءات الوقف فهو التزام لا يمكن الرجوع فيه وتظهر به شخصية معنوية جديدة هي الوقف وتخرج ملكية الرقبة من يد الواقف.

الفرع السادس الأملاك الخاصة:

عرفت المادة674 من القانون المدني الملكية الخاصة بأنها هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن تستعمل استعمالا لا يحرمه القانون كما عرفتھا المادة27²من القانون90-25 تعريفا مقاربا لتعريف الشريعة العامة مع شرط الاستعمال وفق الطبيعة و الغرض فالملكية العقارية تقبل تقسيمها أو توزيعها على أشخاص مختلفين في أنا واحد فهناك سلطة مالك الرقبة على الرقبة و سلطة المنتفع و سلطة الحائز و المؤجر كما أنها من خصائص الملكية العقارية أنها تجمع السلطات الثلاث في يد صاحب الحق فهي حق جامع لأنه يجمع لصاحبه كل السلطات وهي حق مانعا فالحق محصور في صاحب الملكية فقط وهي حق دائم لا يرتبط بمدة زمنية محددة.

لقد عملة الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على تنظيم الملكية العقارية الخاصة عبر سن مجموعة من القوانين تنظم هذا المجال بما يتماشى مع توجه نظام السياسي المتبع وبمجيء دستور89 الذي كرس حق الملكية الخاصة عن طريق إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين ذوي السند الرسمي كما حدد طرق ووسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة.

الفرع السابع:سندات الملكية

إن السندات في الملكية العقارية هي الإلية و الوسيلة التعريفية و الإثباتية في الملكية العقارية مهم كانت نوعية السند و حجيته سواء كان هذا السند عرفيا , رسميا , إداريا , أو قضائيا

¹ حمدي باشا عمر, عقود التبرعات. الهيئة, الوصية, القف, دار هومة, الجزائر 2004, ص74
² المادة27من القانون90-25 المتعلق بالاحتياطات العقارية(الملكية العقارية الخاصة هي حق التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها)

(1) السند العرفي:

هو تلك المحررات التي يعدها الأطراف بأنفسهم أو أمام كاتب عمومي دون تدخل موظف عمومي يتم توقيعها من قبلهم مع الشهود سواء بالإمضاء أو البصمة ولقد مر السند العرفي كأداة إثبات بمراحل زمنية حددتها صدور قوانين تنظيميه أدت إلى تناقص دوره كأداة إثبات في الملكية العقاري في مواجهة السند الرسمي فقبل سنة 1971 تاريخ العمل بقانون التوثيق 70-91 لم تكن الرسمية و لا الشكلية إجبارية وحتى الشهر العقاري لم يكن إجباري كما كانت العقود معفاة من الشهر المسبق فقد عفيت العقود المسجلة قبل 01-03/1961 من هذا المبدأ ثم مدد هذا الإعفاء ليشمل العقود المسجلة قبل 01/01/1971 ثم تم تمديد الى 05/03/1974 حسب المنشور الرئاسي المؤرخ في 30/06/1976

بعد صدور قانون التوثيق 70-91 خصوصا المادة 12 منه أصبحت الرسمية و الشكلية وشهر ركنا في التعاملات العقارية تحت طائلة البطلان.

(2) السندات التوثيقية:1

محررات يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي وحسب قانون التوثيق و القوانين المنظمة للمعاملات العقارية وتوقع أمامه من قبل المتعاقدين و الشهود عند الحاجة إلى ذلك وتنقسم السندات التوثيقية إلى عقود الرسمية عقود احتفالية عقود تصريحية شهادات توثيقه

العقود الرسمية:2

عقود يحررها الموثق فإذا تعلقت بالملكية العقارية فإننا نكون أمام عقد بيع أو مقايضة أو عقد مبادلة خاضعة إلى الرسمية و الشكلية و الإشهار تحت طائلة البطلان.

العقود الاحتفالية : يدخل تحتها عقود الهبة و الوصية و الوقف وهي عقود تستوجب الشكلية و الرسمية و الشهر بالمحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار

العقود التصريحية:

وهي التي يقتصر دور الموثق على استقبال تصريح الطالب ويحرر طلبه في قالب رسمي متى كانت هذه التصريح متوفر على الشروط القانونية وغير مخالفة له ومن أمثلتها عقود الشهرة .

الشهادة التوثيقية:

1 د.مولود ديدان,سلسلة مهن القضاء ,الموثق,دار بلقيس للنشر,ص5,قانون06-02المؤرخ في:20/02/2006 متضمن مهنة التوثيق, المادة10

2الامر رقم75-58المؤرخ في:26/09/1975 و المتضمن القانون المدني, المادة324

آلية قانونية لشهر الحقوق العقارية الناجمة عن الإرث تستوجب الرسمية و الشهر و الشكلية

(3) العقود الإدارية:

تحررها الإدارة العمومية المخولة قانونا لتصرف في ملكيتها العقارية لصالح الغير سواء كان هذا الغير شخص معنوي أو طبيعي وسواء كان هذا التصرف بمقابل أو مجانا أو مقابل إتوة شهرية أو سنوية.

إذا فهي اتفاق قانوني قد يكون بالتراضي أو بإذعان الطرف المقابل للإدارة في الاتفاق تكون فيه الإدارة الطرف المقابل في العقد و في نفس الوقت الموثق للعقد مثل عقود التنازل عن الأملاك العقارية حسب قانون 01-81 أو عقود الاستصلاح حسب المرسوم 18-83 أو عقود منح حق الانتفاع (المستثمرات الفلاحية) حسب المرسوم 19-87 وعقود التجزئات المنشئة قبل قانون التوجيه العقاري 25-90 التي يحررها رئيس البلدية

شهادات الملكية:¹ استحدثها المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة التي يفتقد حائزوها أو أصحابها أو مالكوها لسندات ملكية مكتوبة و التي أشار هذا المرسوم إلى إمكانية تحويلها إلى دفاتر عقارية عند انطلاق عملية المسح بهذه المناطق.

السندات القضائية:

وهي مجموعة الأحكام و القرارات الصادرة عن الهيئة القضائية فاصلة في نزاع عقاري حائزة على قوة الشيء المقضي فيه أي نهائية واجبة النفاذ بالصيغة التنفيذية مثل أحكام رسوم المزاد حكم تثبيت الوعد بالبيع

المبحث الثاني: مقارنة بين الملكية مجهولة ومفاهيم مشابهة

تتداخل بعض المفاهيم والحالات القانونية في الملكية العقارية مع الملكية مجهولة المالك من حيث الوضعية القانونية التي يؤول إليها كلهما مع الاختلاف الإجرائي حسب النص الضابط للحالة.

المطلب الأول: الأملاك الشاغرة والتركة المتروكة (المهملة)

الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة نصت على إدماجهما في الأملاك الوطنية الشريعة العامة و القوانين الخاصة

الفرع الأول: الأملاك الشاغرة

¹ بشير فدوج المرجع السابق، ص 169

الأمالك طبقا للمادة 773 من القانون المدني التي تنص على انه(تعتبر ملكا للدولة الأمالك الشاغرة و الملاك التي لا صاحب لها وكذلك أمالك الأشخاص الذين يموتون بدون وارث و الذين تهمل تركتهم) الدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك بدون مقابل هذا النوع من الأمالك حسب هذه الوضعيات ووقائعها المادية.

من المفيد في هذا المجال الإشارة إلى أن إعلان حالة الشغور مباشرة بعد الاستقلال بمقتضى المرسوم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 الخاص بتنظيم الاملاك الشاغرة بهدف حماية الاقتصاد الوطني بشكل أفضل بعد الرحيل المكثف للأوربيين من جهة ولأسباب تتعلق بالنظام العام و الأمن العام من جهة أخرى حيث جاءت المادة 11 منه(يمكن التصريح بالشغور)¹. وتم إلغاء هذا الأمر بالمرسوم 80-278 المؤرخ في 29-11-1980

وهكذا فان تملك الدولة لهذا النوع من الأمالك الذي تم إلى حد الآن في إطار أحكام الامر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأمالك الشاغرة للدولة لا يمكن العمل بها إلا بمقتضى الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في القانون الأمالك الوطنية المعدل و المتمم بالمراسيم التنفيذية 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012.

الأمالك الشاغرة و التي لا صاحب لها

لم يعرف القانون المدني بشكل دقيق الشغور ولكنه اكتفى بالإشارة إلى مبدأ عام في المادة 773 ومن فحوى هذه المادة نلاحظ الخلط بين التركات المهملة او التي لا وارث لها وبين الأمالك الشاغرة الخاضعة لنفس النظام

ويعد قانون 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل و المتمم الأخذ بأحكام القانون المدني بنصه في المادة 48 على أن الأمالك الشاغرة و الأمالك التي لا صاحب لها هي ملك الدولة في حين أن المادة 51 منه وحدة بين الأمالك الشاغرة و الأمالك التي لا صاحب لها وبين التركات التي لا وارث لها

والمجهول المادة 48 من القانون 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية(الأمالك الشاغرة والأمالك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني)²

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2009، ص 75

² قنوج بشير المرجع السابق، ص 251

لكن المرسوم المعمول به حاليا 12-427 في المادة 169 جعل الموثق ملزم و مكلف بتبليغ وزير المالية و الوزير يكلف مصالحه بإجراء تحقيق قبلي لتقرير مدى أهمية وملائمة الأملاك الموصى بها أو التركة المتروكة و الشروط المحتملة لتخصيصها

إن الفرق بين المرسوم 91-454 الملغي و المرسوم المعمول به 12-427 أن المرسوم الأول لم يحدد آجال للتحقيق الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة محل العقار لكن المرسوم المعمول به حاليا حدد آجال سنة واحدة كمدة قصوى لا تمام التحقيق. وبعدها تتم المطالبة القضائية.

المرحلة القضائية

وهنا الجهة القضائية هي المحكمة العادية القسم العقاري لمحكمة مقر العقار

المطالبة القضائية حسب المرسوم 91-454

جعلت المادة 83 من هذا المرسوم الوالي هو المخول قانونا بالمطالبة بالتركات الشاغرة و العقار مجهول المالك أمام الجهات القضائية باستصدار حكم تصريحي مثبت للشغور ثم المطالبة بالحراسة القضائية خلال الأجال القانونية المقررة قانونا.

المطالبة القضائية حسب المرسوم 12-427

لقد جعل هذا المرسوم المطالبة القضائية من اختصاص مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا لوزير المالية ولم تعد الدعوي هنا عادية بل أصبحت استعجاليه (أمر على ذيل عريضة) يأمر هذا الأمر بوضع نظام الحراسة و بالتالي هذا الحكم تجاوز مرحلة الحكم التصريحي بالشغور وأصبحت المطالبة مباشرة بوضع الحراسة القضائية وكذلك منح هذه الحراسة و التسيير لإدارة الأملاك الوطنية فهي التي تضمن الحراسة و الصيانة و التثمين.

وعند انتهاء الأجال القانونية للحراسة القضائية ترفع الإدارة دعوى الشغور وضم العقار إلى الأملاك الوطنية الخاصة ويشهر الحكم بالمحافظة العقارية

التملك المؤقت للتركة و الأملاك الشاغرة وبدون مالك

تمثل القرار الأول في الحكم بالغياب الذي يأمر بإجراءات تحفظية مثل جرد الأملاك وتعيين القسم الذي يضمن تسيير هذه الأملاك ألا وهو مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا وتحديد انصبت التركة التي يمكن أن تكون عائدة للغائب أو المفقود كما يحدد الحكم المدة الممنوحة للوالي من اجل طلب تسلم نهائي للتركة.

الفرع الثاني: التركة المتروكة

التركة المتروكة هي تلك الأموال المنقولة أو العقارية التي يخلفها الهالك دون أن يترك وريثا له أو ورثة غير معروفين ا وان الورثة تخلوا عن حقوقهم في الميراث سواء كان هؤلاء الورثة أصحاب فروض, أو عصابة أو ذوي أرحام حسب ما جاء بقانون الأسرة.

وحتى نكون أمام تركة بدون وارث يجب توفر شروط محددة هي كالتالي:

أ) يجب أن تكون الأملاك لهالك معروف

ب) لم يطالب بالتركة أي شخص

ج) إثبات انعدام الوارث

د) إعلان الورثة تخليهم عن التركة لقد تم تكريس هذه الشروط وفق القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم حسب المواد: 51 التي نصت على الملكية droit reels العقارية غير معروفة مالك غير معروف (مجهولة المالك) وكذلك الملكية العقارية معدومة الوارث. أما المادة 53 فقد نصت عن التخلي عن الحقوق العينية من قبل الوارث

- فالحقوق العينية كما يعرفها الدكتور إسحاق إبراهيم منصور (هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لان سلطته مباشرة)¹

كم يمكن تقسيم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية

أ) الحقوق العينية الأصلية:² هي حقوق لها وجود مستقل لا يتعلق بأي حق آخر ولا يرتبط وجودها به وأهمها

1) حق الملكية: هو أوسع الحقوق وصاحبه يملك عليه السلطات الثلاث حق التصرف حق الاستعمال وحق الاستغلال

2) حق الانتفاع: هو حق عيني يقع على شيء مملوك للغير يخول لصاحبه حق الاستعمال أو الاستغلال دون التصرف لمدة محددة ويلتزم صاحبه برد الشيء المنتفع به ويكتسب بالتعاقد لو بالشفعة أو بمقتضى القانون

3) حق الارتفاق: حق يتقرر قانونا ويرتب مصلحة أو منفعة لعقار على آخر

¹ إسحاق إبراهيم منصور, نظريتنا القانون والحق, ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005, ط 08, ص 291

² إسحاق إبراهيم منصور, المرجع السابق

ب) الحقوق العينية التبعية:

هي الحقوق التي لا تقوم إلا تبعا لحق آخر يعضدها أو ينشئها ولا تقوم مستقلة بذاته مثل حق الرهن-

يجب أن نفرق بين التركة التي عادت للدولة بسبب انعدام الوارث وإهمال التركة بعد فتح التركة بسبب انعدام الوارث ففي الحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 51 من القانون 90-30 يمكن إثبات من مصادر متعددة غالبا تصعب تحقق منها

أما بالنسبة لمنصت عليه المادة 53 من نفس القانون فالموثق ملزم بإبلاغ الوالي المختص إقليميا حسب المرسوم 91-454 لكن حسب المرسوم المعمول به حاليا 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المتعلق بتحديد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة المواد 173 الى 179 فان التبليغ يكون لوزير المالية بصفته ممثلا للدولة في كل مرة تكون الدولة معنية بتصفية التركة

يتم الشروع في التحقيق من اجل التحري و البحث عن الورثة المحتملين كما هو الشأن في الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها. أما بالنسبة للمطالبة القضائية فهي نفسها بالنسبة للأملاك الشاغرة

الفرع الثالث: حالة المفقود والغائب¹

نصت المادة 31 قانون مدني على مايلي (تجري على المفقود و الغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي)

لقد نص قانون 84-11 المؤرخ في 09/يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم على المفقود و الغائب ضمن المواد 109 الى 115.

لقد عرفت المادة 103 من قانون الأسرة² على: (هو شخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم)، فحسب هذه المادة المفقود هو شخص غائب عن أسرته وعن موطنه غير معروف³ محل إقامته سواء داخل الوطن أو خارجه ولم يستدل عليه رغم البحث عنه و التحري كما لا يعرف حياته من موته لغياب أي دليل على ذلك إذ لا يوجد أي اتصال بمحل إقامته السابق لغيابه أو أسرته ولم تصدر منه أو من غيره إشارة يستدل بها على جهة تواجده أو التحقق من حياته أو موته وقد يكون هذا الفقد نتيجة سفر عادي

¹ بلحاج العربي، قانون الأسرة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007، ط3، ص465

² 84-11 المؤرخ في 09/يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم

³ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا الحق و القانون وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، ص219

ثم انقطعت أخباره عن أسرته وموطنه أو يكون هذا الفقد فجأة دون سابق إنذار مثل الحروب أو الكوارث الطبيعية مما ينجم عنه عدم إدارة المفقود لشؤونه و التخلي عن التزاماته و حقوقه كما أن هذا الفقد يسبب ضررا للغير فقد يكون أفراد أسرته من زوجة وأبناء أو الوالدين) أصول وفروع) الخلف العام وقد يكون الخلف الخاص أو الدائنين.

عرفت المادة110 من قانون الأسرة الغائب بأنه الشخص الذي تمنعه قوة قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته وإدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر مفقود.

إذا فالغائب قد يكون معلوم المحل تواجده وإقامته كما يكون معلوم حياته لكن هناك ظروفًا قاهرة (هي الظروف التي لا دخل للغائب فيها مثل الزلازل أو الحروب الإضرابات أو فعل الحاكم) كما يجب أن تكون هذه القوة القاهرة من المستحيل توقعها أو دفعها مهم كانت فطنة ويقظة الشخص كما أن هذه الاستحالة تكون مطلقة وليست نسبية أي ظرفية الحدوث متقطعة أو يمكن دفعها

من يتقدم بطلب الحكم بالفقدان أو الغياب¹

لقد ذكرت المادة114 الأشخاص المؤهلين قانون لرفع الدعوى أمام القضاء من أجل استصدار الحكم بالفقد أو الغياب وهم

- احد الورثة أي الخلف العام الذي تضرر من الغياب أو الفقد ولم يستطع الحصول على منابة من التركة إلا بعد استصدار الحكم بالغياب أو الفقد
- من له مصلحة

ويدخل في هذا البند من قد تكون له مصلحة كالعلف الخاص أو الدائن الممتاز أو الدائن المرتهن أو الدائب العادي أو أي شخص سبب له العياب أو الفقد ضررا أو الحكم به يجلب له مصلحة مشروعة في لجوء إلى المحكمة لإعلان حالة الغياب أو الفقد.

