

جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية



دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث (ل.م.د) في القانون

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

د. حمليل نواره

إعداد الطالبة:

أبوديل ريمة

لجنة المناقشة

- أ. د/ معاشو نبالي فطة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزورئيساً
د/ حمليل نواره، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مشرفاً ومقرراً
أ. د/ صبايحي ربيعة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزوممتحناً
أ. د/.عايدة مصطفاوي، أستاذة، جامعة البليدة ممتحناً
أ. د/ عمرو خليل، أستاذ، جامعة البليدة ممتحناً

تاريخ المناقشة 23 فيفري 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر



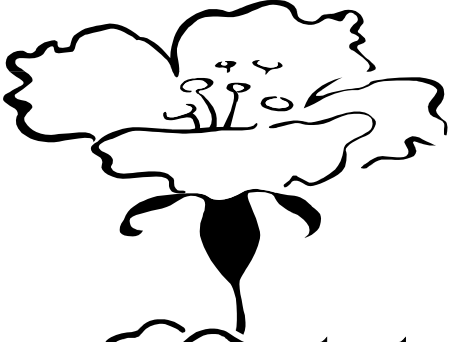
أشكر الله سبحانه وتعالى، ابتداءً، واعترافاً بالفضل
والجميل أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتي المشرفة

د. حمليل نوارنة

التي تفضل بالإشراف على العمل ودعمتني بالنصائح
والإرشادات، وأخذت بيدي أثناء الإنجاز حتى تمّ فوصل
إلى أيديكم الكريمة.

نفع الله بها العلم وطلابه، وجزاها الله عني كلّ خير.

رسمية أبو ديل ريمة



إهداء

إلى شمس حياتي إلى منبع حناني إلى أول ما نطقت باسمها
إلى التي عشتها قلبي إلى أمي ذات الصدر الحنون.

إلى الذي أحمل اسمه بكل اقتدار إلى ذو الوجه النوار إلى
سند وجودي إلى أبي رمز الصيبة والوقار ورمز عزتي.

إلى ملاكي الأيمن أختي صارة وملاكي الأيسر أخي وليد.

إلى سند حياتي زوجي العزيز

إلى روح الماما ابني أدام

سحرية

حقائق

يشكّل العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، سعى الإنسان لتملّكه بشتى الطرق، لكونه ثروة حقيقية في كل زمان. ازدادت أهمية العقار عبر العصور بارتباطه بالملكية العقارية وبالتنمية في جميع مجالات الحياة، فصار ثروة ثمينة ومصدر للرزق لا مثيل له، وأصبح التطوّر مرتبطا بالوضعية الاجتماعية للأفراد وعلاقتها بالملكية العقارية، ومستوى الدّخل المعيشي مرتبطا بازدهار واتساع الملكية العقارية.

مع تطوّر الفكر الإنساني أصبح الإنسان مولعا بالاستثمار العقاري، لكن هذه الرغبة الجامعة اصطدمت بواقع مرير تمثّل في نقص الملكية العقارية الموثقة، والتي أدّت إلى عرقلة قيام مشاريع سواء كان زراعيًا، صناعيًا أو عمرانيًا، أو حتى إقامة مسكن نتيجة لعوامل عديدة.

اعترفت أغلب التشريعات والديساتير العالمية بحق الملكية العقارية واتفقت على حمايته بالشكل الذي يسمح لصاحبها بالتمتّع بالعقار واستغلاله والتصرف فيه تبعًا لمصالحه وفي الحدود التي يسمح بها القانون، لذلك اهتمت معظم التشريعات المقارنة عبر كل العصور المتعاقبة على إنشاء ووضع نظم عقارية متكاملة، تخضع للتّحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان استقرار الملكية في يد الملاك والحائزين للأملك العقارية والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على السواء.

عرفت الجزائر عدّة محاولات للوصول إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة بصفة شاملة ونهائية، وذلك في ظلّ أنظمة عقارية متنوّعة ومتباينة بفعل تقلّبات الظروف السياسية والاقتصادية، هذا ما جعل الملكية العقارية عامة تمتاز بطابع التعقيد والغموض، فبعد أن عرفت تطبيق النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي التي تميزت خلالها بالاستقرار والثبات قبل الاحتلال الفرنسي، فإن الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي دخلت في جوّ الفوضى والغموض، فاتخذت وسيلة لخدمة أغراض الاستعمار الذي لجأ إلى إصدار قوانين تهدف إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي وتحويلها إلى ملكية عامة للدولة الاستعمارية.

بعد الاستقلال مباشرة حاولت الجزائر جاهدة إلى إعادة النظر في سياستها العقارية، وذلك من أجل تحقيق تنمية شاملة والتي لا يمكن أن تتحقق بدون توثيق الملكية العقارية بمحررات تتمتع بقوة ثبوتية وحجة على الغير، وذلك من خلال تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بعدما كان يعتمد على نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي وهذا بإصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، والذي أعقبه صدور المرسومين التنفيذيين له، المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن مسح الأراضي العام⁽²⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، وهذا كأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية بصفة نهائية بتسليم دفتر عقاري الذي يعتبر سنداً قانونياً للملكية العقارية.

إنّ نظام الشهر العيني وعملية المسح العام للأراضي هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان ارتباطاً وثيقاً فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجياً بتقدم عمليات المسح ووضع مخططات طبوغرافية وبطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري العيني وتسليم سندات الملكية (الدفتر العقاري) في نهاية المطاف.

حاول المشرع بوضعه للإطار القانوني لعمليتي المسح العقاري والشهر العقاري، أن يعطي لهذه العمليات كلّ السبل الناجعة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح، ونقلها من نظام

1 - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18/11/1975، معدل ومتم بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، صادر في 31/12/2014.

2 - مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13/04/1976، معدل ومتم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج ر عدد 71، صادر في 30/12/1984 وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل سنة 1992، ج ر عدد 26، صادر في 08/04/1992.

3 - مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13/04/1976، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، صادر في 23/05/1993.

العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وأكد على تدخل هيئات إدارية تكون أطراف مساهمة في القيام بهذه المهمة تتمثل في كل من إدارة مسح الأراضي، المحافظة العقارية، الولاية، البلدية، الجهات القضائية... الخ، وأكد على أهمية التنسيق بين هذه الهياكل ضمانا للسرعة في الإنجاز، وهذا لتوفير السندات القانونية التي تشجع التداول في إطار منظم للعقار، فعملية التطهير العقاري تشكل الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات القانونية الواردة عليها.

إن الحديث عن نظام الشهر العيني يدفعنا بالضرورة إلى البحث عن الآلية المادية التي يقوم عليها دفتر العقاري، ألا وهي المسح العام للأراضي والذي يرمي إلى توضيح القوام المادي والتوقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية سواء كانت عمومية أو أملاك خاصة أو الأملاك الوقفية، وذلك بتشخيص كل الممتلكات العقارية وبيان كل من لهم حق أو عبء عليها، عن طريق إعداد وثائق مساحية في كل بلدية، تكون كقاعدة لتأسيس سجل عقاري عيني دقيق لهذا النظام، وهي من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، نظرا للمعلومات التي يوفرها المسح العقاري الخاصة بالعقار، فيمكن أن تساهم بشكل كبير في تطور اقتصاد الشعوب، ولعلّ الغرض الأساسي من إعداد مسح الأراضي هو تشخيص جميع الممتلكات العقارية.

غير أنّ نظام الشهر العيني لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا للتوتيرة البطيئة التي سارت بها أشغال مسح الأراضي العام، ونظرا لشساعة المساحة الجغرافية للدولة الجزائرية وقلة الإمكانيات المادية والتقنية من جهة، وكذا نقص الكفاءات المتخصصة في المجال القانوني والتقني من جهة أخرى، كلّ هذا أدّى بالمشروع إلى تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي مؤقتا كمرحلة انتقالية.

دفعت هذه المعطيات والنتائج الهزيلة لعملية المسح في مرحلته الأولى بالمشروع الجزائري إلى البحث عن آليات موازية لعملية المسح العام للأراضي، منها آلية عقد الشهرة كأداة للاعتراف بالملكية العقارية وذلك بموجب المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراء

إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽¹⁾، بغية لتشجيع المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها عمليات المسح للحصول بواسطة إجراءات بسيطة على سند يتمثل في عقد الشهرة، وذلك بالاعتماد على الحيازة، إلا أنه في كثير من الحالات لا يمكن للحائزين إثبات ممارسة حيازة كافية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، والحصول على سندات الاعتراف بالملكية تمكنهم من القيام ببعض أعمال التسيير في انتظار التطهير الشامل.

لم تتوقف خطوات المشرع عند هذا الحد في إطار رغبته في استكمال عمليات التطهير العقاري للملكية الخاصة، بل تدخل سنة 1990 بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾، وهذا من أجل رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وفي هذا الصدد تم استحداث سند بموجب المادة 39 منه ألا وهو "شهادة الحيازة" والتي تعود مرجعيتها إلى الحيازة العقارية الواردة في أحكام القانون المدني⁽³⁾، و صدر بشأن كفاءات إعدادها وتسليمها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽⁴⁾.

ورد في عرض أسباب مشروع القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أن إجراء شهادة الحيازة يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد، وتسمح للسلطات العمومية من اتخاذ إجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصفية الوضعية القانونية للعقار المحاز وتكوين

1 - مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن سنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24/05/1983، ملغى بموجب قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28/02/2007.

2 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18/11/1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/1995.

3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30/09/1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، صادر في 13/05/2007.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، صادر في 31/07/1991.

السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن⁽¹⁾.

اعتنت معظم التشريعات بنظام الحيابة لاعتبارها من المواضيع الهامة لكونها تهدف إلى حماية النظام العام واستقرار المعاملات العقارية، وتظهر هذه الأهمية بشكل خاص في بلد مثل الجزائر الذي يفتقر ثقافة تدوين العقود، فقد ظلت الشفاهة الوسيلة الأساسية التي يعتمد عليها المجتمع في إعلان مختلف التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية أو لا، مما جعل أغلب الملكيات الخاصة المتوارثة أباً عن جدّ في العائلات الجزائرية لا تملك سند ملكية مكتوب، فتأخذ حينئذ فكرة اكتساب الملكية بالحيابة درجة كبيرة من الأهمية، فلذلك أولاهها المشرع عدّة صور للحماية القانونية.

تعتبر الحيابة قرينة على الملكية، والاهتمام بالحيابة لم يكن محلّ اهتمام القوانين الوضعية فحسب، بل نجد أنّ الشريعة الإسلامية هي الأخرى أعطت أهمية كبيرة للحيابة من حيث دراستها ومن حيث ما ينجرّ عنها من آثار، إذ اعتبرت الحيابة طريقاً من طرق اكتساب الملكية أو طريقاً لاستمرار حق الاستغلال والاستفادة من العقار.

تعدّ الحيابة العقارية سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، وتعتبر أساس قيام المحرّرات السابق الإشارة إليها وفي مقدّمتها شهادة الحيابة، والتي هي موضوع بحثنا هذا الذي تمّ اختياره بناءً على الواقع الذي شهد الانتشار الكبير لها وعلى طلبها في الآونة الأخيرة، وذلك بسبب الدّعم الذي قدّمته الدولة للاستفادة من بناء السكّات الرّيفية، وما دامت أغلب الأراضي ليس لأصحابها سندات ملكية، اضطرّوا إلى طلب الحصول على شهادة الحيابة من أجل أن تمنح لهم رخصة البناء، وأيضاً رخصة الهدم من أجل الحصول على القروض العقارية، وكذلك أصبحت هذه الشهادة مطلوبة في العديد من الملفّات كالحصول على بطاقة الفلاح والدّعم الفلاحي بمختلف أنواعه.

1 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير ممسوحة، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، قسم قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007 - 2008، ص 204.

تبدو أهمية الموضوع من خلال الآثار الكبيرة والخطيرة التي ترتبها الحيابة من الناحية القانونية، إذ تعدّ طريقا من طرق اكتساب الحقوق العينية العقارية متى استوفت شروطها، كما أنها وسيلة من وسائل إثبات الحقوق، ومن ثمّ فالحيابة تجعل الحائز في مركز ممتاز فيما ينشأ من منازعات على محل الحيابة، فيعفى من عبء إثبات حقّه ويلقى بهذا العبء الثقيل على من ينازعه في الحيابة، زيادة على الإشكالات الخطيرة المطروحة على الساحة العملية التي أثارها مسألة الحماية القانونية للحيابة ضدّ الاعتداءات المتكرّرة، كذلك أعمال النهب والسلب التي تتعرض لها الحيابة العقارية يوميا، بالإضافة إلى بعض الإشكالات العملية والتي برزت على مستوى الجهات القضائية والتي تتعلّق بمحاولة تطبيق النصوص الخاصة بحماية الحيابة على أرض الواقع.

كون شهادة الحيابة لها أثر في تفعيل عملية المسح العام للأراضي وتطهير العقارات التي ليس لها سندات ملكية، لهذا ارتأينا دراسة هذا الموضوع من زاويته القانونية من خلال طرح الإشكالية التالية:

كيف ساهمت شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع

الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت على المنهج الوصفي - التحليلي لتحديد مقومات وصفات شهادة الحيابة وعرض مفهومها، شروطها، إجراءات إعدادها، وكذا الآثار القانونية المترتبة عليها، إضافة إلى تحليل مختلف النصوص القانونية، التعليمات، والقرارات القضائية التي يستلزمها الموضوع، الذي قسمته إلى بابين رئيسيين، الأحكام الموضوعية لإثبات الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيابة (الباب الأول)، وكذا إلى القواعد الإجرائية لإثبات الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيابة (الباب الثاني).

الباب الأول

الأحكام الموضوعية لإثبات الملكية

العقارية المقترنة بشهادة الحيابة

تقتضي مبررات التنمية الاجتماعية والاقتصادية مواجهة أزمة العمل والسكن تماشياً مع بداية تخلي الدولة عن الأداء الموجه لها في هذين المجالين من حيث التنظيم والتمويل بداية من سنة 1980 إذا اقتضت إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي الشروع في عملية التنازل وتنمية العقار الفلاحي التابع للخواص، بإعداد وإصدار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، في خطوة مغايرة للأساليب السابقة المعتمدة لمواجهة العقار الفلاحي، وتوضيح العلاقة بين مالك الأرض الفلاحية والمستغل لها، في خطة تستهدف تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية وبعث آلية شهادة الحيازة لحائزين لهذه الأراضي الفلاحية الخاصة بدون سند، من أجل الشروع في عملية تدعيم سياسة القروض الفلاحية⁽²⁾.

أدت ضرورة تطهير الملكية العقارية الخاصة وتجسيد سياسة الاستثمار، إلى تدخل المشرع سنة 1990 بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وخول للمواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم يتم فيها مسح الأراضي أن يتحصلوا على سند حيازي، يُسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽³⁾، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليمياً لكل حائز لعقار حسب مفهوم المادة 827 من القانون المدني الجزائري حيازة هادئة علنية وغير منقطعة ولا تشوبها شبهة، كما اشترط المشرع في المادة 39 السابقة الذكر أنه لا يمنح هذا السند الحيازي إلا في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ولم تشرع السلطات في عمليات المسح بها. ومن أجل التصفية

1 - قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر في 1983/08/16، (ملغى).

2 - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 205.

3 - زناي أمينة، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2014/2013، ص 31.

النهائية للوضعية القانونية للعقار، وانطلاقاً من التاريخ المذكور في شهادة الحيازة والذي يثبت بداية ممارسة الحيازة، للحائز الحاصل على هذه الشهادة الذي يعتبر حائزاً حسن النية يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم. ومن أجل التوسع أكثر يستلزم الأمر البحث في مسألة مضاهاة شهادة الحيازة للملكية العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري (الفصل الأول) ثم التطرق إلى اكتساب الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة عن طريق التقادم المكسب (الفصل الثاني).

الفصل الأول

مضاماة شهادة الحيازة للملكية العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري

أدت الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، أمام قلة الأراضي التي لها عقود ملكية موثقة، وتأخر عملية المسح العام للأراضي التي لا تزال آجال استكمالها بعيدة، إلى تدخل المشرع الجزائري باستحداث شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية والمساهمة في تكوين السجل العقاري قصد القضاء على الاستغلال العشوائي وغير المشروع للأراضي⁽¹⁾، كون أن الفترة الممتدة بين سنة 1962 إلى غاية 1990 هي فترة فوضى عقارية نظرا لغياب سياسة عقارية واضحة، ونظرا لما نجم عنها من تعاملات عرفية وفوضى عقارية، بالتالي كان لزاما عليه التدخل في ضبط السياسة العقارية المنتهجة من قبل، والهدف الثاني هو المساهمة في التنمية الشاملة، لأنه في العديد من الحالات يتعذر على الحائز تبرير ممارسة الحيازة المدة القانونية المطلوبة لإعمال التقادم المكسب.

تتنافى هذه الوضعية مع متطلبات تنمية الفلاحة والبناء التي تولي لها السلطات العمومية اهتماما كبيرا، لأنه غالبا ما تنتقل الملكية الخاصة شفويا أو عرفيا، وعليه فإن السعي لأجل جعل الوضعية القانونية تتطابق والواقع⁽²⁾، وهو الهدف المراد منه إنشاء الحيازة باعتبارها وسيلة ناجحة وسريعة للتكفل بالصعوبات الملقاة في هذا المجال وتفاذي المشاكل الملقاة في التسيير العقاري.⁽³⁾ فباستحداث شهادة الحيازة اتجه المشرع إلى تبني الفصل بين الانتفاع والملكية، على اعتبارها وضع ظاهر للملكية (المبحث الأول) وتتسم بالطابع الرسمي (المبحث الثاني).

1 - شامة سماعتين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 1.
2 - محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، مجلس الأمة الجزائر، 2007، ص 117.
3 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 138.

المبحث الأول

الحيازة وضع ظاهر: عنوان للملكية

تناول المشرع الجزائري الحيازة في الفصل الثاني من الكتاب الثالث من القانون المدني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، فنص على الاستيلاء التركة، الوصية، الالتصاق، العقد، الشفعة والحيازة التي تحتل مكانة هامة بين أسباب كسب الملكية، وذلك نظرا لما يترتب عليها من نتائج عملية خطيرة، فالحيازة كما يقال هي عنوان الملكية الظاهرة فالحائز دوما يعطي الانطباع بأنه هو المالك بفضل استعماله واستغلاله والذي يخول له فرض نفوذه وسيطرته على الشيء المحاز⁽¹⁾.

تعتبر الحيازة حالة واقعية أو وضع مادي يسيطر بموجبه الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرته المادية على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني⁽²⁾، تتأتى هذه السيطرة المادية عن طريق قيام الشخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، ولما كانت الحيازة هي المظهر الخارجي لوجود الحق فيجب أن يكون الشيء المادي صالحا لأن يرد عليه الحق الذي يظهر به الحائز⁽³⁾، وبذلك يستقيم مفهوم شهادة الحيازة (المطلب الأول) وتتحدد شروط استحقاقها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم شهادة الحيازة

تضمن القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري شهادة الحيازة وأحال طرق إعدادها وكيفيات تسليمها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-254، تنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 على أنه: « يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم

1 - طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 60.

2 - محمد وحيد الدين سوار، كتاب شرح القانون المدني السوري، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة دمشق، سوريا، 1979، ص 599.

3 - سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص 270.

75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيابة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيابة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه». وطبقا لنص هذه المادة فقد سمحت لكل شخص يمارس حيازة هادئة علنية ومستمرة غير مشوبة بلبس وفقا للمادة 823 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني باستصدار سند حيازي يسمى شهادة الحيابة يخضع للشكليات المحددة قانونا، ولإبراز مفهوم شهادة الحيابة يستوجب الأمر التطرق إلى كل من تعريفها (الفرع الأول) وتحديد خصائصها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف شهادة الحيابة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة الحيابة من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، كما اكتفى في المرسوم التنفيذي رقم 91-254 بتحديد كفيات إعداد هذا السند الحيازي وتسليمه ليترك المجال للفقهاء في تعريف شهادة الحيابة.

