

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري- تيزي وزو-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العام الداخلي

إشراف الأستاذ الدكتور

معاشو عمار

من إعداد الطالبتين:

صاحي صونية

ستوتاح سامية

لجنة المناقشة

د/ صبايحي ربيعة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....رئيسة

د/ معاشو عمار، أستاذ، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

د/ حمليل نواره، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة 2014/09/29

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
«رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِذَا نَسِينَا أَوْ
أَخْطَأْنَا»

صدق الله العظيم

سورة البقرة: الآية 286

قال صلى الله عليه وسلم
"من سلك طريقا يلتمس فيه علما سهل
الله له به طريقا إلى الجنة"

شكر و عرفان

نتوجه بالحمد والشكر لله تعالى الغني الحميد الكريم ذو العفو الواسع والعقاب الشديد، ونشهد أن لا إله إلا الله وأنّ محمدا عبده ورسوله.

أما بعد:

اعترافا منا بالفضل والجميل نتوجه بخالص الشكر والتقدير والامتنان إلى

الأستاذ الدكتور معاشو عمار

الذي أشرف على هذا العمل وزودنا بالنصائح

والإرشادات التي ساعدتنا في إنجاز هذا البحث.

فجزاه الله كل خير.

صونية

سامية

إهداء

نهدي هذا العمل المتواضع
إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله
إلى الإخوة و الأخوات
إلى جميع الأصدقاء و الزملاء
و جميع أساتذة كلية الحقوق
وكل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل

صونية

سامية

مقدمة

مقدمة

يعتبر حق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي اهتمت التشريعات منذ القدم بتنظيم نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي، باعتبار أنه من أهم الثروات التي يرتكز عليها النظام الاقتصادي والاجتماعي.

حظي موضوع الملكية العقارية باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة الصادرة في هذا المجال، سواء ما جاء به الدستور باعتباره القانون الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولاً إلى قانون التوجيه العقاري، إلى جانب مختلف النصوص القانونية الأخرى التي تضمنت الملكية العقارية والتي تهدف إلى ضبطها وحمايتها.

يلاحظ عند دراسة موضوع الملكية العقارية قبل استرجاع الدولة الجزائرية سيادتها الوطنية من المستعمر الفرنسي، أن هذا الأخير قد استحوذ على جميع الأراضي الخصبة عبر سياسات تقسيم الأراضي وذلك بإخضاع جميع أراضي الجزائريين إلى التطهير العقاري ولقواعد القانون الفرنسي، وقد نتج عن ذلك اختفاء السندات، مما أدى إلى تعقيد الوضعية القانونية للعقارات، واستمر الوضع على هذه الحالة حتى بعد الاستقلال، إلا أنه بعد تغير سياسة الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق في سنة 1989 أين تم إصدار عدة قوانين وذلك بغية رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وتحريرها من القيود التي عطلت أصحاب العقارات عن الاستثمار في أراضيهم نظراً للمنهج المتبع آنذاك.

تعود أزمة إثبات الملكية العقارية في الجزائر إلى تبني المشرع لنظامين عقاريين مختلفين من حيث المبادئ والأهداف، نظام الشهر الشخصي الذي يطبق في الأراضي غير المسوحة، ونظام الشهر العيني الذي يعتمد على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار وموقعه ولا يتم ذلك إلا بعد الإتمام من عمليات المسح العقاري، مما يجعل هذا النظام أكثر فعالية وضماناً للمتعاملين في ظلّه. ولقد تقرر العمل بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية من أجل التعامل بمرونة مع مشكلة الإثبات العقاري المخلفة عن المرحلة الاستعمارية أين تعددت فيها طرق إثبات حق الملكية وكذا تعدد سندات إثبات هذا الحق، في انتظار تعميم نظام الشهر العيني.

مقدمة

من دوافع اختيارنا لهذا الموضوع هو توضيح سندات إثبات الملكية العقارية في الجزائر وطرق اكتساب هذه الملكية، أيضا لاحظنا قلة الدراسات القانونية في هذا الموضوع وكذا تضارب الاجتهاد القضائي وعدم استقراره في هذا المجال.

ولالإشارة فسندات الملكية متعددة ومتنوعة، لكن نحن اقتصرنا فقط على السندات التوثيقية وهي أيضا كثيرة فذكرنا فقط عقد البيع كسند ناقل للملكية، وذكرنا أيضا عقد الشهرة. كما أشرنا إلى السندات الإدارية التي تعتبر كذلك كثيرة، لكن نحن تطرقنا فقط لشهادة الحيازة والدفتر العقاري كسندات إثبات الملكية. أيضا أشرنا إلى سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري.

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح إشكالية البحث وذلك على النحو التالي:

ما هي مختلف سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري؟

ولالإجابة على هذه الإشكالية ومعالجة مختلف جوانب الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي، بحيث قمنا بإعطاء فكرة شاملة حول سندات الملكية وذلك بتوضيح إجراءات إعدادها وكيفية تسليمها لأصحابها، كما اعتمدنا بعض التحليل وذلك باستقراء بعض النصوص القانونية، مع النقد في بعض الجوانب.

وعليه فقد قسمنا موضوع مذكرتنا إلى فصلين يشمل الفصل الأول السندات التوثيقية، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى السندات الصادرة عن الجهات الإدارية.

الفصل الأول السندات التوثيقية

يعد المجال العقاري مجالاً خصباً للمنازعات القضائية، وهذا يعود إلى عدم دقة النصوص القانونية وكثرتها وعدم استقرارها، كل هذا أدى إلى صعوبة إثبات الملكية العقارية الخاصة وتنظيمها، لذا فقد حظي العقار الخاص في الجزائر بقواعد إثبات مختلفة، إذ يعتبر السند الرسمي سنداً وحيداً في إثبات الملكية العقارية الخاصة، وعليه نص المشرع الجزائري صراحة على وجوب الاستظهار به كدليل لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

تعتبر السندات التوثيقية، تلك السندات المحررة من قبل الموثق بصفته ضابطاً عمومي، والذي يفرغها في الشكل الرسمي الذي أوجبه القانون في حدود سلطته واختصاصه¹. والهدف من هذه السندات هو إثبات الملكية العقارية الخاصة.

تنقسم السندات التوثيقية إلى عدة أنواع، فقد تكون صادرة من جانب واحد مثل الوصية، أو صدرت نتيجة تطابق إرادتين مثل عقد البيع، الهبة، المبادلة، أو تكون نتيجة طلب الحائز مثل عقد الشهرة.

نحن سنتعرض فقط لدراسة عقد البيع الناقل للملكية (مبحث أول)، وكذا عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (مبحث ثان).

1- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 78.

المبحث الأول

عقد بيع العقار

يعتبر عقد البيع من أهم العقود الناقلة للملكية العقارية إلى جانب الملكية المنقولة، لكن نحن سنقتصر على الملكية العقارية دون المنقولة.

عرّف المشرع الجزائري عقد البيع من خلال المادة 351 من القانون المدني الجزائري بأنه:

« **عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي**»¹.

يُنشئ عقد البيع التزامات شخصية بين البائع والمشتري، بحيث يلتزم البائع بنقل الملكية إلى المشتري، ويلتزم هذا الأخير بدفع ثمن نقدي.

لا ينعقد عقد البيع إلا إذا توافرت أركانه الثلاث (**مطلب أول**)، وإذا كان من العقود الشكلية، فإن عدم إتباع الشكل الواجب يترتب عليه البطلان المطلق، كما هو الحال في بيع العقار، كما يترتب عقد البيع آثارا تقع على عاتق البائع والمشتري، ولكن نحن سنقتصر فقط على دراسة التزام البائع بنقل الملكية في العقار (**مطلب ثان**).

المطلب الأول

أركان عقد بيع العقار

لا يختلف عقد البيع عن العقود الأخرى من حيث انعقاده فيجب توافر الأركان الثلاث طبقا للقواعد العامة وذلك تحت طائلة البطلان، وتتمثل هذه الأركان في الرضا (**فرع أول**)، وكذا ركن المحل (**فرع ثان**)، وركن السبب (**فرع ثالث**).

1- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 10-05، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 الصادرة في 13 ماي 2007.

الفرع الأول

ركن التراضي

يقصد به تطابق الإيجاب مع القبول، ولا ينعقد عقد البيع إلا بتطابق إرادة البائع مع إرادة المشتري حول كل العناصر الأساسية للبيع كطبيعة العقد المراد إبرامه، الشيء المبيع والتمن، وهذه هي المسائل الجوهرية التي يجب أن يتفق عليها الأطراف¹، وهذه هي موضوعات التراضي (أولاً)، ويشترط لصحة التراضي جملة من الشروط منصوص عليها قانوناً (ثانياً).

أولاً: موضوعات التراضي

يلزم لانعقاد البيع توافر الرضا بين البائع والمشتري على العناصر التالية وهي طبيعة العقد، المبيع والتمن².

1. الاتفاق على طبيعة العقد

يجب أن يتم الاتفاق على طبيعة العقد، أي أن تتجه إرادة البائع إلى البيع وإرادة المشتري إلى الشراء.

مثال: لو قصد أحد الطرفين رهنا وقصد الآخر بيعاً، بأن قال صاحب الدار، خذ هذه الدار وأعطني عشرة آلاف دينار قاصداً بذلك رهنا بهذا المبلغ، وقبل المتعاقد الآخر هذا الإيجاب معتقداً أن صاحب الدار يبيعه لا يرهنها، ففي هذه الحالة فالإيجاب والقبول لم يتطابقا، وبالتالي لا يوجد بيع ولا رهن³.

1- د. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 24.

2- د. سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، تيزي وزو، 2008، ص 32.

3- د. خليل أحمد حسن قدارة، نفس المرجع، ص 25.

2. الاتفاق على المبيع

يعتبر الاتفاق على الشيء المبيع من المسائل الجوهرية لانعقاد عقد البيع، ويقع ذلك إذا اتجهت إرادة البائع والمشتري إلى الشيء الذي يجري عليه الاتفاق بالبيع، فإذا كان هذا الشيء عبارة عن عقار، وجب تطابق إرادة البائع والمشتري على الاتفاق على هذا العقار دون غيره¹.

ثانياً: شروط صحة التراضي

يجب أن يكون التراضي صحيحاً لكي ينتج آثاره القانونية، وصحة التراضي تلزم أن يكون طرفاه ذوي أهلية للتعاقد، وأن تكون إرادة كل واحد منهما سليمة من عيوب الإرادة.

1. أهلية المتعاقدين

تعني الأهلية صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، والأهلية مناطها التمييز²، وحتى ينعقد البيع صحيحاً، يجب أن يكون كل من البائع والمشتري أهلاً لهذا التصرف، فأهلية التصرف واجبة لدى كل من البائع والمشتري، لأن عقد البيع من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر.

2. سلامة الرضا من عيوب الإرادة

تتمثل عيوب الرضا في الغلط، التدليس، الإكراه و الاستغلال، فإذا شاب الإرادة أحد هذه العيوب، كان البيع قابلاً للإبطال لمصلحة من شاب إرادته العيب³.

1- د. خليل أحمد حسن قداة، المرجع السابق، ص 25.

2- د. خليل أحمد حسن قداة، نفس المرجع، ص 55.

3- سي يوسف زاهية، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة ثالثة، تيزي وزو، 2000، ص 44.

الفرع الثاني

ركن المحل

يتمثل محل عقد البيع في الالتزامات التي يراد إنشاؤها والتي تقع على البائع والمشتري، فالنزام البائع يتمثل في نقل الملكية، أما التزام المشتري فيتمثل في دفع الثمن، فمحل عقد البيع مزدوج يتمثل في المبيع (أولا) والثمن (ثانيا).

أولا: المبيع

نتناول في هذا العنصر الشروط الواجب توافرها في المبيع وهي كالآتي ذكره:

1. أن يكون المبيع موجودا

يجب أن يكون المبيع موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل، بحيث لا يشترط أن يكون موجودا وقت التعاقد مادام قابلا للوجود في المستقبل، شرط اتجاه نية المتعاقدين إلى ذلك، أما إذا لم يكن المبيع موجودا أو قابلا للوجود، كان العقد باطلا بطلانا مطلقا¹.

2. أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعين

تنص المادة 94 من القانون المدني الجزائري على:

«إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا».

أضاف المشرع الجزائري زيادة على التعيين أو القابلية للتعين شرطا آخر، يتمثل في ضرورة علم المشتري علما كافيا بالمبيع (المادة 352 ق.م.ج)، أو ما يسمى بخيار الرؤية المستمد من الفقه الإسلامي. كذلك شرط الإمكانية بحيث يجب أن يكون المبيع ممكنا غير مستحيل في ذاته، كذلك لا يخالف النظام العام والآداب العامة.

1- زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 33.

3. أن يكون المبيع مما يجوز التعامل فيه

يجب أن يكون المبيع مشروعاً، أي مما يجوز التعامل فيه، إذ أن هناك أشياء تخرج عن دائرة التعامل بطبيعتها، وهي الأشياء المشتركة في الانتفاع بها لجميع الناس، بحيث لا يمكن أن يستأثر أحد بالانتفاع بها أو حيازتها، كالهواء، وماء البحر... الخ، وهناك أشياء تخرج عن دائرة التعامل بنص القانون كأموال العامة¹، وكذلك الأشياء التي تتعارض مع النظام العام والآداب العامة، مثل المخدرات². هذا ما نصت عليه المادة 682 من ق.م.ج:

«كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلاً للحقوق المالية.»

والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية.»

4. أن يكون المبيع ملكاً للبائع

تناول المشرع الجزائري حالة بيع ملك الغير، ونص على أنه قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري، فإذا كان البائع لا يملك المبيع بحوزته وقت عقد البيع، استحال انتقال الملكية منه إلى المشتري³.