- الزوجة

لقد اوجب قانون الأسرة المتضررة من حالة الغياب أو الفقد اللجوء إلى القضاء للحكم بالحالة غياب الزوج أو طلب التطلاق نتيجة لهذا الغياب حسب نص المادة53 فقرة 03 وكذلك المادة112 من قانون الأسرة

¹ بلحاج العربي,قانون الأسرة.ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر2007,ط,467,ص467

- النيابة العامة وهي ممثلة الحق العام و المباشر لدعوى العمومية أمام القضاء فبالنسبة على مستوى المجالس القضائية يمثل النيابة العامة النائب العام يساعده نائب عام مساعد أول و عدة نواب عامين مساعدين
- إما بالنسبة للمحكمة يمثلها وكيل الجمهورية بصفته ممثل النائب العام لدي محكمة في مباشرة الدعوى العمومية ويسعده وكلاء مساعدين.
- فحسب نص المادة 29 من القانون الإجراءات الجزائية الجزائري فان النيابة العامة) تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون وهي تمثل أمام كل الجهات القضائية ويضرممثلها المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم ويتعين أن ينطق بالإحكام في حضوره كما يتولى العمل على تنفيذ أحكام القضاء ولها في سبيل مباشرة وظيفتها أن تلجأ إلى القوة العمومية كما يستعين بضباط و أعوان الشرطة القضائية.
- الوالي و إدارة أملاك الدولة

نجد أن الوالي و إدارة أملاك الدولة حسب المرسوم 91-454 و المرسوم 12-427 المتعلقين المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية وكذلك القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية من بين الذين لهم مصلحة و الحق في رفع دعوى الحكم بالغياب أو الفقد أمام القضاء بصفتهما ممثل الدولة و وزير المالية خصوصا في حالة الشغور وانعدام الوارث أو الملكية مجهولة المالك أو كانت الدولة موصى لها.

يتم رفع الدعوى إمام القضاء من اجل استصدار الحكم بالفقد من الأطراف المنصوص عليها والحكم في مثل هذه الحالة نوعان الحكم بالفقد أو الحكم بموت المفقود و هي أحكام تراتبية متوالية لا يمكن أن يسبق احدها الآخر¹ وان تصدر معنا احتراماً لأجل المحددة قانوناً وهي أربعة سنوات أجال التحري بعد الحكم بالفقد

فإذا كانت حالة حروب أو زمن أو بئة أو حالة كوارث فان مدة الغياب تحسب بأربعة سنوات من تاريخ إعلان الفقد أي تاريخ صدور الحكم ونال حجية الشئ المقضي فيه و استنفاذه طرق الطعن العادية و الغير العادية و الحكم بموت المفقود لا يعلن أو يحكم بها بعد استغراق هذه المدة لكن المشرع أعطى التقرير للقاضي في حالة السلم و السلامة والأمر العادية تقدير المدة المناسبة للحكم بموت المفقود كقضية السن أو الحالة الصحية للمفقود قبل فقده مع وجوب احترام مدة أربعة سنوات المقررة قانوناً

كما ألزم المشرع نوي الحقوق و الدائنين و الورثة مهما كانت صفتهم بعدم مباشرة تقسيم التركة و استثناء الحقوق إلا بعد صدور الحكم بموت المفقود وليس الحكم بفقده كما أن القاضي

¹ بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 466

الذي يحكم بموت المفقود أن يحصر أمواله سواء المنقولة منها أو العقارية أو النقدية ويخضعها إلى نظام الحراسة القضائية سواء من شخص يعينه القاضي يعتبره مقدما أو من احد الورثة أو من الأقارب مهما علت درجته أو نزلت وقد تكون إدارة أملاك الدولة في حالة الأملاك العقارية إذا كانت هي صاحبة الدعوى لتسيير أموال المفقود إلى غاية التقسيم النهائي بعد الحكم بموت المفقود.

في ظل المرسوم الحالي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المتعلق بتحديد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

فان الأمر على عريضة يسند الحراسة مباشرة إلى إدارة أملاك الدولة كما يسند لها تسيير و الصيانة و التثمين إلى غاية انتهاء الأجل وهي نفس أجل التقادم المكسب حسب القانون المدني و بالتالي مدة التقادم المكسب هنا هي 10 سنوات حسب نص المادة 828 من القانون المدني وبعد انتهاء الأجل المذكورة يطلب مدير أملاك الدولة حكم إعلان الشغور وتصريح بتسليم أملاك الشركة كلها وكذلك العقار مجهول المالك

التسليم النهائي للشركة و العقار مجهول المالك

بعد انتهاء الأجل المقررة في الحكم المتضمن التملك المؤقت للشركة(الحراسة القضائية) وفي حالة الحكم بوفاة الغائب أو المفقود يقوم الوالي حسب المرسوم الملغى أو مدير أملاك الدولة حسب المرسوم 12-427 المعمول به بطلب التملك أو تسليم نهائي للشركة وتقوم الهيئة القضائية بإصدار حكم بتملك النهائي للشركة أو العقار الشاغر أو مجهول المالك(حكم تصريح بالشغور) و الذي يسمح للدولة بالشروع في الحيابة الأملاك المأخوذة على سبيل الشغور ولا وارث لها أو مالك ويشهر الحكم الشغور بالمحافظة العقارية بعد تملك النهائي للشركة يكون كأى وارث يمكن لها القيام بأي عمل متعلق بتسيير العادي لهذه الأملاك

ويكون هذا النوع من الأملاك محل فتح حسابات خاصة في سجل الاحتواء ويتم التسجيل بمجرد حصول الإدارة على الحكم الذي يسمح لها بتسيير مؤقت للشركة

يبين التسجيل اسم ولقب صاحب الشركة وتاريخ وفاته و الأملاك بالإضافة إلى تاريخ الأحكام التي سمحت الإدارة أملاك الدولة بالتسيير المؤقت للشركة و الأخذ بالحيابة النهائية. المطالبة و الاسترجاع

المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية¹ المعدل و المتمم إذا وقعت حيازة عقار حسب شروط المنصوص عليها في المادتين 51,53 أعلاه وأكد الاسترداد المشرع قانونا حكم له حجية الشئ المقضي فيه فان هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ممكنا أو يتضمن دفع تعويض

¹ بشر قنوج,المرجع السابق,قانون 90-30 متضمن الأملاك الوطنية,ص252

يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة من يوم الاعتراف بصفة الملك أو ذوي الحقوق مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العامة وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به

يمكن للورثة المطالبة بواسطة دعوي الميراث خلال آجال التقادم¹ كما يمكن لصاحب العقار المسجل في حساب المجهول المطالبة به خلال نفس الآجال حتى ولو تحصلت الدولة على دفتر عقاري فحسب المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري انه يمكن منازعة الترقيمات النهائية قضائيا

المطلب الثاني: نزع الملكية من اجل المنفعة العامة والاستيلاء

إجراءين قانونيين استثنائيين دائم وظرفي لدمج الملكية العقاري في الأملاك الوطنية تلبية للحاجات العامة تدعو إليها الحاجة و تتطلبها الضرورة الاستعجالية.

الفرع الأول: نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

حسب نص المادة 20 من الدستور و المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية يعتبر نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طريق استثنائي من طرف الدولة لاكتساب الملكية لكن المشرع أحاطه بجملته من القواعد و الضمانات لمنع التعسف في استعمال هذه المكنة من طرف الإدارة حيث نظمه المشرع في القانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من لجل المنفعة العامة ثم تم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 و المادة 59 من قانون المالية لسنة 2000 و المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11² و المرسوم التنفيذي 05-248 و المرسوم 08-202 فما هو نزع الملكية؟

هو ذلك الإجراء الذي من خلاله يخول الإدارة سلطة إرغام الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن أملاكهم أو تنزع منهم مقابل تعويض عادل وإجراءات صارمة لم يمثله حق الملكية ولم يتمتع به من حماية قانونية. من اجل إشباع حاجات عامة ضرورية لفائدة الصالح العام ولم تكتسي المشاريع المنجزة عليها من أهمية إستراتيجية أو اقتصادية أو إدارية يتطلبها هذا الإجراء

لقد جاءت جملة القوانين سالفة الذكر من اجل التأطير القانوني لنزع الملكية خصوصا بإلغاء الامر 76-48 المتعلق بنزع الملكية الذي كان يمنح الإدارة صلاحيات واسعة في مقابل

1 الامر 57-58 التضمن القانون المدني المادة 829

2 الجريد الرسمية عدد 21 لسنة 1991

الأشخاص بالقانون 91-11 لمتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة الذي كرس عنصرين لهذه العملية

المنفعة العمومية هي المبرر الوحيد لهذه العملية

احترام الإجراءات المنصوص عليها و فق القوانين المتعلقة بذلك

لهذا وقبل انتهاء الإدارة هذا السبيل الاستثنائي في اكتساب الملكية لصالح الدولة يجب على الإدارة أن تكون استنفذت كل الطرق الودية و الرضائية لاقتناء هذه الأملاك لان نزع الملكية لا يخص إلا الأملاك الخواص و الحقوق العقارية الناجمة عنها.

فالقاعدة العامة أن نزع الملكية إجراء إداري تقوم به الدولة من اجل انجاز مشاريع ذات منفعة عمومية سواء كانت هذه المنفعة محلية داخل إقليم الولاية و بالتالي تكون للوالي سلطة اتخاذ قرار نزع الملكية بصفته ممثل الدولة على مستوى الولاية أو من اختصاص وزير الداخلية و المالية ووزير القطاع المعني عندما يتعلق الأمر بعملية انجاز مشاريع بين الولايات أو عن طريق مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بمشاءات ذات منفعة عمومية وطنية. ولا يحق للإدارة نزع الملكية من اجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة حسب المادة 02 فقرة 02 من القانون 91-11¹

إجراءات نزع الملكية:

لقد قرر القانون 91-11 المتعلق بنوع الملكية من اجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم مراحل و جب احترامها تحت طائلة البطلان عند عدم احترامها

1- التصريح بالمنفعة العمومية:

هذه المرحلة تسمح للجمهور بالتعبير عن راية

في عملية نزع الملكية كم تسمح للإدارة بدراسة و مراقبة الملف المودع لديها في هذا الشأن لتحقيق اكبر و جمع للمعلومات و تحري الدقة في أهداف المشروع ونجاعته و الذي على ضوء هذه المرحلة يصدر القرار

2- التحقيق المسبق على التصريح بالمنفعة العمومية:

¹ ليلي طلبية, المرجع السابق

هو تحقيق تجريه الإدارة من اجل وجود منفعة عمومية حقيقية و الذب تقوم به لجنة التحقيق تعين من طرف الوالي ويكون عملها بمقر البلدية مكان وجود العقار ومدة عملها محددة بفترة زمنية

-3-التحقيق التجريبي

تقوم الإدارة في هذه المرحلة بتحديد الأملاك التي وقعت عليها عملية نزع الملكية و تحديد الملاك يقوم بهذه العملية المحافظ المحقق و الذي هو في الأصل خبير عقاري يعين بقرار من الوالي

4- التقويم التعويضي:

تقوم به إدارة أملاك الدولة بأمر من الوالي ويحدد سعر العقار المراد نزع ملكيته حسب سعر السوق العقارية إبان نزع الملكية و يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبوله من طرف المالك¹

5- تحويل الملكية

بعد إتمام جميع المراحل وكذلك آجال الطعون وكذلك بعد التبليغات للمستفيد و صاحب الملكية المنزوعة يفرغ قرار نزع الملكية في شكل الرسمي من طرف إدارة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية مقر العقار المنزوع باسم المستفيد الجديد أي الإدارة صاحبة مشروع المنفعة.

الفرع الثاني: الاستيلاء

رغم أن الاستيلاء لم يذكر في الطرق الاستثنائية لاكتساب الملكية العقارية التابعة للدولة في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية إلا أن المشرع أورده في القانون المدني ضمن المواد 679 إلى 681 مكرر² وذلك للطابع الوقتي الذي يأخذه.

لان الاستيلاء عملية استعجالية ظرفية طارئة تخول الإدارة الاستيلاء على الأملاك العقارية للأفراد وتسخيرها لمصالحها مدة معينة.

فالاستيلاء قرار إداري صادر عن الوالي أو هيئة إدارية مؤهلة قانونا لهذه العملية تنتفع بالعقار لمدة معينة تلبية لحاجياتها الظرفية و الطارئة لأنه لا يتم هذا الإجراء إلا في الظروف الطارئة و الاستثنائية كما أن المواد المنظمة لهذه العملية منعت تحت أي ظرف من الاستيلاء على

¹ حمدي باش عمر, حماية الملكية العقارية, دار هومة, الجزائر 2009, ط7, ص114

² ليلي طلبة, المرجع السابق, ص109

المحلات ذات الطابع السكني كما أن الاستيلاء لابد أن يكون بقرار كتابي مسبب من الهيئة المخولة قانونا بعملية الاستيلاء سواء كان الوالي أو هيئة أخرى كما يشمل هذا التسبب مدة الاستيلاء بداية الاستيلاء وتاريخ نهايته مع ذكر طرق التعويض سواء كان هذا التعويض عن طريق التقدير الإجمالي لمدة الاستيلاء المذكورة بالقرار أو عن طريق أجره دورية إلى غاية نهاية هذا الاستيلاء كما انه قد يكون مبلغ التعويض اتفاقي بين المالك والهيئة الإدارية وقد يلجأ إلى القضاء عند عدم الاتفاق مقارنة

أن الملكية مجهولة المالك تسجل باسم المجهول (غير معروف) نتيجة عمل فرقة المسح وعدم وجود المالك أثناء عملية المسح أو لعدم اتصاله بفرقة المسح أثناء عملية الإشهار بالبلدية وإقرار لجنة المسح لهذا الترقيم ثم ينتهي بمدة العامين من تاريخ إيداع وثائق المسح وتطالب به الدولة

المجهول ملكية خاصة تابعة للأفراد قد يحمل صاحبها سنداً رسمياً وقد يكون سنداً عرفياً وقد تكون حيازة بدون سند كما أن هذه الملكية قد تكون بدون مالك حقا أو يكون المالك غائبا أو مفقودا أو قد يكون متهاونا فقط في الاتصال بمصالح المسح

كما أن في هذه الحالة لا يوجد قرار إداري بالنزاع أو الاستيلاء بل مجرد قرار فرقة المسح بمناسبة عملها وهنا يطرح سؤال هل عمل فرق المسح يعتبر قرار إداري أم عمل تقني مادي بحت؟

التسجيل أثناء فترة العامين من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية أو دعوي قضائية استرداد الحيازة بعد العامين من تاريخ الإيداع

ضم الملكية العقارية مجهولة المالك بناء على نص قانوني وفق الإجراءات القضائية المنصوص عليها في القوانين التنظيمية لهذا الموضوع.

الفصل الثاني:

إجراءات التسوية

الملكية مجهولة المالك

(حساب المجهول في عملية المسح)

إن الحماية الدستورية و القانونية للملكية العقارية الفردية أو الخاصة عدت سبل تسوية الملكية العقارية التي تقع في حساب المجهول سواء عن الطريق الإداري مع احترام الأجل أو عن طريق القضائي عند انقضائه.

المبحث الأول: التسوية الإدارية:

إن الاحتجاجات المقدمة في آجالها القانونية تكون من نصيب الإدارة في التسوية عند توفر الشروط القانونية المحددة لذلك.

المطلب الأول: التسوية على مستوى المحافظة العقارية:

التعليمة 2421 المؤرخة في: 2003/05/03 المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول- حالة الملكية التي توجد بشأنها سندات مشهورة

لقد أشارت هذه التعليمة إلى وجود إغفال كبير بالنسبة للعقارات الممسوحة و التي فاقت نسبة 3/1 من العقارات الممسوحة سجلت في حساب المجهول مما استدع تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية بهذه التعليمة لتوضيح كيفية التعامل مع هذا النوع من الملكية التي أدرجت في حساب المجهول رغم وجود سند مشهر

وكانت بداية المعالجة بالنسبة للسندات المشهورة قبل صدور الامر 74-75 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث كانت قبل هذه الفترة عملية الإشهار اختيارية¹

هذه التعليمة أعطت الآليات التوضيحية لكيفية التعامل مع مثل هذه الوضعية

فبالنسبة لطالب التسوية يجب التقدم إلى مصالح المحافظة العقارية بطلب في نسختين تسلم له نسخة ممهورة بختم المصلحة وتاريخ تسلم الطلب كما يرفق الطلب بالسند القانوني الداعم لطلب التسوية مع وثائق الشرط الشخصي (وثائق إثبات الهوية) لتسوية و الخروج من حالة المجهول.

لكن إذا كان طالب التسوية انتقل إليه الحق عن طريق الإرث من احد الأصول أو الفروع فهنا يجب إرفاق بالفريضة التي تبين استحقاقه للإرث و النصيب المحدد له من التركة موضوع التسوية وتبين نصيب كل و ارث في هذه التركة حسب قانون الأسرة المستمد أحكامه من الشريعة الإسلامية² لان التسوية في هذه الحالة يكون شاملة لجميع الورثة.

بعدها يشرع المحافظ العقاري في دراسة وتكون هذه الدراسة على مرحلتين وسندرسها تباعا ف الفرعين التاليين.

الفرع الأول: دراسة سند الملكية المقدم

¹ حمدي باشا عمر, نقل الملكية العقارية, دار هومة, الطبعة 2009, ص 71

² ليلي طلبة, المرجع السابق, ص 40

ما تجدر الإشارة إليه في هذه المرحلة أن السند يكون مشهر إما بالمحافظة العقارية محل الاختصاص أو محافظة عقارية تابعة لنفس المديرية أو المحافظة عقارية تابعة لمديرية ولائية أخرى

ففي الحالة الأولى، إذا كان السند مشهر بالمحافظة العقارية محل الاختصاص فإن آليات الرقابة و التدقيق و البت كلها بيد المحافظ العقاري حيث يقوم المحافظ بالتأكد من البطاقة العقارية الخاصة بالسندات المقدمة و توافقها مع ما يتضمنه السند من رقم و الحجم المذكور بالسند ورقمه و تربيعة و تاريخ إشهارة و الأطراف أصحاب الحق فيه موقع العقار و مساحته و الهيئة المحررة للعقد خصوصا و ات المحافظة العقارية تحتفظ في إطار مهامها الموكلة إليها و من صميم عملها بنسخة عن السند كما تنشئ له بطاقة عقارية¹

الحالة الثانية:

إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى تابعة لنفس المديرية الولائية فإن المحافظ العقاري يخطر رئيسه المدير الولائي للحفظ العقاري لولاية محل الاختصاص الذي يطلب معلومات من المحافظ العقاري المختص الذي أشهر السند بمحافظته في اجل اقصاه 08 ثمانية أيام

الحالة الثالثة: إذا كان السند مشهر بالمحافظة عقارية خارج ولاية الاختصاص فإن المحافظ العقاري المختص يخطر مدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقوم بمراسلة مديرية الحفظ العقاري للولاية المشهر بها السند من اجل طلب معلومات المتعلقة بالسند و لقد حددت التعليمات المذكورة أجل الرد خلال 15 خمسة عشر يوما.