تباينت تعريفات الفقهاء في هذا الصدد، فمنهم من عرف شهادة الحيابة على أنها سند حيازي إداري يثبت حيازة ملكية خاصة يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائز الذي لا تقل مدة حيازته عن سنة طبقا للإجراءات التي حددها القانون⁽¹⁾.

كما عرّفها البعض الآخر على أنها سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون⁽²⁾.

1 - خالد أحمد، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 295 - 296.

2 - محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مرجع سابق، ص 120.

في حين ذهب البعض إلى اعتبارها شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند ملكية، ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول⁽¹⁾.

يستخلص من هذه التعاريف أن شهادة الحيازة عبارة عن سند حيازي اسمي تخوّل لحاملها امتيازات وحقوق محددة، وهي آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوّحة.

ما يلاحظ بخصوص موقف القضاء بشأن شهادة الحيازة هو أنه لم يتطرق إليها كثيرا خلافا لعقد الشهرة، فاعتبر شهادة الحيازة سندا قويا، حيث ذهبت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 288085 إلى أنه: «تشكل الحيازة المحدثة طبقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 سندا قويا بمفهوم المادة 30 من القانون نفسه»⁽²⁾.

الفرع الثاني

خصائص شهادة الحيازة

يتضح بالرجوع إلى أحكام المواد 42 و43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة تعد شهادة اسمية (أولا)، وهي غير قابلة للتصرف (ثانيا) ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار (ثالثا)، وذلك على نحو التالي:

أولا - شهادة الحيازة شهادة اسمية:

تتميز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي لها، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وقد تضمنت ما يلي: «شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، إن اقتضى الأمر مدة سنة (01) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحصول قانونا محل

1 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 133.

2 - قرار صادر عن المحكمة العليا عن الغرفة العقارية، بتاريخ 23 مارس 2005، تحت رقم 288085، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 239.

الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحياة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة.»

كما تضيف المادة 16 من المرسوم رقم 91-254 ما يلي: «طبقاً لأحكام المادة 42 من القانون رقم 90-25 وفي حالة وفاة الحاصل على شهادة الحياة أو وفاة احد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة، إن اقتضى الأمر مدة سنة واحدة، ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حياة جديدة باسمهم.

تعد شهادة الحياة الجديدة على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها

وشهرها.»

يتضح من المادتين المذكورتين أعلاه أن شهادة الحياة تتصف بأنها شهادة اسمية، لا يمكن أن تنتقل إلى الورثة إلا بالمطالبة بالحصول على شهادة جديدة باسمهم في خلال هلاك صاحب الشهادة في غضون سنة بعد الوفاة، وياحترام الشروط الإجرائية اللازمة للمطالبة بها، ودون قيام مجددا بالتحري والتحقق في شروط الحياة بل يمكن لهم المطالبة بنقل حياة سلفهم إليهم باستصدار شهادة جديدة باسمهم، كما يجب إخضاع هذه الشهادة مجددا للتسجيل والإشهار العقاري⁽¹⁾.

لا تنتقل شهادة الحياة من الحائز إلى شخص آخر، بل الواقعة المادية بحد ذاتها أي واقعة الحياة هي التي يجوز انتقالها من السلف إلى الخلف؛ ولقد نصت المواد من 811 إلى 814 من القانون المدني الجزائري على أحكام انتقال الحياة. يقصد بانتقال الحياة، أن تكون الحياة اللاحقة متصلة بالحياة السابقة وليست منقطعة بما يحقق الاستمرار حتى يتسنى ضم مدة الحياة السابقة إلى مدة الحياة الحالية⁽²⁾.

يتم انتقال الحياة بطريقتين، الأولى بالميراث ويدعى من انتقلت إليه بالخلف العام وهو من يخلف الشخص في ذمته المالية أو جزء منها كالوارث أو الموصى له بحصة من مجموع التركة كالثالث أو الربع، وتنتقل الحياة إليه بنفس نوعها وصفاتها التي كانت عليها⁽³⁾، فإذا كانت حياة

1 - شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن خدة بن يوسف، الجزائر، 1998 - 1999، ص 14.

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

3 - تنص المادة 814 من القانون المدني على ما يلي: «تنتقل الحياة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان =

ملك أو حياة انتفاع فإنها تنتقل بنفس الصفة وإذا كانت الحياة عرضية، فإن الوارث يكون هو الآخر حائزا عرضيا ولا تتغير تلك الصفة، إلا إذا تحولت حياته إلى حياة قانونية بفعل الغير أو بفعل يصدر منه يعارض به حق المالك⁽¹⁾. كذلك إذا كانت حياة المورث معيبة بعيب الخفاء أو الإكراه، فإنها تنتقل إلى الوارث مشوية بهذا العيب ولا تصبح سليمة في يده إلا إذا زال العيب⁽²⁾. باعتبار أن حياة الخلف العام استمرارا لحياة السلف، فالأصل أن تضم مدة حياة المورث إلى مدة حياة الوارث ما دام للوارث فائدة في هذا الضم لاستعمال المدة الواجبة لرفع الدعوى الحياة، وكذا التمسك بالتقادم المكسب لتملك العقار المحاز⁽³⁾.

أما الطريقة الثانية تتم بالاتفاق أو بالعقد وذلك كانتقال حياة المبيع من البائع إلى المشتري ويسمى هذا الأخير بالخلف الخاص⁽⁴⁾، وهو من تلقى عن غيره حق معين بالذات عن سلفه بسبب من أسباب انتقال الملك كعقد البيع أو الهبة أو الوصية أو الشفعة أو هو كل حائز قامت بينه وبين الحائز السابق علاقة قانونية أدت إلى انتقال الحياة، وتتص المادة 811 من القانون المدني على ما يلي: « **تنتقل الحياة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحياة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلّم مادي للشيء موضوع هذا الحق** ».

يفهم من نص المادة أن انتقال الحياة للخلف الخاص يتم بناء على اتفاق بينه وبين سلفه، ويشترط أن يتوفر لدى الخلف السيطرة على العين موضوع الحياة أي أن يكون في استطاعته مباشرة الأعمال المادية، وتعتبر حياة الخلف الخاص حياة جديدة مستقلة عن حياة السلف، وتتميز بصفات الخاصة التي قد تختلف عن الصفات التي كانت عليها من قبل، فقد تكون حياة سلف حياة عرضية، ومع ذلك تكون حياة خلفه الخاص قانونية والعكس صحيح، كما تكون حياة السلف معيبة بإكراه أو غموض بينما حياة خلفه خالية من كل هذه العيوب، كما أن

= السلف سيء النية وأثبت الخلف أنه كان في حياته حسن النية، جاز له أن يتمسك بحسن نيته ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حياته حياة سلفه ليبلغ التقادم.»

- 1 - طروب كامل، الحياة في الفقه المالكي والقانون المدني الجزائري - دراسة مقارنة -، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، 2002/2001، ص 48.
- 2 - حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 553.
- 3 - كامل رمضان جمال، الحماية القانونية للحياة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002، ص 57.
- 4 - محمد زواوي فريدة، الحياة والتقادم المكسب، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 40.

العبرة في تقديم وجود حسن النية أو سوئها يعتمد على نية الخلف الخاص وليس له علاقة بنية السلف، وأما بخصوص ضم مدة حياة السلف إلى حياة الخلف الخاص، فإنه يستطيع الخلف الخاص ضم مدة حياة سلفه إلى مدة حياته لكسب الملكية بالتقادم لاستكمال المدة المتطلبية في رفع دعوى الحياة⁽¹⁾.

ثانيا - شهادة الحياة غير قابلة للتصرف:

تنص المادة 43 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: « غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك ». يفهم من نص هذه المادة أنه لا يجوز لمن يحوز شهادة الحياة أن يقوم بتحويل الحقوق العينية العقارية أو بأي تصرف في العقار محل الحياة، سواء كان مجانا أو بمقابل مالي، أي أن المشرع منع على حامل شهادة الحياة أن يتصرف بالبيع أو الهبة أو الوصية أو الوقف، وجميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، والتي هي في الأصل تصرفات تمنح للمالك وحده⁽²⁾.

جاءت شهادة الحياة لتحقيق أهداف تتعلق أساسا بالتنمية الفلاحية في إطار سياسة التحديث الريفي⁽³⁾، فإن الامتيازات التي تخولها شهادة الحياة لصاحبها تقابلها قيود تتمثل في عدم قابلية شهادة الحياة للتصرف بالبيع أو المقايضة أو عن طريق التبرع. ولهذا فالحظر المقروض يعكس نية المشرع في المحافظة على حقوق الغير، ولأن حالة الشيوخ تعقد من تصفية العقارات، هناك من يرى ضرورة منح لصاحب السند الحيازي إمكانية التنازل على حصته والابتعاد عن حالة الشيوخ في العقار، وهذا وفقا لشروط صارمة والتي تكون دوما في خدمة القيمة المنفعية للعقار⁽⁴⁾.

ثالثا - شهادة الحياة لا تغير الوضعية القانونية للعقار:

تنص المادة 01/43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: « لا يترتب على تسليم شهادة الحياة تغيير في وضعية العقار القانوني ». يتضح من نص

1 - محمدي زاوي فريدة، المرجع السابق، ص ص 43 - 47.

2 - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 298.

3 - محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مرجع سابق، ص ص 122 - 123.

4 - شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2003، ص 63.

المادة أن شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية⁽¹⁾ لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز، له سوى الحق في استعمال واستغلال والانتفاع بالعقار المحاز دون حق التصرف، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة بمناسبة استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتسليم الدفاتر العقارية، التي تكون لها الحجية والسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة⁽²⁾.

فبالتالي لا يرتب على حصول الحائز لشهادة الحيازة أي تغيير في ملكية العقار، فشهادة الحيازة ليست سندا للملكية كما لا تعتبر قرينة على الملكية وهي بذلك تختلف عن عقد الشهرة، إلا أنه رغم أن الحائز لا يتحول إلى مالك بحصول على شهادة الحيازة، فإن القانون خول له القيام ببعض التصرفات التي لا يجيزها إلا للمالك، وذلك كاستثناء على المبدأ العام الذي يقضي بأن شهادة الحيازة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار⁽³⁾.

غير أن فريضة ظهور المالك الحقيقي في الفترة ما بين استكمال أعمال المسح، أو إثارة مدة التقادم المكسب للمستفيد تجعل من الضروري التساؤل عن كفاءات الحفاظ على حقوق المالك رغم الضمانات الممنوحة للحائز حسب نص المادة 01/43 المشار إليها أعلاه، وذلك بالنظر إلى السلطات الممنوحة للمستفيد أثناء عمليتي الرهن والبناء للعقار المعني بهذا السند الحيازي، أمام تصور تنفيذ المؤسسة المقرضة للرهن عند حلول الأجل ومباشرة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون، مما يؤسس للتراجع المسجل في حماية الملكية العقارية الخاصة ورغبة السلطات العمومية في تشجيع الحيازة وإعطاء دور أكثر للاستثمار في الأراضي الفلاحية⁽⁴⁾.

الجدير بالذكر أن قانون التوجيه العقاري قد استحدث شهادة الحيازة ليسمح للحائز أن

1 - عرف المشرع الجزائري حق الملكية ضمن المادة 674 من القانون المدني على النحو التالي: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ».

يعتبر حق الملكية سلطة مباشرة من صاحب الحق على محله تمكنه من الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه في حدود القانون. نقلا عن همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007، ص 29.

2 - محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مرجع سابق، ص 123.

3 - عوامرية العياشي، شهادة الحيازة وأثارها في توسيع سلطات الحائز، رسالة لنيل درجة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2004 - 2005، ص 21.

4 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 148.

يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية، ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد، وأن هذا الإجراء يسمح للسلطات العمومية باتخاذ إجراءات تساعد الحائز بصفة فردية أو جماعية، تهدف إلى تصفية الوضعية القانونية للعقار موضوع الحيازة ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن، وتوضيح العلاقة بين مالك الأرض الفلاحية والمستغل لها⁽¹⁾.

المطلب الثاني

شروط استحقاق شهادة الحيازة

تتحقق واقعة الحيازة عندما يمارس الحائز الأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للعقار، أو صاحب حق عيني عليه، ومباشرة هذه الأعمال هي التي تكوّن الركن المادي للحيازة حتى لو باشرها بواسطة شخص آخر نيابة عنه على أن تتحقق تلك السيطرة الفعلية في صورتين قصد مزاولة الحق موضوع الحيازة، أي أن يتوفر إلى جانب الركن المادي ركن آخر معنوي هو عنصر النية (الفرع الأول).

لا يكفي لقيام الحيازة وإنتاج أثارها توافر العنصر المادي والمعنوي، ولكي تنتج أثارها القانونية وإمكانية الحصول على شهادة الحيازة وتكون سببا لكسب الحق أو التمليك بالتقادم المكسب، وبغية تجسيد الحماية القانونية لها عن طريق دعاوى الحيازة، ألزم المشرع توافرها لمجموعة من الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، والتي تنقسم إلى الشروط الخاصة بالحيازة (الفرع الثاني)، والشروط المتعلقة بالعقار محل الحيازة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

أركان الحيازة

يتبين من تعريف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية، التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك، أن للحيازة ركنين لا بد من توافرها حتى تنشأ ويعترف بها القانون ويترتب عليها آثارها القانونية⁽²⁾، هما الركن المادي (أولا) والركن المعنوي (ثانيا).

1 - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 300.

2 - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمنيا، مصر، 2002، ص 36.

أولاً - الركن المادي للحياة:

يقوم الحائز بالسيطرة الفعلية على شيء مادي ظاهر عليه مظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، هذه الأعمال المادية ليست لها نوع أو صنف معين بل أنها تختلف باختلاف طبيعة العقار المحاز. تتحقق السيطرة المادية إما ابتداء أو انتقالاً من الغير، كما تباشر هذه السيطرة المادية إما من الحائز بنفسه أو بواسطة الغير، وكما يجوز مباشرتها على الشيوع⁽¹⁾.

1- تعريف الركن المادي للحياة:

يتمثل الركن المادي في مجموعة الأعمال المادية التي يباشرها صاحب الحق على الشيء، كإحرازه بالاستئثار به مادياً واستعماله والانتفاع به طبقاً لما يسمح به طبيعة الشيء⁽²⁾. ويقوم العنصر المادي في الحياة على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحاز وأن تكون هذه الرابطة قاطعة في الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية تخول له حق السيطرة عليه والتصرف فيه، ولا يشترط أن يكون للحائز واضعاً اليد على الشيء مادياً، بل يكفي أن تكون الدلائل موفورة بأنه متسلطاً عليه دون قيام أي عقبة تصده عن الانتفاع به في أي وقت يشاء أو تمنعه من التصرف فيه التصرفات المادية المقابل لها ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع وإنما يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وعلى فترات متقاربة منتظمة. كما أن كف الحائز عن استعمال حقه في بعض الأوقات لسبب قهري لا يفيد أن الحياة منقطعة ولا يخل بصفة الاستمرار⁽³⁾.

2- صور السيطرة المادية:

تتحقق السيطرة المادية للحياة في أربعة صور وهي:

أ- السيطرة المادية المباشرة عن طريق الحائز ابتداء:

تسمى أيضاً بالسيطرة الفعلية، وهي التي يسيطر فيها الشخص سيطرة مادية على الشيء المحاز بنفسه دون أن تنتقل إليه هذه السيطرة من غيره، فهو يسيطر على الشيء ابتداءً. يباشر الحائز الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة في ملكه فالحائز يحوز الشيء ويسيطر عليه دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد. فإذا كان الشيء المحاز داراً دخل فيها وسكنها وإذا كانت

1 - بسام مجيد سليمان، "التنظيم القانوني للحياة دراسة تأصيلية- تطبيقية"، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 14، العدد 50، جامعة الموصل، العراق، 2016، ص 8.

2 - BIRH Philippe, Droit Civil général, Edition Dalloz, treizième éditions, Paris, 2000, p 188.

3 - مجرى هرجه مصطفى، الوجيز في الحياة وفقاً لأحدث التعديلات، محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2007، ص 104.

أرض زراعية احتلها وزرعها بنفسه وجني ثمارها⁽¹⁾.

أما إذا كان الحائز يستعمل حق انتفاع أو حق ارتفاق أي يستعمل حق آخر غير حق الملكية على الشيء، فالسيطرة المادية على هذا الحق تكون باستعماله عن طريق الأعمال المادية التي يقتضيها استعماله، فإذا كان ارتفاق مرور فالسيطرة المادية عليه كانت المرور فعلا في المكان المراد استعمال الحق فيه.

يجب لتحقيق هذه الصورة وجود عمل مادي إيجابي يستحوذ به الحائز على الشيء المحاز، فلا يكفي مجرد التمكن من الاستحواذ دون الاستحواذ الفعلي، وقبل ذلك لا يمكن القول بتحقيق الركن المادي للحيازة وهو السيطرة الفعلية⁽²⁾.

ب- السيطرة المادية المباشرة انتقالا من الغير:

يسيطر الحائز في هذه الصورة على العقار بنفسه، ولكنه يستمد هذه السيطرة من الغير، فينتقل إليه الشيء المحاز إن كان خلفا عاما بالإرث أو بالوصية مثلا وإن كان خلفا خاصا فبالشراء مثلا.

تبقى حيازة الخلف استمرار لحيازة السلف، ويكفي لتحقيق العنصر المادي في هذه الحالة مجرد تمكن الحائز من الاستحواذ على الشيء المحاز⁽³⁾.

ج- السيطرة المادية بواسطة الغير:

تتحقق هذه الصورة بقيام الغير بالسيطرة المادية على الشيء بدلا من الحائز، وهذا ما يعرف بالسيطرة المادية بالوساطة، نصت المادة 810 من القانون المدني على ما يلي: «**تصح الحيازة بالوساطة، متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة...**»

يستخلص من هذه المادة أنه يمكن أن تكون السيطرة المادية بالوساطة، أي بواسطة شخص آخر يمثل الحائز أو ما يسمى بالوسيط، الذي يكون متصلا به اتصال التابع بالمتبوع، ويأتمر بأوامره فيما يتعلق بهذه السيطرة المادية كالخادم والعامل والأجير. يجتمع عند الحائز في

1 - طروب كامل، مرجع سابق، ص 15.

2 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ص 792.

3 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 14 - 15.

هذه الحالة عنصر الحيازة المادي والمعنوي وهو القصد الذي لا ينوب عنه فيه أحد، ومن ثم يبقى هو الحائز الأصلي، تنتج الحيازة آثارها القانونية في شخصه أما الوسيط، فليس لديه سوى السيطرة المادية وليس بحائز لأن حيازته مؤقتة ولا يباشرها باسمه بل باسم الحائز الأصلي فهو حائز عرضي وليس قانوني⁽¹⁾، بحيث هناك عقد أو سند يربط بين الحائز الحقيقي والحائز العرضي هو الذي يحدد كل الشروط التي ينتقل بمقتضاها وضع اليد إلى الحائز العرضي، كما يحدد هذا العقد كل الحدود التي يجب ألا يخرج عنها الحائز العرضي في انتقاعه بالشيء.

مثال ذلك مباشرة السيطرة المادية للحائز بواسطة خدم وعماله، فهؤلاء يحوزون لحساب المتبوع الذي يحتفظ بالركن المعنوي للحيازة، فناظر الزراعة يحوز المزرعة حيازة مادية لحساب متبوعه، ويحوز صاحب الأرض المزرعة بواسطته⁽²⁾.

قد تثير الحيازة بالوساطة نزاع بين الحائز الحقيقي والوسيط الذي يدعي الحيازة لنفسه فيخضع هذا النزاع للقاعد العامة للإثبات، فيجب على الحائز الحقيقي إثبات اتفاق الوساطة أو علاقة التبعية وإثبات العنصر المعنوي، وهذا ما يفهم من نص الفقرة الثانية من المادة 810 التي تنص على ما يلي: « **وعند الشك، يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه...** » فإذا عجز الحائز الحقيقي عن إثبات الوساطة، فإن القانون يفترض أن الوسيط هو الحائز يمارس الحيازة باسمه ولحسابه.

صدر قرار محكمة العليا في هذا الشأن على ما يلي: « من المقرر قانونا أنه تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة، وإن القضاة في قضية الحال لما ثبتوا بأن حيازة المدعي في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضاوا بطرده إنهاء هذه الحيازة فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما⁽³⁾ ».