ثانياً: الثمن

يعتبر الثمن ركناً أساسياً من أركان عقد البيع، يجب الاتفاق عليه بين المتعاقدين، وكذا تعيينه أو بيان الأسس التي تؤدي إلى تقديره.

1. يجب أن يكون الثمن مبلغاً من النقود

يجب أن يكون الثمن نقداً، وهذا ما يميز البيع عن المقايضة، ويترتب على ذلك أن لا يقدم الثمن ذهباً أو ما يعادل الذهب لانعدام النقد، وإلا اعتبر عقد البيع باطلاً، حتى ولو كان لهذا

1- لا يجوز كسب الأموال العامة بالتقادم ولا التصرف فيها ولا حجزها، وهذا حسب المادة 689 من ق.م.ج.

2- زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 32.

3- سي يوسف زاهية، عقد البيع، المرجع السابق، ص 58.

الذهب سعر نقدي معروف في الأسواق، لأن العبرة بالنقد وقت العقد¹، كما أن الأسهم والسندات لا يمكن اعتبارها ثمنًا نقديًا.

2. أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير

يجب أن يتفق المتعاقدان في عقد البيع على الثمن، وذلك بتحديدته تحديدا دقيقا، وبهذا يكون الثمن مقدرا، غير أنه قد يحدث أن لا يحدد المتعاقدان الثمن، بل يضعان أسسا للتقدير، وتتمثل هذه الأسس في الآتي ذكره:

- اعتماد الثمن الذي اشترى به البائع المبيع.
- اعتماد سعر السوق.
- تعيين شخص أجنبي عن العقد لتحديد الثمن.

3. أن يكون الثمن جديا

يعتبر الثمن جديا وحقيقيا إذا لم يكن تافها أو سوريا، فيجب أن يتناسب مع قيمة المبيع، أما ثمن البخس فهو ثمن حقيقي ينعقد به العقد²، غير أنه إذا كان البيع منصبا على عقار وكان الثمن أقل من 5/1 الثمن الحقيقي أمكن رفع دعوى الغبن، وهي دعوى مقررة لمصلحة البائع وخلفه العام، مضمونها هو حمل المشتري على تكملة الثمن، وفي حالة عدم وفائه يحق للبائع المطالبة بفسخ العقد بعد صدور الحكم بتكملة الثمن³.

1- سي يوسف زاهية، عقد البيع، المرجع السابق، ص 60.

2- سي يوسف زاهية، عقد البيع، نفس المرجع، ص 67.

3- زكريا سرايش، المرجع السابق، ص ص 40-42.

- أنظر كذلك المادة 359 من ق.م.ج.

الفرع الثالث

ركن السبب

لم يورد المشرع الجزائري في النصوص الخاصة بعقد البيع نصا خاصا بركن السبب، لهذا يتوجب الرجوع إلى الأحكام العامة للسبب في النظرية العامة للالتزام، وذلك في المواد 97 و98 قانون مدني جزائري، فالسبب في عقد البيع هو نفسه السبب في الالتزام، وعلى الرغم من عدم تعريف القانون المدني الجزائري للسبب، فقد عمل القضاء على إبطال العديد من العقود لعدم وجود هذا الركن أو عدم مشروعيتها¹، وهذا تطبيقا للمادة 97 من ق.م.ج التي تنص على:

«إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلا».

المطلب الثاني

التزام البائع بنقل الملكية في العقار

يرتب عقد البيع آثارا على عاتق البائع وكذا على عاتق المشتري، يتمثل التزام البائع بنقل الملكية للمشتري ويلتزم هذا الأخير بدفع الثمن للبائع، وهذا ما قضت به المادة 351 من ق.م.ج، بالإضافة إلى التزام البائع بتسليم المبيع من جهة وضمن التعرض والاستحقاق وكذا ضمان العيوب الخفية من جهة أخرى².

سنتولى نحن في بحثنا دراسة التزام البائع بنقل الملكية في العقار، دون التطرق لنقل ملكية المنقول، لأن الهدف من بحثنا هو إثبات الملكية العقارية، أيضا لن نتطرق إلى دراسة التزام المشتري المتمثل في دفع الثمن.

1- سي يوسف زاهية ، عقد البيع، المرجع السابق، ص 73.

2 -ZEROUK Kaddour , la nature juridique de la vente immobilière en droit Algérien, thèse pour le doctorat d'Etat en droit, université d'Alger, institut des sciences juridiques et administratives, 1986, p 15.

لكي تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري يشترط القانون جملة من الإجراءات تتمثل في التوثيق (فرع أول)، وكذا التسجيل لدى مصلحة الطابع (فرع ثان)، بالإضافة إلى شهر العقد في مجموعة البطاقات العقارية (فرع ثالث).

الفرع الأول

توثيق العقد

لا ينعقد البيع الوارد على العقار انعقادا صحيحا إلا إذا استوفى ركن الشكلية كركن رابع بالإضافة إلى الأركان الأخرى المتمثلة في التراضي، المحل والسبب، وبالتالي فهو ليس عقدا رضائيا كما هو في بيع المنقولات بل هو عقد شكلي كما نصت عليه المواد 324، 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، وكذا أحكام المادة 12 من الأمر رقم 91-70 التي نصت على :

« زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق»¹.

يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في شكل رسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان، فهو ركن ضروري لصحته².

يحوز المحرر الناقل للملكية العقارية الصبغة الرسمية بمراعاة جملة من الشروط، ومتى تخلف شرط منها ترتبت جزاءات عن ذلك.

1- أمر رقم 91-70 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 10 صادرة في سنة 1970، عدل بموجب قانون رقم 27-88، ثم ألغي بموجب قانون رقم 06-02.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 312.

الفصل الأول: السندات التوثيقية

تتمثل شروط صحة المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية في صدور العقد من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهذا حسب المادة 324 من القانون المدني الجزائري التي تنص على:

«العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

يقصد بالموظف العام الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة، الوالي... الخ، أما الشخص المكلف بخدمة عامة كالخبراء المعتمدين الذين تعينهم المحكمة، رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، أما الضابط العمومي مثاله الموثق، المحضر القضائي، المترجم... الخ¹.

يقصد بسلطة هؤلاء عند تحريرهم للعقد الرسمي أن تكون لهم الولاية، معناها أن يقوم الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة بأداء اليمين القانونية الواجبة لذلك، كذلك أن يتمتع بصفته القانونية كموظف وكضابط عمومي وكمكلف بخدمة عامة، فلا يجب أن يكون مثلاً قد عزل من منصبه، لأن هذا يجعل العقد باطلاً لاختلال شرط من شروط صحته، بالإضافة إلى الولاية يجب أن يتمتع هؤلاء بالأهلية، وكذا الاختصاص²، أضف إلى ذلك الشرط الخاص بالعقار كتعيينه تعييناً دقيقاً منافياً للجهالة.

توفر هذه الشروط في العقد الرسمي ضروري وإلا اعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً ولن ينتج أثره المتمثل في نقل الملكية، وبالتالي فيجب أن يحرر عقد البيع أمام الموثق الذي تتوفر فيه الشروط القانونية المطلوبة، وذلك تحت طائلة البطلان، وكذلك لا بد من ذكر البيانات المتعلقة بالعقار في السندات الرسمية عند إيداعها وذلك تحت طائلة البطلان.

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 107.
2- بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون الخاص، الجزائر، 2005، ص ص 20-21.

الفرع الثاني

التسجيل لدى مصلحة الطابع (مفتشية الضرائب)

يعتبر التسجيل عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفق ضوابط محددة قانونا، ويؤدي وظيفتين أولهما مراقبة الإدارة لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، ثانيهما تحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسوم عن كل معاملة¹.

سنشير إلى الجهة المختصة بالتسجيل (أولا)، وكذا إجراءات التسجيل (ثانيا).

أولا: الجهة المختصة بالتسجيل

تعد مفتشية التسجيل جزء من الإدارة العامة للضرائب، تكون مختصة إقليميا، يوجد بها مكتب للتسجيل، حيث يتم تقديم التصريحات والعقود من طرف المعنيين، ثم تبعث هذه التسجيلات إلى المديرية الولائية للضرائب وهي مصلحة المراقبة، هذه الأخيرة هي التي تقوم بتقييم العقود والتصريحات، وذلك بتكليف العقد تكييفا جديدا أو إصدار عقوبات في حالة تقديم تصريحات كاذبة².

ثانيا: إجراءات التسجيل

تختلف طريقة التسجيل بين تسجيل العقود وتسجيل التصريحات، لكن نحن سنتعرض فقط لكيفية تسجيل العقود التوثيقية كون عقد البيع عقدا توثيقيا.

يكون الموثق ملزما بتحرير ملخص للعقد يذكر فيه:

- تاريخ ورقم العقود.
- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
- نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

1- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية (العقار الخاص)، مجلة المحاماة مجلة تصدر عن منظمة المحامين لمنطقة تيزي وزو، العدد 04، الجزائر، جوان 2006، ص 153.

2- بلقاضي كريمة، المرجع السابق، ص 83.

- مبلغ الرسوم النسبية المستحقة، وهو ذلك الرسم المفروض على جميع المعاملات الناقلة للملكية.

يختلف أساس فرض الضريبة على المحررات التوثيقية باختلاف نوع التصرف، فبالنسبة لعقد البيع، تخضع كل عمليات بيع العقارات إلى رسم تسجيل وحيد ونسبي مقدر بـ 5% توزع توزيعاً عادلاً بين الطرفين، أي بنسبة 2.5% لكل واحد منهما، وهذا التوزيع ليس من النظام العام إذ يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالفها، لكن يجب دفع خمس (5/1) ثمن نقل الملكية العقارية بين يدي الموثق محرر العقد¹.

ما تجدر الإشارة إليه، أن هناك العديد من المتعاملين في مجال العقار، يقدمون تصريحات خاطئة لإدارة التسجيل من أجل تحقيق أهداف خاصة، هذا ما جعل المشرع يضع حداً لمثل هذه التصرفات وذلك بسن جزاءات مختلفة توقع على هؤلاء.

الفرع الثالث

الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري وسيلة تمكّن الغير من معرفة الحقوق العينية الواردة على العقارات المتعامل فيها، وذلك بإعلان التصرفات وشهرها لتكون معلومة لدى الجميع، والشهر التزام يقع على عاتق الموثق، بحيث يقوم بإيداع العقود التي يحررها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً². بالتالي لكي تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري، يتطلب القانون شهر عقد البيع لدى المحافظة العقارية، وذلك كي يرتب آثاره فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، وقد نصت المادة 793 من ق.م.ج على:

« لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

1- بلقاضي كريمة، المرجع السابق، ص 86.

2- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص ص 82-85.

تعتبر إجراءات الشهر العقاري من النظام العام.

قرار رقم 186443 مؤرخ في 2000/02/14، مجلس الدولة، قرار غير منشور¹.

سنتناول في هذا العنصر أنظمة الشهر العقاري (أولاً)، ثم موقف المشرع الجزائي من النظامين (ثانياً).

أولاً: أنظمة الشهر العقاري

تنقسم نظم الشهر العقاري إلى نظامين هما:

1. نظام الشهر الشخصي

يتم وفق هذا النظام شهر التصرفات المنصبة على العقارات، على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم هذه التصرفات، يتم ذلك عن طريق سجلين، أحدهما يرتب حسب الترتيب الأبجدي للأسماء، والثاني حسب الترتيب الزمني لتقديم السندات من أجل الشهر. من عيوب هذا النظام أنه لا يتمتع بالقوة الثبوتية، فوظيفته هي إعلام الغير بما يرد على العقارات من تصرفات².

2. نظام الشهر العيني

يتم الشهر وفقاً لهذا النظام على أساس العقارات، بحيث يكون لكل عقار بطاقة خاصة به ضمن سجل عيني، تسجل فيها جميع التصرفات الواردة عليه.

يحكم هذا النظام العديد من المبادئ:

مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ حظر التقادم، مبدأ القيد المطلق³.

1- نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 314.

2- ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 83.

3- ليلي طلبية، نفس المرجع، ص ص 83-84.

ثانياً: موقف المشرع الجزائري من النظامين

طبّق في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية نظام الشهر الشخصي الذي استمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية 1975، أين تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75¹ في المادة 15 منه.

تجدر الإشارة إلى أنه نظراً للارتباط الوثيق بين الأخذ بنظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي، فإن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، مع العلم أن هذه العملية لم تشمل بعد كل أراضي القطر الجزائري، وبالتالي فالجزائر تأخذ بكلّي النظامين على حدا، بحيث تأخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسووحة، وبنظام الشهر العيني في المناطق التي شملتها عملية المسح.

ثالثاً: أثر عقد البيع غير المشهر في القانون الجزائري

لا يترتب على عقد البيع غير المشهر سوى التزامات شخصية بين البائع والمشتري، رغم كونه محرراً في وثيقة رسمية من قبل الموثق، فالعقد ينعقد صحيحاً لكن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد القيام بإجراء الشهر العقاري، ويجب التفرقة بين الشكلية كركن في عقد البيع العقاري وبين إجراء الشهر، فالشكلية تعتبر شرطاً لقيام عقد البيع صحيحاً وتخلفها يؤدي إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، أما إجراء الشهر فليس ركناً في عقد البيع وتخلفه لا يؤثر في وجوده، حيث أنه إجراء لازم لانتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا غير².

نفهم من كل هذا أن عقد البيع يعتبر سنداً رسمياً مثبتاً للملكية العقارية الخاصة، وهذا بعد انتقال هذه الملكية من البائع إلى المشتري.

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 الصادرة في سنة 1975.
2- زكريا سرايش، المرجع السابق، ص ص 48-50.