الفرع الثاني: التأكد من العقار تأكد من العقار المذكور بالسند و العقار الذي يحمل ترقيم المجهول من اجل رفع أي لبس في إمكانية التحديد و التوافق بين ما هو مذكور في السند وما هو موجود بوثائق المسح وما هو موجود على أرص الواقع.

فإذا كان تحديد العقار يسهل على المخطط المسح كالمكليات المشتركة (عمارات) أو وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريقة المعتادة في التحديد العقارات (البلدية، شارع، حي، نهج، رقم الباب)² فان مثل هذه لتسوية لا تتطلب تنقل فرقة المسح إلى عين المكان من اجل التحديد بل تكون العملية وثائقية عن طريق السند المقدم و ثائق المسح المعدة (مخطط، T10، حالة الأقسام، حالة المساحة).

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، 106

² المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، المادة 24 إلى 30

لكن إذا استحال تحديد العقار على الوثائق حسب السند المقدم فإن انتقال فرقة المسح إلى عين المكان يصبح وجوبيا كما أن التعليمات أشارت إلى مثل هذه الحالة على سبيل المثال لا الحصر- إذا كان سند الملكية يشير إلى عقار محتوي في عقار أكبر منه ممسوح في حساب المجهول) عملية ضم وحدات عقارية في ترقيم واحد) من نتائج اختلاف المساحة بين الترقيم المسحي و السند المشهر يستوجب التحديد ونجد هذا النوع في المسح الريفي و السهبي حيث تكثر مثل هذه الحالات وتتطلب وثائق القياس و التحديد الدقيق للعقار وهذه الحالة يتم تغيير الحدود ويتم ضمن وثيقة Pr14 محضر تغيير الحدود وينشأ عنها ظهور ترقيم جديد يلي الترقيم المختوم به عملية ترقيم القسم المعني مع احتفاظ القطعة المنزوع منها عقار محل السند بالترقيم القديم لها.

الفرع الثالث: تعديل الوثائق على مستوى المسح

يتم كل هذا بإرسال المحافظ العقاري لوثيقة Pr12 استمارة التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعية و المعنوية *changement dans la designation des personnes physiques et des personnes morales*

تملا هذه الوثيقة من طرف المحافظ العقاري حسب السند المقدم وتدون في الجهة اليمين من الصفحة الداخلية المزدوجة المعلومات الجديدة المطلوب تثبيتها من قبل مصالح المسح) تتكون من اسم صاحب السند أو أصحاب السند تحديد هويتهم اسما لقباً مهنة عنوانا تاريخ الميلاد تعيين العقار المساحة محتويات العقار نوع السند المقدم مراجع السند المقدم تاريخ تحريره الضابط أو الهيئة المحررة وفي النصف الثاني (اليسار) من الصفحة السابقة تدون معلومات لواردة من عملية المسح على العقار المجهول المراد تسويته ووضعته الحالية(قسم, جزء, مساحة, تاريخ الإيداع)

ترسل هذه الوثيقة كل نهاية شهر من طرف المحافظ العقاري إلى مديرية المسح التي يجب أن ترد خلال 08 ثمانية أيام من تاريخ استلامها الإرسال وتقوم هذه الأخيرة بالإجراءات اللازمة للتصحيح

إذا لم يكن هناك تغيير في الحدود¹ فإن العقار يحتفظ بترقيمه القديم وتتغير T10 (البطاقة العقارية) لتصبح باسم المالك الجديد وكذلك matrices تصبح باسم المالك الجديد ترقيما نهائيا ويسلم له الدفتر العقاري لكن يجب التذكير هنا أن وثيقة Pr12 المذكورة سابقا تستعمل من قبل اغلب المحافظات كوسيلة مراسلة بين المحافظات و هيئة المسح في طلب جميع التغييرات التي يطلبها المحافظ أو طلبها الأطراف المعنية ولكن مهمتها الحقيقية هي تغيير الاسم فقط سواء كانت طبيعية أو معنوية وليس العقارات. هذا من جهة من جهة ثانية الأجال المنصوص

¹ المرسوم 63-76, السابق, المادة 31

عليها المحافظة العقارية سواء كانت بين المحافظة و المسح أو المحافظة و المديرية تتجاوز كثيرا المدة المنصوص عليها وهي غير محترمة تماما.

المطلب الثاني: التسوية على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري:

المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة

لقد أسندت هذه التعليلة إلى مدير الحفظ العقاري بمقر ولاية تسوية وضعية العقارات التي قيدت في حساب المجهول وليس لأصحابها سندات رسمية تثبت الملكية ولم يكن موجود أثناء عملية المسح أو لم يتصل بفرقة المسح خلال مدة شهر المعلن عنها بمقر البلدية لتلقي الاحتياجات المتعلقة بعملية الترقيم بالنسبة للأقسام التي تم مسحها والتي يمكن أن يعترض المحتج على الترقيم أو المساحة المدونة بوثائق المسح.

من خلال هذه التعليلة يتضح مجال التسوية المذكور بها و الحالات المنصوص على تسويتها وكذلك أنواع السندات و الطلبات التي يتلقاها مدير الحفظ العقاري وتكون تسويتها من صميم اختصاصه

الفرع الأول: وجود سند له حجية مطلقة غير مشهر

الحالة الأولى: سند رسمي غير مشهر هناك أشخاص تم تقيد أملاكهم في حساب المجهول ضمن عملية المسح رغم أنهم يحوزون سندا رسميا لكنه غير مشهر لان عملية الشهر قبل القانون 70-91 المتعلق بمهنة التوثيق خصوصا المادة 12 منه كان اختياريا.

فهذه العقود تعتبر رسمية مع تحديد مجالها الزمني إلى غاية سنة 1976 سنة صدور المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الحالة الثانية: العقود العرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971

العقد العرفي حسب نص المادة 327 من القانون المدني (يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبع ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يميناً بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق...)1.

1 الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975، ج رقم: 78/1975

يكتسب العقد العرفي التاريخ الثابت حسب نص المادة 328 من القانون المدني بأحد الطرق التالي:

من يوم تسجيله

من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء

الحالة الثالثة: وجود سند عرفي غير كافي

بالنسبة لهذه الحالة فانه يؤخذ بعين الاعتبار في هذا السند أسبقية تاريخه عن تاريخ¹ التحقيق الذي قام به فرقة المسح للعقار المقصود بالعملية وهذا وفق التحقيق و التفحص الذي يقوم به مدير الحفظ العقاري لن مدير الحفظ العقاري له الحق في طلب كل الوثائق التي يراها مناسبة من المعني كما نه يطلب التحقيق من مدير أملاك الدولة إذا ما كان هذا العقار تابع للدولة بأي شكل من الأشكال أو يدخل في ملكيتها كم يطلب معاينة ميدانية لموظفي مسح الأراضي كما يطلب من المحافظ العقاري إذا ما كانت هناك سندات مشهر تخص هذا العقار أثناء فترة الشهر الشخصي أو فتحت له بطاقة عقارية

الحالة الرابعة: غياب سند الملكية

في هذه الحالة تكون التحقيقات ميدانية يبذل فيها أقصى حد من العناية للاستدلال على الوضعية القانونية للعقار وتثبت من الحيابة الفعلية للعقار من طالب التسوية وان هذه الحيابة على الأقل كانت قبل انطلاق عملية المسح أو يوم شروع فرقة المسح في العمل تأخذ هنا جميع القرائن و الشهادات الميدانية و الوقائع المادية الدالة على الحيابة الفعلية بعين الاعتبار²

في جميع الحالات السابقة وحسب النصوص التنظيمية و المذكرات و التعليمات الصادرة في هذا المجال فان مدير الولائي للحفظ العقاري مطالب أولاً:

فحص الطلبات:

وهذه العملية تبدأ بتلقي المدير الولائي لطلبات التسوية من قبل المعنيين و التي تكون موضوع تقيد بسجل اعد خصيصا لهذا القرض وترقم وتؤرخ باليوم الذي سلمت فيه كما يسلم وصل لمقدم الطلب يثبت فيه إيداعه ملفه لطلب التسوية وبعد فحص مدير الحفظ العقاري للوثائق

1 Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations fonciers

2 محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد المرجع السابق

المقدمة له وهذا الفحص يكون التأكد من هوية مقدم الطلب من اسم و اللقب وتاريخ الميلاد واسم الأب ومكان الميلاد و المهنة كم يكون التأكد من أن العقار تم مسحه و مرقم حقا في حساب المجهول من خلال القسم المسوح به ورقم الجزء و المساحة المذكورة بالمسح و المساحة المصرح بها أو المذكورة بالسند العرفي بعد هذا الفحص يرسل المدير الولائي كل الهيئات التي يمكن أن تكون لها علاقة بالعقار.

لقد اسند التعليمات 4618 سالفه الذكر إلى مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية تسوية العقارات مجهولة المالك و التي لم تزل ضمن الأجال القانونية أي لم تتجاوز مدة السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 14 من المرسوم 63-76 حيث يتقدم الحائز إلى المحافظة العقاري محل وقوع العقار أو مكتب المسح على مستوى البلدية باستفسار حول عقاره ضمن وثائق المسح فإذا لم يكن لهذا الحائز سندا حسب ما جاء في نص المادة السالفه وكان مسجل ضمن وثائق المسح في حساب المجهول فان مصالح المحافظة العقارية توجهه إلى مديرية الحفظ العقاري من اجل التسوية واتخاذ الإجراءات اللازمة

بالنسبة لمديرية الحفظ العقاري وتثبتا من تصريح الحائز يطلب منه تقديم وثائق الهوية و أي سندا مهم كان نوعه يستدل به عن أسباب الحيازة أو الشغل أو الاستغلال وبعد دراسة هذا الطلب يقوم السيد المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة الهيئات التالية لتأكد على صحة ما جاء في الطلب من عدمه

الفرع الثاني: تحقيق مديرية الحفظ العقاري

مراسلة مصالح أملاك الدولة: أجبرت جميع التعليمات في إطار التسوية على إلزامية إخطار أملاك الدولة بعملية أي تسوية وقيامها بتحقيق حول هذه العقارات المطلوب تسويتها وإخراجها من حالة المجهول خلال ثمانية أيام من تاريخ تلقي الطلب بمديرية الحفظ العقاري وتسليم وصل الاستلام لطالب¹.

ينحصر تحقيق أملاك الدولة في إمكانية التحقق من أن هذا العقار لا يعود إلى الدولة بأي شكل من الأشكال و ليس لها حق عليه بأي صورة كانت تطبيقا لنص المادة 48 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية و المادة 18 من نفس القانون وحتى لا يكون اعتداء على

¹ المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

الأمالك الوطنية فيجب رد مدير أملك الدولة الولائي خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في صلب هذه التعليلة وهي خمسة وأربعون يوما 45 من تاريخ تلقي المراسلة مدير الحفظ العقاري بحسب هذا الرد (رد مدير أملك الدولة) تكون تنمة الإجراءات من اجل تسوية الملكية مجهولة المالك باسم طالب الاسترداد أو رفض الطلب إذا كان العقار يدخل ضمن الأمالك الوطنية بأي صفة حسب التحقيقات.

مراسلة مصالح البلدية: يرسل مدير الحفظ العقاري مصالح البلدية ممثلة في شخص السيد رئيس البلدية من اجل التأكد من أن هذا العقار لا يدخل ضمن املاكها او ضمن احتياطاتها العقارية بأي صورة كانت وتتم المراسلة و الرد بنفس كيفية مراسلة مدير أملك الدولة حيث

مراسلة الوكالة المحلية لتنظيم و التسيير العقاري:

أنشئت هذه الهيئة بموجب المادة 73 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري للإشارة فقط portefeuille fancier أن الترجمة العربية جاءت خطأ باسم المحافظة بدل الحافظة لان النص الفرنسي ذكر الحافظة العقارية وليس المحافظة العقارية .

وتم تكريس هذا الإنشاء بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك وهذا حسب المادة 02 إلى 6 من المرسوم التنفيذي لأنه أصبح من صميم عملها تسيير الحافظة العقارية للبلدية أو عدة بلديات. وإنشاء التجزئات و بيعها للأفراد فتكون هذه المراسلة من اجل التأكد من أن العقار المعني ليس ضمن الحافظة العقارية للوكالة . كما يتم الإرسال و رد الوكالة في نفس الآجال المحددة قانونا سالفة الذكر.

مراسلة المحافظة العقارية محل تواجد العقار:

يطلب مدير الحفظ العقاري من مرؤوسه المحافظ العقاري تزويده بجميع المعلومات الدقيقة حول العقار وتتمثل هذه المعلومات أولا في صحة الترقيم المتعلق بالمسح رقم القسم رقم الجزء محل وقوع العقار

فالقسم يمثل مجموعة الملكيات المتجاورة لحي أو عدة أحياء من منطقة أو رقعة جغرافية لأراضي البلدية سواء كانت هذه الرقعة الجغرافية ذات طبيعة ريفية أو سهبية أو حضرية وتوضع له حدود معينة واضحة المعالم يسهل الرجوع إليها لتحديد ما ضمن وثائق المسح ومخططاته محدد السلم وفق المعايير القانونية ضمن الامر 74-75 والتعليلة 16 المؤرخة في: 1998/05/24 والمتعلقة بشروط عمليات المسح و الترقيمات العقاري

الجزء أو القطعة:

وهو رقم في المنطقة ذات الطبيعة الواحدة ويعطى للملكية العقارية معينة الحدود والمساحة و المحتوى و الطبيعة سواء كانت سكنية مهنية تجارية وسواء كانت أراضي فلاحية أو سهبية وهو غير قابل للتكرار في نفس القسم

كما يزود المحافظ العقاري المدير الولائي بأسماء الملاك المجاورين إن وجدوا و أرقام القطع قطعهم إن كانت هذه الملكيات معلومة أو أرقام القطع فقط المدون بمناسبة عملية المسح أو أي وثيقة أو بطاقة مسجلة لديه في عملية الشهر الشخصي تخص هذا العقار وبصفة عامة كل المعلومات المتوفرة لديه.

مراسلة مصالح المسح على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي:

يستفسر المدير الولائي للحفظ العقاري عن صحة المعلومات المقدمة إليه بطلب المعني ضمن طلب التسوية حيث تقوم مصالح المسح وبناء على طلب مدير الحفظ العقاري بإجراء تحقيق ميداني حول المزاعم المقدمة بطلب التسوية وعند التأكد من صحة المزاعم وسندات و الوثائق المقدمة أن وجدت أو شهادة الشهود من الجيران أو القرائن المادية الموجود بالعقار أو حوله التي تثبت الحيازة الفعلية عند جمع جميع هذه التحقيقات و التأكد من صحة ما ورد بالطلب يخطر المدير الولائي المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المعني باتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل إعادة ترقيم العقار باسم الحائز الجديد.

الفرع الثالث: تغيير وثائق المسح عند إيجابية التحقيق

حيث يقوم المحافظ العقاري بمأ محضر تغيير الأسماء pr12

بالمعلومات الجديدة للحائز أي تحديد هويته من اسم ولقب واسم الأب وتاريخ الميلاد ومكان الميلاد ومحل الإقامة (السكن) و المهنة وفي الخان المقابلة من الجدول يحدد رقم القسم ورقم القطعة موضوع التسوية و المساحة المذكورة بوثائق المسح البلدية المعنية محل وقوع العقار حيث تقوم مصالح المسح بعملية التحيين على مستوي مصالحها وتغيير الترقيم ليس ترقيم القطعة أو القسم وإنما الترقيم الخاص بنوع المالك

رقم حساب أملاك الدولة يكون 100001

رقم حساب ديوان الترقية و التسيير العقاري 200001

رقم حساب أملاك البلدية 300001

رقم حساب المجهول أو الملكية مجهولة المالك: 400001

رقم حساب الأوقاف 500001

أمالك الخواص.6 تليها أرقام يتطلبها الترتيب

وثيقة T10 بطاقة عقارية مسحية

هذه الوثيقة جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 تحرر في شكل وثيقة واحدة تستغل من طرف المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري فهي ثمرة تجميع عدة وثائق مسحية أو تلخص لهم وهي تخص الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوي على حد سواء

فهي تحمل معلومات من سجل لبحث T7 سجل القطع T4 وسجل الأشخاص T5¹

يتم تغييرها لتملا بهوية المالك الجديد (اسم, اللقب, اسم الأب, اسم الأم, تاريخ الميلاد, مكان الميلاد, المهنة, العنوان) وبجميع المعلومات المسحية السابقة المتعلقة بالعقار من قسما وجزءا ومساحة وعنونا و المحتوى بالنسبة للعقار و بالنسبة للمالك الطبيعة القانونية للعقار و التي تكون دائما ملكية خاصة بلدية محل العقار

²Rédaction du feuillet de matrice

لها نموذج واحد وتسلم منها نسخة واحد بمناسبة الإيداع تخص الشخص المعنوي او الطبيعي و القطعة التي يملكها رقم القسم و رقم القطعة و المساحة

يتم تغييرها ليبدون بها هوية المالك الجديد و رقم القسم و الجزء و المساحة الخاصة بالعقار

تغير بوثيقة حالة الأقسام لان الترقيم السابق كان مجهولا ام الحالي فهو فرد و بالتالي تتغير هذه الوثيقة أيضا.

كما أن المحافظ العقاري يحتسب المدة الباقي عن السنتين مدة الترقيم المؤقت قبل تسليم الدفتر العقاري للمعني فإذا لم تكن مدة السنتين منهيبة فيصبح المالك الجديد مالك مؤقت وتسلم له شهادة ترقيم مؤقت لغاية إتمام السنتين حسب نص المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مع دفع رسومها أما إذا كانت التسوية تمت بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع فان المحافظ يسلم للمالك الجديد الدفتر العقاري مع دفعه الرسوم المحددة.