كما قد تكون السيطرة المادية بالنيابة، إذ تنص المادة 809 من القانون المدني على ما يلي: « **يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية** ».

1 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 795.

2 - حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص ص 532 - 533.

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 26 أبريل 2000 تحت رقم 196053، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2001، ص 239.

تتحقق الحيابة في هذه الحالة ما إذا كانت الحيابة تتم لحساب شخص مميز، سواء كان صيبا غير مميز أو مجنونا أو معتوها، يقوم النائب القانوني عنه وهو الولي أو الوصي أو القيم بأعمال الحيابة المادية بدلا عنه⁽¹⁾.

د - السيطرة المادية على الشيوخ:

يباشر الحائز على الشيوخ أعمال السيطرة المادية لحسابه شائعة مع غيره لا خالصة لنفسه، مثال ذلك أن يسكن الدار مع شركائه، أو يزرع الأرض الشائعة معهم، والسيطرة المادية على الشيوخ لا يمكن أن تنتج حيابة شخصية بل حيابة على الشيوخ، ولا تنتج آثارها إلا على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيوخ فدعاوى الحيابة مثلا لا تحمي حيابة كل شخص إلا على أساس حيابة على الشيوخ⁽²⁾.

تتحقق هنا السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة باشتراك الغير مع الحائز في هذه السيطرة، وذلك بقيام شخصين أو أكثر بحيابة وإحراز عقار شائعا أو استعمال حقا واحد من الحقوق على الشيوخ، بحيث يجوز لكل شخص منهم أن يقوم بجميع الأعمال المادية التي تعبر على حيابة الشيء أو تدخل في مضمون الحق، بشرط أن لا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام باقي الشركاء على الشيوخ بما يحق لهم القيام به من أعمال تعبر هي الأخرى عن حيابتهم، ويكونون بذلك حائزين على الشيوخ وتتوفر عندهم أركان الحيابة⁽³⁾ المادي والمعنوي، غير أنه في الركن المعنوي يقصد استعمال الحق شائعا مع غيره لا خالسا لنفسه. أما في الركن المادي يباشر السيطرة المادية شائعة مع غيره.

تتصرف آثار الحيابة في هذه الحالة إلى كلا الطرفين ولا تنتج إلا في الحدود التي تتفق مع طبيعة العقار المشاع. تثبت الحيابة على الشيوخ بكافة طرق الإثبات القانونية شأنها في ذلك شأن الحيابة المباشرة.

أخيرا أمام تعدد صور تحقق السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة من سيطرة فعلية مباشرة إلى سيطرة بالوساطة وسيطرة على الشيوخ، يبقى أمام محكمة الموضوع أن تستدل على نوع الحيابة من أوراق الدعوى أو من أي دليل آخر، فيستدل القاضي استدلالا موضوعيا على

1 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 51.

2 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 797.

3 - الشهاوى قدرى عبد الفتاح، الحيابة والملكية في التشريع المصري - العربي - الأجنبي دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، 2002، ص ص 31 - 32.

نوع وضع اليد على الشيء المحاز⁽¹⁾.

ثانيا - الركن المعنوي للحياة:

لا تتوفر الحياة بمجرد توافر السيطرة المادية التي تدخل في مضمون الحق، لذا كان من اللازم وجود عنصر النية في الظهور بمظهر المالك في اكتساب الحق من خلال القيام بأعمال هذه السيطرة.

لذلك لا خلاف في الفقه حول ضرورة توافر القصد لدى الحائز بأن تتجه إرادته إلى اكتساب ملكية الشيء محل الحياة والتصرف فيه تصرف المالك في ملكه من أجل قيام حياة قانونية صحيحة.

1 - تعريف الركن المعنوي للحياة:

يتمثل الركن المعنوي في أن تتوفر لدى الحائز النية في اكتساب الحق العيني والظهور بمظهر صاحب الحق أو مالك العقار المحاز، وذلك عند مباشرة الأعمال والتصرفات المادية التي تعد مزولة للحق موضوع الحياة ومتفقة مع طبيعته، ويكون ذلك لحساب الحائز لا لحساب شخص آخر⁽²⁾.

إذا انتفى الركن المعنوي فإننا نكون بصدد حياة عرضية أو مجرد وضع يد، حيث يباشر الشخص السيطرة المادية لا لحسابه وإنما بمقتضى سند ينطوي على الاعتراف بالحق العيني لشخص آخر، كما هو شأن المستأجر والمستعير والنائب عن الغير⁽³⁾.

تبدو أهمية النية في أنها تساعد على تعيين الحق محل الحياة، فزراعة الأرض كعنصر مادي يمكن أن تصدر عن المالك، أو عن صاحب حق الانتفاع، أو من يحوز لحساب الغير كالمستأجر، فالنية هي التي تحدد الصفة التي يحوز الشخص بمقتضاها.

الأصل أن الركن المعنوي أو القصد لا تجوز مباشرته بالواسطة لأن القصد أمر شخصي لا بد من وجوده عند شخص الحائز، ومع ذلك فإنه يجوز استثناء لغير المميز أن يكسب الحياة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية، أي أن الصبي غير المميز والمجنون والمعتوه يكون

1 - قادري نادية، النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص ص 56 - 57.

2 - WEIL Alex, Droit Civil, Les biens, Deuxième édition, Editions Dalloz, Paris, 1974, p 137.

3 - بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص 14.

معدوم الإرادة ولا يوجد لديه القصد، لذا يمكن أن يوجد هذا العنصر لدى من ينوب عنه من ولي أو وصي أو قيم، أما إن كان الحائز مميزاً، كالصبي المميز والمحجور عليه لسفه، فإنه يجوز أن يتوافر عنده شخصياً عنصر القصد، إذ لا يشترط في توافر هذا العنصر كمال الأهلية، بل يكفي التمييز⁽¹⁾.

أولى القانون أهمية كبرى للحياة وجعل حائز الحق كصاحبه حتى يقوم الدليل على عكس ذلك وذلك لعدة اعتبارات هي:

- حماية الوضع الظاهر، فغالبا ما تكون الحياة مستتدة إلى حق وجزاء لصاحب العين التي اغتصبت طول هذه المدة وسكوته عن ذلك وقيام الحائز بمولاتها بحيارتها، ومن ثم فمصلحته أولى بالرعاية.

- تحقيق الأمن في المجتمع.

- استقرار المعاملات، حتى لا يشعر من تعامل مع الحائز أنه مهدد باستحقاق العقار من مالكة⁽²⁾.

2 - النظريات الفقهية في الركن المعنوي:

آثار مفهوم الركن المعنوي للحياة نقاشا حادا بين الفقيه سافيني والفقيه اهرنج.

أ - النظرية الشخصية:

هي النظرية التقليدية في الحياة، نادى بها العالم والفقيه الألماني سافيني (Saviyny) الذي يرى أن عنصر القصد هو العنصر الجوهرى في الحياة، ويقصد به عند SAVIGNY في مؤلفه TRAITE DE POSSESSION هو: « أن يستعمل الحائز الشيء المحاز كصاحب الحق عليه »⁽³⁾.

وعليه إذا انعدمت النية لم تقم الحياة، وسميت نظريته بالنظرية الشخصية نظرا لتعلق عنصر القصد أو النية بالشخص. تشترط هذه النظرية لتحقق الركن المعنوي أن يكون الحائز قاصدا أن يستعمل الحق لحساب نفسه، مهما كانت صفة الحائز حسن النية أو سيئها، ومهما كانت طبيعة الحق المحاز سواء كان حق ملكية أو حق عينيا آخر، فإذا كان الحق هو حق

1 - حسين منصور محمد، مرجع سابق، ص 538 - 540.

2 - عرفة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 21.

3 - ORTSCHIEDT Pierre, La possession en droit français et allemand, thèse de doctorat en droit, Université Robert Schuman, Strasbourg, 1977, p 155.

ملكية وجب أن يتوافر عند الحائز نية استعمال حق الملكية لحسابه بأن يتصرف في الحق تصرف المالك فيما يملك فيستعمل ويستغل ويستهلك كما يفعل المالك عادة. وإذا كان حقا عينيا آخر وجب أن يتصرف الحائز، كما لو كان صاحب هذا الحق ووفقا لطبيعته مع توافر النية لاستعماله لحساب نفسه⁽¹⁾. ولم يكن سافيني وحده من نادى بهذه النظرية، فإلى جانبه الفقيه دوما (Domat) والفقيه بوتيه (pothier).

ب - النظرية المادية:

عارض الفقيه الألماني إهرنج (Ihering) فكرة القصد في النظرية الشخصية، ويرى إهرنج أن عنصر القصد ليس عنصرا مستقلا عن عنصر السيطرة المادية، بل إن الركن المادي يتضمن بالضرورة الركن المعنوي⁽²⁾.

يكون معنى النية في هذه النظرية على خلاف مفهومها في النظرية الشخصية، حيث تتحقق بأن تكون الأعمال المادية المكونة للسيطرة المادية أعمال إرادية قصدية، فكل من يسيطر على شيء سيطرة مادية أو عن طريق أعمال قصدية يكون حائزا سواء كان يحوز لحسابه أو لحساب الغير، وبمقتضى هذه النظرية يكون كل من المستأجر والمستعير والوكيل حائز لأنه يسيطر سيطرة فعلية على الشيء، وينتفع من هذه السيطرة ولا يمنع من وصفه حائز أنه لا يحوز لحساب نفسه، بل يحوز لحساب المؤجر أو المعير أو الوكيل⁽³⁾.

يرى إهرنج أن الذي يميز بين الحياة القانونية والحياة العرضية ليس هو قصد الحائز في استعمال الشيء لحساب نفسه، فالمهم في الحياة القانونية هو أن تكون الأعمال المادية التي يسيطر بها الحائز على الشيء أعمالا إرادية قصدية ولو كانت لحساب غيره⁽⁴⁾.

يترتب على الأخذ بهذه النظرية إمكانية تقرير حماية قانونية للحائز لحساب غيره بدعوى الحياة كالمستأجر على خلاف ما هو مقرر في النظرية الشخصية، حيث لا تقرر له هذه الحماية⁽⁵⁾.

كخلاصة يمكن القول بأنه على خلاف الركن المادي السهل الإثبات لكونه واقعة مادية،

1 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق ص ص 803 - 804.

2 - رمضان جمال كمال، مرجع سابق، ص 83.

3 - قادري نادية، مرجع سابق، ص 65.

4 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 17.

5 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 807.

يجوز إثباتها بجميع الطرق، فإن الركن المعنوي صعب الإثبات لأنه أمر نفسي داخلي لا يمكن الاطلاع عليه لكونه يرتكز على نية الحائز، رغم ذلك يمكن في بعض الحالات الوصول إلى إثبات نقيض ذلك، بالدفع بأن الحيابة القانونية التي يمارسها الحائز الذي يدعي نية التملك للعقار مشيية بعيب من العيوب التي تعترض الحيابة القانونية كالدفع مثلا بعدم الهدوء، أو أن الحائز اكتسب حيازته عن طريق الإكراه، وتجدر الإشارة إلى أن مثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاة الموضوع⁽¹⁾.

3- موقف المشرع الجزائري من النظريتين:

تأثر المشرع الجزائري بكتا النظريتين، فقد أخذ بالنظرية الشخصية حين اشترط النية كعنصر معنوي، فقد نصت المادة 808 فقرة 01 من القانون المدني على ما يلي: « لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح... ». كما استعار من النظرية المادية أهم نتائجها وهو اعتبار المستأجر حائز لحقه الشخصي، وحماه بدعاوى الحيابة من خلال المادة 487 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: « ... وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة »، بهذا يكون المشرع الجزائري أقر استثناء عن القاعدة العامة.

يظهر كذلك تأثر المشرع الجزائري بالنظرية المادية حينما أجاز لعديم التمييز ممارسة الحيابة بالنيابة بموجب نص المادة 809 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على ما يلي: « يجوز لغير مميز أن يكسب الحيابة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية » في هذه الحالة تكتسب الحيابة بركنيها المادي والمعنوي على السواء بالنيابة لا بالأصالة، يتوافر الركنان معا في شخص النائب القانوني لا في شخص غير المميز كالصغير والمجنون والمعتوه الذي ليست له الإرادة أو النية في الظهور بمظهر صاحب الحق، والتي تتم الحيابة باسمه ولحسابه.

يلاحظ بصدد إثبات الركن المعنوي أن الأصل في الحيابة تثبت بركنيها المادي والمعنوي، بمجرد إثبات الحائز أنه يحوز حيابة مادية يفترض فيه أنه يحوز لحساب نفسه ويقع على من يدعي العكس إثبات ذلك⁽²⁾. فالحيابة المادية قرينة على الحيابة القانونية، إذ تنص المادة 810

1 - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص

القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 105.

2 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 19.

فقرة 02 من القانون المدني على ما يلي: « وعند الشك، يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه... »

الفرع الثاني

شروط صحة الحيازة

يشترط لكي تكون الحيازة صحيحة ويترتب عليها إمكانية الحصول على شهادة الحيازة إلى جانب استيفاء الحيازة لركنيها المادي والمعنوي، أن تتوفر على شروط صحتها، بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة (أولاً)، علنية (ثانياً)، مستمرة (ثالثاً)، واضحة (رابعاً) ومقتزنة بحسن النية (خامساً)، حتى تصبح الحيازة صحيحة قانونية ومنتجة لآثارها.

أولاً - شرط الهدوء:

يقصد بشرط الهدوء تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة حتى لا تتحول إلى حيازة مغتصبة، أي ألا يكون الحائز قد حصل على الحيازة بالإكراه، أو باستخدام القوة والتهديد ضد المالك الحقيقي لانتزاع ملكه منه، فإذا استخدم الحائز بنفسه أو بواسطة أعماله القوة أو التهديد ضد الحائز السابق أو المالك وانتزع منه الشيء بسبب ذلك، وظل يمارس هذا الإكراه، فإن الحيازة تكون مشوبة بعيب الإكراه، ولا تنتج آثارها، ولا تصلح للتقادم⁽¹⁾.

يشترط القانون في الحيازة أن تكون هادئة، وتعتبر غير هادئة إذا بدأت بالإكراه أو هي التي تكون محل اعتراض أو منازعة من طرف الغير، وتظل الحيازة مشوبة بهذا العيب طالما بقي الاحتفاظ بها قائماً على العنف، وتصبح الحيازة هادئة وسليمة منتجة لآثارها القانونية منذ اللحظة التي ينقطع فيها الإكراه، وهذا ما نصت عليه المادة 2/808 من القانون المدني: « إننا اقتربت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس، فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو خفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب » فعيب الإكراه مؤقت يزول بانقطاع سببه ونسبي بمعنى لا يحتج به في مواجهة الشخص الذي وقع عليه الإكراه⁽²⁾.

1 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 169.

2 - حسين منصور محمد، مرجع سابق، ص 546.

ثانيا - شرط العلنية:

يعتبر الخفاء عيب يشوب الركن المادي، أي عدم علنية أفعال الحائز الدالة على سيطرته على الشيء⁽¹⁾. المقصود بالعلنية هو أن يباشر الحائز أعمال حيازته على مشهد من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله، وأن تكون الأفعال الدالة على وضع اليد مجهرة وأن تظهر بكيفية تكشف أن الحائز يدير العقار كمالك⁽²⁾، ولهذا يجب أن تكون الحيازة ظاهرة وعلنية، وألا يخفي الأعمال المادية التي تكون العنصر المادي للحيازة على من لهم مصلحة في معرفتها. وإخفاء حيازة العقار ليس من الأمور السهلة كما في إخفاء حيازة المنقول، فمن الصعب على الحائز أن يخفي حيازته لقطعة أرض زراعية يقوم بزراعتها أو بإيجارها⁽³⁾. عيب الخفاء هو عيب نسبي فلا يحتج بهذا العيب إلا على من كانت له مصلحة في العلم بالحيازة، هذا ما نصت عليه المادة 02/808 من القانون المدني. الخفاء يجعل الحيازة غير منتجة لآثارها بالنسبة لذي المصلحة الذين أخفيت عنهم الحيازة، وهو كذلك عيب مؤقت فإذا زال عيب الخفاء أصبحت الحيازة منتجة لآثارها، فتقرر لها الحماية القانونية وتؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم⁽⁴⁾.

ثالثا - شرط الاستمرارية:

يقصد باستمرار الحيازة أن يكون واضح اليد على اتصال مباشر بالعقار المحاز، وأن تتولى منه أعمال السيطرة المادية في فترات منتظمة ومتقاربة وقاطعة في الدلالة الانتفاع بالعقار المحاز.

ليس من الضروري أن يستعمل الحائز العقار في كل وقت بغير انقطاع حتى تكون الحيازة مستمرة، بل يكفي أن يستعمله كما يستعمل المالك ملكه في العادة بحسب طبيعة الشيء المستعمل، فقد تستدعي طبيعته كل يوم وقد تستدعي استعماله في فصول ومواسم⁽⁵⁾، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص على الانتفاع انتقاعا

1 - عرفة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 28.

2 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 63.

3 - ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص - فرع القانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2006 - 2007، ص ص 32، 33.

4 - أبو السعود رمضان، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص 323.

5 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 72.

كاملا بملكه، فنكون أمام حياة مشوبة بعيب عدم الاستمرار⁽¹⁾، وإذا توقف الحائز عن استعمال حق مباشرة الممارسة المادية بفعل القوة القاهرة لا يعد انقطاعا عن استعمال الحياة. تقدير مدى استمرارية الحياة وما إذا كان يشوبها عيب التقطع أو عدم الاستمرار مسألة ينظرها قاضي الموضوع الذي يستقل بهذه المهمة وله الحرية في ذلك. تجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الاستمرار هو عيب مطلق، إذ أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به، لأن الحياة في ذاتها تكون غير مستمرة بالنسبة إلى الناس كافة، وأنه عيب مؤقت إذ يزول بمجرد تحول الحياة مستمرة وتنتج آثارها من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب⁽²⁾.

رابعاً - شرط الوضوح:

يقصد بوضوح الحياة ألا تكون مشوبة بعيب اللبس والغموض، وتكون الحياة مشوبة بعيب اللبس إذا اشتبه أمرها فيما يتعلق بعنصر القصد، لأن هذا العيب ينصب على العنصر المعنوي لوضع اليد⁽³⁾، بحيث لا يتضح للغير هل الحائز يحوز لنفسه أو لحساب غيره، فيجب أن تكون الحياة واضحة لا لبس فيها أو غموض وإلا كانت معيبة، يبدو ذلك بصفة خاصة في حالة الملكية على الشيوخ عندما يحوز احد الشركاء العقار الشائع كله، فلا يعرف ما إذا كانت نيته تتجه إلى حياة العين لحساب نفسه أم أنه يديرها لحسابه ولحساب باقي الشركاء، كذلك الحال بالنسبة للوارث الذي يضع يده على أعيان الشركة، لا يتضح ما إذا كان يستأثر بتلك الأعيان لحسابه نفسه أم أنه يديرها فقط لحساب كل الورثة. من العوامل التي تؤدي إلى حصول اللبس، وجود صلة صاحب الحق بالحائز كقريب أو شريك مع وجود ظروف تحيط بالحياة تؤدي إلى إيقاع من يحتج عليه بالحياة⁽⁴⁾.

يعد عيب اللبس والغموض عيب مؤقت يزول بانقضائه في الوقت الذي تصبح فيه الحياة واضحة ويرفع فيه الشك الذي يحوم حول قصد الحائز، تصبح الحياة سليمة منتجة لآثارها من يوم زوال الغموض عنها، وهو كذلك عيب نسبي فلا يكون له أثر إلا من قبل من التمس عليه أمر الحياة فيما يتعلق بعنصر القصد⁽⁵⁾، إذ نصت المادة 808 فقرة 02 من القانون المدني

1 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 35.

2 - مجدي هرجه مصطفى، الجديد في الحياة وفقا لأحدث التعديلات، محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2007، ص 112.

3 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 27.

4 - بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص 21.

5 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 32.

على ما يلي: « إذا اقترنت الحيابة بإكراه أو خفيت عنه الحيابة أو التبس عليها أمرها، إلا من وقت الذي تزول فيه هذه العيوب ».