المبحث الثاني

عقد الشهرة

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني، والذي يقصد به شهر التصرفات العقارية على عقار محل التصرف¹ بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975² و المراسيم التطبيقية له³، حيث عملت على مسح مجموعة من البلديات على مستوى الوطن، لكن نظرا للصعوبات التي واجهت هذه العملية التي تتطلب نفقات باهظة وإطارات متخصصة، فلم تشمل عملية المسح كل أراضي القطر الجزائري، إذ مازالت مساحات شاسعة من الأراضي لم تشملها بعد العملية. كل هذه المعطيات وأخرى جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983⁴، يحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح، للحصول على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود شهرة بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لعقد الشهرة، لكن عرفه البعض ومنهم القاضي حمدي باشا عمر بأنه:

« محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد »⁵.

حددت أحكام المرسوم 83-352 – المذكور أعلاه- الشروط الواجب توافرها للاستفادة من عقد الشهرة وكذا الإجراءات المتبعة للحصول عليه (مطلب أول)، كما تضمن

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص 45.
2- أمر رقم 74-75 ، المرجع السابق.
3- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/3/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
-مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
-مرسوم رقم 2000-115 مؤرخ في 24/05/2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.
-مرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
4- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 الصادرة في 1983.
5- نقلا عن حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة- شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 17.

المرسوم الاعتراضات التي يمكن أن تقدم من طرف السلطات العمومية أو من طرف الخواص وكيفية الفصل فيها (مطلب ثان).

المطلب الأول

شروط عقد الشهرة وإجراءات تحريره

حدد المرسوم رقم 352-83 الشروط الواجب توافرها للحصول على عقد الشهرة (فرع أول)، كما بين الإجراءات المتبعة لإعداده (فرع ثان).

الفرع الأول

شروط عقد الشهرة

تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 352-83 السالف ذكره على :

«كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع فيها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية».

يفهم من خلال هذه المادة، أن هناك شروط تتعلق بالعقار المراد اكتسابه (أولا)، ومنها ما يتعلق بالحيازة (ثانيا)، أما المادة 2 من نفس المرسوم فنصت على شرط المدة (ثالثا).

أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل إعداد عقد الشهرة

يستخلص من خلال نص المادة الأولى المذكورة، أنه لا يمكن أن يكون موضوع عقد الشهرة إلا عقارا مملوكا ملكية خاصة، وبالتالي يستبعد من نطاق تطبيق هذا المرسوم

الفصل الأول: السندات التوثيقية

العقارات التابعة للأملاك الوطنية على أساس أنه لا يجوز كسبها بالتقادم ولا الحجز عليها ولا التصرف فيها¹.

تستثنى أيضا من إعداد عقد الشهرة العقارات التابعة للأملاك الوقفية، بحيث لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب.

يجب أيضا، إعداد عقد الشهرة في أراضي غير ممسوحة، على أساس أنه من أهدافه تطهير الوضعية العقارية للأملاك في المناطق التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام.

تجدر الإشارة هنا، إلى مسألة العقارات التي تحتوي عقود مشهرة في المحافظة العقارية، فهل يجوز للموثق تحرير عقود شهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهرة بمصلحة الشهر العقاري؟

انقسم الرأي بخصوص هذه المسألة إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول:

يرى هذا الاتجاه أنه لا يمكن إعداد عقود شهرة على العقارات المحررة بشأنها عقود رسمية مشهرة بالمحافظة العقارية، لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر². لا يمكن حسب هذا الاتجاه تحرير عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على عقار له سند ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

الاتجاه الثاني:

يرى هذا الاتجاه جواز إعداد عقد الشهرة في الأراضي التي لها سندات ملكية مشهرة، على أساس أن الحيابة المستوفية لأركانها والصحيحة تعد سببا من أسباب كسب الملكية،

1- هذا ما أكدته المادة 689 من ق.م.ج التي نصت على: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم...».

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة...، المرجع السابق، ص 79.

الفصل الأول: السندات التوثيقية

فيحق للحائز أن يتمسك بهذا الأثر في مواجهة الكافة بما فيهم المالك الأصلي، ولو كان يملك هذا العقار بموجب سند رسمي مشهر¹.

نرى من جهتنا، أن رأي الاتجاه الثاني هو الأرجح، والدليل على ذلك أن المشرع أخذ بأحكام الحيابة طبقا للمادة 827 وما يليها من ق.م.ج، وبالرجوع إلى نص المادة 827 نلاحظ أنها لا تفرق بين العقارات المشهورة سنداتها والعقارات غير المشهورة سنداتها، علما أن المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة جاء تطبيقا لأحكام المادة 827.

ثانيا: الشروط المتعلقة بحيابة العقار محل إعداد عقد الشهرة

يستنتج من خلال نص المادة الأولى من المرسوم 83-352 المشار إليه أعلاه، أن المشرع حاول أن يضبط الشروط الواجب توافرها في الحيابة، التي تمكن صاحبها من اللجوء إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب.

وتتمثل هذه الشروط في الآتي ذكره:

1. عناصر الحيابة

يجب علينا أولا تعريف الحيابة قبل التطرق لأركانها، فالحيابة تعني استعمال واستغلال عقار، وهي وضع مؤقت يحميها القانون، يترتب عنها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيابة عن طريق التقادم المكسب².

عالج المشرع الجزائري مسألة الحيابة بمقتضى أحكام الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

تقوم الحيابة على عنصرين: عنصر مادي وعنصر معنوي.

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة...، المرجع السابق، ص 81.
2- مجيد خلفوني، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، الفكر البرلماني، مجلة متخصصة في القضايا والوثائق البرلمانية يصدرها مجلس الأمة، العدد 16، الجزائر، ماي 2007، ص 110.

يتمثل العنصر المادي للحيازة في وضع اليد على الشيء، أو على الحق، عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله واستغلاله دون التصرف فيه، بمعنى القيام بأعمال على الشيء محل الحيازة كالغرس والزرع، الحرث والبناء،... الخ.

ويتمثل العنصر المعنوي للحيازة في قيام الحائز بالأعمال المادية على الشيء محل الحيازة بمظهر المالك لها، كاستعمال المالك لملكه مع انصراف الفائدة إليه، لأن انصراف ثمار وفوائد الشيء إلى غيره أو استعمال الشيء على سبيل التسامح تعتبر الحيازة في هذه الحالة عرضية، تقتصر على جانبها المادي دون المعنوي¹. فالعنصر المعنوي يعني حيازة الشيء بنية تملكه، فيجب أن يتوفر عنصر القصد لدى الحائز شخصياً².

2. صفات الحيازة

يجب أن تكون الحيازة خالية من العيوب وذلك كي تنتج آثارها، وتتمثل هذه العيوب في الآتي ذكره:

➤ عيب الإكراه:

يجب أن تكون الحيازة هادئة، فإذا اقترنت بإكراه كانت حيازة معيبة، وهي تكون كذلك إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو التهديد.

يستوي في ذلك، أن يستعمل الحائز أعمال العنف ضد صاحب الحق أو ضد حائز سابق غير المالك لانتزاع الحيازة منه.

➤ عيب الخفاء:

يجب أن يظهر الحائز بمظهر صاحب الحق، لذلك يجب أن تكون الحيازة علنية، فإذا لم يتحقق لها ذلك كانت حيازة معيبة، فلا بد أن تكون واضحة لا لبس فيها ولا غموض.

1- مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها...، المرجع السابق، ص 110.

2- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 60.

➤ عيب عدم الاستمرار:

يعني استمرار الحيازة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء في فترات متقاربة غير متقطعة¹، فإذا كانت هذه الحيازة تمارس بطريقة متقطعة وغير مستمرة تكون معيبة بعيب عدم الاستمرار.

نخلص إلى أن الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل إعداد عقد الشهرة تتمثل في توفر عنصرها المادي والمعنوي، كذلك توفر صفات الحيازة وهي الاستمرار، الهدوء والعلانية وليست مشوبة بلبس.

ثالثاً: مدة الحيازة

نصت المادة 2 من المرسوم 83-352 على الملف الواجب تقديمه من طرف الحائز للموثق لإعداد عقد الشهرة، ومن بين الوثائق المطلوبة، تصريح شرفي على أن الحائز يمارس حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون الجزائري، فحسب المادة 827، مدة التقادم المكسب هي 15 سنة بدون انقطاع، واستثناء تكون هذه المدة 10 سنوات وهذا حسب المادة 828، لكن يشترط أن تكون الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة في ذات الوقت إلى سند صحيح.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد عقد الشهرة

تطرقنا في الفرع الأول إلى الشروط الواجب توافرها للاستفادة من عقد الشهرة، والآن سنتطرق إلى إجراءات إعداد هذا السند الحيازي.

يخضع إعداد عقد الشهرة لجملة من الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 تتمثل في لجوء طالب عقد الشهرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق للمطالبة بإعداد هذا العقد التصريحي (أولاً)، وكذا في الإجراءات التي يقوم بها هذا الموثق قبل تحرير

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة...، المرجع السابق، ص ص 34-35.

الفصل الأول: السندات التوثيقية

عقد الشهرة(ثانيا)، أما الإجراء الأخير فيتمثل في تحرير هذا السند وشهره بالمحافظة العقارية (ثالثا).

أولاً: طلب تحرير عقد الشهرة

طبقاً للمادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 83-352، الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وعلى طالب عقد الشهرة أن يرفق طلبه بالوثائق التالية:

- كل المعلومات اللازمة عن طبيعة العقار وموقعه ومشمولاته ومساحته وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليه، مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين.
- أوراق الحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين.
- الشهادات المكتوبة.
- مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون لاسيما: الخبراء العقاريين، المهندسين المعماريين، الخبراء في القياس.
- تصريح بالشرف على أن الحائز أو الحائزين يمارس أو يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد من 827 وما يليها من القانون المدني.
- السندات أو الشهادات الجبائية عند الاقتضاء.

ثانياً: الإجراءات التي يقوم بها الموثق قبل تحرير عقد الشهرة

يفحص الموثق الملف المقدم له من طرف طالب عقد الشهرة، وبعدما يتأكد أنه مستوفي للشروط المطلوبة قانوناً، يقوم بالاتصال بمختلف الإدارات المعنية لتمده بالمعلومات اللازمة عن طريق التحريات والتحقيقات التي يقوم بها أعوانها¹، فيقوم بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة ما إذا كان العقار محل طلب عقد الشهرة يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية، ويجب على رئيس البلدية تزويد الموثق بكل المعلومات وذلك

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة...، المرجع السابق، ص 55.

في مدة أربعة أشهر من تاريخ تلقي الملف، وهذا حسب المادة 06 من المرسوم رقم 83-352.

يقوم أيضا الموثق بإخطار نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية لمعرفة ما إذا كان العقار محل طلب عقد شهرة يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا (المادة 03 من المرسوم 83-352). وعلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية إبلاغ الموثق برأيه في أجل أربعة أشهر من تاريخ تلقيه الالتماس.

ينشر الموثق إعلان طلب إعداد عقد شهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية خلال مدة أربعة أشهر والنشر في الصحافة الوطنية والجهوية، والهدف من ذلك هو إثارة الاعتراضات المحتملة، وتكون مصاريف النشر على نفقة الأطراف المعنية¹.

يتلقى الموثق الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من البلدية أو من مصالح أملاك الدولة أو من المواطنين²، هنا يقوم الموثق بإحالة الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع وهذا ما ذهبت إليه المادة 08 من المرسوم 83-352 والتي تنص:

«في حالة الاعتراض على صفة المالك للمدعي أو المدعين يحيل الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعهم».

في حالة عدم تقديم أي اعتراض في الأجل المحدد، سواء من المواطنين أو من أشخاص يمثلون السلطات العمومية، يشرع الموثق في تحرير عقد الشهرة وإشهاره وتسليمه للمعني³ وهذا ما سوف نتطرق إليه فيما يلي.

1- أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

2- راجع المادة 05 من المرسوم 83-352، نفس المرجع.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006، ص 107.

ثالثاً: تحرير عقد الشهرة وشهره بالمحافظة العقارية

تنص المادة 07 من المرسوم رقم 83-352 المذكور على:

«يعد الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق، في نهاية الآجال المنصوص عليها في المادتين 05 و06 في حالة عدم وجود أي اعتراض سواء من السلطات العمومية أو من الخواص، عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل».

يقدم الموثق عقد شهرة بعد تحريره إلى مصلحة التسجيل لاستيفاء الرسوم التي أوجبها القانون والتي يدفعها المعني بعقد الشهرة¹.

يخضع عقد الشهرة للإشهار في مجموعة البطاقات العقارية كغيره من العقود الرسمية الناقلة للملكية².

يسلم الموثق للمعني عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ويصبح الحائز مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الاحتجاج به في مواجهة الغير، ويتصرف في العقار وفقاً للقانون³.

لكن السؤال الذي يطرح، هل يمكن الاعتراض على عقد الشهرة أمام الجهات القضائية بعد تحريره من طرف الموثق؟

هذا ما سوف نتناوله في العنصر التالي.

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص108.

2- أنظر المادة 793 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

- أنظر كذلك المادة 15 فقرة أولى من الأمر رقم 75-74، المرجع السابق.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، نفس المرجع، ص 110.

المطلب الثاني

المنازعات القضائية المترتبة عن إعداد عقد الشهرة

نجم عن تطبيق المرسوم رقم 83-352 عدة نزاعات قضائية، مع العلم أن عدم تقديم اعتراض الغير على تحرير عقد الشهرة أمام الموثق في الآجال القانونية لا يحصن العقد من إبطاله أمام القاضي المختص إقليميا ونوعيا¹.

سنتناول في هذا العنصر المنازعات الناشئة عن الاعتراضات سواء تلك المقدمة من طرف المواطنين أو من قبل السلطات العمومية (فرع أول)، وكذلك نشير إلى الجهة القضائية المختصة في النظر في دعوى إلغاء عقد الشهرة (فرع ثان).