1 Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières .annexe1.p41

2 Instruction N°16du24mai1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières .annexe1.p44

الفرع الرابع: المادة 180 من المرسوم 427-12¹

عندما تكون الملكية مجهولة المالك حسب نظم المسح وتجاوزت مدة العامين من تاريخ الإيداع (الترقيم المؤقت) يباشر مدير أملاك الدولة محل الاختصاص بتحقيق معمق حول هذه الملكية تكون بدايته بالمحافظة العقارية المختص بتتبع إذا كان هناك سندات مشهورة بحقه وكذلك جميع محافظات الولاية و حتى المحافظات الأخرى التي يمكن أن يكون السند الخاص بهذا العقار أشهر بها وفي هذه الحالة الأخيرة يقصد بها السندات التي سجلت أو أشهرت ضمن الحقبة الاستعمارية أو إبان فترة الشهر الاختياري

كما يتم الاتصال بمصالح الضرائب من اجل التعرف إذا كان هذا العقار محل رسم أو حقوق أو تسجيل لاستدلال على هوية المالك المحتمل

كما يتم التأكد إذا كان هذا العقار يدخل ضمن الأملاك الشاغرة و التي خلفها المستعمر أم لا وكذلك إذا كان المالك مغترب قد تكون أجريت عليه عمليات على مستوى القنصلية

كما يشمل التحقيق نشر إعلان على مستوى الصحف الوطنية و نشر إعلان على مستوى البلديات التابعة للولاية لمدة أربعة اشهر 04

وعند تحديد هوية المالك يتم تبليغه في محل إقامته الأخير المستدل عليه من خلال التحقيق, كما يتم إعلام المستغل و الشاغل لهذا العقار بإجراء التحقيق لكن هنا يطرح السؤال التالي هل الشاغل العقار أو المستغل له بعد عملية المسح أو قبلها وهل صرح المستغل أو الشاغل لفرقة المسح بأنه لا يعرف صاحب الملكية أم أن تقيده في حساب المجهول نتيجة لتحري فرقة المسح أو لعدم اتصال المالك أثناء عملية المسح بفرقة المسح ضمن الأجال القانونية أم أن الشغل أو الاستغلال جاء بعد عملية المسح.

كما نلاحظ من خلال مدة التحقيق أن المشرع أضاف مدة سنة 01 واحدة للتحقيق على المدة المقررة بالمادة 16 من المرسوم 76-63 وبعد تمام عملية التحقيق يتقدم مدير أملاك الدولة بصفته ممثل للسيد وزير المالية بأمر على ذيل عريضة لدى محكمة مقر العقار يأمر بوضع هذه الملكية العقارية تحت الحراسة القضائية

يمنح هذا الأمر تسير هذا العقار لمدة خمسة عشرة سنة (مدة التقادم المكسب حسب القانون المدني) كما يتم تسير الأملاك الخاصة للدولة من ناحية التأجير للغير أو منح حق الامتياز المؤقت وفق القوانين المسيرة لذلك طيلة مدة الحراسة القضائية و التقادم المكسب وبعد انتهاء أجال التقادم المكسب يتقدم مدير أملاك الدولة إلى المحكمة محل الاختصاص برفع دعوي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

الشغور و الحكم بضم العقار إلى الأملاك الخاصة للدولة ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لكن رغم هذه الإجراءات وخلال هذه المدة وحتى بعد صدور الحكم بالشغور أتاح المشرع للمالك أو صاحب الحق من استرجاع العقار وفق المادة 54 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية و المتطرق إليها سابقاً و التي نصت على كيفية عملية الاسترجاع العيني للعقار إذا كان ذلك ممكن وقد يكون هذا الاسترجاع عبارة عن تعويض نقداً للمالك ويكون حسب السوق العقارية وقت الحكم بالاسترجاع, أو الاسترداد في حالة الاتفاق الرضائي كما يمكن في حالة التنازع في مبلغ التعويض يمكن أن يكون التعويض كما في عملية نزع الملكية.

لكن تبقى الدولة محتفظة لنفسها بحق مقاصة من مبلغ التعويض التي يمكن أن تكون الدولة إضافتها على العقار بمناسبة استغلال ونظام الحراسة عليه وزادت من قيمة العقار) كل التغيرات الايجابية التي أحدثتها الدولة وزادت من قيمة العقار) وهذا سواء كان التعويض عينياً أو نقدياً.

الأمر على عريضة¹: عندما تكون الطلبات المقدمة من طرف المدعي رامية إلى إثبات الحالة المادية موجودة على أرض الواقع لتكون انطلاقة مباشرة دعواه في القضاء الموضوعي أو أراد توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف أي لا يمس الحق موضوع النزاع ولا مناقشة حضورية²

تقدم العريضة متكونة من نسختين إلى رئيس الجهة القضائية المختصة وتكون هذه العريضة مسببة ومستوفية لشروط الشكلية في العرائض حيث يفصل الجهة القضائية خلال مدة ثلاثة أيام 03 وتكون قابلة للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية كما أن هذا الأمر إذا لم ينفذ خلال أجل ثلاثة أشهر 03 من تاريخ صدوره يندم أثره

إذا فالأمر على عريضة أمر مؤقت لا يمس بأصل الحق و الوجاهية ليست شرط فيه إنما هو تدبير احترازي لغاية الفصل في الموضوع.

الحراسة القضائية:

لقد وردت الحراسة القضائية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 697 إلى 699 بعنوان حراسة الأموال المحجوزة كما أشارت المواد 702,703 إلى العقوبات التي يتعرض لها الحارس عند تبديد أو اختلاس ما في عهده

1 بوبشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية, ديوان المطبوعات الجامعية 2008, ط3,

2 بوبشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية, ديوان المطبوعات الجامعية 2008, ط3, ص369

كما أشارت المادة 730 بالنسبة للحراسة على العقار المحجوز عليه

أما في حالة المجهول فان الحراسة القضائية تسند إلى الشاغل أو المستغل الموجود بالعقار أو إدارة أملاك الدولة مباشرة حسب طلبها.

الفرع الخامس قانون المالية 2015¹

لقد جاء قانون المالية بتعديلات هامة تمس الأمر 75-74 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري حيث جاءت المواد 65,66,67 بهذه التعديلات

نصت المادة 67 من القانون سالف الذكر على إدراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر 75-74 المتعلق بالمسح و السجل العقاري وهذا نصها (يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة)

من خلال قراءة المادة نجد أن الملكية العقارية مجهولة المالك لم يعد لها اثر بحيث اسند الأمر إلى فرقة المسح بترقيم العقارات التي لم يستدل على مالكةا أو الذي لم تجده فرقة المسح بمناسبة مرورها أثناء مباشرة أعمالها أو الذي لم يتصل بها بمقر البلدية خلال فترة تلقي الاحتجاجات وترقيم العقاري باسم الدولة مباشرة حيث ان فترة العامين التي كان معمول بها و التسوية على مستوى مديرية الولاية للحفظ العقارية وكذلك ألغتها هذه المادة وأصبح اختصاص التسوية بالنسبة لصاحب سند الملكية القانوني أمام لجنة أنشأها القانون لهذا الغرض.

فالسند القانوني قد يكون سند ملكية رسمي عقد رسمي مشهر كما قد يكون أشهادة بالحيازة أو شهادة حيازة أو عقد عرفي ثابت التاريخ أو عقد عرفي مسجل و السؤال هنا ماذا عن عقد عرفي و الحيازة بدون سند؟

إن هذه المادة في فقرتها الثانية تتضارب مع نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري حيث جعلت هذه المادة الترقيمات النهائية لا يفصل فيها إلا عن طريق القضاء في حين أن المادة 67 فقرة الثانية من قانون المالية 2015 أوكلت الفصل في الاحتجاجات المقدمة على الترقيم إلى اللجنة الولائية متكونة من مدير الحفظ العقاري, مدير أملاك الدولة, مدير مسح الأراضي, مدير الفلاحة مدير الشؤون الدنية و الأوقاف, رئيس البلدي أو ممثليهم و قبل دراسة طلب التسوية لابد من قيام أملاك الدولة بالتحقيق معمق حول هذا العقار, وهل التسوية أمامها تكون من تاريخ الترقيم إلى غاية نهاية العامين وبعدها تكون تسوية عن طريق القضاء أم التسوية أمامها فقط حتى ولو نقضى العامين؟.

¹ قانون 14-10 المورخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015, ج 78/2014

لكن السؤال الذي يتبادر إلى الأذهان هل يجوز للمالك المزعوم أو الحائز أو صاحب الحق مباشرة دعواه القضائية استرداد أملاكه المرقمة في حساب المجهول حسب نص المادة 16 من المرسوم 63-76 أم يجب تقديم التظلم المسبق¹ أو الاحتجاج إلى اللجنة أولاً؟ الجواب على هذا نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جعلت التظلم جوازي هذا من جهة ومن جهة أخرى فأعمال المسح أعمال مادية إدارية وليست بقرار إداري فبدل إن كان الحائز الذي جاوز فترة الترقيم المؤقت المقدرة بسنتين وليس له سند هو الذي يرفع الدعوي اعفي منها وأصبح الاحتجاج أو طلب التسوية أمام اللجنة ولائية بدل المحكمة الإدارية وتعقيدياتها والتي نرى من خلال بحثنا هذا أن الدعاوى المرفوعة أمامها هي في الأصل دعاوى اعتداء مادي وليست دعاوى إلغاء لعدم توفر القرار المطعون فيه. أما بالنسبة لصاحب السند الرسمي فالأمر باقي على حاله أو هذا ما تشير إليه المادة 67 من قانون المالية 2015 في انتظار التعليمات الشارحة.

كما هناك تساءل آخر هل قرار اللجنة قابل لطعن فيه إدارياً أم لا ومن هي الجهة التي يطعن لديها قبل اللجوء إلى القضاء هذا ما ستوضحه التعليمات الشارحة لهذا القانون.

كما أن هذه المادة أعفت مدير أملاك الدولة من التحقيق القبلي وأصبح التحقيق بعدي بعد الاحتجاج كم أعفته من جميع الإجراءات القضائية و الحراسة القضائية و استصدار حكم الشغور ومدة التقادم و التعويض.

كما أن هذا الترقيم المباشر يعد استثناء فحسب نص المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري فان الترقيمات التي تتم لصالح الدولة بمناسبة عملية المسح التي هي من أملاكها حقا ومسجلة بسجل الاحتواء لا يتم ترقيمها نهائياً لصالحها و استخراج الدفتر العقاري إلا بعد مضي فترة أربعة أشهر على تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

لكن الملكية المجهولة حسب قانون المالية 2015 ترقم مباشرة نهائياً لصالح الدولة ويسلم لها الدفتر العقاري بعد الإيداع مباشرة حسب القراءة الحرفية لنص المادة 67 وهنا يثور التساؤل حول دور اللجنة المكلفة بالتسوية التي أنشأها هذا القانون هل هي لجنة تسوية أم لجنة بيع أم لجنة منح امتياز لان هذه الطرق التي يمكن تمارس بالنسبة للتصرف في الأملاك الخاصة للدولة .

المبحث الثاني: الاحتجاج القضائي:

¹ (هو شكوى يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من اجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه أو تعديله أو إلغائه إذا كان القرار أو التعويض عن الضرر الناتج عنه إذا كان عمل مادي) عمور السلامي, محاضرات في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر كلية الحقوق , بن عكنون السنة 2002-2003
- مسعود شيهوب, المبادئ العامة في المنازعات الإدارية, ج2, ديوان المطبوعات الجامعية, 2007, ص291

قبل الولوج إلى مطالب المبحث سنتطرق إلى القرار الإداري بعجالة لان الطعن فيها بعد الركيزة الأساسية في المنازعات الإدارية.

القرار الإداري:

تعريف القرار الإداري :

القرار الإداري هو عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة وهو يتميز بأنه:¹

1 تصرف قانوني

2 صادر من مرفق عام

3 صادر بإرادة منفردة

القرار الإداري تصرف قانوني:

يجب أن يصدر بقصد ترتيب اثر قانوني ويجب أن يكون ذا طابع تنفيذي من شأنه ترتيب اثر أو أذى بذاته(إحداث مركز قانوني أو تعديل مركز قانوني قائم أو إلغاء مركز قانوني)إذا الأعمال التحضيرية التي لا تتمتع بالطابع التنفيذي النهائي لا تعد قرارات إدارية(الأعمال التحضيرية, التعليمات, المنشورات, الأعمال المادية الإرادية منها و الغير إرادية)

القرار الإداري صادر عن مرفق عام:

تصدر القرارات الإدارية من المرافق العامة أجهزة و هياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة(أجهزة السلطة التنفيذية) و بالتالي يستبعد من دائرة إصدار القرارات الإدارية الأجهزة و الهياكل الخارجية عن دائرة السلطة التنفيذية إلا أن الفقرة الأولى من المادة 09 من القانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة جعلت قرار المنظمات المهنية الوطنية من قبيل القرارات الإدارية يطعن فيها بالإلغاء أمام مجلس الدولة مثل القرار الإداري الصادر عن السلطة المركزية²

القرار الإداري صادر بإرادة منفردة:

يجب أن يصدر القرار الإداري بإرادة الإدارة المنفردة ضمن إطار ممارسة صلاحياتها القانونية أو بمناسبتها و بالتالي العقود ليست قرارات إدارية.

¹ محمد الصغير بعلي,القرارات الإدارية,دار العلوم للنشر و التوزيع,ص08

² عمور السلامي, المرجع السابق,ص38

-محمد الصغير بعلي, المرجع السابق, ص14

أركان القرار الإداري :

يجب على القرار الإداري مهم كانت الهيئة المصدرة له أو مقررة له على توفر على العناصر شكلية و موضوعية من اجل صحته القرار وعدم بطلانه

فالعناصر الشكلية تضم الشكل و الإجراءات

العناصر الموضوعية تضم السبب و المحل و الغاية أو الهدف.

1السبب:

وجود حالة واقعية أو قانونية أو قانونية تستدعي صدور قرار فالحالة الواقعية قد تكون ناجمة عن عمل الطبيعة أو عن عمل الإنسان سببا في صدور القرار.

أما الحالة القانونية هي وجود مركز قانوني معين قد تكون الإدارة مقيدة بسبب ملزم باتخاذ القرار وقد تكون لها السلطة التقديرية في اتخاذه كما يشترط قيام السبب وقت اتخاذ القرار مع المشروعية لصحته

2الاختصاص: يجب أن يصدر القرار الإداري محترما مصادر النظام القانوني المتعلق بتوزيع الاختصاص بين مختلف هيئات الإدارية فهو القدرة المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني ويجد مصدره في الدستور و القانون و التنظيم. يأخذ الاختصاص أشكال التالية تتجلى في:

- الاختصاص الشخصي: هو الشخص المخول لاتخاذ القرار سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا
- الاختصاص الموضوعي: هي الأعمال المخولة لصاحب الاختصاص باتخاذ القرار بشأنها
- الاختصاص الإقليمي: هو مجال المكاني لفاعلية القرار فلا يتعداه
- الاختصاص الزمني: هي المدة الزمنية المقررة قانونا لترتيب القرار أثره القانوني

3المحل: يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا

ومباشرا *immédiatement et directement*

كما يشترط فيه أن يكون ممكن ومشروعا

4الهدف و الغاية:

هي النتيجة التي تريد الإدارة تحقيقها والتي يجب إن تتصف بالمصلحة العامة مع تحديد الهدف المنشود.

أنواع القرار الإداري:

يمكن تقسيم القرار الإداري إلى عدة أنواع

قرارات بسيطة, وقرارات مركبة قرارات منشئة, وقرارات كاشفة, وقرارات قابلة للرقابة القضائية وقرارات غير قابلة للرقابة القضائية(أعمال السيادة)¹ وقرارات مركزية وقرارات للمركزية وهذه الأخيرة هي التقسيم الأهم

قرارات الإدارة المركزية:

هي التنظيمات الإدارية في إطار السلطة التنفيذية اختصاصها وطني

رئيس الجمهورية: مكلف بالإدارة العليا في البلاد إلى جانب الوزير الأول يتمتع بسلطات واسعة حسب الدستور المواد 120, 124

التشريع بأوامر les ordonnances

التشريع بالمراسيم les décrets présidentiels

كما تدخل في أعمال السيادة علاقة السلطة التنفيذية بالبرلمان و كذا العلاقات الدولية رئاسة الحكومة(الوزارة الأولى):

فالوزير الأول يخوله الدستور في المادة 85 منه ممارسة السلطة التنظيمية على غرار رئيس الجمهورية إصدار المراسيم التنفيذية

الوزارة:

يصدر الوزراء قرارات تنظيمية وفردية مع إصدار القرارات المشتركة وهي أعمال وأجبت النشر إلا إذا وردت أحكام مخالفة لذلك في التنظيم المعمول به(المرسوم 88-131 المؤرخ في 04/07/1988 الذي ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن)

الهيئات الوطنية: les institution publiques nationales

هيئات مكلفة بنشاط معين تلبية لحاجيات المجموعة الوطنية إلى جانب السلطات الإدارية

¹ خلوفي رشيد, قانون المنازعات الإدارية, شروط قبول الدعوى, ديوان المطبوعات الجامعية, ط3, ص76 -محمد صغير بعلي, المرجع السابق

قرارات الإدارة اللامركزية الإقليمية: la décentralisation territoriale

هي قرارات الإدارة الصادرة عن السلطة المختصة لكل من الولاية و البلدية طبقا لنص المادة 15 من الدستور هما يتمتعان بالشخصية المعنوية ويتمتع مسؤوليهما بالازدواجية في الاختصاص أي ممثلا للدولة كما هو ممثل للولاية أو البلدية de doublement de fonction

الإدارة اللامركزية المرفقية: décentralisation par service

هي نتيجة إضفاء الشخصية المعنوية على المرافق العامة و التمتع بالاستقلال المالي و القانوني مع بقاء الخضوع للوصاية وهي تظهر في شكل¹

مؤسسات عامة: établissements publics مثل الجامعة

- مؤسسات عامة إدارية établissements publics administratifs

مؤسسات عامة صناعية و تجارية: établissements publics industriels et commercial

القرارات الإدارية الفردية: décision

تصدره الإدارة سواء تعلق بفرد أو مجموعة من الأفراد

القرار الإداري التنظيمي (اللائحة):

هو عمل إداري تصدره الإدارة العامة متضمنا قواعد عامة ومجردة كالقوانين متعلق بمركز قانوني ويأخذ عدة أشكال منها اللوائح التنظيمية اللوائح الضبطية .