خامسا - شرط حسن النية:

لم يرد شرط حسن النية ضمن شروط الحيابة المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني، لكن عرفه المشرع في نص المادة 824 من القانون نفسه التي تنص على ما يلي: « يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئ عن خطأ جسيم »، فيقصد بحسن النية في القانون جهل الحائز أنه يعتدي على حق الغير ويعتقد اعتقادا جازما لا شبه فيه ولا شك أنه تلقى الحق من صاحبه أي أن من تصرف إليه هو المالك أو صاحب الحق العيني موضوع التصرف.

جعل المشرع حسن نية الحائز بعدم علمه بأنه بحيابته يتعدى على حق الغير وجعل حسن النية مفترض عند الحائز، إذ تنص في الفقرة 03 مادة 824 القانون مدني على ما يلي: « ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس »، فهذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، ويقع عبء إثبات ذلك على الخصم الذي يدعي سوء نية الحائز ويكون بجميع طرق الإثبات لأن الأمر متعلق بإثبات وقائع.

يعتبر شرط حسن النية مسألة واقعية يستقل قاضي الموضوع بتقدير أدلتها. أي الحائز غير ملزم حسن نيته لأن القانون يفترض دائما حسن النية ولا يجوز أن يكلف الحائز لإثبات حسن نيته ما لم يوجد نص صريح في القانون يوجب ذلك، كما أقرت المادة 826 من القانون مدني على أن الحيابة التي بدأت أو التي تنشأ قانونية بجميع شروطها تبقى وتظل محتفظة بها وقائمة ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك، ولا تزول صفة حسن النية عن الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته تشكل اعتداء على حق الغير⁽¹⁾.

الفرع الثالث

الشروط الخاصة بالعقار المحاز ومدة الحيابة

يمكن للحائز أن يتحصل على سند يثبت حيازته وفق شروط قانونية، فإلى جانب الشروط العامة للحيابة الواجب توافرها لإثبات الواقعة المادية، هناك شروط أخرى خاصة بالعقار

1 - قادري نادية، مرجع سابق، ص ص 110 - 111.

المحاز (أولا) وكذا الشرط الخاص بالمدة القانونية (ثانيا).

أولا - الشروط التي تخص العقار المحاز:

تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فإنّ الشروط الواجب توافرها في العقار موضوع طلب شهادة الحيازة، هي أن يكون العقار من نوع الملك الخاص ولم تحرر بشأنه عقود، ولم تشملها إجراءات المسح العام للأراضي، كل هذه الشروط نتطرق إليها بالتفصيل على النحو التالي:

1 - شهادة الحيازة تخص الأملاك العقارية الخاصة:

لكي يتسنى لكل شخص الحصول على شهادة الحيازة، يجب أن تكون الأراضي المراد توثيقها بسند حيازي، لا تتعلق بعقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة وجماعتها الإقليمية، طبقا لقانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽¹⁾، لأن هذه الأملاك لا يمكن تملكها عن طريق التقادم المكسب، وكذا الأملاك الوقفية التي تعد أملاك محبوسة على وجه الخير والبر فلا تصح حيازتها، حيث أنه لم تتعرض لها المادة 39 من القانون رقم 90-25، خلافا للمادة 03 من القانون رقم 07-02⁽²⁾ التي نصت صراحة على استثناء العقارات الوقفية. فقد نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري: « تصنف الأملاك على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية ». تخص شهادة الحيازة للأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة دون غيرها من الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وتلك الأملاك الوقفية⁽³⁾ التي لكل منها نظام قانوني خاص.

1 - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1991 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03/08/2008.

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

3 - عرفت المادة 03 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف ج ر عدد 21، صادر في 08/05/1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد 29، صادر في =

2 - شهادة الحيابة تخص الأملاك العقارية غير المبنية:

وجب الإشارة أن العقار يجب أن يكون مملوكا ملكية خاصة وغير مبني⁽¹⁾. هو ما أبدته المحكمة العليا بمناسبة قرارها الصادر في 14 جوان 2012، والذي قضى بعدم جواز منح شهادة الحيابة على أرض مبنية⁽²⁾. والقاعدة بالنسبة للأملاك الوقفية أنه لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب لزوال حق الملكية، هذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 39360 المؤرخ في 13 جانفي 1986 - غير منشور-: « حيث أنه لا تجوز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك ». ولما كان الأمر كذلك بالتقادم المكسب، فإنه من المنطقي أي يمنع تحرير شهادة الحيابة، على الأملاك الوقفية بشقيها الخاص والعام، ذلك أن النهاية الطبيعية لشهادة الحيابة هي تسوية وضعية الحائر عند مرور لجنة المسح، وتكريسه مالكا، وهو ما يتعارض مع النصوص القانونية التي تحكم الأملاك الوقفية⁽³⁾.

لكن الجدير بالذكر هنا، هو أن المحكمة العليا الغرفة العقارية قد قضت بعدم وجود مانع يحول دون تحرير شهادة الحيابة في أراضي تابعة للأملاك الدولة وكذا أراض العرش وهذا ما يظهر جليا من خلال القرارين صادرين عن نفس الغرفة بالقرار الأول رقم 645-181 مؤرخ في 24 جوان 1998 والذي جاء فيه: « ولما قرر قضاة المجلس بأن الحيابة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة، فإن هذا التأسيس خاطئ لأنه لا يوجد نص قانوني يتحدث على منع الحيابة في الأملاك العقارية التابعة للدولة بموجب شهادة إدارية من اجل استغلالها والانتفاع بها، دون المساس بقواعد التقادم المكسب، مما يجعل الحيابة قائمة على سند قانوني، وعليه فالدعوى الناشئة من أحد الأطراف التي ترمي إلى حماية حيازته على ارض يستغلها تابعة للدولة دعوى صحيحة قانونا »⁽⁴⁾.

=2001/05/23، وبالقانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر 2002، ج ر عدد 83، صادر في 2002/12/15، « الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير ».

1 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 127.

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 14 جوان 2012 تحت رقم 720039، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012، ص 407.

3 - عوامرية العياشي، مرجع سابق، ص 40.

4 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 24 جوان 1998 تحت رقم 181645، مجلة قضائية، العدد 1، 1998، ص 72.

أما القرار الثاني رقم 196-049 مؤرخ في 26 أبريل 2000 والذي جاء فيه: « حيث أن قضاة المجلس اعتبروا أن الأرض المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة، وبالتالي لا يمكن الادعاء بحيازتها، لكن حيث يتبين من خلال عناصر الملف أن المدعية المستأنف عليها لم تتمسك بالحيازة اتجاه الدولة مالكة الأرض، بل تمسكت بحيازتها اتجاه الغير الذين حسب مزاعمها تعرضوا لها في حيازتها بدون وجه حق، وحيث أن الدولة ليست طرفا في الدعوى الحالية ولا تتنازع المدعية في حيازتها.

حيث على قضاة المجلس أن يطبقوا مقتضيات المادة 822 من القانون المدني وأن يفصلوا في الذي له الحيازة المادية أو من الذي له وثائق تثبت حيازته الحالية والمادية على الأرض.»

بالإضافة إلى هذا، نجد بان المشرع قد أخضع تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية والحلقائية لصدور قانون خاص، ولكن لم يصدر إلى يومنا هذا، مع أن هذه المناطق هي التي تثير مشاكل في الواقع لكون أغلبها لا تتوفر على سندات ملكية⁽¹⁾.

3 - يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة:

يستدعي الحصول على شهادة الحيازة ضرورة ألا يكون العقار محل الطلب قد حررت بشأنه عقود، سواء كانت هذه العقود من العقود الرسمية التوثيقية أو أي محرر آخر له طابع الرسمية⁽²⁾، فإنّ المرسوم رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، استثنى صراحة بموجب المادة 02 فقرة 02 منه أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود، ومن هذه السندات التي لا يجوز عند توافرها قبول تسليم شهادة الحيازة نذكر ما يلي:

- عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية بحيث أقر مجلس الدولة في قرار له تحت رقم 40097 المؤرخ في 03 جوان 1998⁽³⁾ أن: « ... إنّ العقود التي يحررها القاضي الشرعي تكتسب نفس الطابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من

1 - مزعاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية،

معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2005 - 2006، ص ص 60 - 61.

2 - يقصد بالعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو من تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. مثلا العقود الإدارية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة.

3 - قرار غير منشور مشار إليه من قبل محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 127.

طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وتواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء.»

- عقود موثقة مشهورة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية في ظل سريان القانون الفرنسي، أو بعد صدور قوانين التوثيق والشهر العقاري لمرحلة بعد 1970.

- شهادة الملكية التي تسلم إلى الملاك والحائزين المعترف بأنهم أصحاب أراضي⁽¹⁾ خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك أثناء الانتهاء من التحقيق المباشر لهذه العقارات إثر تطبيق قانون الثورة الزراعية، والمرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽²⁾.

- عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 80-210⁽³⁾ والمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدلان والمتممان للمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- السندات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

- الأحكام القضائية النهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية مثل حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.

كما أيدت المحكمة العليا هذا الشرط بعدة قرارات منها القرار الصادر بتاريخ 18 جانفي 2006⁽⁴⁾ على النحو التالي: « لا يمكن استصدار شهادة الحياة إلا إذا توفرت من جهة شروط الحياة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة من جهة أخرى»، وكذا القرار الصادر بتاريخ 09 ماي 2013 تحت رقم 770511 الذي ينص على: « تنصب شهادة الحياة على أراضي الملكية الخاصة التي ليس لها عقد ولم يشملها مسح الأراضي »⁽⁵⁾.

1 - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 127.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، صادر في 1973/02/20، (ملغى).

3 - مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتم للمواد 15، 18 و89 من المرسوم رقم 76-63، ج ر عدد 38، صادر في 1980/05/15.

4 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 18 جانفي 2006، تحت رقم 333926، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 3، 2010، ص 128.

5 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 09 ماي 2013، تحت رقم 770511، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2014، ص 291.

4 - يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة:

لا يمكن تحرير شهادة الحيازة على عقار خضع للمسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم 74-75، لأن المسح العام للأراضي يعتبر الأداة الوحيدة لتطهير الملكية العقارية في ظل نظام المسح العام وتثبت صاحب الحق في ملكيته بموجب الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في الأراضي الممسوحة، وأن إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية، وبما أنه وسيلة تصفية نهائية لا يتصور تحرير شهادة الحيازة في منطقة خضعت للمسح العام للأراضي⁽¹⁾.

لهذا فإنّ حظر إعداد شهادة الحيازة لا يتعلق بالمناطق التي خضعت للمسح العام للأراضي فقط، بل يشمل أيضا المناطق المعنية بافتتاح عملية المسح العام للأراضي، وهذا ما تضمنته المذكرة رقم 01-385 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية⁽²⁾، فإنّ العقار محل طلب شهادة الحيازة يجب أن يقع بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم تتم فيها عملية المسح، وهذا ما أكدته المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها. هذا ما أيدته المحكمة العليا بقرارها الصادر في 18 جانفي 2006، والذي قضى بعدم جواز تحرير شهادة الحيازة إلا على الأراضي المملوكة ملكية خاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها⁽³⁾.

ثانيا - شرط المدة:

عندما تمارس الحيازة لمدة خمسة عشر سنة كاملة بخصوص التقادم الطويل وعشر سنوات في حالة التقادم القصير، مع الأخذ بعين الاعتبار حسن النية والسند الصحيح، ومدة ثلاثا وثلاثين (33) سنة بالنسبة للحقوق الميراثية، ففي هذه الحالة يمكن المطالبة بتكريس التقادم المكسب والحصول على سند ملكية، وهذا استنادا لنص المواد 827، 828، 829 من القانون المدني. غير أن متطلبات التنمية والاستثمار في مجال الفلاحي جعلت المشرع يقلص المدة القانونية لطلب شهادة الحيازة إلى سنة واحدة⁽⁴⁾، طبقا لنص المادة 2 فقرة 02 من المرسوم

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 117 - 118.

2 - محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 128.

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 18 جانفي 2006 تحت رقم 323926، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2006، ص 417.

4 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 125.

التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها: « لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلق بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها ».

يلاحظ أن مدة سنة تقيد في الواقع حماية الحائز الظاهر أكثر مما تقيد التقيد بشروط الحيابة عموماً، وهذا ما يفتح المجال للتحايل من قبل الحائزين الظاهرين لمدة سنة وعلى حساب الملاك الأصليين، لذا كان من المفروض أن يتم رفعها إلى أجل معقول للتحقق من الحيابة العقارية الصحيحة لطالب شهادة الحيابة⁽²⁾.

إضافة إلى وجوب توافر عناصر الحيابة المادية والمعنوية وكذا شروطها القانونية الهدوء، العلنية، الاستمرارية وحسن النية، فيجب كذلك أن تدوم الحيابة لسنة على الأقل قبل إيداع العريضة المتضمنة طلب إعداد شهادة الحيابة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. الملاحظ أن هذا الأجل قصير جداً بالمقارنة مع الآجال المحددة في المواد 827، 828، 829 قانون مدني، فهذه الأخيرة مواعيد لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب في حين ميعاد سنة هو للحصول على شهادة الحيابة فقط.

1 - ألغيت المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية القديم وعدلت بنص المادة 524 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23/04/2008، والتي تنص على ما يلي: « ... وكانت حيابته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيابة لمدة سنة على الأقل ... »

2 - خيار لحو غنيمة، شهادة الحيابة في القانون التوجيه العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص 161.

المبحث الثاني

شهادة الحيازة سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية

متى استوفى الحائز الشروط الضرورية للحصول على شهادة الحيازة التي سبق لنا التطرق إليها، فبإمكانه إيداع ملفه لدى المصلحة المعنية بالبلدية الكائن بها العقار محل الطلب⁽¹⁾. لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والمحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جميع الإجراءات الضرورية لتحديد شهادة الحيازة، وهي إجراءات غير معقدة تعكس الإرادة القوية للدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي والسكن، هذا من خلال تجسيد الاستثمار وتثبيت السكان في الأرياف، كما تعكس رغبة الدولة في تطهير الوضعية المعقدة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تخضع لمسح العام للأراضي. تعتمد هذه الشهادة على شهادة الشهود ومخطط للموقع يعد من طرف خبير عقاري، كما يخضع للتحقيق والتحري، وكذلك لإجراء التسجيل والشهر العقاري (المطلب الأول)، غير أن تسليم شهادة الحيازة وما ينتج من آثار خطيرة تمنح لصاحبها، من أبرزها إمكانية توقيع رهون عقارية ومنح رخص البناء وأمام إمكانية ظهور المالك أو الحائز الحقيقي من شأنه أن يؤدي إلى نزاعات لا حصر لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شهادة الحيازة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها كالتالي: « مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه.

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية (524 بعد التعديل) منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 129.

الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها». حيث خص المشرع الجزائري هذه الشهادة بإجراءات بسيطة وسريعة وآجال قصيرة لتحريرها، بعد تكوين الملف من طرف الحائز يودع بالبلدية المختصة من أجل عملية التحقيق والتحري التي تقوم بها المصلحة المختصة، وتتضمن الاعتراف بالحيازة العقارية الصحيحة للمعني، وتنتهي بتحرير وتسليم شهادة الحيازة وفقا للنموذج المحدد بالمرسوم المنظم له (الفرع الأول)، وإخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مراحل تحرير شهادة الحيازة

تعد هذه العملية جزءا من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية، كما تعد تمهيدا لعملية مسح العقارات، وما تستحقه هذه العملية من عناية واهتمام خاص، لما لها من آثار على استقرار حيازة العقارات وعلى الملكية العقارية، فإنّ المشرع أوجب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المرور عبر مراحل إجرائية ضرورية، حيث يقوم الحائز بتكوين ملف تقني يودع لدى البلدية المختصة (أولا) من أجل القيام بإجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا (ثانيا).

أولا - إيداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية المختصة:

إعمالا لنص المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة، فإنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، بناء على عرضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي⁽¹⁾.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، يتضح أن الشروط المتعلقة بإعداد عقد الشهرة تتمثل في الطلب المقدم من طرف الحائز أو الحائزين مدعم بتصريح شرفي لشاهدين مصادق عليه وهذا لإثبات واقعة الحيازة، وهي نفس الشروط الخاصة بإيداع ملف الحصول على شهادة الحيازة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-254، غير أن الشروط المتعلقة بإيداع ملف للحصول

1 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 133.

على شهادة الحيابة تختلف حسب طبيعة الإجراء⁽¹⁾، ولهذا يمكن التمييز بين كل من الإجراء الفردي والإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحيابة، وهذا ما يتطلب التطرق إلى كل إجراء على حدة.

1 - الإجراء الفردي:

يقوم المترشح للحصول على شهادة الحيابة بإيداع عريضة كتابية⁽²⁾ لدى المصلحة المعنية بالبلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، بحيث يجب أن تتضمن هذه العريضة البيانات الجوهرية المتصلة بالعقار محل الحيابة وقوامه ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائر أو الحائزين معاً لعقار واحد، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملاً بهما مع تعيين المستفيدين، كما يجب أن تكون العريضة مرفقة وجوبا بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج⁽³⁾ الملحق بالمرسوم رقم 91-254 ويتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وتوقيعاً مصادق عليه من صاحب (أو أصحاب) العريضة، وشاهدين أثبتين⁽⁴⁾ يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيابة بحسن النية، ويبينون مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء، في حالة انتقال الحيابة:

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته.

- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها⁽⁵⁾.

يودع صاحب العريضة ملفه مقابل وصل إيداع⁽⁶⁾ يتضمن وجوبا جميع الوثائق المرفقة بالعريضة وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة⁽⁷⁾.

2 - الإجراء الجماعي:

طبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يجوز الشروع في إجراء جماعي

1 - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص ص 45 - 46.

2 - انظر الملحق رقم (01) يتضمن نموذج العريضة الكتابية المتضمنة لطلب الحصول على شهادة الحيابة.

3 - انظر الملحق رقم (02) يتضمن نموذج للتصريح الشرفي.

4 - انظر الملحق رقم (03) يتضمن نموذج شهادة الشاهدين.

5 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

6 - انظر الملحق رقم (04) يتضمن وصل استلام ملف طلب شهادة الحيابة.

7 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

لإعداد شهادة الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، بحيث يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن برامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد الوالي المجال الترابي المعني. يتم إيداع هذا القرار لدى البلدية المعنية أو البلديات المعنية بالإجراء، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل 15 يوما⁽¹⁾. يجب أن يبين الإعلان الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يجوز خلالها تقديم الطلب.

يظهر الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين، ابتداء من تاريخ أو نشر قرار الوالي في الصحافة وهذا تحت طائلة سقوط حقه في الحيازة بالنسبة للإجراء الجماعي، غير أن الحائز أو الحائزين في الإجراء الفردي غير مقيدين بمدة زمنية ولا يسقط حقهم إلا إذا تخلفت شروط الحيازة القانونية⁽²⁾. كما أن الإجراء الفردي يعد بمثابة وسيلة للتملك في المستقبل أما الإجراء الجماعي فهو أداة للتهيئة العقارية⁽³⁾.

يهدف الإجراء الجماعي إلى تحقيق المنفعة العامة بخلاف الإجراء الفردي الذي يرتبط أساسا بالمصلحة الخاصة.

ثانيا - مرحلة التحقيق والتحري:

هي المرحلة التي يصل فيها ملف المعني بشهادة الحيازة سواء في حالة الإجراء الفردي أو الجماعي، إذ هنا يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إعداد شهادة الحيازة وذلك بعد المرور عبر إجراءات قانونية صارمة قبل تسليم هذه الشهادة⁽⁴⁾ وهذا ما يتطلب التطرق إلى كل مرحلة من هذه المراحل الإجرائية التالية:

1 - فتح سجل خاص بشهادة الحيازة:

طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 فإن المشرع استوجب على

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

2 - بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 135.

3 - شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 60.

4 - بقة فريد، فعاليات آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013 - 2014، ص 105.

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

2 - نشر ملخص العريضة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ الإيداع، بنشر مستخلص من العريضة⁽²⁾ عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، غير أنه لا يكون النشر في جريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان، يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة، المدة المحددة وفق المادة 11 من المرسوم رقم 91-254 التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحياة المطلوبة⁽³⁾.