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن الاعتراضات

تثار الاعتراضات على تحرير عقد الشهرة من قبل المواطنين (أولاً)، أو من طرف السلطات العمومية (ثانياً).

أولاً: الاعتراضات المقدمة من قبل المواطنين

تكثر وتتعدد الاعتراضات المقدمة من قبل المواطنين على تحرير عقد الشهرة، فقد يعترض المواطن على طلب إعداد عقد الشهرة بحجة أنه هو الذي يحوز العقار موضوع الطلب، كما تنصب بعض الاعتراضات حول المخطط الذي يعده المهندس العقاري، فيرى المعترض أن القياسات التي قام بها هذا المهندس العقاري غير مضبوطة، بحيث تتداخل مع ملكيته².

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 118.

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة...، المرجع السابق، ص 77.

تلجأ المحكمة المطروح أمامها النزاع في هذه الحالة، إلى الخبرة، باعتبار أن هذه المسألة فنية، تتطلب من الخبير الانتقال إلى القطعة الأرضية محل النزاع، للتأكد مما إذا كان المخطط المتعلق بها يشمل أجزاء من ملكية المعارض أم لا، فالمحكمة تلجأ إلى الخبرة بقصد الحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص، وذلك للبت في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها، أمورا عملية أو فنية لا تستطيع المحكمة الإلمام بها¹.

يعترض أيضا بعض المواطنين على طلب إعداد عقد الشهرة بحجة أنه هم مالكو العقار محل المطالبة، في هذه الحالة يجب على المحكمة المطروح أمامها النزاع أن تطلب من المعارض تقديم الأدلة الثبوتية التي تبرر اعتراضه.

ثانيا: الاعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية

تعتبر الاعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية (بلدية-مديرية أملاك الدولة) قليلة مقارنة بتلك المقدمة من طرف المواطنين، لكن تخضع لنفس الإجراءات سواء بسواء، فبإمكان السلطات العمومية تقديم اعتراض على تحرير عقد الشهرة، إذا اتضح لها من خلال التحريات التي قامت بها عن طريق أعوانها المختصين، أن العقار المراد شهر حيازته تابع للدولة أو مجموعاتها الإقليمية².

يجوز أيضا للمحافظ العقاري رفض إشهار عقد الشهرة، إذا لم يتضمن العقد البيانات المطلوبة قانونا، كعدم تحديد الحالة المدنية لصاحب العقد، أو عدم تحديد مواصفات العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه، من حيث نوعه، موقعه، مساحته و معالمه الحدودية.

نستنتج من كل هذا أنه، يمكن الطعن في عقد الشهرة أمام القضاء دون الاعتراض على تحريره أمام الموثق خلال مهلة أربعة أشهر التي حددها المرسوم رقم 83-352 المذكور سابقا.

1- د. مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 98.

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة...، المرجع السابق، ص ص 91-92.

الفرع الثاني

الجهة القضائية المختصة في النظر في دعوى إلغاء عقد الشهرة

لا يثير الطعن في صحة عقد الشهرة المقدم من طرف أشخاص القانون الخاص أي إشكال في تحديد الجهة القضائية المختصة، أما الطعن القضائي الذي يقدم من طرف السلطات العمومية (البلدية، مديرية أملاك الدولة) يثير الكثير من النقاش على الصعيد التطبيقي في تحديد الجهة القضائية المختصة¹.

أولاً: الطعن من قبل أشخاص القانون الخاص

يعتبر القاضي العقاري هو المختص في إلغاء أو إبطال العقود التوثيقية، ومادام عقد الشهرة عقداً توثيقياً، فإن الاختصاص يعود للقاضي العقاري² على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار موضوع طلب عقد الشهرة، هذا ما أكدته المادة 40 من قانون إجراءات مدنية وإدارية³.

تجدر الإشارة إلى أنه، يجب على رافع الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في صحة عقد الشهرة، أن يشهر دعواه بالمحافظة العقارية، عملاً بنص المادة 519 من قانون إ.م.إ. السالف الذكر، والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63⁴، بالإضافة إلى إتباع إجراءات منصوص عليها في قانون إ.م.إ. بخصوص رفع الدعوى⁵، أما فيما يتعلق بشرط المدة، فإن دعوى بطلان العقد تتقادم بمرور خمس عشرة سنة من تاريخ إبرامه.

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة...، المرجع السابق، ص 99.

2- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 118.

3- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

4- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 23 مؤرخة في سنة 1976.

5- راجع المواد 13 و14 من ق 09-08، نفس المرجع.

نخلص إلى أنه في حالة ورود طعن في صحة عقد الشهرة من طرف الخواص، فالاختصاص يؤول للقاضي العادي، لأن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن فيها أمام الجهات القضائية الإدارية¹.

ثانيا: الطعن من قبل أشخاص القانون العام

في حالة ورود الاعتراض على عقد الشهرة من قبل السلطات العمومية (بلدية، مديرية أملاك الدولة)، فإن كل من المحاكم العادية والجهات القضائية الإدارية تفصل ولكل منهما مبرراته².

تستند الجهات القضائية الإدارية إلى المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص:

«المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها».

تفصل المحاكم العادية على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات إدارية حتى يطعن فيها أمام المحاكم الإدارية³، وبالتالي ترفع الدعوى أمام القاضي العادي حتى وإن كانت الإدارة هي التي تطعن في صحة عقد الشهرة، لأن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة شرعية العقود التوثيقية⁴.

تجدر الإشارة إلى أن عدم الاعتراض على إجراءات عقد الشهرة أمام الموثق في مهلة 04 أشهر التي حددها المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره، لا يحول دون رفع دعوى قضائية من طرف البلدية أو مديرية أملاك الدولة من أجل المطالبة بإبطال عقد الشهرة⁵.

1- نور الدين سايج، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2004-2007، ص 14.

2- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة (الاعتراضات المقدمة من طرف الإدارة)، مجلة الموثق، العدد 07، الجزائر، جوان-جويلية 2002، ص 42.

3- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة... نفس المرجع، ص 42.

4- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 55.

5- رحابية عماد الدين، المرجع السابق، ص 120.

الفصل الأول: السندات التوثيقية

بحيث يجب على القاضي أن يرجع إلى القواعد العامة التي تقضي بأن دعوى بطلان العقد تتقادم بمرور خمسة عشر سنة من تاريخ إبرامه.

هذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرار 190541 المؤرخ في 29 مارس 2000 (إن عدم الاعتراض على إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة...)¹.

نخلص إلى أنه لم يعد يجوز تحرير عقد الشهرة بعد إلغاء المرسوم رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02² في المادة 19 منه، ومن الأسباب التي سرّعت اللجوء إلى إصدار هذا القانون، يكمن في المساوىء الجوهرية في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب، فقد نجم عن تحريرها خصومات معتبرة أمام القضاء³.

لن نفصل أكثر في هذه النقطة، لأنها ستكون محور دراستنا في الفصل الثاني، في المطلب الثاني من المبحث الثاني.

توجد إلى جانب السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، سندات إدارية والتي سندرسها في النقطة التالية.

1- قرار رقم 190541 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 29 مارس 2000، المتعلق بقضية (أ.أ) ضد: (س.س.ر.م)، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر، 2000، ص 151.

2- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007.

3- بوجمعة صويلح، دراسة في قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، الجزائر، ماي 2007، ص 102.

الفصل الثاني

السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يتم إثبات الملكية العقارية الخاصة بواسطة السندات الرسمية المستوفية للشروط المقررة قانونا، وهذه السندات متنوعة وكثيرة بتنوع التصرفات¹، سواء كانت صادرة من الموثق وبالتالي تكون سندات توثيقية، أو صادرة من إحدى الهيئات الإدارية، وبالتالي تعتبر سندات إدارية، وهذه الأخيرة عبارة عن قرارات تسلمها الهيئات الإدارية كدليل إثبات في المجال العقاري²، ومثال عن هذه السندات الإدارية شهادة الحيازة التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد توفر جملة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا (مبحث أول)، والدفتر العقاري الذي يعتبر قرارا إداريا يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العام، فالدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة بعد الانتهاء من هذه العملية (مبحث ثان).

1- د. إقلولي، ولد رابع صافية، السند الرسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، مجلة سداسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص 12.

2- د. إقلولي، ولد رابع صافية، نفس المرجع، ص 13.

المبحث الأول

شهادة الحيازة

نظم المشرع الجزائري شهادة الحيازة Certificat de possession بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990¹، بالقسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول بعنوان الفهرس العقاري البلدي، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها².

ولم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لشهادة الحيازة، وقد عرفها البعض على أنها:

«سند حيازي إداري يببر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا لأشكال التي يحددها القانون»³.

منحت شهادة الحيازة للحائز عدة امتيازات جعلته في كثير من الأحيان في منزلة المالك، وذلك رغبة في حل بعض المشاكل التي كانت تعاني منها الأراضي الفلاحية⁴.

نتطرق في هذا المبحث إلى كيفية إعداد وتسليم شهادة الحيازة (مطلب أول)، ثم نشير إلى المنازعات المتعلقة بها (مطلب ثان).

1- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 19 سبتمبر 1990، معدل و متمم.

2- انظر ج ر العدد 36، الصادرة بتاريخ 27/07/1991.

3- عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، الجزائر، ديسمبر 2007، ص 120.

4- قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 42.

المطلب الأول

إعداد وتسليم شهادة الحيازة

استحدثت المشرع الجزائري ما يسمى بشهادة الحيازة بمقتضى نص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 التي تنص:

«يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي»¹.

يفهم من نص هذه المادة أن الاستفادة من شهادة الحيازة يتم بتوفر جملة من الشروط القانونية (فرع أول)، كما يخضع إعدادها وتسليمها لإجراءات منصوص عليها قانونا (فرع ثان)، وذلك لكي تنتج آثارها اتجاه الحائز واتجاه الغير كذلك (فرع ثالث).

الفرع الأول

شروط الاستفادة من شهادة الحيازة

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر، يمكن تقسيم الشروط الخاصة باستحقاق شهادة الحيازة، إلى شروط تخص الوضعية القانونية للعقار المحاز (أولا)، وشروط أخرى تخص الحيازة (ثانيا).

أولا: الشروط الخاصة بالعقار

حُدثت هذه الشروط بموجب المادة 39 فقرة أولى من قانون التوجيه العقاري وتتمثل فيما يلي:

1- ورد خطأ في نص هذه المادة يتمثل في عبارة "ملكية" والمقصود هنا هو "الحيازة" وليس الملكية، من المفروض أن يكون نص المادة: «...حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة...»

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

1- شهادة الحيابة تخص الأملاك العقارية الخاصة

تخص شهادة الحيابة الأملاك العقارية الخاصة دون غيرها من الأملاك الوطنية العامة والخاصة والأملاك الوقفية، باعتبار أنه لا يجوز كسب الأموال العامة بالتقادم وكذا الأملاك الوقفية.

2- يجب أن لا يكون للعقار عقود ملكية مشهورة مسبقا

لا يجوز تحرير سند حيازي في الأراضي التي لها عقود ملكية سابقة، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية فقرة ثانية من المرسوم رقم 91-254 السالف الذكر.

3- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة

تعتبر عملية المسح العام للأراضي أساس التطهير العقاري الشامل، وتسمح عملية استكمالها بجعل الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة¹، وعليه لا يمكن قبول تحرير شهادة الحيابة على أراضي تم استكمال مسحها أو في طور المسح، وهو ما نصت عليه المادة 2 فقرة 2 من المرسوم 91-254².

ثانيا: شروط خاصة بالحيابة

تتحقق الحيابة القانونية الصحيحة بتوفر شروطها وصفاتها، وهذه الشروط منصوص عليها في المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وكذلك منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في المادة 524³، أيضا منصوص عليها في القانون المدني في المادة 823 وما بعدها، وتتمثل هذه الشروط بصفة عامة في أن تكون هذه الحيابة هادئة وعلانية ومستمرة لا تشوبها شبهة، أضف إلى ذلك شرط المدة، بحيث يجب أن تمارس الحيابة لمدة سنة على الأقل، كذلك لا بد أن يتوافر في الحيابة عنصراها المادي والمعنوي.

1- لن نفصل أكثر في هذه النقطة لأنها ستكون محور دراستنا في المبحث الثاني من الفصل الثاني من هذه المذكرة.

2- تقابلها المادة 39 من ق 90-25 السالف الذكر.

3- قانون رقم 08-09 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

تسلم شهادة الحيازة للمعني الذي توفرت فيه شروط الحيازة، وذلك بإتباع جملة من الإجراءات القانونية، تحت طائلة البطلان.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة

تضمن مرسوم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، إجراءات بسيطة وسريعة وأجال قصيرة لإعداد هذا السند الحيازي بعد تكوين ملف تقني من الحائز يودع بالبلدية المختصة (أولاً)، وتنتهي بإعداد وتسليم شهادة الحيازة وفق النموذج المحدد بالمرسوم المنظم لها (ثانياً).

أولاً: إيداع ملف تقني أمام مصالح البلدية المختصة من قبل طالب شهادة الحيازة

قبل التطرق لمحتويات الملف المرفق بطلب شهادة الحيازة، لا بد من الإشارة إلى شروط طلب هذا السند الحيازي والتي تتمثل في الآتي:

- أن يكون الطالب حائزاً للعقار محل الطلب حيازة هادئة، واضحة، علانية، حسن النية ولا يشوبها شبهة¹.
- أن تستمر هذه الحيازة سنة كاملة على الأقل، وهذا حسب المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد توافر الشروط الأنف ذكرها، يمكن أن يقدم الطلب إلى البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها²، بموجب عريضة تتضمن البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه، مساحته، حدوده، وضعيته، الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلاً بها، مع تعيين المستفيدين، كما يتضمن الطلب الهوية الكاملة للحائز أو الحائزين، وهذا حسب المادة السادسة (6) من المرسوم رقم 91-254.