المطلب الأول: الاحتجاج على مستوى المحكمة الإدارية

قبل التطرق إلى التسوية أو الاحتجاج الحائز للملكية مجهولة المالك أمام المحكمة الإدارية ودورها يجب أن نتطرق إلى مسؤولية فرقة المسح

الفرع الأول: مسؤولية فرقة المسح ولجنة المسح:

¹ محمد الصغير بعلي, المرجع السابق

لقد نصت المادة 23 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ بمناسبة ممارسة مهامه فهي مسؤولية التابع عن أعمال المتبوع¹

تطبيقا للمبدأ العام المنصوص عليه في الفصل الثالث القسم الأول المادة 124(كل فعل أيان كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض)

المادة 23 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري أشارت إلى مسؤولية المحافظ العقاري لكن الأمر لم يشر إلى مسؤولية فرقة المسح ولا إلى لجنة المسح في حالة ارتكاب خطأ خصوصا إذا اعتبرنا أن الترقيم الملكية العقارية في حساب المجهول سلبا لحق الملكية من صاحبها فهل يمكن تطبيق المادة 124 من القانون المدني² على فرقة المسح لأننا لم نجد من خلال بحثنا هذا أي مسؤولية بالنسبة لفرقة المسح بخصوص الخطأ العمدي أو غير العمدي أثناء ممارسة مهامهم. فلم نجد نصا خاصا لكن المادة 124 سابقة الذكر وكذلك القانون 06-03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الذي يخضعون له باعتبارهم موظفون تابعين للقطاع³

إذا تتبعنا نص المادة 38 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فان مسؤولية

البلدية :

هنا قائمة إذا لم تقم بمهامها المنوطة بها و المتوجبة عليها بتطبيق هذه المادة على ارض الواقع و ميدانيا لأنها تحد من عملية الترقيم في حساب المجهول وتبين هوية المالك أو الشاغل أو المستغل كما تحدد حدود العقار تحديدا منافيا للجهالة من حيث الموقع وشارع و الحي ورقم البناية ورقم الباب مما يسهل التعرف عليه و بالتالي تقصير من طرف البلدية وهناك ضرر حاصل بسبب عدم قيامها بالعملية خصوصا أن مسؤولية فرقة المسح و ممثل البلدية عضوا فيها مهمتها تحقيق عمل إداري مادي على ارض الواقع تنفيذا لنص قانوني صريح ومباشر..

بالنسبة للمحافظة العقارية :

فهي ممثلة بعضو بفرقة المسح والمحافظ العقاري عضو بلجنة المسح كما أنها مسؤولة عن تقديم جميع العقود المشهورة بمصالحها و التي تخص القسم أو الأقسام المراد مسحها إلى

¹ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ج5، ص309

² م. 124 قانون مدني((كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض))

³ القانون 06-03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المواد من 160 إلى 185

رئيس فرقة المسح للاستدلال على أصحاب الأملاك الذين لهم سندات مشهرة تفاديا للوقوع في حالة المجهول وضبط المساحة المذكورة بالسند المشهر ولكن رغم ذلك وحسب التعليمات السابقة 4618 فان كثير من العقارات التي يملك أصحابها سندات مشهرة سواء بمحافظة محل العقار أو محافظة أخرى تم ترقيمها في حساب المجهول بسبب عدم بذل المحافظة عناية كافية في عملية إحصاء الأملاك المشهرة بهذا القسم أو حتى بسبب غياب عضو المحافظة العقارية عن فرقة المسح سواء كان هذا الغياب بسبب مبرر أو غير مبرر.

رئيس فرقة المسح:

موظف تابع لمديرية المسح الأراضي مهامه تقنية بحتة حسب تكوينه وعمله تتعلق بتحديد المواقع والمساحة وتثبيت الحدود ورسم الجداول والمخططات لكن في ارض الواقع نجد انه يتعد عمله إلى تفحص العقود وسندات الملكية ويتخذ القرار بالترقيمات العقارية للأملاك العقارية خصوصا بعد إبعاد عضو المحافظة من فرقة المسح كما أننا لم نجد من خلال بحثنا ترتيب أي مسؤولية عن الخطأ التي يرتكبها بمناسبة عمله سواء بالمرسوم التنفيذي 10-300 المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بموظفين المنتمين لأسلاك الإدارة المكلفة بأمالك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي وليس هناك إلا مسؤولية الموظف المذكور بالقانون الأساسي للموظيفة العمومية 06-03 وجزءاتها الإدارية

لجنة المسح:

لقد حدد المشرع مهمة لجنة المسح في ثلاثة عناصر حسب نص المادة 09 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام هي:

1- جمع كل الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية

من خلال هذا البند يتضح أن عمل اللجنة بعدي أي بعد القيام بالعملية التقنية على ارض الواقع من قبل فرقة المسح وترقيم العقارات تسلم لها الوثائق المجمع من الأقسام الممسوحة لتبدي رأيها بالتصويت على القرار المتخذ مع رجحان رأي الرئيس عند التساوي فيما يخص الترفيقات وتطابقها مع السندات والوثائق المجمعة وأراء الأعضاء المكونين لها.

2- التثبيت من الاتفاقات المبرمة بين الجيران عند نزاع حدودي أو التوفيق بينهم عند عدمه فاللجنة تتقصد في هذه الحالة دور لجنة الصلح بين الجيران سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية من اجل التوفيق بينهم إذا لم يكن هناك اتفاق على الحدود لما لها من دور مهم في العملية التقنية وفي المسح عموما وتثبيت الملكية و درء للنزاع القضائي المحتمل¹

¹ بشير قدوج, المرجع السابق

3 البت في سندات الملكية المسلمة أي اللجنة تبدي رأيها بخصوص السندات المقدمة وحجيتها في الترفيم وتسوية ما قد ينجم من منازعات بن الأطراف أو الملاك بالتراضي إن أمكن ذلك.

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية

عرفت فكرة الخطأ في تأسيس المسؤولية الإدارية تطورا ايجابيا ملحوظا فيما يخص الدفاع عن حقوق الضحايا وذلك من خلال تميز القضاء بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي واثار هذا التمييز فيما يخص من يتحمل المسؤولية عن التعويض عن الأضرار اللاحقة بالضحايا وطبيعة الدعوى وقواعد الاختصاص القضائي بالنسبة لكلا الخطأين

تعريف الخطأ المرفقي إن صعوبة تعريف الخطأ المرفقي جعل الفقه الإداري يشدد في تحديده وتعريفه على أساس التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي¹

فالخطأ الشخصي ((الخطأ المرتكب خارج نطاق الوظيفة فالتصرف الذي يأتيه الموظف في حياته الخاصة يعد خطأ شخصيا يولد المسؤولية أمام القضاء العادي و الخطأ العمدي هو الذي يرتكب أثناء تأديته الوظيفة ويكون مقترن بنية سيئة لصاحب الخطأ

و الخطأ الجسيم هو كذلك الخطأ المرتكب من قبل موظف ويستمر بحضوره في طبيعة ونية السيئة لصاحبه وفي حالة سوء النية لمرتكبه يعد خطأ مرفقيا.²

هذه أهم المعايير المعتمدة من طرف القضاء الإداري لتحديد الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي

صور الخطأ المرفقي:

صنف الفقه الخطأ المرفقي إلى ثلاثة صور

- 1- سوء تنظيم المرفق العام: وهي الحالة التي يكون فيها الضرر ناجما عن سوء تنظيم المرفق العام
- 2- سوء تسيير المرفق العام: المقصود بها هنا عدم كفاءة او التهاون في تسيير المرفق العام من قبل القائمين عليه
- 3- عدم سير المرفق العام: المقصود بها عدم قيام المرفق العام بالمهام الموكلة إليه و المنوطة به

وتجدر الإشارة أن القضاء الإداري يميز بين الخطأ المرفقي الجسيم و الخطأ المرفقي البسيط وهذا حسب نشاط المرفق العام فالمرافق العامة العادية يكفي إثبات الخطأ البسيط في ترتيب

¹ عمور السلامي المرجع السابق

² عمار عوابدي, الأسس القانونية للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها, ص90

مسئوليتها بينما المرافق العامة معقدة النشاط و المهام ويتميز نشاطها بدرجة من الخطورة و الصعوبة فيجب إثبات الخطأ الجسيم لترتيب مسؤوليتها.

الخطأ الجسيم

إن صعوبة تعريف الخطأ المرفقي هي نفس صعوبة تعريف الخطأ الجسيم لكن تمت الإشارة إلى تعريف مقرب له

عرفه الدكتور عمار عوابدي (يمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء و العناية, يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة فهو لا ينطوي على قصد الإضرار ولا عدم الاستقامة ويبقى تحديد مفهومه تحت رقابة قضاء محكمة النقض)¹

قاعدة الجمع:

إن تطور اجتهادات القضاء الإداري نتيجة لخلق توازن بين سلطة الإدارية بطبيعتها الفاعلة وبين حقوق الأفراد الخاضعين لها المتأثرين بقراراتها أدى إلى صورة الدمج بين الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي لموازنة كفة الفرد في مواجهة الإدارة المسيطرة وفادها اقتران الخطأ الشخصي مع الخطأ المرفقي في توليد الضرر اللاحق بالأفراد وكانت هذه القاعدة (قاعدة جمع الأخطاء) النواة لقاعدة الجمع بين المسؤوليات ومفادها إذا كان الضرر ناتج عن خطأ شخصي فقط.

ظهرت قاعدة الجمع بين المسؤوليات على أساس الخطأ الشخصي المرتكب داخل المرفق العام و مقصود أن الخطأ حتى وان كان شخصيا ووقع داخل مرفق عام من احد المنتسبين إليه أو موظف به فان المرفق مسؤول عن الضرر الناتج عن الخطأ الشخصي

كما تلتها قاعدة جمع المسؤوليات على أساس الخطأ الشخصي المرتكب خارج المرفق العام ومفادها أن كل خطأ شخصي غير مثبت الصلة بالمرفق العام تسأل السلطة الإدارية عنه.

إن قاعدة الجمع تتميز بان الضحية له الحق في مقاضاة الإدارة أو الفرد المسبب في الضرر كما انه لاحق له أن يطلب التعويض من الجانبين لان جمع المسؤوليات يوازيه عدم جمع التعويضات كما أن هذه القاعدة كما تعطي الإدارة حق الرجوع على الموظف المسبب للخطأ فإنها تعطي الموظف كذلك الرجوع على الإدارة.

ومما يلاحظ بالنسبة للملكية مجهولة المالك بمناسبة عملية المسح فان رغم جسامه الخطأ المرتكب فان المشرع الجزائري لم يرتب اي مسؤولية على فرقة المسح رغم اعتراف

¹ عمور السلامي, المرجع السابق

الصريح من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية في تعليماتها السابقة عن مبالغة فرق المسح في التقييم العقارات في حساب المجهول رغم وجود نص عقابي بقانون العقوبات يجرم انتزاع الملكية العقارية او الاعتداء عليها.

ونرى المبرر الذي دفع بالمشروع لعدم نص على مسؤولية فرقة المسح وذلك لأنه نص على التعويض عن الإضرار التي عند وقوعها لا يمكن جبرها أما الأضرار المجبورة أي التي يمكن جبرها بعد حدوثها فان جبرها يحل محل التعويض وبالتالي لا داعي لإثبات الخطأ المرتب للمسؤولية ولا إلى دعوى التعويض إذا كان بإمكان استرداد المحل عينه خصوصا وان المتضرر في هذه الحالة يكون مشغول بالاحتجاج الإداري أو القضائي مما ينسيه مقاضاة المسؤول عن الخطأ وبالتالي نرى أن المديرية العامة للأملاك الوطنية ابتدعت قاعدة جديدة في الفقه الإداري مفادها(الخطأ مجبور الضرر لا يوجب المسؤولية ولا يوجب التعويض)

لكن كان يجدر بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إقامة جزاءات إدارية بالنسبة لفرق المسح التي تفرط في تقييم في حساب المجهول "لتسهيل عملها والإسراع فيه حتى يقع العبء على المحافظة العقارية بعد عملية الإيداع" حتى تكون عملية التحري والبحث بدقة قبل الإيداع بالمحافظة و بالتالي تحفظ حقوق المواطنين.

الفرع الثالث المسؤولية الجزائية: نص المشروع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على معاقبة بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس)¹.

إن كلمة مملوك في صلب المادة تجرم الاعتداء على الملكيات وحسب الشريعة العامة فان الملكية العقارية تثبت بسند رسمي مشهر مستوفي لشروط القانونية فهذه المادة تخص مالك الرقبة صاحب السند المشهر.

والانتزاع سواء كان الانتزاع ماديا بالاستيلاء على العقار أو اختلاس أو تزوير في سند الملكية وتحويلها باسم الغير كما أن الفعل مجرما سواء كان الفاعل شخصا طبيعيا أو شخص معنوي لان المشروع الجزائري يأخذ بالمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي². ففي عملية المسح تقوم فرقة المسح بتقييم العقارات باسم المجهول لمدة سنتين قبل تعديل المنصوص عليه في قانون المالية 2015 والذي أصبح ترقيفا نهائيا مع وجود آليات الاسترداد.

الفرع الرابع المحكمة الإدارية 3

¹ قانون العقوبات رقم 06-23 المورخ في 20/12/2006

² فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط4، 2010، ص16

³ عمور السلامي المرجع السابق

لقد نص الدستور 96 في المواد 143-152 فقرة الثاني على ازدواجية القضاء المطبق بالجزائري أي قضاء عادي وقضاء إداري ثم نظم القانون 98-02 المؤرخ 1998/05/30 والمتعلق بالمحكم الإدارية وكذلك المرسوم 98-356 المؤرخ في:

14-11-1998 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 98-02

تعد المحكمة الإدارية الدرجة الأولى في التقاضي في ما يخص المنازعات الإدارية فهي قاعدة القضاء الإداري عوضت الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية تمارس المحكمة الإدارية اختصاصها في شكل عرف يمكن تقسيمها إلى أقسام تضم كل محكمة إدارية من 01 إلى 03 عرف كما مكن تقسم كل عرفة إلى قسمين كحد أدنى و 04 أقسام على الأكثر ويحدد هذا القسم وزير العدل حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 98-356 سالف الذكر كما أن عددها 31 محكمة إدارية حسب المادة 02 من المرسوم 98-356 و الباقي سيتم تنصيبه تدريجيا عند توفر الشروط المالية و البشرية المادة 04 من نفس المرسوم.

يتولى محافظ الدولة النيابة العامة الإدارية يساعده محافظ الدولة مساعدين ولكل محكمة إدارية كتابة ضبط على رأسها كاتب ضبط رئيسي يساعده كتاب ضبط يعملون تحت سلطة محافظ الدولة ورئيس المحكمة الإدارية¹

ويتولى محافظ الدولة ورئيس المحكمة الإدارية توزيع كتاب ضبط على الغرف و الأقسام تشكل المحكمة الإدارية من 03 قضاة كحد أدنى منهم رئيس ويساعده مساعدان برتبة مستشار ويكون احدهم برتبة مستشار مقرر لابد من هذه التشكيلة من اجل صحة الحكم الصادر عنها ويخضع قضاة المحكمة الإدارية كقضاة المحاكم العادية إلى القانون الأساسي للقضاء

تختص المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية إذا فهذا الاختصاص النوعي المحدد في صلب القانون 98-02 و المرسوم 98-356

أما الاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 03 من المرسوم 98-356 وهو يشمل عدة بلديات كما هو محدد في الجدول الملحق بهذا المرسوم وقد تشمل الاختصاص الإقليمي بلديات الولاية الواحدة وقد يشمل بلديات ولاية أخرى أو جميع بلديات ولاية أخرى

إن المحاكم الإدارية تخضع الإجراءات المطبقة أمامها إلى القانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب نص المادة 02 من القانون 98-02 كما أحالت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على وجوب تضمن عريضة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري على البيانات النصوص عليه في القضاء العادي حسب نص المادة 15 من نفس القانون

¹ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، ص 37

وجوب إتباع إجراءات القضاء العادي في رفع الدعوى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أن التمثيل وجوبي أمامها بمحامي حسب نص المادة 815

الفرع الخامس مجلس الدولة: 1

هو هرم القضاء الإداري الجزائي له وظيفة مزدوجة قضائية استشارية القضائية هي تقويم أعمال المحاكم الإدارية وذلك بأنه جهة استئناف لها وتوحيد الاجتهاد الإداري وجهة نقض وكذلك كدرجة حكم أولى وأخيرة²

أما المهمة الاستشارية فتتمثل في إبداء رأي في مشاريع القوانين التي تعرض عليه من قبل الأمانة العامة للحكومة.