فالإشهار يهدف إلى إعلام أصحاب الحقوق، بحيث يجوز لكل شخص ذي مصلحة لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحياة أن يقوم بتقديم اعتراض كتابي، وإبداء ملاحظاته كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ التصديق أو عند اللزوم، اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة⁽⁴⁾.

والجدير بالذكر أن هناك إغفالا كاملا من المشرع للبلديات الواقعة في المناطق الريفية التي يقل عدد سكانها عن 20.000 ساكن، وتباعد محلاتهم السكنية الشيء الذي يؤدي إلى حرمان الكثير من الأشخاص من الاطلاع على طلب الحائز أو الحائزين المتعلق بإعداد شهادة الحياة، وتضييع حقوقهم العقارية وتغصب منهم أملاكهم نتيجة إجراءات إدارية لا دخل لهم فيها.

1 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

2 - انظر الملحق رقم (05) يتضمن عريضة طلب شهادة الحياة.

3 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

4 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع نفسه.

3 - طلب رأي مدير أملاك الدولة:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة الخمسة عشر يوماً لإيداع العريضة بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية⁽¹⁾، وهذا بهدف الحفاظ على حقوق الدولة والحد من الانتهاكات المتتالية للأملاك العقارية الخاصة بالدولة وجماعاتها الإقليمية، وهذا ما يفرض على مدير أملاك الدولة التحقق من:

- أن العقار المعني بشهادة الحياة لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة.
- أن لا يكون العقار محل الطلب قد حررت بشأنه عقود ملكية مشهورة أي أنه ليس موضوع سند ملكية مشهر.

يلتزم رئيس مصلحة أملاك الدولة وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية باطلاع رئيس البلدية بالوضعية القانونية للعقار في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك⁽²⁾.

4 - تلقي الاعتراضات:

يرتبط أساساً تحرير شهادة الحياة بتوافر الشروط الموضوعية للحياة بركنيها المادي والمعنوي، وضرورة أن تتم بصفة علنية، هادئة ومستمرة وغير منقطعة وبدون غموض أو لبس وغير متنازع عليها، فإنه بالنتيجة الغير الحائز ومن له حقوق على العقار محل إعداد شهادة الحياة أن يدعي بعدم توافر أو انعدام احد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحياة، وعليه تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: « 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 »، وعليه فإن الاعتراض المقدم في الآجال المحددة بالمادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 من طرف ملاك خواص أو ذوي حقوق أو مصالح الأملاك الوطنية، يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإيقاف إجراءات إعداد شهادة الحياة، وبالتالي يمنع عليه إعداد شهادة الحياة إلى حين الفصل بصفة نهائية

1 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

2 - بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 137.

من طرف القضاء المختص⁽¹⁾.

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيابة، سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من طرف آخرين في الآجال المحددة قانوناً، يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر يثبت ذلك، ضمن الآجال المحددة بالمادتين 10 و 11 من المرسوم نفسه، وذلك خلال الثمانية (08) أيام من انقضاء آجل المعارضة محضراً يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض، ويقم تبعا لذلك وبدون تأجيل بإعداد شهادة الحيابة وفق النموذج المحدد والملحق بالمرسوم رقم 91-254⁽²⁾، إذ يجب ذكر الإطار القانوني لذا السند الحيازي ورقم تسجيله بالسجل البلدي السنوي، مع الإشارة إلى الاعتراف بالحيابة لصاحبها بعبارة أن هذه الشهادة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار، وتسهيلاً لعملية الشهر يجب توضيح هوية الحائز المعترف له بالحيابة، وتعيين العقار تعييناً دقيقاً.

إن شهادة الحيابة التي تتم بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ يجب أن تتضمن إضافة إلى ما سبق بيانه، صفة الشخص الحائز باسم مجموع المستفيدين⁽³⁾.

الفرع الثاني

شهر شهادة الحيابة في البطاقات الشخصية

لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحيابة إلا بعد تحريرها وإعدادها وفقاً لنموذج⁽⁴⁾ المرفق بالمرسوم رقم 254/91، وإخضاعها لشكليات التسجيل بمصلحة التسجيل وكذا لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، التي تنص على ما يلي: « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيابة المعدة ». وتنص المادة 13 من المرسوم نفسه على ما يلي: « يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض سواء من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ضمن الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 أعلاه بإعداد محضر خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ

1 - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 133.

2 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

3 - خالد أحمد، الحيابة، مرجع سابق، ص 319 - 320.

4 - انظر الملحق رقم (06) نموذج شهادة الحيابة.

انقضاء هذه الآجال يعاين فيه غياب الاعتراض.

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

تعد شهادة الحياة إما بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين، ويتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءين أساسيين⁽¹⁾، هما التسجيل بمصلحة التسجيل (أولا) والشهر العقاري بالمحافظة العقارية (ثانيا).

أولا - تسجيل شهادة الحياة بمصلحة التسجيل:

يتم تسجيل شهادة الحياة بمصلحة التسجيل العقاري والطابع⁽²⁾ بمفتشية الضرائب، وهذا التسجيل له طابع مالي من خلال تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة العمومية، بحيث يحدد الرسم المطبق على شهادة الحياة وفقا لما هو محدد بقانون المالية⁽³⁾، ولهذا فإن تسجيل شهادة الحياة على مستوى مصلحة التسجيل والطابع لا يعني إعطاء الصفة الرسمية للشهادة⁽⁴⁾.

1 - تعريف عملية التسجيل:

يمكن تعريف عملية التسجيل على أنه ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقارات حيث يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية. ويتم هذا الإجراء على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب بمكتب

1 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

2 - مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي خاضعة للتسلسل الإداري، تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب، هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي. مقتبس من بلفاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2004/2005، ص 83.

3 - تنص المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997 ج ر عدد 85، صادر في 30/12/1997 (معدل ومتمم)، على ما يلي: «إن شهادات التملك المؤسسة، تطبيقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، تخضع إلى رسم بقدر يبلغ 500 دج.»

4 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2009، ص 32.

التسجيل المختص بذلك وهذا من أجل إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية⁽¹⁾.

2 - شهادة الحيابة تعتبر من التصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

يتم استيفاء حقوق التسجيل إما بناءً على رسم نسبي أو ثابت، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من النوع نفسه، وتسجل برسم ثابت⁽²⁾ كالعقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي. وهذا تطبيقاً لنص المادة 208 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي: « تخضع لرسم المقدر بـ 500 د ج كل العقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب على تحصيلها رسم نسبي ». ⁽³⁾ من بين التصرفات المنصبة على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة وغيرها وكذلك شهادة الحيابة⁽⁴⁾.

تهدف معاينة الحيابة العقارية وتسليم شهادة الحيابة إلى تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيابة بسند طبقاً للمادة 30 من قانون التوجيه العقاري، التي يجب أن تراعى إجراءات التسجيل، ولا تحرم الخزينة العمومية من الإيرادات التي يمكن أن تحققها بمناسبة هذه العمليات⁽⁵⁾.

تسمح عملية التسجيل بتفعيل المسح وتكوين السجل العقاري أثناء تسوية الوضعية القانونية للعقار بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ وعلى أساس المادتين 39 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري والمادة 15 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، يسعى رئيس المجلس

1 - رمول خالد ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 22.

2 - يطبق الرسم الثابت على جميع العقود التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه، وهو لا يتعلق بقيمة العقار بل هو نفسه بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع بإلصاق طابع جبائي على العقود ذو قيمة تتناسب العملية المنجزة.

3 - أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1976 (معدل ومتمم).

4 - رمول خالد ودوة آسيا، مرجع سابق، ص 75.

5 - محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 136.

الشعبي البلدي إلى تسجيل هذه الشهادة الحيازية أمام مصلحة الطابع والتسجيل المختصة طبقاً لقانون التسجيل.

ثانياً - مسك البطاقات الشخصية شهر شهادة الحيازة:

بعد تسجيل شهادة الحيازة يجب شهرها لدى المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار، حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير. تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة ».

تودع نسختين من شهادة الحيازة على مستوى سجل الإيداع المختص بواسطة بطاقات عقارية تمسك على الشكل الشخصي باسم الحائز، ويتأكد المحافظ العقاري أن العقار التابع للأملك الخاصة وليس له عقد مشهر تحت طائلة رفض الإيداع⁽¹⁾.

تشهر شهادة الحيازة وفقاً للنظام الشهر الشخصي أي أنها تشهر شهراً شخصياً، رغم أن المشرع قد نص عليها بعد صدور الأمر رقم 75-74 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، وهذا لأن شهادة الحيازة لا تحرر على العقارات المسووحة بل على العقارات غير المسووحة، وهي تشهر شهراً شخصياً.

وفي انتظار إتمام عمليات المسح في كامل التراب الوطني، واصل المشرع تطبيق نظام الشهر الشخصي على الأراضي غير المسووحة والتي تمثل الأراضي المعنية بشهادة الحيازة جزءاً منها وهذا كمرحلة انتقالية، وكذا لتسهيل تطبيق نظام الشهر العيني فيما يعد هذا الأخير يطبق على الأراضي التي يحوز أصحابها على شهادة الحيازة.

نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقاً للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية إذا هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساساً لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه. تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين

1 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 90.

بمختلف التصرفات العقارية⁽¹⁾.

يتم شهر شهادة الحياة بإتباع الخطوات التالية:

1 - الفحص الأولي:

على غرار كل وثيقة خاضعة للإشهار العقاري تودع شهادة الحياة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

يكون الفحص السريع والسهل الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل على سجل الإيداع كون الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة، إذ يكفي التحقق من هوية الشخص أو الأشخاص، وتعيين العقار تعيينا دقيقا، وعند الاقتضاء الحصر في الشيوخ.

يتعين على المحافظ العقاري تحت قيام مسؤوليته التحقق من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة وأن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة، تعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار، كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر⁽²⁾.

2 - تسجيل شهادة الحياة في سجل الإيداع:

يتم تسجيل إيداع شهادة الحياة في سجل مؤقت لمدة 15 يوما، غير أنه بعد انتهاء هذه المهلة يتم تسجيل شهادة الحياة بسجل الإيداع النهائي، وبعدها يتم شهر شهادة الحياة النهائي، يتم ترتيبها وحفظها بإعطائها حجم ورقم تسلسلي تبعا لتاريخ ورودها.

يكون من المناسب لتفادي تعدد سجلات الإيداع (سجل الإيداع المتعلق بالإجراءات العادية، سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري) تسجيل شهادات الحياة في السجل العادي، ومن ثم فإن شهادات الحياة ترتب وتحفظ بالأحجام العادية والمستوية على الوثائق المشهورة⁽³⁾.

3 - مسك مجموعة من البطاقات العقارية الأبجدية:

يتم مسك مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات

1 - بوشافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 15، 16.

2 - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 51.

3 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 146.

الحياة، وذلك طبقاً لأحكام المادتين 113 و 114 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ يجب أن ترتب هذه البطاقات بصفة منفردة ومتميزة لكل بلدية، وذلك لتسهيل عملية استعمال البطاقات العقارية، إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحياة والتي تمسك على الشكل الشخصي، فضلاً عن تسهيل الإحصاءات الدورية⁽¹⁾.

فكما سبق ذكره ما دام أن شهادة الحياة يطبق عليها نظام الشهر الشخصي، فإنه على هذا الأساس يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، أو كما تسمى الأبجدية وذلك بالنسبة للعقارات الريفية غير الممسوحة والتي من بينها الحاصلين أصحابها على شهادة الحياة، بحيث كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها باسم كل حائز، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية، وهذا طبقاً لنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76⁽²⁾.

المطلب الثاني

شهادة الحياة تمنح للحائز حقوقاً تضاهي حق الملكية

متى استوفت شهادة الحياة الشروط القانونية المطلوبة، واحترمت كل الإجراءات والترتيبات التي نص عليها المرسوم رقم 91-254، المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، وعند انتهاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من إجراءات إعدادها وبعد إرسالها لتسجيلها وشهرها، يقوم بتسليمها للمعني لتخول له صلاحيات خطيرة قريبة من الصلاحيات التي يتمتع بها المالك⁽³⁾، لكن دون الارتقاء إلى مرتبة عقد الملكية، إذ تمكنه من استغلال الأرض

1 - بقعة فريد، مرجع سابق، ص 108.

2 - تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: «*خلافاً لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.*

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية.»

3 - يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية على أساس أنه يخول لصاحبه الحق في استغلال واستعمال والتصرف في ماله كيفما شاء ومتى شاء على أن لا يخالف في ذلك الأنظمة والقوانين السارية المفعول، ويتمتع بأنه حق جامع أي يجمع جميع السلطات في يد المالك وحق مانع أي يمنع الغير في مشاركة المالك في سلطاته وصلاحيته وحق دائم يدوم مع الشخص إلى غاية وفاته لينتقل إلى خلفه العام بعد ذلك. نقلاً عن رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 5.

بدون أي مانع، فيمكنه الضمان بالرهن للحصول على قروض بنكية (الفرع الأول) وأيضا الحصول على شهادات التعمير (الفرع الثاني)، إضافة إلى إمكانية الحصول على بطاقة الفلاح (الفرع الثالث)، ذلك من أجل أن تصبح هذه الأراضي التي ليس لها لأصحابها سندات تؤدي الدور المنوط بها في مختلف المجالات، إذ تعتبر أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي (الفرع الرابع)، كما تخول شهادة الحياة صاحبها من الحماية القضائية (الفرع الخامس).

الفرع الأول

إنشاء رهن لفائدة البنوك للحصول على قرض

يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يوقع رهنا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية دون الدائنين الخواص حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991 تحت رقم 4123 المتعلقة بأسباب تأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها⁽¹⁾، وهذا ضمنا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل نشاط فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص على الأراضي القابلة للتعمير.

يلاحظ في هذه الحالة أن الرهن يتعلق بحق الانتفاع والاستغلال، وليس بحق الملكية الذي لم ينتقل إلى الحائز، وهذا ما جاء في نص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على ما يلي: « يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد »، على الرغم من أن المادة 02/884 من القانون المدني توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون، إذ تنص المادة على ما يلي: « يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ». فالمشروع كأصل عام وكما هو مقرر بالقواعد العامة في القانون المدني اشترط لتوقيع رهن عقاري أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، والاستثناء هو ما ورد بالمادة 44 من قانون التوجيه العقاري وهذا نظرا لحرمان الكثير من أصحاب الملكيات التي هي بدون سند من التقدم إلى الهيئات المقرضة من

1 - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991، تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها والآثار المترتبة عليها. انظر الملحق رقم (07).

أجل توقيع رهون عقارية للاقتراض⁽¹⁾. فالحائز المتحصل على سند حيازي يعامل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر، حيث تنص المادة 43 على ما يلي: «... يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك».

بالرجوع إلى نص المادة 883 من القانون المدني أن الرهن لا ينعقد إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون، وأخضعه المشرع لقواعد شكلية تحت طائلة البطلان، فحسب المادة 904 من القانون المدني، فإن الرهن لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده وشهره بالمحافظة العقارية، إضافة إلى المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جعلت الرهن عديم الأثر فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلا بعد قيده. وقد اشترطت المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 قاعدة الشهر المسبق لأي إجراء الشهر بالمحافظة العقارية. حيث أمام هذا الأمر يلاحظ أنه هناك تناقض في النصوص القانونية فيما يخص قيد الرهن محل شهادة الحياة خاصة أن العقار غير مملوك هذا من جهة. ومن جهة أخرى في حالة عدم تسديد المقرض دينه عند حلول أجل استحقاقه، كيف تلجأ الهيئة المقرضة إلى تنفيذ على العقار المحاز ببيعه بالمزاد العلني، في حين عدم وجود أصل الملكية التي تشترطه المواد 737 و738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ لتنفيذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني. بعد استشارة رئيسة القسم العقاري لدى محكمة تيزي وزو حول هذه الإشكالات خاصة من الجانب التطبيقي، فإنه من حيث الواقع لا يمكن للبنك تنفيذ إجراءات البيع بالمزاد العلني ولا يمكن أن تنتقل الملكية إلى الذي يرسو عليه المزاد. ذلك لوجود فراغ قانوني وعدة تناقضات في النصوص القانونية.

طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 25-90 التي تقضي بأنه في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة (يقصد بها الاستحقاق أو الاسترداد) لإلغاء شهادة الحياة، فإنه لا يمكن أن يترتب عنها نقض رهن العقار، وإعادة النظر في التصرفات الأخرى التي قام بها

1 - محمودي عبد العزيز، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 212.

2 - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.

الحائز القانوني في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب شهادة الحيابة⁽¹⁾.

إن الرهن العقاري الذي يكون قد أنشاه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك ولعل أهم أثر ترتبه شهادة الحيابة هو الاحتجاج بالتقادم المكسب من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار⁽²⁾.

الفرع الثاني

الحق في الحصول على شهادات التعمير

تعرف شهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض. تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد، كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة إعلام ورقابة⁽³⁾. تتميز هذه الشهادة ببعض الخصائص المتمثلة فيما يلي:

- وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

- إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا وبطلب منه.

- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.

- شهادة إدارية صادرة عن البلدية، وتخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري.

1 - تنص المادة 45 من القانون رقم 90-25 على ما يلي: « لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقض رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيابة القانوني في حدود صلاحياته ».

2 - محمودي عبد العزيز، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215.

3 - إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 127-128.

- هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً وبطلب منه.

- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.

- أنها شهادة إدارية صادرة عن البلدية، وتخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري⁽¹⁾.

يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة من أجل طلب رخصة بناء أو رخصة هدم (أولاً)، أو أي شهادة من شهادات التعمير بالمفهوم الواسع لها، رغم أنّ المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير⁽²⁾ نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض والتي تنص على ما يلي: « **حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم** ». فالحائز المتحصل على السند الحيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر، فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع استبعد التذرع بأحكام الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية ما لم يكن البناء قد تم بموجب رخصة، وبالتالي فالمنشآت التي تقام وتشيّد بهذه الطريقة تكون غير محمية ولا تطبق بشأنها أحكام المادة 784 من القانون المدني⁽³⁾. كما يحق لحامل شهادة الحيازة إمكانية قسمة العقار للخروج من حالة الشيوخ (ثانياً).

أولاً - الحق في الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم:

تعرف رخصة البناء على أنها وثيقة إدارية صادرة من سلطة مختصة قانوناً تسلم على شكل قرار إداري، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً كان أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة، وهي أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير إذ تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني، كما تساهم في الحفاظ على جمال البيعة وتنسيق المباني فهي وسيلة

1 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 127 - 128.

2 - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.

3 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 156 - 157.

ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.

أما رخصة الهدم تعد إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالتالي لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم⁽¹⁾ وهو الأمر الذي أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

يجب الإشارة أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جعل حق البناء مقصورا على المالك، أي الذي لديه عقد الملكية للأرض المراد البناء عليها، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾، قد خرج عن هذه القاعدة وأعطى لحامل شهادة الحيازة الحق في الحصول على كل من رخصة البناء ورخصة الهدم، إذ تنص المادة 42 منه على ذلك في خصوص رخصة البناء على ما يلي: « يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 ... ».

وينفس العبارات بخصوص منح رخصة الهدم حيث تنص المادة 72 من المرسوم نفسه على ما يلي: « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليها من طرف مالك البناية الألية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء الوثائق الآتية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 ... ».

ويبدو أن مقتضيات تشجيع عمليات البناء الذاتي والقضاء على البنايات الفوضوية المخالفة

1- إقولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 134.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 12/02/2015.

لقواعد التعمير، جعل التشريع العقاري يتيح للحائز المتحصل على شهادة الحياة المبادرة بطلب رخصة البناء.

ثانيا - الحق في القسمة:

يجوز للحائز المتحصل على شهادة الحياة أن يطالب بالقسمة للخروج من حالة الشيوخ، شريطة أن يكون العقار المعني بشهادة الحياة قابلا للقسمة العينية، ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم⁽¹⁾ بالنسبة للعقارات الفلاحية، أما في حالة استحالة القسمة العينية، فإن الشيوخ يبقى إجباري نظرا لكون نقل الملكية غير مسموح به ومن ثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني⁽²⁾.