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009، ص ص 136-135.
2- أنظر المادة 02 من المرسوم 91-254، المرجع السابق .

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يجب أن تكون العريضة مرفقة بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254، يتضمن تعيين العقار، هوية صاحب أو أصحاب العريضة، توقيعاً مصادقاً عليه من صاحب العريضة، وشاهدين، يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيابة بحسن نية، ويبيّنوا مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند اللزوم في حالة انتقال الحيابة.
- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يبين حدود العقار المعني ووضعيته.
- عند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد الطالب أو الطالبين الإدلاء به¹.

يجب احترام هذه الشروط والبيانات، سواء كان الطلب مقمداً في إطار فردي يخص الشخص الحائز أو مجموعة أشخاص حائزين معاً لعقار واحد، أو قدم الطلب في إطار الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيابة وفقاً لبرنامج التحديث الريفي أو الحضري ذو المنفعة العامة، أو برنامج إعادة التجميع العقاري الذي يقرره الوالي².

ثانياً: اضطلاع رئيس البلدية المختص إقليمياً بإعداد وتسليم شهادة الحيابة

منحت المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 -السالف الذكر-، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، صلاحية إعداد شهادة الحيابة إلى رئيس م.ش.ب.ب المختص إقليمياً، وذلك حفاظاً على حقوق الملاك الخواص وأملاك الدولة وجماعاتها الإقليمية³.

حدد المشرع في المرسوم رقم 91-254 في المادة 07 منه وما يليها، الإجراءات التي يجب أن يقوم بها رئيس م.ش.ب.ب لإعداد وتسليم شهادة الحيابة والتي تتمثل في الآتي ذكره:

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 59.
2- أنظر المادة 03 من المرسوم 91-254 المرجع السابق.
3- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 132.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ويسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصلا، كما يقوم رئيس م.ش.ب بنشر مستخلص العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وينشر في جريدة رسمية على نفقة صاحب العريضة، كما يقوم رئيس م.ش.ب في مهلة 15 يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة.

يدعو رئيس م.ش.ب الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع وهذا في حالة تقديم اعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني. تسمح الاعتراضات غير القضائية في شهادة الحيازة من محاولة الحفاظ على حقوق الغير والمالكين الظاهرين الذين يحتمل أن تكون لهم حقوق عينية على العقار محل شهادة الحيازة¹، بحيث تقدم هذه الاعتراضات إلى رئيس م.ش.ب المعني، وهذا حسب المادة 10 من المرسوم 254-91.

لا تخص هذه الاعتراضات حقوق الخواص فقط، بل ألزم المشرع بالمادة 11 من نفس المرسوم المدير الولائي للأملاك الوطنية بتقديم رد كتابي يوضح فيه الوضعية القانونية للعقار محل طلب شهادة الحيازة، غير أنه يظل رئيس م.ش.ب غير مختص بالفصل في هذه الاعتراضات، بل يجب عليه أن يحيل الأطراف إلى الجهات القضائية المختصة للفصل فيها، طبقا للمادة 12 من نفس المرسوم.

في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيازة في الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم 254-91، يحرر رئيس م.ش.ب محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض²، وهو ما ذهب إليه المادة 13 فقرة أولى من نفس المرسوم.

يقوم رئيس م.ش.ب بإعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 254-91 المبين لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، والتي تكون على شكل مقرر

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 134.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص ص 137- 138.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

إداري¹، يتضمن في مادته الأولى الاعتراف بصفة الحيابة للشخص أو الأشخاص الحائز أو الحائزين للعقار، مع تعيين النسب العائدة لكل حائز في حالة الحيابة الجماعية، وكذلك تعيين هوية الحائز.

يتضمن في مادته الثانية (2) أن شهادة الحيابة هذه لا تعدل من الصفة القانونية للعقار، كما يتضمن أيضا تاريخ تحرير الشهادة وتاريخ تسجيلها وإشهارها في المحافظة العقارية². تسلم شهادة الحيابة من قبل رئيس م.ش.ب بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري، بحيث تنص المادة 15 من المرسوم 91-254 على:

«يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيابة المعدة».

يكون لها بذلك الحجية القطعية في الإثبات.

ترتب شهادة الحيابة لصاحبها جملة من الآثار القانونية تمكنه من التصرف في العقار المحاز.

الفرع الثالث

آثار شهادة الحيابة

تعد شهادة الحيابة شهادة اسمية لا يجوز بيعها، ولا تغيير في الوضعية القانونية للعقار، وكذلك تخول للحائز حق الحصول على شهادات التعمير وترتيب رهون عقارية.

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، نفس المرجع، ص 138.

2- أنظر النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254، المرجع السابق، وكذلك المادة 13 فقرة 2 من نفس المرسوم التي تنص:

«ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدون تأجيل بإعداد شهادة الحيابة المطلوبة وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم».

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

أولاً: شهادة الحيازة شهادة اسمية

يتميز شهادة الحيازة الطابع الشخصي لها¹، فهي لا تنتقل إلى الورثة بقوة القانون في حال وفاة الحائز، ولكن يجوز للورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، خلال سنة ابتداء من تاريخ الوفاة، طلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم، ويحلون بذلك محل المتوفى في الحيازة².

تعد شهادة الحيازة الجديدة على أساس الفريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 - المذكور أعلاه³. فإذا لم يقدم الطلب خلال سنة من وفاة الحاصل على شهادة الحيازة فتعتبر ملغاة⁴.

ثانياً: شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف بالبيع

تنص المادة 43 فقرة 2 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري - السالف الذكر - على:

«غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونياً شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك».

تعني عدم إمكانية التحويل المجاني أو بمقابل مالي للحقوق العينية العقارية المتضمنة شهادة الحيازة حسب هذه المادة، حظر أي تصرف بالبيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة وكل التصرفات القانونية الناقلة للملكية، والتي هي في الأصل صلاحيات تلازم المالك الحقيقي وحده⁵.

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 122.

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

3- نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254:

«طبقاً لأحكام المادة 42 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه وفي حالة وفاة الحاصل على شهادة الحيازة أو وفاة أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، إن اقتضى الأمر مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم.

تعد شهادة الحيازة الجديدة على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها».

4- بن عبيدة عبد الحفيظ، نفس المرجع، ص 139.

5- محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص ص 122-123.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

ثالثاً: شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار

نصت المادة 43 فقرة أولى من القانون 90-25 - المذكور أعلاه- على:

«لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني».

بينت المادة 47 من نفس القانون على أن استكمال إجراءات مسح الأراضي تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية العقارات المعنية بشهادة الحيازة وتسليم حائزيها لدفاتر عقارية تمثل الأساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

رابعاً: شهادة الحيازة تسمح للحائز حق الحصول على شهادات التعمير

نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، إلا أن المشرع أثناء سنة لقواعد شهادة الحيازة وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991² خرج عن هذا المبدأ حينما سمح للحائز الحصول على رخصة البناء أو التجزئة، أو أي شهادة من شهادات التعمير الأخرى.

خامساً: تسمح شهادة الحيازة للمستفيد بترتيب رهن عقاري لفائدة المؤسسات المالية المقرضة

تقتضي القواعد العامة أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون³ لكن المادة 44 من القانون رقم 90-25 - السالف ذكره- نصت على أنه يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد.

1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادرة في 15 أوت 2004.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة في سنة 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 1 صادرة بتاريخ 08 جانفي 2006، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.

3- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 124.

المطلب الثاني

منازعات شهادة الحيازة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة الذي يمنح للمستفيد سلطات خطيرة التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره وبالتالي رفعه لدعوى الاستحقاق أو بحقوق الدولة عدة منازعات قضائية، منها ما يختص بها القضاء العادي (فرع أول)، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري (فرع ثان).

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

(القضاء العقاري)

يرتبط تحرير شهادة الحيازة بتوافر الشروط الموضوعية للحيازة بركنيها المادي والمعنوي، وأن تتم بصورة علنية، هادئة ومستمرة بدون غموض أو لبس، وبالنتيجة فإنه يستطيع من له أفضلية الحيازة أن يدعي بعدم توافر أو تخلف أحد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحيازة¹، ويقدم بسبب ذلك الاعتراضات على صفة الحائز أمام رئيس م.ش.ب المختص إقليمياً خلال أجل شهرين اعتباراً من تاريخ النشر بلوحة الإعلانات بالبلدية أو بالجرائد الوطنية، ويكون بذلك رئيس م.ش.ب ملزم بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بإعداد شهادة الحيازة، بحيث تنص المادة 12 من المرسوم رقم 91-254 المذكور سابقاً على:

«في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع».

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 138.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

سينصب موضوع الخصومة في هذه الحالة على الطعن في حيافة الحائز بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها.

يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة بالتقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني في المادة 827 وما بعدها إذا استوفت الحيافة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل استكمال عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني¹.

الفرع الثاني

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تسلم شهادة الحيافة من طرف رئيس م.ش.ب وتخضع لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وعليه يحق للمالك الحقيقي طلب إلغاء هذه الشهادة أمام القاضي الإداري، أو رفعه دعوى إدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيافة رغم وجود سند ملكية مشهر سابقاً².

ترفع الدعوى في هذه الحالات أمام القاضي الإداري إعمالاً بالمادة 800 من قانون إ.م.إ، والمواد 23 و24 من الأمر رقم 75-74³، وبالتالي نميز بين حالتين هما:

الحالة الأولى: طلب إلغاء شهادة الحيافة

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر والذي تتوفر فيه الشروط العامة لرفع الدعوى، رفع دعوى قضائية ضد رئيس م.ش.ب للمطالبة بإلغاء شهادة الحيافة، ويكون ذلك أمام المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني، كونها جهة الولاية العامة في

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيافة...، المرجع السابق، ص 164.

2- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 139.

3- أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

المنازعات الإدارية (المادة 800 ق.إ.م.). يمكن مطالبة رئيس البلدية بتعويض الأضرار اللاحقة بالمالك إذا كان هو المتسبب في ذلك¹.

الحالة الثانية: رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري القائم بشهر شهادة الحيابة

أجازت المواد 23 و24 من الأمر رقم 74-75 – السالف ذكره- للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر، وتكون بذلك الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسة مهامه والتي تضر بالغير. (المادة 23 من الأمر 74-75 المذكور).

وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري شخصيا على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي لعدم بذل عناية عند اتخاذه لقرار الإشهار لشهادة الحيابة².

تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما (15) ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ من طرف المحافظ العقاري (المادة 23 فقرة 3 من الأمر 74-75).

تهدف شهادة الحيابة إلى إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، لأنه بعد إتمام عملية المسح، سيصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهذا ما سنتناوله في النقطة التالية.

المبحث الثاني

الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا إداريا يصدر من طرف المحافظ العقاري، يسلم إلى مالك العقار بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يسلم إلى صاحب العقار الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهذا السند محدد بموجب نموذج

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 82.
2- مجيد خلفوني، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

خاص بالقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 17 ماي 1976، وهو يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات¹.

يشكل الدفتر العقاري دليلا قويا لإثبات الملكية العقارية الخاصة، ويتميز بميزتين هما:

- يعتبر الدفتر العقاري وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، وهو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري.

- يتميز بأن وجوده مقترن دائما بعملية المسح العام للأراضي².

أصدر المشرع الأمر رقم 74-75³ بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، لأن تسليم الدفتر العقاري مرتبط بمسح الأراضي العام (مطلب أول)، لكن لا يمكن تحقيق تطهير شامل للأموال العقارية بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، وعلى هذا الأساس أوجد المشرع أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح تتمثل في تسليم سندات ملكية المقدمة في إطار تحقيق عقاري (مطلب ثان).

المطلب الأول

المسح العام للأراضي

يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 73-32⁴، لاسيما المادة 32 منه والتي تعتبر كشهادة ميلاد للدفتر العقاري، وكذا المادة 33 من نفس المرسوم. وبموجب الأمر رقم 74-75 المذكور سابقا في المواد 18 و19، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 الصادر في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵ الذي نظم الدفتر العقاري من خلال المواد من 45 إلى 54.

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 121.
2- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، الجزائر، 2013، ص ص 10-11.
3- أمر رقم 74-75، المرجع السابق.
4- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 الصادرة في سنة 1973.
5- مرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يخضع إعداد هذا السند لجملة من الإجراءات القانونية والمادية (فرع أول)، كما يرتب منازعات أثناء إعداده وحتى بعد تسليمه بصفة نهائية (فرع ثان).

الفرع الأول

إجراءات إعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري وفق إجراءات مادية (أولاً) وأخرى قانونية (ثانياً).

أولاً: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري

تتمثل الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري فيما يلي:

1. افتتاح عملية مسح الأراضي العام

تمر عملية المسح العام للأراضي وفقاً لإجراءات تحضيرية وإدارية تمهيدا لعملية التحقيق العقاري¹.

أ. المرحلة التحضيرية

تبدأ المرحلة التحضيرية بجمع الوثائق في كل بلدية معنية، حيث يتولى المعهد الوطني للخرائط بإعداد خريطة و القيام بجمع المخططات والتصاميم اللازمة بهدف إعداد المخطط البياني الطبوغرافي الذي يسمح بتجزئة البلدية، مع الأخذ بعين الاعتبار الوثائق المقدمة من طرف الخبير الطبوغرافي².

1- أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 145.

2- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص 78.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

تتلخص الإجراءات التحضيرية في جمع الوثائق التي تتعلق بالعقارات التابعة لأملاك الدولة والبلديات، إلى جانب تقسيم البلدية إلى أقسام وقطاعات لأنه لا يمكن مسح بلدية معينة دفعة واحدة¹.