وجد مجلس الدولة مصادر نشأته من المواد 119-143-152-153 من الدستور 96 كما ينص عليه القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30-05-98 المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيم عمله

المرسوم الرئاسي رقم 98-187 المؤرخ في 30-05-98 والمتضمن تعيين أعضاء مجلس الدولة

المرسوم التنفيذي 98-261 المؤرخ في 29-08-98 والمحدد لأشكال الإجراءات و كفيته في مجال الاستشارة أمام مجلس الدولة

المرسوم التنفيذي 98-262 المؤرخ في 29-08-98 والمحدد لكيفية إحالة جميع القضايا المسجلة أو المعروضة على الغرفة الإدارية للمحكمة العليا إلى مجلس الدولة

يتمتع مجلس الدولة بالاستقلالية من الناحية المالية ومن ناحية التسيير بعقد جلساته في شكل غرف وأقسام مجتمعة وهي تتضمن 05 غرف هي الغرفة الأولى تخص الصفقات العمومية و الغرفة الثانية تخص الوظيفة العمومية ونزع الملكية الجبائية و الغرفة الثالثة تخص المسؤولية الإدارية التعمير و الإيجار و الغرفة الرابعة تخص العقار و الخامسة فهي استعجاليه كما يحوي ثمانية أقسام, وفي شكل جمعية عامة ولجنة دائمة عند القيام بوظيفته الاستشارية.³

1 عمور السلامي, المرجع السابق

2 باربارة عبد الرحمن, شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, منشورات بغدادية ط 2009, ص 499

3 عمور السلامي, المرجع السابق

يعقد مجلس الدولة جلساته بمناسبة فصله في القضايا المعروضة عليه في شكل غرف وأقسام و التي يجب حضور على الأقل 03 أعضاء لكل منها كما يمكن لرئيس مجلس الدولة ترأس أية غرفة ويتولى رؤساء الغرف و الأقسام إعداد جدول القضايا المحالة عليهم

يتكون مجلس الدولة من أربعة وأربعين عضواً الرئيس، نائب الرئيس، أربعة رؤساء غرف، ثمانية رؤساء أقسام، عشرون مستشاراً محافظ الدولة تسعة محافظي دولة مساعدين بالإضافة إلى كتابة الضبط بها كاتب ضبط رئيسي يعين من بين القضاة و يسعده كتاب ضبط يعمل تحت سلطة رئيس المجلس.

يختص مجلس الدولة في الفصل في كقاضي أول وآخر درجة في دعاوي تجاوز السلطة¹ ودعاوي التفسير ودعاوي فحص المشروعات بالقرارات الصادرة عن السلطة المركزية و الهيئات العمومية و المنظمات المهنية الوطنية كما يتولى الفصل في الطعون بالاستئناف ضد قرارات الابتدائية للمحاكم الإدارية.

وكقاضي نقض بالنسبة للقرارات النهائية الصادرة عن المحاكم الإدارية وقرارات مجلس المحاسبة أم بالنسبة للإجراءات المتبعة أمامه فهي نفس الإجراءات المنصوص عليها في القانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الفرع السادس:مباشرة الحائز للنزاع:

أن المشرع الجزائري أحاط الملكية العقارية بجملة من النصوص حمائية تحمي الملكية العقارية وتحمي المالك و الحقوق المترتبة عليها من بين هذه النصوص الحمائية التي تحمي الملكية الخاص للإفراد التي تم تسجيلها بمناسبة عملية المسح في حساب المجهول(مجهولة المالك)

حيث أن المشرع الجزائري ضمن حماية هذه الملكية من خلال نص المادة 2773 من القانون المدني وكذلك المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية

كما أن التعليم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية و المتعلقة بتسيير عمليات المسح و التقييم العقاري في البند 2.2.5 حيث أحال هذا البند الملكيات المرقمة في حساب المجهول و التي تجاوزت العامين من تاريخ إيداعها بالمحافظة العقاري ولم يظهر خلال هذه المدة من يطالب بها إلى ترقيمها باسم الدولة.ولكن المشرع ورغم مرور السنتين فان صاحب السند الرسمي المشهر أو المسجل قبل صدور المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فان باستطاعة المالك المزعم تسوية

¹ باربارة عبد الرحمن: المرجع السابق

² م773قانون مدني(تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك،وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم)

وضعية الملكية العقارية مجهولة المالك وفق الآليات التشريعية المنظمة لهذا الغرض و المتطرق إليها سابقاً.

لكن الحائز بدون سند أو صاحب السند العرفي فإن مرور سنتين يتطلب اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل إخراج ملكيته من الترقيم في حساب المجهول.

أن المشرع حينما نص على ضم الملكية العقارية إلى الأملاك الوطنية الخاصة كان الغرض من هذا الترقيم باسم الدولة أو الضم إلى أملاكها كانت الغاية منه حماية الملكية العقارية الخاصة من تصرفات الأفراد الغير شرعية أو أي طرق تحايل يمكن أن تحدث كما أن القضاء هو الفيصل و المثبت للحقوق أو منفيها وفق الآليات القانونية و ما خول له من سلطة.

الفرع السابع طرق الضم ضمن المرسوم التنفيذي 91-454

لقد نصت المادة 90 من المرسوم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العممة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفييات ذلك و كذلك المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث أوكلت مهمة المطالبة بهذه الملكية إلى مصالح المختصة حسب نص المواد السالفة و هي

والي الولاية بصفته ممثل الدولة و المسؤول الأول في الولاية وله حق التقاضي باسم الدولة و تمثيلها في القضايا التي تخصها حسب النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن

مديرية أملاك الدولة بصفتها مسير أملاك الدولة و تتمتع بالشخصية و لها حق التقاضي باسم الدولة كمثل للسيد وزير المالية

ففي مثل هذه الحالات و حسب التعليم الصادر عن المديرية العامة فان المحافظ العقاري بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع يقوم بعملية إحصائية تجديدية للأملاك المرقمة في حساب المجهول المودعة لديه و التي لم تكن موضوع مطالبة من احد و إرسالها في شكل قائمة إلى السيد مدير أملاك الدولة بالولاية من أجل اتخاذ التدبير اللازمة المنصوص عليها قانوناً من أجل ضمها إلى الأملاك الوطنية الخاصة و تلخص هذه العملية في رفع دعوى أمام المحكمة المختصة.

أن العملية المنصوص عليها في المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية و المرسوم 91-454 المتعلق بتحديد و إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفييات ذلك

¹ يحدد شروط و كفييات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة تم إلغائه بموجب المرسوم 12-427 الجريدة الرسمية 69 بتاريخ 2012/12/19

فبالنسبة للمادة 51 أوكلت هذه المادة المطالبة أو رفع الدعوى للأجهزة المختصة والتي هي هنا إدارة أملاك الدولة بالولاية لكن بالنظر للمادة 84 من المرسوم 91-454 وكذلك المادة 88,89 من نفس المرسوم فان الجهة المختصة بمباشرة الدعوى أو الجهة التي لها صفة التقاضي هنا يكون السيد والي الولاية وفي هذه الحالة يكلف السيد والي الولاية مديرية أملاك الدولة بصفتها الجهة المسيرة للأملاك الوطنية لكن السؤال المطروح هل مديرية أملاك الدولة ترفع الدعوى بصفتها مسير للأملاك الوطنية وله حق التقاضي بصفته ممثل وزير المالية أم ترفع الدعوى بصفتها ممثل للسيد الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية؟

أن المادة 90 من المرسوم 91-454 سالف الذكر جاءت تطبيقاً للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم فان الدولة في دعواها أمام القضاء تطالب بإثبات الشغور عن طريق حكم تصريح.

أي أن الدولة مطالبة بإثبات حالة الشغور أمام القضاء من اجل استصدار حكم بذلك ثم إقامة الحراسة القضائية وهنا الحارس قد يكون شاغل العقار أو المستغل أو قد يكون شخص تعينه المحكمة لكن في مثل هذه الدعوى فان إدارة الأملاك الوطنية تطلب الحراسة لنفسها.

إن المشرع من خلال المادة 54 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية التي خولت للحائز المطالبة بالعقار الممسوح في حساب المجهول المطالبة به واسترداده حتى بعد عملية الضم و الترقيم النهائي لصالح الدولة ويمكن الاسترداد العقار عن طريق دعوى الحيازة المنصوص عليها فق القانون المدني المواد 827 الى 829 أو الدعوى الإدارية.

تعريف الحيازة:1

الحيازة هي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن وتتكون الحيازة من عنصرين لا تصح بدونهما

العنصر المادي:

يقصد به سيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة و إذا كان المحل هو حق ملكية عقارية فان السيطرة الفعلية تكون بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق أو بمعنى آخر يقوم بجميع الأعمال التي يقوم بها مالك العقار أي الاستعمال و الاستغلال و التصرف فهو يستعمل العقار ويتصرف فيه بالبيع أو الرهن أو الهبة وان كان العقار ارض فلاحيه يستغلها بالزراعة أو يؤجرها وقد تكون السيطرة المادية من قبل الحائز نفسه أو عن طريق وسيط مباشر باسم الحائز على أن يكون متصلاً به يلزمه الإتمام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وإذا حال

¹ محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد، المرجع السابق.

مانع مؤقت دون مباشرة الحائز للسيطرة على الحق فان الحيابة لا تزول إلا إذا استمر هذا الانقطاع سنة كاملة وكان أو كان نشأ عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.

العنصر المغوي:1

وهو القصد أي يتصل في نية الحائز انه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصيا إلا إذا كان عديم التمييز يمارس الحيازة عن طريق من ينوب عنه وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يؤديها الشخص على أنها مجردة رخصة أو بسبب أعمال يتحملها سبيل التسامح و كذلك إذا اقترنت الحيازة بعيب من هذه العيوب الإكراه أو الإخفاء فانه لا يكون لها اثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من وقت أي تزول فيه ه العيوب.

إذا فالحيازة صحيحة كما يشترطها المشرع ضمن النواد827 إلى 829 من القانون المدني فان هذه الحيازة محمية قانونا متى توافرت عناصرها ومدتها فان القانون سن للحائز مكنة الدعوى للدفاع عن حيازته وهذا ما جاءت به المواد817الى 826 من القانون المدني

دعاوي الحيازة:2

أن دعاوي الحيازة يتمسك فيها بمركز واقعي هو سيطرته الفعلية على العقار وهي تتوفر بقواعد خاصة تتميز بها عن دعوى الحق

أن القانون يحمي الحيازة بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق أو لاستند إليه ولكنه يقصر هذه الحماية على مجال معين ولا يشمل كل مجالات دعوى الحق وترجع هذه الحماية لاعتبارين الأول المصلحة الخاصة للحائز نظرا لكونه في الغالب هو نفسه صاحب الحق فان الحائز للحق يفترض انه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك وبتنظيم دعوي الحيازة يحمي القانون بطريقة غير مباشرة صاحب الحق وذلك بالإتاحة له حماية سريعة لحقه يتحصل عليه بتقديم أدلة مادية يسيرة وحين يكسب المدعي الحيازة يصبح في موقف ممتاز

في دعوى الحق

أن الحيازة بمعنى السيطرة الفعلية على شئ هي وسيلة ممارسة صاحب الحق لسلطته عليه وحرمانه من الحيازة يعني حرمانه من مزايا حقه فهي وسيلة اكتساب الحق حتى في الحالات التي لا تستند فيها الحائز إلى حق فان الحاجة إلى استقرار المعاملات العقارية أدت بالمشرع إلى جعل الحيازة سبب لاكتساب الملكية متى استوفت شروط معينة كما أن حماية الحيازة

1 بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية,ديوان مطبوعات الجامعية,ط3,ص94
2 بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية,ديوان مطبوعات الجامعية,ط3,ص90

حماية لنظام العام وذلك ينبغي حماية الحائز ضد تعرض الغير حتى ولو كان هذا الغير هو صاحب الحق لان صاحب الحق له مكنة اللجوء إلى القضاء بدعوى الحق أو دعوى الملكية.

أن شروط قبول دعوى الحيازة هي نفس شروط اللازمة لقبول الدعوى وتتمثل في الصفة و المصلحة لكن يجب أن ترفع دعوى الحيازة خلال مدة سنة من وقت الاعتداء على الحيازة أو بدء الأعمال التي تثير احتمال الاعتداء عليها.

نظم المشرع الجزائري ثلاثة دعوي من اجل الحيازة وهي (1)دعوى منع التعرض،(2)دعوى استرداد الحيازة،(3)دعوى وقف الأعمال الجديدة

1) دعوى منع التعرض:المادة820 قانون مدني

يتمسك المدعي في هذه الدعوى بحيازته القانونية التي يتعرض لها الغير طالبا الحكم بمنع التعرض ولقبول الدعوى يجب توفر شروط رفع الدعوي وهي الصفة و المصلحة وكذلك وجود عنصر التعرض سواء كان هذا التعرض ماديا يحرم الحائز من حيازته او يحد من الانتفاع هاو تعرض قانوني يتعارض مع حيازته.

كما يجب احترام ميعاد رفع الدعوى والمقررة قانونا و التي هي سنة من تاريخ وقوع التعرض أو العلم به

2)دعوى الاسترداد: وهي دعوى يرفعها الحائز الذي فقدت حيازته بفعل تعدي الغير عليها ويجب لرفع هذه الدعوى أن يكون الحائز فعليا للعقار وكان العقار تحت تصرفه لمدة سنة قبل أن يسلب منه بالكامل وذلك بإخراج الحائز من العقار سواء بالقوة أو بدونها سواء كان هذا الفقدان علني أو خفي كما أن آجالها هي نفس آجال دعوى عدم التعرض وشروطها نفس شروط الدعوى العادية

3) دعوى وقف الأعمال الجديدة:

وهي دعوى يتمسك فيها الحائز بحيازته القانونية من الأعمال التي تهدد حيازته ملتمس وقف هذه الأعمال التي تهدد حيازته وهي تسمح للحائز بتفادي ضرر مستقبلي لا يمكن جبره أو لا يسهل تعويضه أو إزالته¹.

الدعوى الإدارية: لقد كرسها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و النصوص المتعلقة بالهيئات الإدارية على اختلاف أنواعها ومسمياتها.

¹ بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية

تعريف الدعوى الإدارية:

يعرف الدكتور عمار عوابدي الدعوى الإدارية بأنها هي حق الشخص ووسيلة القانونية في تحريك واستعمال سلطة القضاء المختص وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية و الشكلية و الإجرائية و الموضوعية المقررة للمطالبة بالاعتراف بحق أو للمطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الاعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير مشروعة و الضارة و المطالبة بإزالتها و إصلاح الأضرار الناجمة عنها.¹

إن التقسيم التقليدي للدعاوي الإدارية قسمها إلى خمسة أقسام هي²

دعوى الإلغاء

دعوى تفسير القرارات الإدارية

دعوى فحص مدى شرعية القرارات الإدارية

دعوى القضاء الكامل

دعوى الاستعجالية

دعوى الإلغاء: نصت عليها المادة 801 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 09 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة³

هي دعوى تجاوز السلطة ضد القرارات الإدارية سواء كانت هذه القرارات صادرة عن سلطة مركزية أو اللامركزية من أجل إلغائها من قبل القضاء الإداري سواء كانت المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة فهي دعوى موضوعية هدفها حماية مركز قانوني من هذا القرار كما أنها حماية لمبدأ المشروعية وتبعاً لهذا فإن الإلغاء قد يكون متبوعاً بتعويض إذا كان قد سبب هذا القرار ضرراً للمدعي.

دعوى التفسير:

تتحرك هذه الدعوى في حالة صدور قرار إداري مبهم يحتمل التأويل فلكل ذي مصلحة قد يهدد هذا القرار مركزه القانوني أم لا أن يطلب من القضاء الإداري تفسير هذا القرار على الوجه الصحيح ويصبح دور القاضي هو التعبير الحقيقي عن التفسير القانوني المشروع لهذا القرار

¹ عمار عوابدي، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومة، ط 5، 2006، ص 23

² عمر السلامي، المرجع السابق-محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية

³ عمار عوابدي، قضاء التفسير في القانون الإداري، ص 92

دعوى فحص المشروعية:

يكون دور القاضي هنا إعلان مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري المرفوع له من طالب الفحص

دعوى القضاء الكامل:

هذه الدعوى المرفوعة من ذي صفة و المصلحة للاعتراف له بوجود مركز قانوني واجب الحماية من الاعتداء الإدارة عليه بصورة غير مشروع مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن هذا الاعتداء وقد نصت عليها المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الدعوى الاستعجالية:¹

هي إجراء قضائي في المواد الإدارية يطلب المدعي من القاضي الإداري رئيس المحكمة الإدارية اتخاذ تدابير استعجالية التحفظية أو التحقيق المؤقتة و العاجلة حماية لمصالحه قبل تعرضها لأضرار يصعب تداركها.

المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام المتعلقة بتسوية الملكية المجهولة:

إن كل نزاع يرفع إلى القضاء يتوج بحكم أو قرار فاصل في الخصومة يجلي فصل المقال و مآلات الخصومة وعند حيازته حجية الشيء المقضي فيه يثبت الحقوق ويكون هو نفسه سند إثبات.

الفرع الأول الأحكام القضائية:

الأحكام القضائية هي نهاية التي تنتهي بها الخصومات القضائية المرفوعة إلى القضاء ما بين الأشخاص الطبيعية فيما بينهم أو الأشخاص المعنوية أو بين الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوية وسواء كان هذا القضاء عاديا أو إداريا.

إذا فالحكم هو القرار الذي تصدره المحكمة في خصومة معروضة عليها وفق القواعد القانونية المعمول بها في هذا المجال وقد يكون أثناء سريانها كالأحكام التمهيدية كما يصدر في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية.

يتشكل الحكم القضائي من :

الديباجة ويعلوها (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية)² باسم الشعب الجزائري مع ذكر الجهة القضائية المصدرة للحكم ومقرها وتاريخ النطق به وموضوعه كما يتضمن أسماء

¹ عمور السلامي مرجع السابق

² بوشبير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية

القضاة الذين أصدروا الحكم وكاتب الضبط وممثل النيابة العامة أو محافظ الدولة وكذا أسماء الخصوم و ألقابهم وصفاتهم ومحل إقامتهم وأسماء وكلائهم

الوقائع: يحتوي الحكم الصادر على عرض لوقائع الدعوى ومل استندوا اليه من أدلة وحجج قانونية متعلقة بما جاء في الخصومة

تسبب الحكم: تتمثل في الأسباب القانونية التي بني القضاة على أساسها حكمهم كما تسمى أيضا بالحيثيات مظهرة دور القضاة في مناقشة طلبات و الدفع موضوع الخصومة وفق القواعد القانونية تمهيدا للفصل في الدعوى ونطق بالحكم المتوصل إليه

المنطوق: هو الموقف الفاصل في الدعوى وما توصل إليه القضاة من خلال مناقشتهم للدفع و الطلبات وتطبيق القواعد القانونية عليها برجحان احدهم على الآخر و الفصل لصالحه.