الفرع الثالث

الحق في الحصول على بطاقة فلاح

خول المشرع الجزائري إمكانية الحصول على بطاقة فلاح لحائز شهادة الحياة، وهذا من أجل القيام باستثمار الأرض خصوصا في المجال الفلاحي. إذ أجازت المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25، الذي يحدد كفاءات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة فلاح المهنية⁽³⁾ لصاحب شهادة الحياة الحق في التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة فلاح.

إذ اشترطت المادة المذكورة أعلاه أن يقدم ضمن الملف إما:

- سند ملكية.
- عقد إيجار.
- شهادة الحياة.
- عقد إداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.

1 - تعرف المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1991/06/01، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، صادر في 2009/09/27، شهادة التقسيم كما يلي: « تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ».

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 157.

3 - قرار مؤرخ في 25 ماي 1996، يحدد كفاءات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر عدد 77، صادر في 1996/12/11، ص 19. (ملحق رقم 08).

يستوجب على المعني طالب بطاقة الفلاح طبقا لنص المادة 04 من القرار السالف الذكر، أن يقدم أية وثيقة تؤكد ممارسة النشاط الفلاحي بصفة شخصية، مستمرة واعتيادية علاوة على العناصر التي يتكون منها الملف. وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27 جانفي 1996 يحدد النشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية⁽¹⁾، والذي اعتبر النشاط الفلاحي والزراعي نشاطا مدنيا وليس تجاريا، وجاء في مادته 07 أنه يعتبر فلاحا كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية وأن يكون حائزا لعقد إيجار أو انتفاع⁽²⁾.

تعتبر ذات طبيعة فلاحية حسب نص المادة 45 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الطابع الفلاحي⁽³⁾، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة.

الفرع الرابع

شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي

تعد شهادة الحيازة باعتبارها وسيلة تطهير تنصب على الأملاك العقارية الخاصة المتواجدة بالمناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي، ولم يؤسس فيها السجل العقاري بعد، فهي تساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين هذا السجل ومجموعة البطاقات العقارية المكونة له، ذلك أنها تعد سندا صحيحا يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي، عند الشروع في مباشرة إجراءات عمليات المسح على مستوى البلدية⁽⁴⁾، باعتبار أن العقار محل شهادة الحيازة قد سبق له أن خضع لعملية المسح من طرف خبير عقاري مختص وتم وضع مخطط طوبوغرافي بشأنه

1 - مرسوم تنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 27 جانفي 1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح، ج ر عدد 7، صادر في 1996/02/28.

2 - بوصيحات المومن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، قسم قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 50.

3 - قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر في 2008/08/10.

4 - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 139.

يوضح نوعه، مساحته وحدوده، وهذا العمل يعد بمثابة تسهيل لعمل فرقة التقنية لمسح الأراضي، بخلاف صعوبة معاينة واقعة الحيابة أو السندات غير المعترف بها في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة والتحقق في مدى صحتها لمناسبة التحقيق العقاري الذي تجر به هذه الفرقة، كما أنه وحسب أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، فإن المستفيد من شهادة الحيابة واستنادا عليها يمكنه إثارة مدة الحيابة للاحتجاج بالتقادم المكسب، أو الاستفادة من الترقيم النهائي بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي، وفي هذا الصدد أثارت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، كيفيات معاينة طرق التملك والحيابة في الأملاك العقارية محل المسح والتحقيق لاسيما أثناء تقدير واقعة الحيابة والتقدم المكسب وإجراء الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي ينقلب إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

إن ارتباط تنظيم شهادة الحيابة في قانون التوجيه العقاري بعملية تكوين الفهرس العقاري البلدي والجرد العام، جعل من هذا السند الحيازي لا يؤسس إلا في البلديات التي لم تشملها عمليات المسح العام بعد، لتأدية الدور المتعلق بتفعيل العمل بالسندات الحيازية وفق نص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، وذلك للمساهمة في معالجة وضعية العديد من الحائزين للأملاك العقارية الخاصة، التي لم تكتمل لهم شروط الحيابة للتمسك بالتقادم المكسب أو الانتهاء من أشغال المسح بهدف إدخال هذه الأملاك العقارية ضمن الدورة الاقتصادية والمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في التنظيم العقاري⁽²⁾.

1 - سبق صدور التعليمات رقم 16 المؤرخة في 25 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صدور التعليمات العامة رقم 04 المؤرخة في 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح والتي نصت في الصفحتين 44 و45 على أن « الحائز الحاصل على شهادة الحيابة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزاً حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم ويقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته ». وترى الأستاذة زروقي ليلي أن هذه التعليمات قد تكون استبدلت بالتعليمات رقم 16، والتي بينت سندات الملكية المعترف بها قانوناً دون الإشارة إلى السند الحيازي، كما أكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر الشروط ومدة الحيابة المكتسبة للملكية بالتقادم. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 78.

2 - بقعة فريد، مرجع سابق، ص 111.

الفرع الخامس

شهادة الحيازة تمنح حق للحائز في الحماية القضائية

يرمي المشرع من استحداث شهادة الحيازة إلى تمكين كل شخص يدعي وضع اليد على عقار معين أن يتحصل على شهادة حيازة تكرر حيازته له، ويخول له بعض الحقوق بشكل يكون الاعتقاد عند عامة الناس بأن ما بيد الشخص من شهادة حيازة تشكل قرينة قانونية على ملكيته العقارية، وله أن يستعملها ويستغله بأي طريقة دون أي منازع مثل مالك العقار، وبناء عليه إذا رفعت دعوى قضائية من شخص المدعي، يدعي فيها حيازة عقار في وقت تقتقر يده إلى سند يؤكد حيازته له أو بينة ملتصا إلزام المدعي عليه بعدم التعرض له في استغلال واستعمال قطعة أرض معينة، فإن مآل دعواه هو الرفض خاصة في حالة ما إذا قدم هذا الأخير دفعا قضائيا مؤسسا إياه على شهادة حيازة تبين حيازته لنفس القطعة الأرضية، لأن وضع يده على العقار مدعما بسند قوي من حيث إثبات قيام الحيازة وتغنيه عن إثباته بأدلة أخرى عن طريق التحقيق مع الشهود.

ليس على القاضي في هذه الحالة أن يسمع الشهود الذين يحضرهم المدعي، لأن هذا التوجه يدفعه إلى الطعن في شهادة الحيازة ذاتها في حالة ما إذا توصل من خلال التحقيق الذي يجريه على أن المدعي هو من يستغل العقار⁽¹⁾. والحال أنه لا يجوز إطلاقا على القاضي المدني أو العقاري أن يطعن فيها لكونها سندا إداريا يخضع من حيث الاختصاص القضائي للقضاء الإداري، وان مراقبة مدى قيام أركانها وشروط منحها تؤول إلى صلاحيات القاضي الإداري لوحده بالنظر إلى الجهة المصدرة لها باعتباره قاضي الإلغاء. كما أنه ليس على القاضي أن يحكم ما قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير لمعاينة قطعة الأرض موضوع شهادة الحيازة، وليس عليه أن يؤسس حكمه على مجرد معلومات دونها الخبير في تقريره، والتي تفيد بأنه إثر معاينته للعقار وجد المدعي فيه أو أن يحكم بناء على ما يذكره الخبير من معلومات يشير فيها إلى أنه أجرى تحقيقا مع الطرفين، فهذا الحكم يعرضه للطعن للإلغاء. وبني على القاضي البحث في أي دليل أو بينة أخرى في حالة ما إذا عزز أحد طرفي الخصومة طلبه أو دفعه القضائي على شهادة الحيازة.

فإذا نشبت خصومة قضائية بين طرفين أو أكثر حول مسألة حيازة عقار ما، وقدم هذا

1 - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 347.

الأخير شهادة الحيابة تأسيسا لدعواه أو لدفعه القضائي، فإن هذا الأخير يكون في موقف قوي على بقية أطراف الدعوى. ويكون طلب المدعي الرامي إلى إلزام المدعى عليه بالإخلاء من قطعة الأرض أو عدم التعرض له في الانتفاع بها بناء على شهادة حيابة هو الذي يؤخذ بعين الاعتبار. وإذا قدم المدعي عليه مذكرة رد مفادها بأن تواجدته على العقار محل الطلب القضائي بالإخلاء أو بعدم التعرض... مبني على شهادة الحيابة، فإنه يكون جديرا بالحماية القضائية لتأسيسها على سند إداري رسمي مشهر رتب له المشرع حقا يكرس وجوده على قطعة أرض محل النزاع لاعتباره دليل إثبات واقعة مادية، ينطبق مضمونها من حيث مواصفات العقار مع أرض الواقع. وتجعل هذه الشهادة صاحبها في منأى عن كل ادعاء أمام القضاء، ويبقى مضمون قائما وثابتا له ما لم يصدر القاضي الإداري حكما بإلغائها أو بإبطالها، لأن حيابته العقارية بمقتضى شهادة الحيابة تجعله في مركز قانوني شبيه بمركز المالك القانوني للعقار⁽¹⁾.

كما يحق لصاحب السند الحيازي مباشرة دعاوى الحيابة من أجل حماية حيابته عن طريق دعاوى التي قررها لها المشرع من خلال القواعد العامة للقانون المدني، أو من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تتمثل هذه الدعاوى كالتالي:

- دعوى منع التعرض:

هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيابته القانونية وليست المادية التي يتعرض لها المدعى عليه المعتدي طالبا الحكم بمنع التعرض وإزالة ظهوره⁽²⁾.

دعوى منع التعرض دعوى حيابة موضوعية تتخذ أساسا صورة الدعوى التزام، فهي تقوم على الاعتداء على الحيابة وترمي إلى تحقيق حمايته جزائية لها تتمثل في التزام المدعى عليه بإزالة مظاهر تعارضه للحيابة، وترمي أيضا إلى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقبلا⁽³⁾. وقد نصت المادة 820 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: « من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيابته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض ».

يشترط في دعوى منع التعرض شروط حتى يتمكن الحائز من رفعها وهذه الشروط أن

1- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 357.
2 - عرفه عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 119.
3 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 239.

يكون المدعي حائزاً لعقار، وأن يكون حائزاً حيازة قانونية مستجمعة عناصرها المادية والمعنوية مستوفية للشروط القانونية التي يؤدي استمرارها إلى اكتساب الحق بالتقادم، إضافة إلى شرط استمرار الحيازة مدة سنة كاملة فيجب أن يكون حيازة المدعي قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض، ويشترط كذلك في قبول دعوى منع التعرض أن يحدث التعرض للحائز في حيازته والتعرض هو كل عمل مادي وكل تصرف قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ادعاء يتعارض مع الحق الحائز في حيازته، وأخيراً شرط رفع الدعوى خلال سنة، أي بمعنى أنه يكفي أن يثبت المدعي أنه حاز العقار مدة سنة كاملة بدون انقطاع وقت وقوع التعرض جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى منع التعرض⁽¹⁾.

- دعوى استرداد الحيازة:

هي دعوى يرفعها حائز العقار الذي سلبت حيازته طالبا رد العقار إليه، وهي دعوى موضوعية يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية⁽²⁾، فهي دعوى تهدف إلى إعادة يد الحائز على العقار الذي انتزعت منه حيازته⁽³⁾.

أقر القانون المدني الجزائري الحق للحائز برفع دعوى استرداد الحيازة إذا اغتصب منه وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 819 منه: « **للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المقتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية** »، كما نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية « **يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني** ».

فيتين من خلال المادتين سابقتي الذكر أنه يشترط في دعوى استرداد الحيازة شروط يجب توافرها منها:

- أن يكون المدعي حائزاً للعقار وقت فقد حيازة مادية صحيحة أي أن تكون توفرت شروط صحة الحيازة شروط صحة الحيازة من استمرار وظهور وهدوء ووضوح.
- أن تكون حيازة المدعي استمرت سنة كاملة دون انقطاع قبل فقد حيازته منه ويجوز

1 - المادة 820 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2 - طلبة أنور، الحيازة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 141.

3 - قصي سليمان، الحقوق العينية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، العراق، 2011، ص 109.

الاستغناء عن هذا الشرط في حالتين، الحالة الأولى إذا كانت الحيازة قد فقدت بالقوة⁽¹⁾ يقصد بها انتزاع الحيازة بالإكراه أيا كان نوعه ماديا أو معنويا بالتخويف والترجيع ولم يشترط هنا اكتمال مدة الحيازة (سنة) نظرا لما في خطورة استخدام القوة. والحالة الثانية تتمثل في ما إذا كانت حيازة المدعي أفضل من حيازة المعتدي أي أن تكون حيازة المدعي قائمة على سند قانوني كعقد بيع أو عقد إيجار ولم يقدم خصمه سند الحيازة فيفضل المدعي، أما إذا لم يتوافر السند القانوني عند كليهما أو تعادلت سنداهما فينظر إلى الحيازة الأسبق في التاريخ⁽²⁾.

يشترط كذلك لقبول دعوى استرداد الحيازة أن تكون الحيازة قد سلبت من الحائز بطريق غير مشروع، فيتعين أن تكون الحيازة سلبت ماديا بصفة كاملة أن دعوى الحيازة شرعت لحماية الحائز من الغصب.

يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة إذا كان فقد الحيازة وقع علانية، إذ يكون الحائز عالما في هذه الحالة بوقت سلب الحيازة منه، أما إذا كان فقد الحيازة وقع خفية دون أن يعلم به الحائز وقت وقوعه فإن السنة التي يجب أن ترفعها خلالها دعوى استرداد الحيازة تسري من وقت أن ينكشف الغصب أي من وقت الذي يعلم فيه الحائز بفقد الحيازة⁽³⁾.

في سبيل ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 57979 المؤرخ في 27 ديسمبر 1989⁽⁴⁾ بما يلي: « من المقرر قانونا أنه لا تقبل دعوى الحيازة ودعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض ... فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون ».

- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

ترفع هذه الدعوى لوقف التعرض الذي يكون محتملا أو يحدث مستقبلا وتقع دعوى وقف الأعمال الجديدة على كل من شرع في لو تم لكان تعرض لحيازة الغير، ذلك مثل الشروع في حفر الأساس لبناء جدران، فقد يكون هذا العمل تعرضا لحق الارتفاق الذي هو في مصلحة

1 - قادي نادية، مرجع سابق، ص 201.

2 - عرفه عبد الوهاب، مرجع سابق، ص ص 101 - 109.

3 - Colin et Capitant, Traité de Droit Civil Français, Tome 2, par Juliot La Morandiere, 1952, p 249.

4 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 27 ديسمبر 1989، تحت رقم 57979، مجلة قضائية، العدد 03، سنة 1993، ص 27.

الجار⁽¹⁾، فهي دعوى يقيمها الحائز لخشيته من التعرض لحيازته بسبب أعمال جديدة تهدد حيازته وهي أعمال مادية لو تمت لشكلت تعرضا للحيازة⁽²⁾.

جاء في نص المادة 821 قانون مدني: « يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر »، فدعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى وقائية ترمي إلى منع الاعتداء على الحيازة قبل وقوعها، وتهدف إلى درء الخطر عن الحائز.

من شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية صحيحة وخالية من العيوب وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر دائم إذا لم يتم وقفه.

يجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة بدون انقطاع قبل شروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة التي لو تتم لأصبحت تعرض للحيازة، وللمدعي في سبيل ذلك أن يضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته سواء كان المدعي خلف عاما أو خلف خاص لهذا السلف.

يجب أن يشرع المدعي عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي مستقبلا، ويشترط في تلك الأعمال أن تكون قد بدأت ولكنها لم تتم لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلا، ولا يجوز رفع دعوى وقف أعمال جديدة بشأنها وإنما يرفع عنها دعوى منع التعرض⁽³⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 821 من القانون المدني نجد أنها تنص على وجوب رفع هذه الدعوى خلال سنة من بداية الأعمال التي قد يكون من شأنها أن تحدث ضررا يهدد حيازة الحائز وإلا كانت غير مقبولة، فينبغي على المدعي رفعها قبل الانتهاء من الأعمال الجديدة التي بدأ فيها المدعي عليه وقبل مرور سنة على البدء في هذه الأعمال التي من شأنها إحداث الضرر ويبدأ احتساب مدة السنة من تاريخ بدء الأعمال التي تمثل الاعتداء على وشك وقوع على الحيازة.

1 - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة النشر، ص 42.

2 - قصي سليمان، مرجع سابق، ص 110.

3 - عرفه عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 137.

الفصل الثاني

اكتساب الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة عن طريق

التقادم المكتسب

كان لزوما على المشرع الجزائري سن قوانين واستحداث إجراءات لتسوية الوضعية الراهنة للملكية العقارية الخاصة، والمساهمة في حل الإشكالات التي تطرحها، والمتعلقة بانعدام السندات المثبتة لها، من أجل تحديد وضعيتها القانونية، كل هذه الأسباب وأخرى دفعت المشرع الجزائري بمناسبة صدور القانون المدني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 إلى تبني إجراء التقادم المكتسب الذي من خلاله يسمح للأفراد المالكين لعقارات غير ثابتة بسند رسمي بإثبات حقهم عن طريق الحيازة المؤدية للتملك بالتقادم⁽¹⁾.

يلعب التقادم المكتسب دور كبير في الحياة العملية والواقع المعاش، مما جعله يحتل مكانة هامة في الأنظمة القانونية ولاسيما أنظمة الشهر العقاري، كما لا يخفى أهمية التقادم المكتسب في المناطق التي يتم فيها مباشرة أعمال مسح الأراضي العام بمناسبة تأسيس السجل العقاري، وتزداد أهميته في المناطق التي يطبق فيها نظام الشهر الشخصي، باعتباره المجال الخصب لإعماله، فالتقادم المكتسب في أغلب الأنظمة القانونية العالمية يعتبر وسيلة لاكتساب الحقوق بمرور الزمن والشروط التي حددها القانون، فهو نظام يقوم على واقعة مادية تتمثل في الحيازة، بها يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء مادي يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق لمدة زمنية معينة.

تكتسي أعمال الحيازة والتقادم المكتسب لاكتساب الملكية العقارية الخاصة للحيازة القانونية الصحيحة اثر مزدوج، يتمثل الأول في إثبات الحق العيني تطبيقا لمبدأ الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية، والحيازة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يقوم العكس، ويتمثل الثاني أنها سبب لكسب الملكية العقارية إذا استمرت مدة معينة من الزمن، حيث

1 - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 102.

يكتسب الحائز ملكية العقار بالتقادم الطويل، أما لو اقترنت بالسند الصحيح وحسن النية فهي تؤدي إلى كسب ملكية العقار بالتقادم القصير وملكية المنقول في الحال، على أن تستمر مدة التقادم بنوعيتها من دون وقف ولا انقطاع⁽¹⁾ (المبحث الأول).

فإذا توفرت شروط التقادم المكسب من حيافة صحيحة ومستوفية لشروطها، يتوجب على الحائز أن يتمسك به حتى يتقرر له حق الملكية على العقار أو الحق العيني محل الحيافة من خلال إثارته وذلك وفق قواعد وإجراءات نص عليها القانون. فلا تثبت هذه الملكية بقوة القانون، بل لا بد للحائز أو من له مصلحة في ذلك أن يتمسك به كي يرتب آثاره (المبحث الثاني).

1 - ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 59.

المبحث الأول

آلية اكتساب الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة عن طريق

التقادم

استحدثت شهادة الحيازة أساساً لمصلحة الحائز من أجل تشجيعه على استغلال الأرض ومساعدته على تملكها بالتقادم عند مرور لجنة المسح، وهي آثار يختص بها الحائز بمقتضى شهادة الحيازة دون الحائز العادي وفقاً لأحكام القانون المدني.

إن النهاية الطبيعية للحيازة بصفة عامة هي تملك العقار عن طريق التقادم المكسب، إلا أنه بالنسبة لشهادة الحيازة، فإن هذه النهاية الطبيعية تتعارض مع المادة 831 من القانون المدني التي تنص: « ليس لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته، ولا الأصل الذي يقوم عليه »، فطبقاً لهذه المادة أن صاحب شهادة الحيازة وضع يده على العقار على أساس أنه حائز لا مالك، وبالتالي فالأصل أن هذا السند الحيازي لا يخوله الحق في تملك العقار بالتقادم، إلا أن المادة 02/14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 استبعدت تطبيق أحكام المادة 831 من القانون المدني على صاحب شهادة الحيازة، وأجازت له إثارة مدة التقادم المكسب في إطار عملية المسح العقاري، ويمنح لهم بناءً على ذلك الدفتر العقاري⁽¹⁾.