ب. المرحلة الإدارية

تبدأ هذه المرحلة بصدور قرار افتتاح عملية المسح الذي يصدره الوالي المختص إقليمياً، باقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويجب أن يتضمن هذا القرار تاريخ افتتاح عمليات المسح على مستوى كل بلدية، التي تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية وفي الجرائد اليومية، مع ضرورة تبليغ رئيس م.ش.ب بذلك²، أما الجمهور فيتم إعلامه بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في غضون 15 يوماً قبل افتتاح هذه العمليات³. بمجرد افتتاح عملية المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية، يتم إنشاء لجنة المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، يبين في هذا القرار أعضاء هذه اللجنة و مهام كل واحد منهم.

تتكون هذه اللجنة من رئيس م.ش.ب أو ممثله، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب، إلى جانب ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية، ممثل عن وزير الدفاع الوطني، ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، نجد أيضاً الموثق و مهندس خبير عقاري، المحافظ العقاري، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه، إلى جانب قاض من المحكمة، و تكمن مهمة هذه اللجنة في تسهيل إعداد الوثائق و التحقق من اتفاق أصحاب العقارات حول حدود هذه العقارات⁴.

1- جغلول زغدود، نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، معارف (مجلة علمية محكمة) تصدر عن جامعة ألكلي محند أولحاج، العدد 14، البويرة، جوان 2013، ص ص 243-244.
2- راجع المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الج الر عدد 23 الصادرة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.
3- انظر المادة 03 من الرسوم رقم 62-76، نفس المرجع.
4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص ص 111-112.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

إلى جانب الأعضاء السابق ذكرهم و الذين يعتبرون أعضاء دائمين، هناك أعضاء غير دائمين يمكن ذكر البعض منهم على سبيل المثال:

- ممثل عن مديرية الثقافة.
- ممثل المصالح الفلاحية.
- ممثل المصالح المحلية للري¹.

2. التحقيق الميداني

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، تمارسه فرقة تقنية تتشكل من عونين مكلفين بتحديد الملكية، مرفقين بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة ملكيتها لها بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية².

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا للمهام المسندة إليهم.

3. إيداع وثائق المسح بمقر البلدية

يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به خلال شهر على الأقل من اختتام الأشغال التقنية لدى البلدية، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليه.

تتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له محضر استلام، كما يقوم رئيس البلدية بتحرير محضر إيداع يتم إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية والبلديات المجاورة³.

ثانيا: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري بإتباع مجموعة من الإجراءات القانونية تتمثل أولا في تأسيس السجل العقاري، ثم تأتي المرحلة النهائية وهي مرحلة تسليم الدفتر العقاري

1- أورهومون نورة، المرجع السابق، ص 152.

2- أورهومون نورة، نفس المرجع، ص 160.

3- أورهومون نورة، نفس المرجع، ص 160.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

1. تأسيس السجل العقاري

يتم تأسيس السجل العقاري عن طريق إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، بحيث يقوم المحافظ العقاري بتثبيت هذا الإيداع عن طريق محضر يذكر فيه تاريخ الإيداع¹، وهذا ما ذهبت إليه المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 التي نصت على:

« تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ »².

يتولى المحافظ العقاري عند تلقيه لوثائق المسح بإعداد وتسليم ما يسمى " محضر استلام وثائق المسح"، يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر³.

يقوم المحافظ العقاري بمجرد تسلمه لوثائق المسح، ويعتبر ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم هذه الوثائق⁴.

يكون الترقيم نهائيا إذا تعلق الأمر بالعقارات التي يملك أصحابها سندات ملكية أو عقود وكل وثيقة أخرى تثبت أنه المالك الأصلي، إلى جانب ذلك تسجيل جميع الحقوق الخاصة بالرهن العقاري وحقوق التخصيص والارتفاقات التي لم تنقض مدة صلاحيتها.

نجد أيضا الترقيم المؤقت الذي قد يكون لمدة أربعة أشهر فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات رسمية لإثبات الملكية، إنما يعتبرون حائزين لعقار حيازة قانونية إلى حين تصفية الوضعية القانونية للعقار، و بعد انقضاء مدة أربعة أشهر و لم يُقدم أي اعتراض، يتحول الحائز إلى مالك بمنحه الدفتر العقاري.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 133-134.

2- مرسوم رقم 63-76، المرجع سابق.

3- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 162.

4- أورحمون نورة، نفس المرجع، ص 166.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

نجد كذلك الترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويتم اللجوء إليه في حالة انعدام السند أو الحيازة المثبتان للملكية العقارية، ولذلك يقوم المحافظ العقاري بتقديم ترقيم لمدة سنتين، وفي حالة عدم وجود أي اعتراض بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً وهو الذي يعطي الحق لصاحب الملكية من الحصول على دفتر عقاري¹.

يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية، حيث نجد في كل واحدة منها معلومات عن الحالة القانونية والمادية للعقار، وتهدف هذه البطاقة إلى توفير الحماية والائتمان للمتعاملين في العقار².

2. تسليم الدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتبر الدفتر العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة عن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يسلم إلى من تقرر له حق الملكية³، ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تمّ مسحه، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافذة للجهالة، وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

يشير في الدفتر العقاري إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية⁴.

يشكل الدفتر العقاري سندا وحيدا لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره:

« تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية».

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري...، المرجع السابق، ص ص 113-114.

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري...، نفس المرجع، ص 116.

3- أورهومون نورة، المرجع السابق، ص 182.

4- نقلا عن مجيد خلفوني، نظام الشهر...، نفس المرجع، ص 109.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

وأيضاً هذا ما سايرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 2000/06/28 ملف رقم 197920 الذي جاء في حيثياتها:

«...الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.»

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون»¹.

فالدفتر العقاري له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية الخاصة وهذا بعد إتمام عملية المسح العام، لكن من جهة منح التشريع والقضاء الجزائري إمكانية الطعن في حجية الدفتر العقاري، وبالتالي فحجيته نسبية وليست مطلقة، وتكمن هذه النسبية في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي للعقارات، كذلك إمكانية الاستناد على الحيابة القانونية، ويؤكد إقرار القضاء الجزائري بعدم حجية الدفتر العقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة و بالتالي حجيته النسبية في الإثبات، وهو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 لدى الفصل في الملف رقم 423832، أين اعتبرت هذه الأخيرة أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيابة المؤدية للتقدم المكسب يعتبر أمراً سديداً رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري².

يجب على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند³.

1- قرار رقم 197920 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 2001، ص 249.

2- قرار رقم 423832 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، الجزائر، 2010، ص 274.

3- صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص 94.

الفرع الثاني

منازعات الدفتر العقاري

تختلف المنازعات التي تثور أثناء إعداد الدفتر العقاري باختلاف ميعادها، فمنها ما تكون في شكل اعتراضات تقدم أمام الهيئات المشرفة على عملية إعداد السند (أولاً)، ومنها ما تكون في شكل منازعات قضائية ترفع أما القضاء للنظر فيها (ثانياً).

أولاً: الاعتراضات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري

تتعدد الاعتراضات والاحتجاجات التي تظهر بصدد إعداد الدفتر العقاري منها ما سمح للقانون بإبدائها أمام لجنة المسح، ومنها ما يسمح برفعها أمام المحافظ العقاري بصدد عمليات الترقيم العقاري.

1- الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح

أوكل المشرع للجنة المسح تلقي جميع الشكاوى والاعتراضات التي تسجل أثناء أشغال المسح لتتولى النظر فيها وفقاً لإجراءات محددة قانوناً.

أ. رفع الاعتراضات أمام لجنة المسح

يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به خلال شهر على الأقل من اختتام الأشغال التقنية لدى البلدية حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم واحتجاجاتهم إذا ما تم المساس بحقوقهم.

يحق للمعنيين خلال مهلة شهر المخصصة للإعلان، الإطلاع على وثائق مسح المودعة وتقديم شكاويهم حول النتائج المتوصل إليها من خلال التحقيق الميداني.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

ترفع هذه الشكاوى من كل ذي مصلحة إما كتابيا إلى رئيس م.ش.ب أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون متواجدا في مقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور¹.

يتم تدوين الشكاوى المقدمة من طرف المعنيين بالسجل المعد لهذا الغرض المخصص من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع².

ب. النظر في الاعتراضات المقدمة أمام لجنة المسح

يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة، أمام لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها³، بحضور أعضائها لدراسة الشكاوى وفحصها.

تتولى لجنة المسح دراسة الاعتراضات وتسعى لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين ومحاولة التوثيق بينهم، ويقوم ممثل عن إدارة مسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن المداولات والقرارات المتوصل إليها من طرف اللجنة، وتُتخذ هذه القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس⁴.

تتضمن محاضر المداولات احتماليين:

➤ إما أن يكون محضر المداولة إيجابيا، وذلك في حالة التوصل إلى اتفاق ودي بين الأطراف المتنازعة، مما يؤدي إلى تحديد حدود العقارات بصفة نهائية⁵.

➤ أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، تتولى لجنة المسح تحديد حدود العقارات بصفة مؤقتة، ويعطي لهؤلاء مهلة ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على الحدود والأجزاء المتنازع فيها، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا للفصل في النزاع.

1- انظر المادة 11 من المرسوم رقم 62-76، المرجع السابق.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 197.

3- راجع المادة 08 من المرسوم رقم 62-76، نفس المرجع.

4- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 84.

- أنظر أيضا المادة 08 فقرة ثانية من المرسوم رقم 62-76، نفس المرجع.

5- راجع المادة 12 من المرسوم رقم 62-76، نفس المرجع.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

2- الاعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري

حدد المشرع من خلال المرسوم رقم 76-63¹ الإجراءات الواجب إتباعها لرفع الاعتراض حول الترقيم العقاري المؤقت².

يحق لكل شخص متضرر من الترقيم العقاري المقيد باسم شخص معين أن يقدم اعتراضه أمام المحافظة العقارية خلال المدة المحددة قانونا للترقيم المؤقت، سواء خلال مهلة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويتم رفع الاعتراض إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري والطرف المعني، أو بتسجيله مباشرة أمام المحافظ العقاري في سجل مخصص لهذا الغرض، وهذا ما ذهبت إليه المادة 15 فقرة أولى من المرسوم رقم 76-63 والتي تنص على:

«كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والطرف المعني.

ويمكن أن تسجل أيضا هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية».

ثانيا: إلغاء الدفتر العقاري

لم يجعل المشرع الجزائري شهر الحق سندا قطعيا على الملكية، بل أجاز الطعن في الحق المشهر ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري، فحجية هذا الأخير نسبية في القيد الأول، وبالتالي يجوز إلغاء الدفتر العقاري³.

1- مرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

2- تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن الاعتراض على الترقيم النهائي أمام المحافظة العقارية باعتبار أن المنازعة في هذا النوع من الترقيم لا يتم إلا قضائيا، فالترقيم النهائي يبقى محافظا على طابعه إلى غاية صدور الحكم بإلغائه.

3- هناء وافي، المرجع السابق، ص 79.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يشترط لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري الشروط العامة المشترطة في جميع الدعاوى من صفة ومصلحة، وهي شروط منصوص عليها في المادة 13 من قانون إ.م.إ.¹، بالإضافة إلى شرط شهر الدعوى، وكذا شرط الميعاد.

• الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلقاً بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري بحد ذاته باعتباره قراراً إدارياً².

أ. اختصاص القضاء العادي

يعود الاختصاص إلى القضاء العادي (القضاء العقاري) إذا تعلق الأمر بنزاعات الترقيم المؤقت، طبقاً لنص المادة 516 من قانون إ.م.إ. التي تنص على :

«ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص».

ب. اختصاص القضاء الإداري

يعتبر الدفتر العقاري سنداً إدارياً، والهيئة المكلفة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية، واستناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع في المادة 800 من قانون إ.م.إ.-المذكور-، مفادها أن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها.

أكدت أيضاً المادة 801 من نفس القانون على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية. وبالتالي، فإن النزاعات الناتجة عن

1- قانون رقم 09-08، المرجع السابق.

2- هناء وافي، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

الترقيم النهائي للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري، يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقاً للمواد 800 و801 من قانون إ.م.إ.

أخضع قانون إ.م.إ. الدعاوى العقارية المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري إلى ضرورة إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلاً، وهذا ما أكدته المادة 17 ق.إ.م.إ. في فقرتها الثالثة التي تنص على:

«يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهور طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

يهدف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعد الاستقرار في المعاملات العقارية¹.

ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي تم إلغائه².

لإشارة فالقانون لم يحدد ميعاد معين لإلغاء الدفتر العقاري وبالتالي عند تطبيق النص العام المادة 829 ق.إ.م.إ. يجب أن يبلغ القرار برفع الدعوى خلال أربعة أشهر، وإذا لم يكن القرار مبلغاً تبقى المواعيد مفتوحة.

المطلب الثاني

التحقيق العقاري

صاحب تحرير عقود الشهرة مشاكل عويصة خاصة ما يتعلق منها بالإدلاء بتصريحات كاذبة من طرف بعض الأشخاص أمام الموثق للحصول على سندات ملكية دون وجه حق³,

1- هناء وافي، المرجع السابق، ص 82.

2- هناء وافي، المرجع السابق، ص 82.

3- قادري نادية، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

ثم الفهم السيئ لنصوص المرسوم رقم 83-352¹ وغيرها من المشاكل العملية التي كانت سببا في مبادرة المشرع إلى إلغاء أحكام المرسوم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة واستبداله بنظام سند الملكية المسلم في إطار عمليات التحقيق العقاري وذلك بمقتضى قانون رقم 07-02² والمرسوم التنفيذي رقم 08-147³.