تقسيم الأحكام:

يمكن تقسيم الأحكام القضائية إلى عدة تقسيمات

تقسيم على أساس الموضوعي

أحكام مدنية

أحكام جزائية

أحكام تجارية

تقسيم حسب وظيفتها

أحكام موضوعية

أحكام تنفيذية

أحكام وقتية

أحكام ولائية

تقسيم الأحكام حسب محلها

أحكام تفريرية

أحكام إلزام

أحكام منشئة

تقسيم من حيث محل الأحكام:

تنقسم الأحكام من حيث المضمون الصادر بالحكم إلى أحكام كاشفة وأحكام منشئة وأحكام إلزامية

الأحكام الكاشفة: تقرر بالقضاء بوجود أو عدم وجود حق أو مركز قانوني.

الأحكام المنشئة: تتمثل في الحكم الذي ينشئ أو يعدل أو ينهي حقا أو مركزا قانونيا موضوعيا (فسخ العقد)

الحكم الإلزامي: بقضي بإلزام أداء من قابل للتنفيذ الجبري (دفع التعويض)¹

من حيث صدورها في موضوع الدعوى أو في مسالة إجرائية

تنقسم الأحكام هنا إلى أحكام فاصلة في موضوع وأحكام إجرائية

الأحكام الفاصلة في الموضوع: هي التي تفضل في الطلبات و الدفع الموضوعية سواء قبولا أو رفضا

الأحكام الإجرائية: هي الأحكام التي تفصل في المسائل الإجرائية أثناء سير الخصومة

تقسيم الأحكام حسب استنفاد سلطة المحكمة

تنقسم الأحكام من حيث استنفاد سلطتها في الفصل في الأحكام إلى أحكام قطعية و أحكام غير قطعية²

الحكم القطعي:

هو الحكم الفاصل في الخصومة يستنفذ سلطة المحكمة فالأحكام الفاصلة في الموضوع أحكام قطعية

الحكم غير قطعي

مثل الأحكام المنظمة لسير الخصومة ولا تمس بموضوعها

تقسيم الأحكام من حيث قابليتها للطعن:

¹ بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية

² بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية المرجع السابق

تختلف الأحكام بقدر قابليتها للطعن

الحكم الابتدائي: هو الحكم الصادر في الدرجة الأولى و القابل للاستئناف

الحكم الانتهائي: هو الحكم الذي يصدر في الدرجة الأولى و الأخيرة فلا يقبل الاستئناف

الحكم النهائي : هو الحكم الذي يصدر في الدرجة الأخيرة فلا يقبل الاستئناف في حال صدوره في الدرجة الثانية أو صدر في الدرجة الأولى وانقض آجال الطعن المقرر فيه

إصدار الأحكام:

المحكمة:

تصدر المحكمة أحكامها من قاضي فرد ويتضمن التالي:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية- بالسم الشعب الجزائري- المحكمة المصدرة للحكم – الأطراف- التسبيب القانوني – منطوق الحكم- اسم القاضي- كاتب الضبط

المجلس القضائي:

يصدر قرار المجلس القضائي من ثلاثة أعضاء رئيس و مستشارين ويجب أن تكون الهيئة نفسها التي شاركت في المرافعات

المحكمة العليا: هي محكمة قانون وليس محكمة موضوع ويكون قرار معلل وينص فيه على المواد القانونية المطبقة

المحكمة الإدارية: تفصل المحكمة الإدارية في القضايا بهيئة مشكلة من ثلاثة أعضاء رئيس الجلسة مستشار مقرر مستشار عضو و محافظ الدولة و كاتب الضبط وتحمل بيانات الحكم الإداري جميع بيانات الحكم العادي.¹

أثار الحكم:

الخروج من ولاية القضاء: تستنفذ المحكمة سلطتها على الخصومة بصدور الحكم الفاصل فيها سواء كان إجرائيا أو موضوعيا وسواء كانت المحكمة عادية أو إدارية لكن يمكن لها أن تعيد النظر فيه إذا طعن في الحكم

بالمعارضة- التماس إعادة النظر – اعتراض الغير خارج عن الخصومة كما يجوز تصحيح الأخطاء المادية (الكتابية- الحسابية) كما يجوز لها تفسير ما قد يشوب الحكم من غموض كما

¹ محمد الصغير بعلي الحاكم الإدارية المرجع السابق

يجوز لها العودة إلى الخصومة إذا أغفلت الفصل في طلب موضوعي أو إذا الغي المجلس القضائي الحكم المستأنف¹

إنشاء الحقوق وتقويتها:

الحكم مقرر للحق كقاعدة عامة و كذلك مقوي له وذلك بقطع النزاع وعدم تجديده ونشوء سند رسمي لهذا الحق بالحكم الصادر.

حجية الشيء المقضي فيه: مفادها أن الحكم يتضمن الحكم قضاء عادلا وصحيا

الفرع الثاني طرق الطعن:

أن آجال الطعن موقفة للتنفيذ الأحكام كما أن ممارستها توقفها كذلك لغاية الفصل فيها ولقد ذكر المشرع طرق الطعن المنظمة له سواء العادية أو العير العادية على سبيل الحصر - مع الإشارة إلى أن هناك أحكام واجبة النفاذ بقوة القانون رغم الطعن فيها المادة 323 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية- ولا يمكن ممارسة الطعن في الأحكام خارج نطاقها وأجالها

طرق الطعن العادية:

1- المعرضة: وهي تخص الشخص الذب حكم عليه غيابيا ويطلب مراجعة الحكم و القرار الصادر بحقه وترفع أمام الجهة المصدر للحكم خلال الأجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم إذا كان الشخص نفسه وترفع هذه المدة إلى شهرين إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار²

كما يمكن لهذا الشخص أن يلجأ إلى الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المعرضة لأن الطعن حق وليس واجب

الاستئناف: يهدف إلى إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة ويرفع الاستئناف أمام مجلس القضائي بالنسبة للمحكمة الإدارية يرفع إلى مجلس الدولة باعتباره جهة الاستئناف لها. لكن يستثنى المشرع من الاستئناف بعض الأحكام الإجرائية التي لا تمس بأصل الحق و لا بموضوع الخصومة ويحدد آجال الطعن بالاستئناف بشهر من تاريخ تبليغ الرسمي للشخص ذاته وتمدد إلى 02 شهرين إذا تم التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار³

¹ بويشير محند امقران, قانون الإجراءات المدنية

² بربارة عبد الرحمن, المرجع السابق

³ بويشير محند امقران, قانون الإجراءات المدنية

طرق الطعن الغير عادية:

إن طرق الطعن الغير العادية و آجالها ليس لها اثر موقف ولا تمنع تنفيذ الأحكام الصادرة.

1- الطعن بالنقض:

الطعن بالمقضى يتم على الأحكام و القرارات الفاصلة في موضوع النزاع و الصادرة في آخر درجة عن المحاكم و المجالس القضائية و التي انتهت الخصومة إما بالفصل أو بأحد الدفوع الشكلية أو بعدم القبول ويتم رفع الطعن بالنقض في اجل شهرين 02 ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا تم شخصيا وثلاثة أشهر إذا تم في الموطن الحقيقي أو المختار كما أن المشرع حدد 18 ثمانية عشر عنصرا للطعن بالنقض على سبيل الحصر جاءت بها المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

2- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة:

هذا الاعتراض يقدمه من له مصلحة ولم يكن طرفا ولا متصلا بالحكم أو القرار المطعون فيه

ويهدف هذا الاعتراض إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي الذي فصل في النزاع أن يعيد الفصل فيه من جديد من حيث الوقائع و القانون كما إن آجال هذا الطعن هي آجال التقادم المسقط للدعوى اي 15 سنة من تاريخ صدور الحكم وترفع بنفس طرق رفع الدعوى ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

لكن إذا تم تبليغ هذا الغير بالحكم أو القرار فان الآجال تصبح شهرين من تاريخ التبليغ الغير شخصيا.¹

3- التماس إعادة النظر²

يهدف إلى مراجعة الأمر الاستعجالي أو القرار أو الحكم الفاصل في الموضوع و الحائز لقوة الشئ المقضي به من اجل الفصل فيه من حيث الوقائع و القانون ولا يجوز تقديمه إلا من كان طرفا في الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي و حدد له المشرع سببين لتقديمه لا ثالث لهما حسب نص المادة 392 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما حدد له مدة شهرين 02 من تاريخ ثبوت التزوير شهادة الشاهد أو ثبوت اكتشاف الوثيقة المحتجزة وهو لا يقبل إلا بتقديم كفالة لدى أمانة ضبط المحكمة

¹ بوبشير محند امقران, قانون الإجراءات المدنية

² باربار عبد الرحمن المرجع السابق

الفرع الثالث التبليغ:

هو التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي بناء على طلب المعني أو ممثله القانوني ويتعلق بعقد قضائي أو غير قضائي أو أمر أو حكم أو قرار ويتم تسليم نسخة المطلوب تبليغها أينما وجد المبلغ له فإذا كان في الخارج واختار موطن في الجزائر فالتبليغ بهذا الموطن المختار صحيحا ورسميا كما أن الفرق بين التبليغ الرسمي و التبليغ العادي يكمن أن التبليغ الرسمي يقوم به محضر قضائي ويحرر بشأنه محضر ونسخ بعدد المبلغين و التبليغ العادي يتم بدون محضر أو يسلم من طرف أمانة الضبط كما أن التبليغ الرسمي نوعان هما

(أ) التبليغ الشخصي:1

يتم التبليغ الشخصي بتسليم المطلوب (المبلغ له) نسخة من الحكم أو القرار القضائي المطلوب تبليغه إلى المعني شخصيا ويشهد المحضر القضائي على ذلك هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أو بالنسبة للشخص المعنوي فتسلم النسخة أو التبليغ إلى ممثله القانوني أو ألتفاقي أو الشخص المعين لمثل هذا الأمر.

ب) التبليغ بالموطن أو الموطن المختار:2

عند غياب المعني بالتبليغ أو لم يستدل على مكانه يتم التبليغ في موطنه الأصلي ا والى احد أفراد العائلة المقيمين معه ا والى موطنه المختار شرط أن يكون الذي تلقى التبليغ متمتعاً بالأهلية القانونية فإذا رفض الشخص استلام التبليغ يذكر ذلك بالمحضر المعد من قبل المحضر القضائي وترسل له رسالة موصى عليها بالتبليغ ويعتبر التبليغ شخصي ويحسب الأجل من ختم مصلحة البريد.

ج) الحكم تسوية وضعية الملكية المجهولة لصالح الحائز:

عند صدور الحكم لصالح الحائز الملكية المجهولة المالك وعند انتهاء آجال الطعن المقررة قانون يقوم الحائز بتبليغ الحكم أو القرار إلى أطراف الخصومة وهم على التوالي مدير أملاك الدولة مدير الحفظ العقاري مدير مسح الأراضي بصفتهم ممثلون لوزير المالية وبعد هذا التبليغ عن طريق المحضر القضائي وفق الإجراءات القانونية تسلم كتابة ضبط المحكمة الإدارية نسخة تنفيذية للمعني من اجل مباشرة التسوية لكن ما تجدر الإشارة إليه أن الحكم بمجرد صدوره وانتهاء آجال الطعن تفرغه كتابة الضبط أو موثق في الشكل الرسمي ويشهر بالمحافظة العقارية مقر العقاري راسل السيد مدير الحفظ العقاري المبلغ بالحكم سابقا المعني

1 بوبشير محند امقران,قانون الإجراءات المدنية

2 بريارة عبد الرحمن,المرجع السابق

و المحافظ العقاري من اجل إتمام إجراءات التسوية حيث يتقدم الحائز من المحافظة العقارية مقر العقار مصحوبا بنسخة من الحكم و نسخة المسلم له بالصيغة التنفيذية و وثائق الهوية مشكلا بذلك ملف التسوية فتباشر مصالح المحافظ بعملية التسوية وذلك عن طريق إرسال محضر تغيير الأسماء بالمعلومات الجديدة إلى مصالح المسح يطلب فيها المحافظ العقاري منها تغيير البطاقة العقارية وحالة الأقسام ووثيقة المساحة واسم المالك الجديد وعندما يتم التغيير ترسل الوثائق الجديد إلى المحافظة العقارية ويأشر بالمعلومات الجديد على البطاقة العقارية التي كانت باسم المجهول و التي اشر عليها أولا بعريضة افتتاح الدعوى قم اشر عليها بالحكم الصادر ثم تدون بها المعلومات الجديد للمالك الجديد.

إذا كان الحائز صدر الحكم لصالحه قبل فترة العامين فان المحافظ العقاري يكتفي بتسليم شهادة الترقيم المؤقت للحائز حتى انتهاء فترة العامين ثم يسلمه الدفتر العقاري أما إذ صدر الحكم بعد العامين فان المحافظ العقاري يسلمه الدفتر(تر العقاري بعد تحيين وثائق المسح مباشرة تطبيقا للمادة 14 من المرسوموم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الخاتمة:

إذا كان العقاري المجهول المالك نتيجة لمرور فرقة المسح وعدم تعرفها على المالك رغم التحقيق أو عدم اتصال المالك بها أثناء فترة الإعلان لمدة شهر بمقر البلدية فهي تختلف عن نزع الملكية لكون نزع الملكية لمنفعة العامة عبارة عن قرار إداري تتخذه السلطات الإدارية المخولة قانونا بذلك بعد إجراءات قانونية و إدارية صارمة مع التعويض مثبتة لحالة وجود منفعة عامة حقا في حين أن ضم المجهول في حساب المسح كان يتبع إجراء

قضائي فقط قبل قانون المالية 2015 وبعده أصبح الضم مباشر بدون إتباعها كما أن التعويض يكون عند استحالة رد العين وكذلك تحصيل ما قد انفق على صيانتها.وكليهما يصبح من أملاك الوطنية الخاصة.

أما بالنسبة للاستيلاء فان قرار إداري وقتي يمس الملكية الخاصة دون السكن مع تحديد مدة الاستيلاء وكذلك تحديد التعويض المناسب

أما الملكية المجهولة فلا تستثنى المسكن وضم دائم لغاية ظهور المالك سحب السند أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به كما أن التعويض لا يكون إلا عند استحالة استرداد العين الممسوحة

أما بالنسبة للنزاع القائم على مستوى المحكمة الإدارية فان نرى انه نزاع مادي بين عمل الإدارة وحقوق الأفراد وليس طعنا في القرار الإداري بدعوى الإلغاء لعدم وجود القرار أصلا وبالتالي يغلب على هذه الدعوى أنها دعوى إثبات حيازة أو دعوى استرداد حيازة و التي هي من اختصاص القضاء العادي.

كما انه قبل صدور قانون المالية 2015 كان مدراء الحفظ العقاري في حرج بين تطبيق النص القانوني المطالب بالترقيم بعد العامين و الإجراءات البعدية لنص التي يجب أن يتخذها مدير أملاك الدولة لتحقيق عملية الضم لأنه كان بإمكان مطالبتهم جزئيا حسب نص المادة 136 و المادة 137 مكرر من قانون العقوبات.

فمدير الحفظ العقاري بعد العامين يطلب من المعني توجه إلى القضاء من اجل تسوية الوضعية في حين أن مدير أملاك الدولة لم يقم بإجراءات المنصوص عليها في عملية الضم وبقاء الترقيم في حساب المجهول على حاله فكان بإمكان القاضي رفض الدعوى لعدم التأسيس بسبب عدم اكتمال الإجراءات وانتفاء الصفة على المدعي عليه مدير أملاك الدول بصفته ممثلا لوزير المالية لكون الترقيم لم يتم لصالحه بعد.

إن الملكية العقارية الفردية أو الخاصة تتمتع بوسائل الحماية القانونية(المسؤولية المدنية الإدارية الجزائية) إلا أنها لازالت تتعرض لارتكاب اخطأ تمارسه إدارة المسح عليها نتيجة لغياب مسؤولية فرقة المسح حتى التأديبية المهنية منها أسهم كثيرا في خلق الملكية المجهولة

كما أن التبليغ الإدارة(التبليغات الإدارية) استدعاء فرقة المسح تبليغات بسيطة قد لا يلقي لها المواطن بال نتيجة الجهل بها أو تهاون وقد لا تصل إلى يديه أصلا وبالتالي فلو كانت هذه التبليغات رسمية حسب قانون الإجراءات المدنية(عن طريق المحضر القضائي) فإن المواطن أو الفرد يوليها أهمية كبيرة كما تصبح هذه المحاضر سندات إثبات داعمة للفرد في حيازته أو ملكيته أو داعمة لفرقة المسح في تأدية مهامها.

كما أن تكوين رئيس فرقة المسح هو تكوين تقني ميداني وليس قانوني وبالتالي يصعب عليه التأكد و التحقيق من الوثائق المقدمة إليه وقد يلتبس عليه الأمر خصوصا أن القرار في الترقيم يعود إليه و بالتالي تبعات عملية المسح تؤول كلها إلى المحافظة العقارية و المحافظ العقاري و يصعب من مهمتها كأداة قانونية للمحافظة على الملكية القانونية.

كما أن قانون المالية الجديد 2015 بتعديله الجديد للامر 74-75 خلق نوعا من التضارب بين النصوص و المواد في مجال العقار.

فهو متضارب مع الدستور في حماية الملكية الفردية وكذلك مع الشريعة العامة (القانون المدني) في قضية الحيابة خصوصا انه جعل فرقة المسح ترقيمها مباشرة باسم الدولة ترقيما نهائيا.