التقادم المكسب هو وسيلة يستطيع بموجبها الحائز التمسك بكسب ملكية الشيء أو الحق العيني محل الحيازة⁽²⁾، وذلك إذا استمرت حيازته مدة من الزمن⁽³⁾.

1 - عوامرية العياشي، مرجع سابق، ص 52.

2 - خالدي احمد، الحيازة، مرجع سابق، ص 493، 494.

3 - يجب أن تكون الحيازة قانونية قائمة بكل عناصرها المادية والمعنوية، ومنها العلنية، الهدوء، الاستمرار وعدم الالتباس ونية التملك والظهور بمظهر المالك وأن تكون غير معيبة (فالعنف مثلاً عيب، الخفاء عيب والنقطع عيب...).

يكون التقادم المكسب للملكية إما تقادم قصير يتم بمضي عشر سنوات⁽¹⁾، وإما تقادم طويل يتم بمضي خمسة عشر سنة⁽²⁾، وهو يعرض بالنسبة للعقار الذي لا يتوافر في شأن اكتساب ملكيته شروط التقادم القصير، لكن مع ذلك فإن شروط الحيازة كما أقرت المحكمة العليا، لا تنحصر في التوثيق والشهر وإنما في أعمال مقتضيات المادة 827 من القانون المدني⁽³⁾، وسواء كانت الحيازة بعشر سنوات أو بخمسة عشر سنة، فإنه ينبغي أن تكون غير معيبة بعيب من العيوب مثل عيب العنف، عيب الخفاء، وعيب عدم الاستمرار. ولتحديد شروط اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب يستوجب التطرق إلى مفهوم التقادم المكسب (المطلب الأول)، وتحديد شروطه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم التقادم المكسب

يعتبر التقادم المكسب سببا مباشرا لاكتساب الملكية العقارية أو الحق العيني الذي ترد عليه الحيازة، وقد حاول البعض إرجاع التقادم إلى اعتبارات فردية على أساس أن المالك الذي يترك ماله في يد الغير مدة من الزمن دون أية مبادرة لاسترجاعه يعد متنازلا عنه، وهناك رأي آخر يرى أن التقادم هو جزاء يوقعه القانون على المالك المهمل الذي لم يستعمل ملكه مدة من الزمن⁽⁴⁾.

1 - تنص المادة 828 من التقنين المدني: « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات، ولا يشترط توافر حسن النية إلا من وقت تلقي الحق ».

2 - تنص المادة 827 من التقنين المدني: « من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا دون أن يكون مالكا له أو صار ذلك له ملكا إذا استمرت حيازته خمسة عشر سنة بدون انقطاع ».

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 11 مارس 2009، تحت رقم 508386، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2009، ص 240.

4 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير ممسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 63.

يتضح مفهوم التقادم المكسب بتعريفه (الفرع الأول)، وتحديد الأساس القانوني له (الفرع الثاني) وطبيعته القانونية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف التقادم المكسب

تقتضي عملية تحديد تعريف التقادم المكسب إلى التطرق إلى التعريف القانوني (أولاً)، التعريف الفقهي (ثانياً) وإلى التطبيق القضائي (ثالثاً).

أولاً - التعريف القانوني:

لم يعرف المشرع الجزائري التقادم المكسب في المواد 827 وما يليها، بل اكتفى باعتباره أثراً للحيافة المكسبة للملكية العقارية بمرور مدة زمنية معينة تاركاً مهمة ذلك للفقهاء والقضاء، كذلك فعل المشرع المصري في المواد 968 إلى 975 قانون مدني المصري.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف التقادم في نص المادة 2258 قانون مدني فرنسي على أنه: « **طريق لكسب الحقوق أو التخلص منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون** »⁽¹⁾.

ثانياً - التعريف الفقهي:

يعرّف الفقيهان Pierre Voirin, Grilles Goubeau في كتابهما القانون المدني، التقادم المكسب بأنه: « وسيلة لاكتساب ملكية الشيء وذلك بالحيافة المستمرة لهذا الشيء »⁽²⁾.

كما يعرّف الدكتور رمضان أبو السعود التقادم المكسب على أنه: « وسيلة يمتلك

1 - Article 2258 code civile français : « **un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi** » .

2 - La prescription est un moyen d'acquérir la propriété d'une chose par possession prolongée de cette chose. PIERRE Voirin, GRILLES Goubeau, Droit civil, tome1, 39^{ème} éditions, Librairie générale de droit et de jurisprudence Lextenso, Paris, 2019, p 332.

بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق»⁽¹⁾.

يعرّف الدكتور عبد المنعم فرج الصدة التقادم المكسب على أنه: « وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حق عيني آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة »⁽²⁾. ويعرّفه الدكتور محمد وحيد الدين سوار على أنه: « وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدة معينة أن يتمسك بكسبه لهذا الحق »⁽³⁾.

تبعاً لما تقدم، فإن التقادم المكسب يعد سبباً من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى قائم على حيازة ممتدة فترة من الزمن يحددها القانون؛ أي أن التقادم المكسب يقوم على فعل إيجابي من جانب المستفيد منه يتمثل في سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق محل الحيازة⁽⁴⁾.

ثالثاً - التطبيق القضائي:

عرف العمل القضائي تطبيق واسع لهذه الآلية باعتبارها سبباً من أسباب كسب الملكية، إذ ورد في القرار رقم 205549 على: « والحال أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية وليس بدعوى الحيازة بمفهوم المادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 817 من القانون المدني، وهي من الدعاوى المقصودة بالمادة 418 من قانون الإجراءات المدنية المذكورة ... »⁽⁵⁾.

كما جاء في قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 17 فيفري 2000 في الطعن رقم 197 س 69 ق: « من المقرر أن التقادم المقترن بالحيازة لا يكسب المتمسك به إلا من

1 - أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 326.

2 - الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ص 561.

3 - سوار وحيد الدين محمد، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000، ص 256.

4 - علاق لمنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2000/1999، ص 33.

5 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 28-02-2001، تحت رقم 205549، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، 2001، ص 263.

حازه من حقوق عينية فقط دون الحقوق الشخصية وذلك ما اصطلح على تسميته بالتقادم المكسب»⁽¹⁾.

كما اعتبر القضاء أن التقادم المكسب هو الأساس الذي تقوم عليه الملكية حيث جاء في القرار رقم 300815 على أنه: «تقوم الملكية على أساس التقادم المكسب عند توفر شروط الحيازة، ولا يشترط فيها توفر السند الصحيح»⁽²⁾.

الفرع الثاني

أساس التقادم المكسب

يبدو من الوهلة الأولى أن التقادم ينافي العدالة والأخلاق، ووسيلة لاغتصاب الحقوق باسم القانون، لأنه يعمل على تجريد المالك عن ملكيته بلا مقابل وبدون رضاه، بحيث يجعل الغاصب مالكا بعد حيازته للشيء مدّة معينة⁽³⁾، ومع هذا فهو نظام لا غنى عنه إذ يقوم على اعتبارات اجتماعية واقتصادية عادلة، إذ لولاه لعمت الفوضى واضطربت الأعمال في المحاكم وتكدست بها القضايا، يقول العلامة لوران: «لو سمحت القوانين في بلد ما للأفراد المطالبة بحقوقهم وقد مضى عليها آلاف السنين، لعمت الفوضى واضطرب حبل النظام وتزعزت المراكز القانونية، الأمر الذي يجب أن تنزه عليه المجتمعات⁽⁴⁾، فالمصلحة والضرورة الاجتماعية تجعله ألزم ما يكون لنظام المجتمع، حيث يتعين أن يضع حد للمنازعة في أمر معين، وعمل على استقرار التعامل⁽⁵⁾. ويكفي تصور مجتمع لم يدخل التقادم في نظمه القانونية، لندرك إلى أي حد يتزعزع فيه التعامل وتحل الفوضى محل الاستقرار⁽⁶⁾، فبفضله يصبح الوضع الفعلي

1 - طلبة أنور، الحيازة، المكتب الجامعي الحديث، الأزرايطية، الإسكندرية، 2004، ص 86.

2 - قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 18 ماي 2005، تحت رقم 300815 مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2005، ص 351.

3 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 563.

4 - MARCEL Planiol et GEORGES Ripert, Traité pratique de droit civil français, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1930, p 654.

5 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 563.

6 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 687.

مطابقا للوضع القانوني، ويصبح من يحوز العين مدة معينة هو المالك لها ولو لم يكن مالكا من قبل «.

إلى جانب هذا يحل التقادم إشكالات في الإثبات، وعلى الخصوص إثبات حق الملكية، فيساعد بذلك على حماية الحق نفسه، إذ من المعروف أن إثبات حق الملكية تكتفه صعوبات جمة تبدأ بإقامة الدليل على السند الذي آلت به إلى المالك ثم أن هذا السند لا يؤدي إلى كسبها إلا إذا صدر من مالك حقيقي، فيجب إثبات سند ملكية السلف وسلفه... وهكذا فالأمر يعد ضرب من التكليف بما لا يطاق إن لم يكن مستحيلا، وأمام هذه الصعوبات كانت لابد من اعتماد نظام التقادم، الذي يعتمد على اعتماد العيافة واستمرارها المدة المحددة في القانون للملك. بالإضافة إلى ما تقدم، ثمة اعتبار اقتصادي يسوغ نظام التقادم، ذلك لأن مصلحة الاقتصاد القومي تقتضي إثبات الحائز الذي حرص على استعمال الشيء واستغلاله، بشروط معينة على المالك الذي يفقد على هذا الاستغلال⁽¹⁾.

حاول البعض إرجاع التقادم إلى اعتبارات فردية على أساس أن المالك الذي يترك ما له في يد الغير مدة معينة من الزمن دون أية مبادرة لاسترجاعه يعد متنازلا عنه، وقد انتقد هذا الرأي لأن التنازل عن المال لا يفترض، وهناك رأي آخر يرى أن التقادم هو جزء يوقعه القانون على المالك المهمل الذي لم يستعمل ملكه مدة من الزمن، ولكن هذا الرأي منتقد أيضا، إذ أن المالك لا يكون مهملًا في جميع الأحوال، بل قد توجد لديه مبررات معقولة تمنعه من استعمال ملكه.

فالتقادم المكسب إذن لا يقوم مطلقا على اعتبارات فردية، بل هو ضرورة يقتضيها الصالح العام، ويؤدي إلى استقرار المعاملات، ويحمل من يتعامل مع الحائز على الاعتقاد بأنه يتعامل مع شخص باستطاعته إثبات ملكيته بسهولة⁽²⁾.

1 - سوار وحيد الدين محمد، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثالثة، مطبعة الداود، دمشق، 1979، ص ص 631، 632.

2 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 81.

إلا أن التقادم يؤدي في بعض الأحيان إلى تملك الشخص مال غيره بدون وجه حق، بل قد يكون سيء النية أو غاصبا، لكن هذه الحالات قليلة، وقد قرر المشرع أن ما يحققه نظام التقادم من مزايا في مجال استقرار المراكز القانونية وفي مجال إثبات الملكية، يبرر التضحية ببعض المصالح الخاصة في حالات قليلة⁽¹⁾. ورغم ذلك فقد أعطى لصاحب الحق مدة معقولة يحق له فيها المطالبة بحقه، وإذا لم يطالب به طيلة هذه المدة فيكون في غالب الأحيان مهملًا لمصالحه، ويفضل عليه الحائز الذي يستغل العين ولو كان سيء النية أو مغتصبا⁽²⁾.

تبرز أهمية التقادم أساسا في الدول التي لا تطبق نظام السجل العيني، وتتضاءل في الدول التي تطبقه⁽³⁾، لأن السجل العيني يتميز بعدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق المسجل، ولا يستطيع أي كان تملك هذا الحق مهما طالت مدة حيازته، لأن نظام التقادم يتعارض مع مبدأ القوة المطلقة للسجل العقاري⁽⁴⁾. والمشرع الجزائري بدوره تبنى نظام السجل العيني انطلاقا من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن هذا لا يعني أنه تخلى عن التقادم المكسب، فبالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري الصادر بموجب القانون رقم 90-25، نجد مازال يكرس مبدأ الاكتساب عن طريق التقادم لصالح المستفيدين من الأراضي الفلاحية أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية⁽⁵⁾، ومن العوامل التي ساهمت أيضا في سريان اكتساب الملكية عن طريق التقادم اتساع رقعة الأراضي الوطنية التي لم تمسها عملية المسح العقاري.

1- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 359.

2 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 82 - 83.

3 - برادي احمد، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008 - 2009، ص 66.

4 - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 361.

5 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 84 - 86.

الفرع الثالث

الطبيعة القانونية للتقادم المكسب

اختلف شراح القانون المدني حول الطبيعة القانونية لنظام التقادم المكسب، حيث انقسموا إلى اتجاهين: اتجاه يرى بأن التقادم المكسب يعد قرينة على الملكية (أولاً) واتجاه آخر يرى أن التقادم المكسب هو سبب من أسباب كسب الملكية (ثانياً).

أولاً - رأي الاتجاه الأول:

يرى جانب من الفقه بأن التقادم المكسب ليس سبباً من أسباب كسب الملكية ولكنه قرينة قانونية قاطعة على ملكية الحائز، إذ لولاه لاضطر الحائز لأن يثبت ملكيته في حال وجود من ينازعه إلى وسيلة الإثبات والتي هي أمر مستحيل التحقق⁽¹⁾. ولقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري أنه: « إذا ثبتت العيافة تكون قرينة على الملكية فيفترض أن الحائز هو المالك حتى يقوم الدليل على العكس »، فالأساس التشريعي للتملك بالتقادم عند أصحاب هذا الرأي هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توفر سبب مشروع لدى واضع اليد، والدليل على ذلك أن المشرع في إقراره للتقادم يعتبر عيافة الحق لمدة طويلة قرينة على الملكية، ففي أغلب الأحيان يكون الحائز هو المالك الحقيقي غير أنه يكون عاجزاً عن إثبات ملكيته، وبالتالي يأتي التقادم لإعفائه من عبء هذا الإثبات. إلا أن هذا الرأي يؤخذ عليه مأخذان:

1- إن القول بأن التقادم المكسب هو قرينة قانونية قاطعة على ملكية الحائز قول ليس له أي معنى قانوني فهو ليس إلا تعبيراً عن قاعدة موضوعية، كون أن فكرة القرينة القاطعة فكرة فيها لبس لأن القرينة أداة إثبات وهو دليل من الأدلة لا بد أن تقبل إثبات العكس، فإن عجزنا عن إثبات العكس كنا أمام قاعدة موضوعية حقيقية.

2- إن القول بأن التقادم المكسب هو قرينة قانونية قاطعة على ملكية الحائز ينطوي

1 - الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 241.

على الخلط بين القاعدة الموضوعية والقرينة القانونية، كون أن القاعدة الموضوعية تقوم على فكرة القرينة⁽¹⁾، فهناك قواعد موضوعية يستوجبها المشرع من فكرة القرينة ومنها يقرر حكما موضوعيا، وتكون القرينة متوارية وراء الحكم، ومن هذه القواعد الموضوعية تلك التي تتعلق بالتقادم، فمثلا القاعدة التي نصت عليها المادة 827 من القانون المدني الجزائري و968 من القانون المدني المصري، وهي تقضي بإمكان كسب الملكية بالتقادم الطويل، من المحتمل أن يكون المشرع قد استعان في تقريرها بفكرة القرينة، فقدّر أن حيازة الشيء مدة خمسة عشرة سنة ترجع في أغلب الأحيان إلى أن الحائز هو المالك، أي أن الحيازة طوال هذه المدة قامت في تقديره قرينة على الملكية، وفي ضوء هذه الفكرة جعل التقادم سببا لكسب الملكية، ولا يعني هذا أن المشرع قد أورد حكما موضوعيا اهتدى فيه بفكرة القرينة، تلك الفكرة التي تقف عند كونها مبررا للحكم المنصوص عليه، ومع ذلك فإن فكرة القرينة هذه لم تكن هي العلة الوحيدة التي دفعت المشرع إلى تقرير قاعدة التقادم، فهناك اعتبارات تتصل بنظام المجتمع قامت لدى المشرع إلى جانب هذه الفكرة⁽²⁾. لكن اعتراض على هذا الرأي من قبل مؤيدي فكرة القرينة القانونية، وقالوا لا تسلم بفكرة الخلط بين القرينة القانونية والقاعدة الموضوعية التي تقوم على فكرة القرينة، فنحن لسنا بصدد قاعدة موضوعية، وإلا كان معنى ذلك أن يتساوى مرور الزمن (التقادم المكسب) مع الميراث والعقد، وغيره من أسباب كسب الملكية⁽³⁾.

ثانيا - رأي الاتجاه الثاني:

يذهب غالبية الفقهاء في فرنسا ومصر إلى اعتبار أن التقادم المكسب يعتبر سببا مباشرا لكسب الملكية أو الحق العيني وهو ليس مجرد قرينة قانونية، فالحائز الذي يتمسك بالتقادم يستفيد من قاعدة موضوعية تكسبه الحق، وليس من قاعدة إثبات تعفيه من إثبات حقه⁽⁴⁾. فحيازة الحق العيني لمدة طويلة يعد بذاته سببا من أسباب كسب الملكية مستقلا

1 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص ص 566 - 567.

2 - برادي أحمد، مرجع سابق، ص 86.

3 - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ص 360 - 361.

4 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 567.

عن أسباب كسب الملكية الأخرى الواردة في القانون المدني، وبالتالي فإن الحائز الذي يتمسك بالتقادم يعفى من تقديم الدليل على هدر ملكيته وصحة سنده، وهذا الرأي الأخير أخذ به المشرع الجزائري، إذ اعتبر أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى، ونظمه في الفصل الثاني من الكتاب الثالث تحت عنوان طرق اكتساب الملكية بموجب المواد من 827 إلى 836 من القانون المدني، وذلك ضمن القسم السادس من هذا الفصل والخاص بالحيافة⁽¹⁾.

المطلب الثاني

شروط اكتساب الملكية بالتقادم

حدد المشرع الجزائري من خلال المواد 827، 828، 829 من القانون المدني ثلاثة أنواع للتقادم المكسب، تقادم طويل، تقادم قصير، وتقادم الحقوق الميراثية وكل نوع من أنواع التقادم يرد على حق معين، فالتقادم الطويل يؤدي إلى كسب الحق العيني على العقار، إذا استمرت حيافة هذا الحق مدة خمسة عشرة سنة، طبقا للمادة 827 من القانون المدني الجزائري، أما التقادم القصير يؤدي إلى كسب الحق العيني فقط من استمرت حيافته 10 سنوات بشرط أن يكون الحائز له حسن النية ومستندا في حيافته إلى سند صحيح، طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري ومن دون انقطاع أو وقت⁽²⁾.

هناك شرطان عامان يجب توافرهما في التقادم المكسب طويل كان أو قصير (الفرع الأول)، وشروط خاصة بالتقادم القصير (الفرع الثاني).

1 - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 - 2009، ص 33.
2 - حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 573.

الفرع الأول

الشروط العامة للتقادم المكسب

اشترط المشرع في التقادم المكسب بنوعيه الطويل والقصير ضرورة تحقق الحيازة بعنصرها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة (أولاً)، ومستمرة لمدة معينة محددة قانوناً (ثانياً).

أولاً - الحيازة:

يشترط لاكتساب الحق بالتقادم أياً كانت مدته أن توجد حيازة قانونية صحيحة، وذلك بالمعنى الذي سبق دراسته في شروط الحيازة، وعليه لا بد أن يحاز الحق المراد كسبه بالتقادم حيازة قانونية يتوافر فيها العنصر المادي والعنصر المعنوي، أي تكون للحائز نية الظهور بمظهر صاحب الحق الذي يحوزه ويكسب الحائز ما حازه بالتقادم، فإذا حاز الشخص حق الانتفاع يكسب بالتقادم حق الانتفاع فقط أي ذات الحق الذي انصبت عليه حيازته، فلا يمكنه كسب حق الملكية مثلاً.