تُتبع لإعداد سند الملكية الناتج عن تحقيق عقاري إجراءات إدارية ميدانية وأخرى قانونية (فرع أول)، بعده يتم تسليم سند ملكية أو ما يسمى ببطاقة التحقيق العقاري والتي لديها حجية في إثبات الملكية العقارية الخاصة (فرع ثان).

الفرع الأول

إجراءات معاينة التحقيق العقاري

يُمر التحقيق العقاري مثله مثل سندات الملكية العقارية الأخرى المعدة للإثبات بعدة إجراءات من أجل إتمام عملية التحقيق سواء إجراءات إدارية وميدانية (أولا)، أو قانونية (ثانيا).

أولا: الإجراءات الإدارية والميدانية

تتمثل هذه الإجراءات في طلب فتح تحقيق عقاري، ثم تليه المعاينة الميدانية.

1- طلب فتح تحقيق عقاري

يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار وله حق ملكية صادر قبل أول مارس 1961، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية، وذلك بتوجيه طلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا⁴.

1- مرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

2- قانون رقم 07-02، المرجع السابق.

3- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26 الصادرة في 25 مايو 2008.

4- بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 105.

- راجع كذلك المادة 04 من قانون رقم 07-02، نفس المرجع.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية بناء على طلب من الحائز يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي¹، ويفتح بقرار من الوالي التحقيق الجماعي بمبادرة منه أو من رئيس م.ش.ب المختص، وذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية وبتعيين أحد الأعوان المنتمين إلى مفتشي أملاك الدولة للقيام بإجراء التحقيق العقاري.

يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ استلامه ملف الطلب مقرر فتح التحقيق، يتم تعليقه في الأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل التنقل إلى مكان المعاينة، يرسل رئيس م.ش.ب محضر التعليق إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق، بعد ذلك تبدأ المعاينة الميدانية للتحقيق العقاري².

2- المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (المادة 09 من قانون رقم 02-07)، عن طريق محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، يقوم بالبحث عن كل المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، ليقوم بعدها وفي التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو الشخص المعني ويدون كل المعلومات والتصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها³.

1- لعريض أمين، ملئقي حول شروط وإجراءات تطبيق قانون 02-07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المدينة، د.س.ن، ص 7.
2- صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص 71.
3- لعريض أمين، نفس المرجع، ص 08.
- أنظر كذلك المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

يبحث المحقق العقاري عن وضعية العقار عن طريق مختلف التصريحات والوثائق القانونية مهما كان نوعها التي تثبت حيازة الطالب. في حالة عدم اقتران الحيازة بسند يمكن إثباتها بكافة الطرق كونها واقعة مادية¹.

تحدد مدة انتهاء التحقيق ب15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويحرر محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق في مقر البلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره قصد إعلام الجمهور وتقديم احتجاجات أو اعتراضات في غضون 30 يوما من الإعلان². في حالة تقديم الاحتجاجات، تقيد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض يودع لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وهذا حسب المادة 11 فقرة أولى من قانون 07-02.

طبقا للمادة 12 من نفس القانون يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات³، إذا تم الصلح يحرر محضر الصلح، أما في حالة عدم الصلح يدون ذلك في المحضر ويدعو الأطراف إلى حل النزاع قضائيا خلال أجل شهرين وهذا حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المذكور.

ينتهي إطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات إن وجدت على محضر الترقيم المؤقت المشار إليه في المادة 10 فقرة ثالثة من قانون 07-02، والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض، أو بفوات مواعيده أصلا، أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضرا بذلك يوقع عليه المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري⁴.

1- صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص ص 71-72.

2- راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

3- أنظر المادة 14 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، نفس المرجع.

4- لعريض أمين، المرجع السابق، ص 11.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

ثانيا: الإجراءات القانونية

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من التحقيق بإرسال المحضر النهائي إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، الذي يعدّ مقررّ الترقيم العقاري تمهيدا لتحرير سند الملكية.

1- إصدار مقرر الترقيم العقاري

يدرس مسؤول الحفظ العقاري ملف التحقيق، ويعدّ مقررًا حول ما توصل إليه من نتائج سواء بالسلب أو بالإيجاب، ففي حالة السلب، يصدر مقرر رفض الترقيم العقاري ويكون مسببا وعليه تبليغه للمعني حتى يتمكن من الاحتجاج به، أما في حالة الوصول إلى نتيجة إيجابية، يواصل ويتأكد مدير الحفظ العقاري من توفر الشروط القانونية في طالب فتح التحقيق واستيفائه للحياسة الصحيحة، يصدر مقرر الترقيم العقاري باسم المعني بدون فيه هويته الكاملة، مع تعيين العقار طبقا للمخطط البياني المعد من قبل المهندس الخبير العقاري ويشير إلى معالم الحدود¹.

2- إعداد سند الملكية

يحق لصاحب الطلب عند استكمال إجراءات التحقيق العقاري، في تمسكه بالتقدم المكسب وذلك حسب المادة 827 من القانون المدني الجزائري، يرسل الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري الذي يتولى عملية شهره، حيث يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري كما هو محدد في القانون، بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة في شكل بطاقات شخصية، وإجراء الإشهار بشكل نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها².

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 147-08 وهذا حسب المادة 21 من نفس المرسوم.

- أنظر كذلك في هذا الصدد المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق.

1- صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص 73.

2- راجع في هذا الصدد المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، نفس المرجع.

الفرع الثاني

حجية بطاقة التحقيق العقاري في الإثبات

لا نجد ما يدل على الضمانة المثبتة للملكية العقارية في المواد التي جاء بها قانون 02-07 ، نفس الشيء بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، فلم ينص على الحجية المطلقة لسند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري¹.

لم يتقرر وجود طعن في المحضر النهائي للتحقيق العقاري، وجدنا فقط ما هو منصوص عليه في المادة 18 من قانون رقم 02-07 حول إمكانية الطعن في مقرر التقييم العقاري، في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة، ويقتصر الطعن فيه للمدير الولائي للحفظ العقاري، بحيث يقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

تكون ولاية مثل هذه الدعاوى للمحاكم الإدارية ولم يتبين ميعاد رفعها، لذلك نرجع إلى القواعد العامة، ويكون ذلك خلال مدة 15 سنة من يوم تحرير السند وتسليمه لطالبه، مما يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية، كذلك عدم الإسراع في عملية التطهير العقاري المرجوة من هذا السند، كما أن المستفيد من إجراء التحقيق العقاري يبقى مهددا خلال مدة 15 سنة من استلامه سند الملكية المنصب على الحيازة والتقادم المكسب، لذلك يجب على المشرع الجزائري التدخل لإيجاد حل لمثل هذه المشاكل حتى يتسنى للمستفيد الانتفاع بهذا السند من دون تخوف، كذلك الإسراع في استكمال عملية المسح العام للأراضي ويكون لمثل هذه السندات الضمانة الفعالة لمواجهة المعتدي².

للتمييز بين الدفتر العقاري وسند الملكية المقدم وفق أحكام قانون 02-07 نذكر النقاط

التالية:

1- أورهون نورة، المرجع السابق، ص 121.

2- صرادوني ربيعة، المرجع السابق، ص 75.

الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

- يعتبر كل من سند الملكية والدفتر العقاري، سندا لإثبات الملكية العقارية، لكنهما يختلفان من حيث الحجية إذ يشكل الدفتر العقاري دليلا قويا لإثبات الملكية العقارية، يسلم لمالك العقار الممسوح، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يحظر التقادم¹.
- يعتبر الدفتر العقاري معيار التفرقة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري، بينما نجد أن سند الملكية ما هو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي، لكن هذا لا يعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري، والذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية، بل إن هذا التحقيق سيوفر وقتا معتبرا يحد من المنازعات التي يمكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح، لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح، وعليه فسند الملكية يعتبر تدعيما وتمهيدا لهذه العملية².
- يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، بينما يعد ويسلم سند الملكية في منطقة غير ممسوحة بناء على مقرر الترقيم، فسند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة³.
- من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية، أما بالنسبة لسند الملكية فإن الاختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تؤول كذلك لنفس الجهة، وذلك باعتباره قرارا إداريا حيث أنه صادر عن جهة إدارية مختصة طبقا للقانون، وهي المحافظة العقارية ويحمل توقيع المحافظ العقاري.

1- زبدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، الجزائر، 2011، ص 125.
2- زبدة نور الدين، نفس المرجع، ص 126.
3- زبدة نور الدين، نفس المرجع، ص 126.

خاتمة

خاتمة

يتبين من خلال النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة في بلادنا، اتجاه المشرع إلى تنظيم هذا المجال الحيوي ومحاولة تسوية الوضعية المعقدة المخلفة عن السياسة الاستعمارية، وبالتالي السعي للتطهير الشامل للملكية العقارية.

يظهر من خلال هذه النصوص القانونية تعدد سندات إثبات الملكية في القانون الجزائري ابتداء من عقد البيع كسند توثيقي المنصوص عليه في الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، لكن في حقيقة الأمر عقد البيع هو عقد ناقل للملكية وليس سند إثبات، فقط في حالة وجود تعدي يمكن لذلك المشتري الذي بحوزته عقد البيع الاستظهار به كسند للإثبات.

تطبيقا لنظام الشهر الشخصي في انتظار استكمال عملية المسح العقاري، تبنى المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75-58 المذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني إجراء التقادم المكسب الذي تمّ عبر المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة والذي يتميز بعدة إيجابيات منها: تملك الحائزين لعقارات والمالكين بدون سندات وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في عقد الشهرة، وهذا يوفر لهم الاطمئنان والأمان لاستغلال عقاراتهم والتصرف فيها، وبالرغم من كل هذه الإيجابيات فإن المرسوم 83-352 يطرح بعض التساؤلات أولها حول تسمية هذه الوثيقة، فحسب القانون المدني نجد أن العقد هو اتفاق يلتزم بموجبه المتعاقد بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، وهذا التصرف يستوجب توافر إرادتين على الأقل، في حين أن عقد الشهرة هو مجرد تصريح انفرادي من الحائز لعقار يخضع لإجراءات معينة الأمر الذي يجعله خاليا من أركان العقد، وبالتالي فهو مجرد شهادة إثبات الملكية للحائز وليس عقدا، وقد تقرر إلغاء هذا المرسوم إثر صدور القانون رقم 07-02 المؤرخ في 26 فيفري 2007، ليصبح من حق الأفراد الذين يمارسون حيازة على عقار، أن يطلبوا فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيتهم وتسليمهم سند ملكية الذي يكون المرجع في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة.

نجد كذلك المرسوم رقم 91-254 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فهذه الشهادة هو تشجيع استثمار الأراضي الفلاحية، تُمنح للحائز الذي يمارس حيازة

خاتمة

قانونية وصحيحة، وهي مازالت سارية المفعول لأنه سيتم تصفية الوضعية القانونية لها بمناسبة استكمال أشغال المسح العام.

جاءت مختلف السندات السالفة الذكر كحل مؤقت بصفة انتقالية لحين تعميم عملية المسح العقاري، وبالتالي فحجيتها القانونية هي حجية نسبية ليس لها قوة مطلقة وبالتالي عدم فعاليتها خصوصا أمام تناقض النصوص الصادرة في هذا الشأن وكذلك اختلاف موقف القضاء وتعارضه مع التشريع في العديد من المواقف، وعليه فهذه السندات مجرد قرائن على الملكية لا ترقى لتكون لها قوة ثبوتية قاطعة في إثبات حق الملكية.

لم يقف التناقض في النصوص عند هذا الحد، بل أن المشرع وعلى الرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني المؤسس على السجل العقاري الذي يتكفل بتسليم الدفتر العقاري بعد استكمال عملية المسح الذي يكون السند الوحيد لإثبات الملكية، فإن الثابت ومن خلال النصوص الصادرة في هذا المجال نلاحظ تعارضهما مع مبادئ نظام الشهر العيني خصوصا مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، ذلك أن المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 حولت الحق للأشخاص المتنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في الحقوق المدونة في السجل العقاري عن طريق القضاء دون تحديد من المشرع لأجل مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق، على عكس ما جاء في المادة 15 من نفس المرسوم بخصوص المنازعة حول عمليات الترقيم المؤقت المحددة آجالها المسقط ب 06 أشهر، فالشخص المعني إذا لم يرفع دعواه خلال هذه المدة يسقط حقه في ذلك وهو ما يؤثر سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية.

أضف إلى ذلك، فحتى بعد إتمام عمليات المسح وتسليم دفتر عقاري، فمزال التقادم المكسب معمول به، فالنظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية في الجزائر يعاب عليه عدم نصه صراحة على مبدأ حضر التقادم الذي يعد من أهم المبادئ التي يبني عليها نظام الشهر العيني، خاصة أن أحكام المادة 827 من القانون المدني جاءت عامة، حيث لم تميز بين حالات أعمال التقادم فيما إذا كان العار ممسوحا أم لا، وبالتالي فالدفتر العقاري الذي ينتظر

خاتمة

منه أن يكون السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يمكن نقض الحقوق الواردة فيه وإلغائه أمام القضاء.

ولقد لاحظنا أن إجراءات إعداد كل من عقد الشهرة وشهادة الحيازة نفسها، لكن لماذا تم إلغاء عقد الشهرة والإبقاء على شهادة الحيازة في حين أن الاختلاف الموجود بينهما هو تلك الرسوم المدفوعة للموثق أثناء تحرير عقد الشهرة، أما شهادة الحيازة فتسلم مجاناً من طرف رئيس م.ش.ب؟

نود أن نختم هذه الدراسة بمجموعة من **الاقتراحات** التي نراها ضرورية للمساهمة في حل مشكل العقار في الجزائر، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية:

➤ إعطاء الحجية الكافية للسندات الرسمية المعمول بها في المناطق غير المسوَّحة ما دام أنها تخضع لنفس الإجراءات عند إشهارها في المحافظة العقارية.