كما هو متناقض مع قانون الأملاك الوطنية 90-30 و المرسوم 12-427 فالأول يحدد آليات اكتساب الدولة للملكية العقارية بطرق العادية و الطرق الاستثنائية كما أن المرسوم يحدد الآلية الإجرائية للضم الملكية المجهولة للأملاك الوطنية الخاصة

أما بالنسبة للمرسوم 76-63 فان الترقيم النهائي لا ينازع إلا عن طريق القضاء لكن قانون المالية 2015 جعل الاحتجاج من اختصاص لجنة مكونة لهذا الغرض

انتهاك هذا التعديل حقوق الغائب و المفقود الواردة بالقانون المدني و قانون الأسرة

إن المسؤولية تستوجب وجود الخطأ يرتبها كما أن الخطأ إذا ثبتت علاقته بالضرر يستوجب التعويض حسب غالبية القوانين المقارنة و الفقه لكن رغم اعتراف المديرية العامة بإكثار عناصر فرقة المسح فإنها لم تتخذ أي إجراء ردعي اتجاه ذلك بل اكتفت برفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية عند بلوغ الملكية المجهولة نسبة معينة من حجم الإيداع, وبالتالي أصحاب الملك و الحائز فبدل من مسالة مصالح المسح عن الترقيمات الخاطئة في حساب المجهول فانه يتجه إلى تصحيح الخطأ في الترقيم بدل من مسالة إدارة المسح أو المطالبة بالتعويض فبدل ذلك يطالب بالعقار المجهول فقط لان النصوص و القوانين و التعليمات التنظيمية في هذا الشأن وان أقرت الخطأ صراحة إلا أنها جعلت منه مجبورا بعديا

و بالتالي نجد أن النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المجهولة فرضت عرفا قانونيا جديدا على القضاء الإداري و الأفراد إلا وهو (الخطأ مجبور الضرر بعديا لا يوجب المسالة ولا التعويض).

كما أن المواعيد التي أوجبها النص القانوني للمراسلات بين المحافظة العقارية وإدارة المسح و بين كل الإدارة المعنية غير محترمة على الإطلاق وهناك مراسلات يجب الرد عليها خلال مدة اقصها 45 يوما لم يرد عليها لسنوات وهذا ما وقفنا عليه ميدانيا.

إن الملكية الخاصة و الملكية مجهولة المالك بصفة خاصة تتطلب مزيد من الجدية و المزامنة النص مع متغيرات الواقع المعيش وتطور وتيرة الحياة في جميع الأصعدة ولا بد من مراجعة جدية للامر 74-75 المتعلق بالمسح و السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المتعلقين على التوالي بالمسح و السجل العقاري من اجل خلق نص توافقي يحمي الملكية الفردية من ممارسة الإدارة كما يحمي الأملاك الوطنية من ممارسة الإدارة وتصرفات الأفراد.

الملاحق

WILAYA

d.

MUTATIONS POUR 20

COMMUNE

d.

N° d'ordre
du document
d'arpentage

{
}

وثيقة تغيير الحدود (CC) مرفقة
مع محضر تغيير الحدود (P_{h14})



Procès-Verbal de Délimitation

établi ... pour la constatation d'un changement
de limite de propriété à la demande de :

Cachet du Service :

Numéro d'ordre du Livre-Journal
des recettes.....

Ancien propriétaire : M.

Nouveau propriétaire : M.

M.

M.

M.

M.

par M.

..... (1)

Date de l'application provisoire sur le plan minute de conservation : 20

(1) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, ingénieur ou technicien) et adresse.

Ministère de l'Énergie et des Ressources (MRE) - Algérie

I - Changements constatés et attribution des nouveaux numéros d'îlots
 (Colonnes à remplir par le service du cadastre : 6 à 8 dans un premier temps, puis 9 à 13)

SITUATION ANCIENNE							SITUATION NOUVELLE						
N° de compte	Nom et Prénom	Section	N° d'îlot	Parcelle	Lot	contenance	N° de compte	Nom et Prénom	Section	N° d'îlot	Parcelle	Lot	contenance
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
						ha a ca							ha a ca
						Total							Total

II - Détermination des contenances
 (Colonnes 3 et 4 à remplir par le service du cadastre)

SITUATION ANCIENNE		SITUATION NOUVELLE						
contenance du changement	Nom et Prénom	Section	N° d'îlot	Parcelle	Lot	contenance	CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATION DES RESULTATS	
1	2	3	4	5	6	7	8	
ha a ca						ha a ca		
		Total						

COMMUNE

Départ	Vol.
N°	N°

Formalité de publicité du

Vol. N°

وتبقة (محضر) تغيير الأسماء المحرر من طرف
المحافظ العقاري إلى مصالح المسح (P₁₁₂)

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année



CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation

Foncier de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre

de la Wilaya de

PR 15

SITUATION ANCIENNE									
N° 1	Désignation du propriétaire (nom et prénom) 2	N° 3			Référence au nouveau surplage 4			OBSERVATIONS 5	
		Section	Lot	Parcelle	Section	Lot	Parcelle		

SITUATION NOUVELLE									
N° 6				Contenance 7			OBSERVATIONS Nature et date des changements 8		
Section	Lot	Parcelle	Lot	ha	a	ca			
							10/10/10 (10/10)		

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION

des documents transmis au titre du mois d.....
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral 1	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS 4
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14 2	PR.15 3	

A, le

le Conservateur Foncier,

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à.....

جدول محوّر من طرف مصالح المسح مرفق بحضور تغيير الأسماء
(P+12)

دفتر المساحة رقم الحساب

اللقب أو اسم الشركة:

رمز رقمي ولاية: الجلفة

النوع أو المهنة:

ولد أو أسس ب: في:

بلدية: حاسي بيج

اسم الأب:

الجنسية: جزائرية

اسم ولقب الأم:

العنوان أو المقر: بلدية:

الجزء			العنوان	المساحة		النسبة								
كيفية التملك	الحقوق والأعباء	الطبيعة القانونية		ل	م		1/1000	(Tantième)	طبق	سلم	عمارة	وحدة	قطعة	جزء
القطيع			المكان المعلوم / الحي والشارع	ل	م	1/1000	(Tantième)	طبق	سلم	عمارة	وحدة	قطعة	جزء	قسم
الأشياء المحتملة	نمط الاستغلال	اشغال الأرض												

اسم الجد:

(P.14) حضر تحرير الحدود

Dpot	Vol.
	N°

Formalité de publicité du.....

COMMUN

d.....

Vol..... N°

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N° 13

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation

Fonciers de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre

de la Wilaya de.....

SITUATION ANCIENNE									
Désignation du propriétaire (nom et prénom) 2	N° 3				Réf. au nouveau numérotage 4				OBSERVATIONS 5
	Section	Lot	Par- celle	Lot	Section	Lot	Par- celle	Lot	

SITUATION NOUVELLE									
N° 6				Contenance 7			OBSERVATIONS Nature et date des changements 8		
Section	Lot	Par- celle	Lot	ha	a	ca			
							<p>(1419)</p>		

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1) المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع املاك الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____
جزء ملكية ILOT _____ قطعة أرض PARCELLE _____ قطعة LOT _____ عمارة BATIMENT _____ سلم ESCALIER _____ حصة Q-PART _____

العنوان أو المكان للموقع
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

المساحة (2)
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha _____ A _____ Ca _____ قطعة LOT: Ha _____ A _____ Ca _____

تعيين الملاك (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الطبيعة القانونية (1)
IV- PROPRIETE (1)

طبيعة القانوني NATURE JURIDIQUE: ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique على الشيوع / فردي Individuelle / En Indivision بدون سند / سند Titrée / Non Titrée غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée
أصل الملكية ORIGINE de PROPRIETE: إجراء عقاري Procédure foncière رقم المجموعة N° de groupe طبيعة Nature: ARCH تابع للبلدية COMMUNAL تابع للأموال الوطنية DOMANIAL عام PUBLIC ملك MELK
مكثفات التملك MODALITE D'APPROPRIATION: جزئي Partielle / رقم N° رقم المجموعة N° رقم العنوان N° de titre اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION
حقوق و أعباء V- DROITS ET CHARGES: الطبيعة Nature لصالح au profit de

تعيين المالك أو (الحائز)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESSEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في تلك على الشيوع
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) _____ الإسم Prénom _____
ولدت (أو أسست) في Né (e) ou constitué le _____ ب _____ هنة Profession _____
ابن (e) de _____ و _____ و _____
العنوان المعتاد Adresse habituelle ... _____

العنوان المعتاد
VII- TITRE DETENU (5)

طبيعة Nature (4) _____ الموضوع objet (5) _____ اسم المحرر nom du redacteur _____
محرر في Rédigé le _____ نُشر في publié le _____ ع ج CF de _____ مجلد vol _____ درج case _____
مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية
Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre _____

Notes: 1- Réviser les mentions en italique. 2- Contenus des sections. 3- Préciser la nature physique de l'immeuble: sans attache ou à l'indivision, terrain, etc. 4- En cas d'indivision de copropriété, ne donner qu'un seul nom de propriétaire. 5- Attention: Améliorer la précision des mentions de date, de lieu, de nature, etc. 6- Préciser la nature de l'objet de titre (copropriété ou communauté, succession, donation, échange, etc.).

ولاية:

وزارة المالية

MINISTÈRE DES FINANCES

WILAYA

إطار مخصص للمحافظ

المديرية العامة للأموال الوطنية

DIRECTION GÉNÉRALE
DU DOMAINE NATIONAL

Cadre réservé au Conservateur

D

جدول تقيس يوم

مديرية المحفظ العقاري لولاية الجلفة

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIÈRE DE LA WILAYA DE DJELFA

Bordereau reçu le

D

سجل تحت رقم

المحافظة العقارية

enregistré sous le n°

Conservation Foncière

D

تأسيس السجل العقاري

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

جدول خصاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre Générale et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18)

اتفينا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 للتضمن أعداد مساح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مانات 10 إلى 18)

Déposé par M.....
(Nom et prénom) (1)

المودع من السيد:

Né le à

اللقب و الاسم (1)

Fils de et de

المزدهاد في

Demeurant à

ابن

Profession

الساكن

المحترف مهنة:

Qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

الذي يطلب باسمه الخاص وإسم شركائه في الشباع (2)

وإسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الوصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية والأعيان المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte Feuilles et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

و يشهد للمضي أسفله بدمه شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي للتضمن صحيفات ويصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عين أو ذي أثر غير المصرح به أعلاه و يدفع تأكيدا لهذه السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

تأشيرة السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء العني به الأمر

Signature de l'intéressé

Via de l'Autorité ayant collaboré
À la rédaction du bordereau.

شهادة الأجراء الأدي الخاص بالمسح تم إلغاؤها بموجب قانون المالية، 2015
المادة: 66، جريدة رسمية، 78 مؤرخة في: 2015.

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (تسخن من شهادة الميلاد)
(2) - (3) لا تطبق عند الانقضاء.
(4) يمكن للمتعين بهم الأمر أن يظهر مساعدا موققا لإعداد جدولهم.

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extraits de l'acte de naissance)
(2) - (3) A ne pas appliquer.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

4 AYANTS DROIT

ورقمه ورقم
بلدياته
COMMUNE
SECTION LIEU DIT
ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1)
CONTENANCE CADASTRALE
CARACTERE DU BIEN: DIVIS - INDIVIS
RURAL - URBAIN
VALEUR EN CAPITAL
REVENU ANNUEL

الاسم - محل السكنى
NOM - PRENOM - DOMICILE

تاريخ وسكان
الأولاد
DATE ET LIEU
De naissance

رابطة القرابة مع
الموثر المشترك (2)
LIEU
De parenté avec
l'auteur commun (2)

التصدي في المجموع
الملكية
QUOTE-PART
dans l'lot

1- NATURE ET DATE DES TITRES
(a défaut indiquer les faits
de possession invoqués et durée)
1- نوعية وتاريخ السندات
(عند عدم ذلك الإشارة إلى وقائع
الحيازة المذكورة وإلى مدتها)

2- NATURE ET DATE DES TITRES
Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire
référence des formalités d'inscription date, vol, folio.
2- امتيازات - وقائع وغير ذلك
نوعية الحق - هوية وسكان المستفيد
مراجع إجراءات التسجيل

3- DEMEMBREMENTS-CHARGES-RESTRICTION AU DROIT
DE PROPRIETE
Nature du droit ou de la charge,
Identité et domicile du bénéficiaire,
Référence des formalités de publication date
Vol, folio.
3- الجزئية - الأعباء قيود حق الملكية
نوعية الحق أو العين هوية وسكان المستفيد
مراجع إجراءات الإشهار
تاريخ، جزء، ورقم

(2) في حالة الإرث

(1) en cas d'héritage.

(1) Terra agricole, bois, maison, usine

(1) أرض للزراعة، غابة، منزل، مصنع

قائمة المراجع:

المؤلفات

- 01-بشير قدوج,النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة1962الى 1999, مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية2001,ط1
- 02-إسحاق إبراهيم منصور, نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القانون الجزائري,ديوان المطبوعات الجامعية,ط8, 2005
- 03- ليلي طالبة,الملكية العقارية الخاصة وفق الأحكام التشريع الجزائري,دار هومة
- 04- عمور السلامي:محاضرات في المنازعات الإدارية,جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون,السنة الجامعية2002-2003
- 05- عمار عوابدي,قضاء التفسير في القانون الإداري,دار هومة,ط5/ 2006
- 06- محمد الصغير بعلي,القانون الإداري,دار العلوم للنشر و التوزيع
- 07-حمدي باشا عمر , عقود التبرع الهبة-الوصية-الوقف,دار هومة,2004
- 08- محمد الصغير بعلي,القرارات الإدارية,دار العلوم للنشر و التوزيع,
- 09- محمد فاروق عبد الحميد,المركز القانوني للمال العام,1984
- 10- حمدي باشا عمر,حماية الملكية العقارية الخاصة,دار هومة,ط7 / 2009
- 11- حمدي باشا عمر,نقل الملكية العقارية,دار هومة,الطبعة 2009
- 12- محمد الصغير بعلي,المحاكم الإدارية, دار العلوم للنشر و التوزيع
- 13- بربار عبد الرحمن,شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- 14- الفاضل خمار,الجرائم الواقعة على العقار,دار هومة ط4 2010
- 15- خلوفي رشيد ,قانون المنازعات الإدارية,ديوان المطبوعات الجامعية,ط03
- 16-بوبشير محند أمقران,قانون الإجراءات المدنية,نظرية الدعوى ,نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية,ديوان المطبوعات الجامعية,ط3

- 17-محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد, إجراءات تفعيل الحيازة كآلية لا تسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري, منشورات البغدادي, ط1 2012/2011
- 18-حمدي باشا عمر, ليلي زروقي, المنازعات العقارية, دار هومة, ط13-2011
- 19-مجيد خلفوني, نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري, دار هومة, ط2-2008
- 20-محمد سعيد جعفرور, نظرات في صحة العقد وبطلانه في القانون المدني و الفقه الإسلامي, دار هومة, ط3 2009
- 21-بلحاج العربي, النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري. ج2, ط5 / 20

الأوامر

- 22-الأمر رقم 74-75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 23- الأمر رقم: 03-06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

القوانين

- 24- قانون 25-90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري
- 25- قانون 30-90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- 26- قانون رقم 10-91 المؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف
- 27- قانون رقم 11-91 المؤرخ في: 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- 28- قانون رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن مهنة الموثق
- 29- قانون رقم: 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015
- 30- المرسوم 62-76 المؤرخ في: 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي
- 31- المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25/03/1976 يتعلق بالسجل العقاري

32- المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك

33- المرسوم 91-454 المؤرخ في: 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك

التعليمات

34 – التعليمات رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بتسيير عمليات المسح و الترقيمات العقارية

35- التعليمات 2421 المؤرخة في: 2003/05/03 المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول- حالة الملكية التي توجد بشأنها سندات مشهورة

36- المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطالب بتزقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

الفهرس

مقدمة

إهداء

شكر وتقدير

- 1 الفصل الأول: ماهية الملكية مجهولة المالك (حساب المجهولة في عملية المسح)
- 2 المبحث الأول: مفهوم ملكية الملكية مجهولة المالك
- 3 المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية مجهولة المالك وخصائصها
- 3 الفرع الأول: تعريف العقار
- 4 الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية
- 10 الفرع الثالث: تعريف المجهول
- 14 المطلب الثاني: أصناف الأملاك العقارية الخاضعة لعملية المسح
- 13 الفرع الأول: الثروات العقارية غير مبنية
- 15 الفرع الثاني: الأرض المبنية
- 16 الفرع الثالث: الأملاك الوطنية العمومية:
- 16 الفرع الرابع: الأملاك الوطنية الخاصة :
- 17 الفرع الخامس: الأملاك الوقفية:
- 17 الفرع السادس: الأملاك الخاصة:
- 18 الفرع السابع: سندات الملكية
- 20 المبحث الثاني: مقارنة بين الملكية مجهولة ومفاهيم مشابهة
- 20 المطلب الأول: الأملاك الشاغرة والتركة المتروكة (المهملة)
- 20 الفرع الأول: الأملاك الشاغرة
- 22 الفرع الثاني: التركة المتروكة
- 24 الفرع الثالث: حالة المفقود والغائب
- 28 المطلب الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاستيلاء

28	الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
30	الفرع الثاني: الاستيلاء
32	الفصل الثاني إجراءات التسوية ملكية مجهولة المالك
33	المبحث الأول: التسوية الإدارية
33	المطلب الأول: التسوية على مستوى المحافظة العقارية
34	الفرع الأول: دراسة سند الملكية المقدم
34	الفرع الثاني: التأكد من العقار
35	الفرع الثالث: تعديل الوثائق على مستوى المسح
36	المطلب الثاني: التسوية على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري
36	الفرع الأول: وجود سند له حجية مطلقة غير مشهر
39	الفرع الثاني: تحقيق مديريةية الحفظ العقاري
41	الفرع الثالث: تغيير وثائق المسح عند إيجابية التحقيق
42	الفرع الرابع: المادة 180 من المرسوم 427-12 :
44	الفرع الخامس قانون المالية 2015
46	المبحث الثاني: الاحتجاج القضائي:
50	المطلب الأول: الاحتجاج على مستوى المحكمة الإدارية
50	الفرع الأول: مسؤولية فرقة المسح ولجنة المسح:
53	الفرع الثاني المسؤولية الإدارية:
55	الفرع الثالث المسؤولية الجزائية
56	الفرع الرابع المحكمة الإدارية
57	الفرع الخامس مجلس الدولة
59	الفرع السادس: مباشرة الحائز للنزاع
60	الفرع السابع: طرق الضم ضمن المرسوم التنفيذي 454-91
65	المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام المتعلقة بتسوية الملكية المجهولة

65	الفرع الأول الأحكام القضائية
69	الفرع الثاني طرق الطعن
71	الفرع الثالث التبليغ:
73	الخاتمة
76	الملاحق
88	قائمة المراجع
92	الفهرس