➤ وجوب الأخذ بما توصل إليه مجلس الدولة في إحدى قراراته التي صدرت بشأن الحيازة، الذي يعد مطابق للمنطق ويؤكد على استقرار الملكية العقارية، لأنه لا يقبل استخراج عقد شهرة على عقار له سند ملكية مشهر إذ يُفقد القوة الثبوتية للشهر¹.

➤ تعديل قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بإضافة مادة تنص صراحة على القوة الثبوتية للسند الممنوح وفق هذا الإجراء، ما دام أن إجراءات إعداده تتطلب تحقيق معمق من طرف الهيئات المكلفة بإعداده وتسليمه.

1- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 04، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 95.

خاتمة

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري، ويكون ذلك بتحديد أجل قصير للطعن في الدفتر العقاري.
- تعديل القانون المدني لاسيما المادة 827 وكذا الأمر رقم 74-75، وذلك بإضافة مادة تنص صراحة على حضر التمسك بالتقدم المكسب في المناطق المسووحة، وبالتالي عدم إمكانية اكتساب الحقوق الثابتة في الدفتر العقاري مهما كانت مدة الحيابة.
- تسوية مشكل العقار في الجزائر مرهون بعنصرين هما: الجرد العام للأموال الوطنية والمسح العام للأراضي¹، وعليه لا بد من تدعيم هاتين العملتين بوسائل مادية وبشرية.
- يتوجب أيضا على المشرع حسم الموقف بشأن شهادة الحيابة التي وبالرغم من النص على أنها عبارة عن سند حيازي، إلا أنه وبناء على مقررات إدارية أصبح يعامل أصحابها معاملة المالك، هذه الظاهرة التي شاعت تزامنا مع المساعدات المالية التي تمنح للأفراد في إطار برنامج البناء الذاتي والريفي، مما ينجم عن بقاء الأوضاع على هذه الحالة كثرة النزاعات خاصة عند ظهور المالكين الحقيقيين للأراضي التي شيدت عليها هذه المباني².

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 143.
2- أورهون نورة، المرجع السابق، ص 242.

ملاحظه

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:

سند ملكية

المحافظ العقاري ل:

- بمقتضى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لاسيما المادة 16 منه،

- وبناء على مقر الترتيم العقاري المؤرخ في /...../ رقم..... المشهور في...../...../ مجلد..... رقم.....

يعد سند الملكية هذا لفائدة:

تعيين المالك (1)

اللقب:..... الاسم:..... اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:

المهنة:..... الجنسية:.....

العنوان:

الحصة في حالة الشروع:

تعيين العقار

البلدية:..... المكان المسمى:.....

الشارع:

القسم المسحي رقم:..... الحصة رقم:..... الطبيعة:.....

المساحة:..... هكتار..... أر..... سنتيمتر.

الحدود:

من الشمال:

من الشرق:

من الجنوب:

من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف)..... (بالأرقام).....

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (بن) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترتيم العقاري المشهور والمذكور أعلاه.

سند معد في...../...../.....

إمضاء وختم المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTER DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION DE LA CONSERVATION

مديرية الحفظ العقاري لتيزي وزو

FONCIERE DE TIZI OUZOU

المحافظة العقارية لتيزي وزو

CONSERVATION FONCIERE DE TIZI OUZOU

رقم: _____ / م ع ت 2012

- شهادة ترقيم مؤقتة -

الممضي أسفله السيد المحافظ العقاري ب: تيزي وزو

وبمقتضى النصوص القانونية والتنظيمية أدناه:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 20/12/1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997 لاسيما المادة 39 الفقرة 02 من المحدد لرسم تسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن التوجيه المالية لسنة 1997 لاسيما المادة 66 الفقرة 06 منه المتعلقة بتسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 لاسيما المواد من 42 إلى 45 منه.
- القانون رقم: 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/193 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما المواد 13 و 14 منه.
- محضر استلام وثائق المسح المؤرخ في:
- جدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية المدع يوم:
- تحت رقم:/.....

تسلم شهادة الترقيم المؤقت بطلب من السيد (ة):

بن: المولود في: ب

المهنة: من جنسية جزائرية.

الحامل ل (ب ت و) / (ر س) رقم: الصادرة عن:

في : الساكن ب:

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

I- الكتب

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
2. د. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
3. زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
4. زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة ثالثة، تيزي وزو، 2000.
5. د. زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، تيزي وزو، 2008.
6. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2006.
8. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
9. _____، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003.
10. _____، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
11. _____، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة- شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
12. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009.
13. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
14. ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
15. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.

قائمة المراجع

16. د. مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
17. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.

II- الرسائل والمذكرات الجامعية

1- رسائل دكتوراه

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2- المذكرات

1. أورهومون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
2. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون الخاص، الجزائر، 2005.
3. زبدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، الجزائر، 2011.
4. سايح نور الدين، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2004-2007.
5. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.
6. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.
7. وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، الجزائر، 2013.

III- المقالات

1. د. إقلولي، ولد رابح صافية، السند الرسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، **المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية**، مجلة سداسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص ص 07-18.
2. بوجمعة صويلح، دراسة في قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، **مجلة الفكر البرلماني**، العدد 16، الجزائر، ماي 2007، ص ص 100-108.
3. جغلول زغدود، حاجي نعيمة ، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، **معارف** تصدر عن جامعة أكلي محند أولحاج ، العدد 14، البويرة، جوان 2013، ص ص 237-255.
4. حمدي باشا عمر، عقد الشهرة (الاعتراضات المقدمة من طرف الإدارة)، **مجلة الموثق**، العدد 07، الجزائر، جوان- جويلية 2002، ص ص 41-42.
5. خلفوني مجيد، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، **الفكر البرلماني**، مجلة متخصصة في القضايا والوثائق البرلمانية يصدرها مجلس الأمة، العدد 16، الجزائر، ماي 2007، ص ص 109-117.
6. لعريض أمين، **ملتقى** حول شروط وإجراءات تطبيق قانون 02-07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المدية، د.س.ن، ص ص 01-15.
7. محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، **مجلة الفكر البرلماني**، العدد 18 ، الجزائر، ديسمبر 2007، ص ص 117-147.
8. د. معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، **المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية**، العدد 04، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص ص 89-107.
9. ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية (العقار الخاص)، **مجلة المحاماة**، مجلة تصدر عن منظمة المحامين لمنطقة تيزي وزو، العدد 04، الجزائر، جوان 2006، ص ص 123-163.

IV- النصوص القانونية

(1) النصوص التشريعية

1. أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 10 صادرة في سنة 1970، (ملغى).
2. أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 الصادرة في 13 ماي 2007.
3. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
4. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 19 سبتمبر 1990، معدل ومتمم.
5. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004 .
6. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007.
7. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

(2) النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 الصادرة في سنة 1973.
2. المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 23 الصادرة في 13 أبريل 1976.
3. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 23 مؤرخة في سنة 1976، معدل ومتمم.
4. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 الصادرة في 1983 (ملغى).

قائمة المراجع

5. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة في سنة 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 1 صادرة بتاريخ 08 جانفي 2006، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
6. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 1991.
7. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26 الصادرة في 25 مايو 2008.

(3) القرارات القضائية

1. قرار رقم 190541 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 29 مارس 2000، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر، 2000، ص ص 151-155.
2. قرار رقم 197920 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 28/06/2000، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر، 2001، ص ص 249-253.
3. قرار رقم 423832 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16/07/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، الجزائر، 2010، ص ص 274-279.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1- Mémoires

- ZEROUK Kaddour, la nature juridique de la vente immobilière en droit Algérien, thèse pour le doctorat d'Etat en droit, université d'Alger, institut des sciences juridiques et administratives, 1986.

الفهرس

فهرس المحتويات

4..... مقدمة

7..... الفصل الأول: السندات التوثيقية

9..... المبحث الأول: عقد بيع العقار

9..... المطلب الأول: أركان عقد بيع العقار

10..... الفرع الأول: ركن التراضي

10..... أولا: موضوعات التراضي

10..... 1- الاتفاق على طبيعة العقد

11..... 2- الاتفاق على المبيع

11..... 3- الاتفاق على الثمن

11..... ثانيا: شروط صحة التراضي

11..... 1- أهلية المتعاقدين

11..... 2- سلامة الرضا من عيوب الإرادة

12..... الفرع الثاني: ركن المحل

12..... أولا: المبيع

12..... 1- أن يكون المبيع موجودا

12..... 2- أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعين

13..... 3- أن يكون المبيع مما يجوز التعامل فيه

13..... 4- أن يكون المبيع ملكا للبائع

13..... ثانيا: الثمن

13..... 1- يجب أن يكون الثمن مبلغا من النقود

14..... 2- أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير

- 14..... 3- أن يكون الثمن جديا
- 15..... الفرع الثالث: ركن السبب
- 15..... المطلب الثاني: التزام البائع بنقل الملكية في العقار
- 16..... الفرع الأول: توثيق العقد
- 18..... الفرع الثاني: التسجيل لدى مصلحة الطابع (مفتشية الضرائب)
- 18..... أولا: الجهة المختصة بالتسجيل
- 18..... ثانيا: إجراءات التسجيل
- 19..... الفرع الثالث: الشهر العقاري
- 20..... أولا: أنظمة الشهر العقاري
- 20..... 1- نظام الشهر الشخصي
- 20..... 2- نظام الشهر العيني
- 21..... ثانيا: موقف المشرع الجزائري من النظامين
- 21..... ثالثا: أثر عقد البيع غير المسجل في القانون الجزائري
- 22..... **المبحث الثاني: عقد الشهرة**
- 23..... المطلب الأول: شروط الاستفادة من عقد الشهرة والإجراءات المتبعة لإعداده
- 23..... الفرع الأول: شروط الاستفادة من عقد الشهرة
- 23..... أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل إعداد عقد الشهرة
- 25..... ثانيا: الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل إعداد عقد الشهرة
- 25..... 1- أركان الحيازة
- 26..... 2- صفات الحيازة
- 27..... ثالثا: الشرط المتعلق بالمدة
- 27..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهرة

- أولاً: لجوء طالب عقد الشهرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً 28
- ثانياً: الإجراءات التي يقوم بها الموثق قبل تحرير عقد الشهرة 28
- ثالثاً: تحرير عقد الشهرة وشهره بالمحافظة العقارية 30
- المطلب الثاني: المنازعات القضائية المترتبة عن إعداد عقد الشهرة 31
- الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن الاعتراضات 31
- أولاً: الاعتراضات المقدمة من قبل المواطنين 31
- ثانياً: الاعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية 32
- الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في النظر في دعوى إلغاء عقد الشهرة 33
- أولاً: الطعن من قبل أشخاص القانون الخاص 33
- ثانياً: الطعن من قبل أشخاص القانون العام 34

36..... الفصل الثاني: السندات الصادرة عن الجهات الإدارية

- المبحث الأول: شهادة الحيابة 38
- المطلب الأول: إعداد وتسليم شهادة الحيابة 39
- الفرع الأول: شروط الاستفادة من شهادة الحيابة 39
- أولاً: الشروط التي تخص الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيابة 39
- ثانياً: ضرورة تحقق الحيابة القانونية الصحيحة 40
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة 41
- أولاً: إيداع ملف تقني أمام مصالح البلدية المختصة من قبل طالب شهادة الحيابة 41
- ثانياً: اضطلاع رئيس البلدية المختص إقليمياً بإعداد وتسليم شهادة الحيابة 42
- الفرع الثالث: آثار شهادة الحيابة 44
- أولاً: شهادة الحيابة شهادة اسمية 45
- ثانياً: شهادة الحيابة غير قابلة للتصرف بالبيع 45

- 46..... ثالثا: شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار
- 46..... رابعا: شهادة الحيازة تسمح للحائز حق الحصول على شهادات التعمير
- 46..... خامسا: تسمح شهادة الحيازة للمستفيد بترتيب رهن عقاري لفائدة المؤسسات المالية المقرضة
- 47..... **المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيازة**
- 47..... الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي (القضاء العقاري)
- 48..... الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
- 49..... **المبحث الثاني: الدفتر العقاري**
- 50..... **المطلب الأول: القانون الذي ينظم الدفتر العقاري**
- 51..... الفرع الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري
- 51..... أولا: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري
- 51..... 1-افتتاح عملية مسح الأراضي العام
- 53..... 2-التحقيق العقاري
- 53..... 3-إيداع وثائق المسح بمقر البلدية
- 53..... ثانيا: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري
- 54..... 1-تأسيس السجل العقاري
- 55..... 2-تسليم الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية
- 57..... **الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري**
- 57..... أولا: الاعتراضات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري
- 57..... 1-الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح
- 57..... أ- رفع الاعتراضات أمام لجنة المسح
- 58..... ب- النظر في الاعتراضات المقدمة أمام لجنة المسح
- 59..... 2- الاعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري

59.....	ثانيا: إلغاء الدفتر العقاري
61.....	المطلب الثاني: سند الملكية المقدم في إطار عمليات التحقيق العقاري
62.....	الفرع الأول: إجراءات معاينة التحقيق العقاري
62.....	أولاً: الإجراءات الإدارية والميدانية
62.....	1- طلب فتح تحقيق عقاري
63.....	2- المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق
65.....	ثانيا: الإجراءات القانونية
65.....	1- إصدار مقرر التقييم العقاري
65.....	2- إعداد سند الملكية
66.....	الفرع الثاني: حجية بطاقة التحقيق العقاري في الإثبات
68.....	خاتمة
73.....	الملاحق
76.....	قائمة المراجع
82.....	الفهرس