يجب أن تكون حيازة الحائز حيازة قانونية لا عرضية، فلا يمكن الحائز العرضي أن يكسب بالتقادم، إلا إذا تغيرت صفة حيازته إلى حيازة أصلية، وذلك بفعل الغير، أو بفعل يعارض حق المالك⁽¹⁾، كما يجب أن تكون الحيازة القانونية الصالحة لكسب المال بالتقادم خالية من العيوب التي قد تعييبها، فإذا كانت معيبة بأحد العيوب في مواجهة المالك فلن تصلح للتقادم، إلا من وقت الذي يزول فيه هذا العيب⁽²⁾. كذلك الحيازة القائمة على عمل من أعمال التسامح أو الإباحة تتوقف متى طلب المالك، مهما طالبت مدة استعمال الغير للحق المتسامح فيه فإنه لا يجوز كسبه بالتقادم طبقاً لنص المادة 808 من القانون المدني.

1 - طروب كامل، مرجع سابق، ص 113.

2 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 90.

ثانيا - شرط المدة:

يجب أن تستمر الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم فترة من الزمن يقدرها المشرع، وتختلف هذه المدة بحسب نوع التقادم فالقاعدة العامة والأصل أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة كاملة وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني، ذلك لأن المشرع الجزائري لم يضع شرطا إلى جانب الحيازة سوى شرط المدة بغرض منح للمالك الحقيقي الوقت الكافي لتقديم اعتراضه على حيازة الغير واسترداد ملكه⁽¹⁾. ما يلاحظ كذلك أن المشرع لم يستبعد الحائز سيء النية من الاستفادة من اكتساب الحق بالتقادم الطويل، على عكس التقادم القصير الذي اشترط فيه المشرع إلى جانب الشروط العامة المتمثلة في الحيازة والمدة شروط خاصة وتكون مدته أقصر من التقادم الطويل فهي عشر سنوات وفقا لنص المادة 828 من القانون المدني وهي مقتصرة على العقار وحده، أما بالنسبة للنوع الثالث فإن مدته 33 سنة كاملة، وذلك بالنسبة للحقوق الإرثية.

تجدر الإشارة إلى أن المدد المتطلبة في التقادم بمختلف أنواعه من النظام العام بحيث لا يجوز للمالك ولا للحائز الاتفاق على تعديلها لا بإطالتها ولا بتقصيرها⁽²⁾.

والمدة الطويلة المكسبة للملكية العقارية هي ذاتها المعتمدة بالمادة 14 من القانون 07-02، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي أحالتنا إلى أحكام القانون المدني، إذ نصت على: « **إننا نتج على تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري** »، وهي المدة

1 - تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: « من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ».

2 - تنص المادة 322 فقرة الأولى من القانون المدني على: « لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون ».

نفسها التي كانت معتمدة في المادة من المرسوم رقم 83-352 بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى بموجب القانون رقم 02-07.

أما مدة السنة المنصوص عليها بموجب أحكام الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لا تعتبر مدة كافية لاكتساب الملكية، فبالرغم من الآثار الخطيرة فإن شهادة الحيازة تبقى ذات آثار محدودة بالنسبة لكسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب⁽¹⁾، هذا ما جاء في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991⁽²⁾ ما يلي: « في غالب الحالات لا يمكن للحائزين أن يثبتوا ممارسة حيازة كافية تسمح لهم بالرقى إلى الملكية عن طريق التقادم، وهذا نظرا للمعاملات غير المصرح بها والتي تكون تسويتها صعبة وتتطلب وقتا طويلا وتكاليف ». وقد تأخذ أحكام شهادة الحيازة التكييف الذي اكتسبته شهادة الترقيم المؤقت المعمول بها في مجال تأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي، وقد تتحول هذه الشهادة المحدودة إلى سند الملكية بطريقتين، وذلك باكمال مدة التقادم الطويل طبقا للمادة 827 من القانون المدني وطبقا للقانون رقم 07-02، إذا لم تخضع الأرضية بعد إلى عمليات مسح الأراضي العام، أو عن طريق الترقيم العقاري بعد مسح وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- 1 - ضيف احمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015 - 2016، ص 172.
- 2 - مذكرة رقم 4123 الصادرة بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، مجموعة النصوص 1990 - 1995، ص 30.
- 3 - محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقد الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011 - 2012، ص 63.

الفرع الثاني

الشروط الخاصة بالتقادم القصير

فضلا عن الشروط التي يتفق فيها نظامي التقادم المكسب الطويل والقصير من وجوب توافر حيازة قانونية، ومدة قانونية تختلف باختلاف نوع التقادم، يشترط لإعمال التقادم المكسب القصير ضرورة توافر شرطان يبرزان تقصير هذه المدة من 15 سنة إلى 10 سنوات، هذان الشرطان هما حسن نية الحائز (أولا)، والسند الصحيح الذي تستند إليه الحيازة (ثانيا).

أولا - حسن النية:

عرّفت المادة 824 من القانون المدني بما يلي: « يفترض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان الجهل ناشئا عن خطأ جسيم، وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله، ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس»، كما تنص المادة 825 على: « لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيء النية من اعتصب حيازة الغير بالإكراه».

يتضح من هذه النصوص أن المقصود بحسن النية هو اعتقاد الحائز أنه يتلقى العقار من المالك الحقيقي أو صاحب الحق العيني عليه، ذلك أن المشرع يأخذ فيما يتعلق بحسن نية الحائز بمعيار شخصي أو ذاتي، ولكنه يقرن هذا المعيار بمعيار موضوعي، فيعتبر الحائز في التقادم القصير حسن النية إذا كان يعتقد أنه يتعامل مع المالك الحقيقي للعقار أو الحق العيني محل التصرف⁽¹⁾، ويجب أن يكون هذا الاعتقاد تاما، بحيث إذا ساور الحائز أدنى شك في هذا الشأن كان سيء النية، وهذا معيار شخصي ينظر فيه إلى مدى ما يقوم في نفس الحائز من اعتقاد فيما يتعلق بصفة الذي

1 - برادي احمد، مرجع سابق، ص 126.

يتعامل معه، فليست العبرة بما يمكن أن يعتقد الشخص العادي لو أنه وجد في ظروف الحائز ذاتها، بل العبرة بما يقوم لدى الحائز نفسه من اعتقاد⁽¹⁾.

فالحائز حسن النية هو ذلك الذي يقع في غلط يدفعه إلى الاعتقاد بأنه يتعامل مع المالك الحقيقي أو صاحب الحق، ويستوي في هذا الغلط أن يكون غلطا في الواقع أو غلطا في القانون، ومثل الغلط في الواقع أن يتعامل الحائز مع مالك سابق للعقار زالت ملكيته بأثر رجعي نتيجة فسخ أو إبطال مثلا. ومثل الغلط في القانون أن يخطأ الحائز في تقدير القيمة القانونية لسند المتصرف، فقد يكون هذا السند باطلا ومع ذلك يعتقد الحائز أنه بحالته هذه ينقل الملكية إلى المتصرف إليه، وكذلك قد يتعامل الحائز مع شخص سند ملكيته للعقار هبة في صورة بيع بعقد عرفي، فيعتقد الحائز أن الهبة على هذا الوجه صحيحة دون حصوله على عقد رسمي، لأنه يعلم أن العقد العرفي باطل بطلانا مطلقا، ولا ينقل ملكية العقار الموهوب لمخالفته لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ومثل هذا في القانون لا ينفي حسن نية الحائز طالما كان غلطا مغتفرا⁽²⁾.

1- وقت وجوب توافر حسن النية:

تنص المادة 02/828 على أنه: « لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق »، بما أن المشرع الجزائري جعل نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء بين المتعاقدين مرتبط باتخاذ إجراءات الشهر العقاري⁽³⁾ بموجب نص المادة 793 من القانون المدني، وكذلك نص المادة 15 من الأمر رقم 75-74، وكذلك نص المادة 16 من الأمر نفسه، وعليه فإنه بالرجوع إلى نصوص المواد سالفة الذكر يتضح لنا أن وقت تلقي الحق هو الوقت الذي يتم فيه شهر السبب الصحيح الناقل لها، إلا أنه يستثنى من هذا إذا كان السبب الصحيح وصية، إذ يثبت انتقال الملكية من يوم حصول وفاة الموصي لا من يوم

1 - ثابتي وليد، مرجع سابق، ص 75.

2 - خالدي احمد، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص ص 193، 194.

3 - الأمين محمد علي، مرجع سابق، ص 561.

شهر الوصية في مجموع البطاقات العقارية، وعلى هذا يجب أن يكون الحائز حسن النية وقت شهر التصرف الذي يستند إليه في حيازته، ولا يكفي لأن يكون كذلك وقت صدور السند الصحيح⁽¹⁾.

تقدير حسن النية أو سوءها مسألة واقعية تترك لقاضي الموضوع حرية تقديرها، وله أن يستخلصها من بنود العقد ومن الظروف الملائمة لتحريره، إلا أنه يتعين أن يكون استخلاصه قائماً على أسباب سائغة وكافية لتسبب حكمه، وهذا التقدير لا يخضع لرقابة المحكمة العليا، على أن للمحكمة العليا حق الرقابة فيما يعود لتعليل الحكم أو تسوية الوقائع، وتكييفها القانوني، ولها حق الإشراف على التطبيق القانوني في السند الصحيح لأن البحث في ماهية السند الصحيح وشروطه بحث قانوني صرف⁽²⁾.

2 - إثبات حسن النية:

تنص المادة 03/824 من القانون المدني على: « **ويفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس** »، فالأصل حسب هذه المادة أن يعتبر الحائز حسن النية، وليس عليه إثبات عبء حسن نيته، ويستوي في ذلك أن يكون جهل الحائز بأن من تعامل معه غير مالك راجع إلى غلط في الواقع أو إلى غلط في القانون⁽³⁾، على الرغم من أن هذا الأمر يبدو متعاضداً مع المبدأ القائل بأنه ليس لأحد أن يدعي جهله للقانون⁽⁴⁾. وعلى ذلك لا يكلف الحائز بإثبات حسن النية، أي اعتقاده وقت تلقي الحق أن التصرف صدر إليه من المالك الحقيقي، بل على خصمه المالك أو صاحب الحق إقامة الدليل على أن الحائز كان سيء النية وقت تلقي الحق ويكون له في ذلك استعمال كافة طرق الإثبات المتاحة له، كون أن الحيازة واقعة مادية تثبت بكافة الطرق.

1 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 328.

2 - ضيف احمد، مرجع سابق، ص 224.

3 - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 113.

4 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 113.

يسر المشرع الجزائري على المالك أو صاحب الحق دحض الافتراض الوارد بالمادة 03/824 من القانون المدني لصالح الحائز، أي لإقامة الدليل على سوء نية الحائز وقت تلقي الحق وذلك بإثبات أحد الأمور التالية:

- أن يثبت أن الحائز كان يعلم وقت انتقال الحق إليه تلقاه من غير المالك.
- أن جهل الحائز لعدم ملكيته من تصرف إليه كان ناشئا عن خطأ جسيم.
- أن يثبت أن الحائز اغتصب العيافة بالإكراه، ويجوز له هذا الإثبات بجميع الطرق، وذلك لأن سوء النية واقعة مادية يجوز إثباتها بالبينة والقرائن.

يلاحظ أن المادة 826 من القانون المدني، تقضي بما يلي: « تبقى العيافة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم لم يقيم الدليل على خلاف ذلك »، وبناءً على هذا إذا كانت العيافة عند بدئها قبل سريان التقادم القصير بسوء نية، كما لو كان الشخص واضعا يده على العقار وهو عالم بأنه ليس مملوكا له ثم اشتراه بعد ذلك وأشهر البيع فتبقى عيافته بسوء نية، إلى أن يقيم الدليل على العكس بأن يثبت أنه أصبح حسن النية وقت شهر التصرف⁽¹⁾.

ثانيا - السند الصحيح:

يستوجب تحديد المعنى الحقيقي والدقيق للسند الصحيح باعتباره تصرفا قانوني التفرق إلى تعريف قانونيا وفقهيا ثم التعرض لشروطه وإثباته.

1 - التعريف القانوني للسند الصحيح:

عرف المشرع الجزائري صراحة السند الصحيح، بموجب نص المادة 3/828 من القانون المدني على أنه: « والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند »، وذلك أن غرض المشرع الجزائري لإيراد تعريف السند الصحيح هو تبيان المعنى الحقيقي له وإزالة اللبس الذي قد يحصل عند تفسيره، لكن دون أن يحدد نوع هذا التصرف ونطاق هذا

1 - ثابتي وليد، مرجع سابق، ص 79.

السند، والسند الصحيح وفقا للقانون المدني الجزائري لا يقصد به في هذا النص الكتابة المثبتة للتصرف القانوني الصادر إلى الحائز، بل المقصود هو التصرف نفسه الصادر إلى الحائز الذي تستند إليه الحيازة، كالبيع الذي بموجبه اشترى الحائز العقار محل الحيازة⁽¹⁾.

2 - التعريف الفقهي للسند الصحيح:

عرّف الفقه الفرنسي السند الصحيح بأنه: « تصرف من شأنه أن ينقل الملكية أو الحق العيني من الحائز باعتباره خلفا خاصا للمتصرف لو أنه كان صادرا من المالك أو صاحب الحق»⁽²⁾. وعرّفه كذلك بأنه: « السند الذي يعد بطبيعته ناقلا للملكية فيما لو صدر من مالك له أهلية التصرف دون حاجة إلى جعل التقادم سببا إضافيا»⁽³⁾، ويؤخذ على هذا التعريف بأنه لم يتضمن شروط السند الصحيح ولم يذكر ضرورة أن يكون العمل القانوني صادرا من غير المالك إلى الحائز وكان من شأنه أن ينقل الملكية لو صدر من المالك، وهي شروط السند الصحيح⁽⁴⁾.

يستخلص من هذه التعاريف أن السند الصحيح هو تصرف قانوني ناقل للملكية، ولا يعيبه كونه صادرا من غير المالك، ولقد عالج المشرع الجزائري هذا العيب حماية للحائز حسن النية الذي صدر لصالحه السند الصحيح من خلال تشريع التقادم القصير له. فإذا كان الحائز لا يمكن أن يمتلك العقار بموجب هذا التصرف، فحماية له خول له كسبه بالتقادم المكسب ولكن في مدة أقصر من مدة التقادم الطويل⁽⁵⁾.

3 - شروط السند الصحيح:

يشترط في السند الصحيح الشروط التالية:

- 1 - الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1982، ص 642.
- 2 - Marcel PLANID Georges RIPERT, op.cit, p 927.
- 3 - Jean-Jacques Martel, La valeur vénale ou Locative des Biens, Droit Immobiliers ou Droit Sociaux: une Conception Juridique pour une Concrétisation Economique, Thèse de Doctorat en Droit, spécialité: Droit Public, Université de Lille 2, France, 2016, p 274.
- 4 - سوار محمد وحيد الدين، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة، عمان، 2010، ص 298.
- 5 - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 1086.

أ- أن يكون السند الصحيح تصرفاً قانونياً صادراً إلى الحائز باعتباره خلفاً خاصاً:

نصت الفقرة 02 من المادة 828 من ق.م.ج صراحة على أنه: « السند الصحيح هو تصرف... ». يستخلص من مدلول هذه العبارة أن السند الصحيح لا بد أن يكون تصرفاً قانونياً يصدر إلى الحائز يستند إليه هذا الأخير في حيازته للعقار، أو حق عيني عقاري بحيث يكون هذا الحائز إما مشترياً أو موهوباً له أو موصى له، وذلك باعتباره خلفاً خاصاً للمتصرف، بمفهوم المخالفة لما جاء في المادة 828 أعلاه، فإنه لا يمكن اعتبار الوقائع المادية⁽¹⁾، مثل الميراث فهو واقعة مادية هي موت المورث ولا يعتبر تصرف قانوني حتى ولو كان ناقلاً للملكية، فلا يعتبر سبب صحيحاً، ويد الوارث تعد استمراراً ليد المورث، فإن كان المورث يحوز عقار بسبب صحيح وحسن النية، انتقلت حيازة العقار إلى الوارث، فمدة حيازته تكمله لحيازة المورث⁽²⁾.

فحيازة الخلف هنا لا تعد حيازة مستقلة عن حيازة المورث وبالتالي عدم إمكانية القول أن المورث الحائز على عقارات التركة مستندا إلى السند الخاص مستقل عن سند الوارث، لكن إذا كان المورث حائزاً للعقار بسند صحيح مقترن بحسن النية وحدث إن انتقلت الحيازة إلى الوارث بسبب الوفاة، فحيازة هذا الأخير تعتبر تكملة لحيازة المورث ويستطيع عندها ضم حيازته لحيازة مورثه، وبالتالي التمسك بالتقادم المكسب القصير إذا كان مجموع مدة الحيازتين بلغ ما يقتضيه القانون في هذا الشأن ومن دون أن تكون لطبيعة حيازة المورث أثر في ذلك⁽³⁾.

فضلاً عن اشتراط القانون بأن يكون السبب الصحيح تصرفاً قانونياً فقط فإنه

1 - إن الواقعة القانونية كل حدث يقع فيرتب القانون عليه أثراً قانونياً يتجلى في إنشاء حق أو نقله أو تغييره أو إنهائه، وهذه الواقعة قد تكون من فعل الإنسان وقد تكون من فعل الطبيعة وتكون إما عملاً مادياً محضاً يرتب عليه القانون أثراً، إما تدخل فيه الإرادة. راجع: علي شاكور عبد القادر البديري، السند الصحيح وأثاره في الملكية (دراسة مقارنة)، المركز القومي للإصدارات القانونية، بغداد، 2016، ص 64.

2 - محمدي فريدة زواوي، مرجع سابق ص 106.

3 - البديري علي شاكور عبد القادر، السبب الصحيح وأثره في الملكية دراسة قانونية مقارنة، المركز القومي للإصدارات القانونية، ط 1، القاهرة، 2016، ص 66، راجع أيضاً: فريدة محمدي زواوي، مرجع سابق، ص 106.

يستوجب أن يصدر هذا التصرف إلى الحائز، دون سواه وهو ما يستخلص من أحكام المادة 835 من ق.م.ج.⁽¹⁾، فليس كل تصرف يصدر لشخص ما يعد سببا صحيحا، بل يتعين أن يكون حائزا ومن الخلف الخاص للتصرف بمعنى استبعاد أن يكون الخلف العام حائزا بسند صحيح⁽²⁾.

ب- يجب أن يكون السند الصحيح صادرا من غير مالك:

لتحقيق السند الصحيح والتمسك به يشترط أن يكون التصرف القانوني صادرا من غير ذي حق إذا ما تعلق التصرف بإحدى الحقوق العينية المنتزعة الملكية، وصدور التصرف من غير مالك إذا كان محل السند الصحيح تصرف في حق الملكية.

فإعمال السند الصحيح يكون في التصرفات الصادرة عن شخص لا يملك الحق في التصرف في المال المراد كسبه بالتقادم من طرف المتصرف إليه، فإذا كان التصرف صادرا من مالك حقيقي فإن الملكية أو الحق ينقل مباشرة دون حاجة إلى التمسك بالتقادم القصير أو الاستناد إلى السبب الصحيح.

أما التصرف الصادر من المالك، فلا يصلح بأن يكون سببا صحيحا إذا يجوز للمتصرف إليه تنفيذه جبرا باستصدار حكم بصحته ونفاذه واللجوء إلى دعاوى التي يرتبها التصرف، ويجب تبعا لذلك أن تظل الملكية باقية للمتصرف، أما إذا زالت ببطلان التصرف الذي كانت الملكية قد انتقلت إليه بموجبه، فإن هذا الزوال يرجع إلى وقت إبرام هذا التصرف وفقا للأثر الرجعي للبطلان، وبالتالي يعتبر التصرف الصادر للحائز، من غير مالك سببا صحيحا⁽³⁾.

1 - تنص المادة 835 ق.م.ج « من حاز بسند صحيح منقولاً أو حقا عينيا على المنقول أو السند لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته. إذا كان حسن النية والسند الصحيح قد توفرا لدى الحائز في اعتباره الشيء خاليا من التكاليف والقيود العينية، فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف والقيود العينية ».

2 - البدرى علي شاكِر عبد القادر، مرجع سابق، ص 72 - 73.

3 - طالبة أنور، العيافة الأصلية والعارضية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية مصر، 2004، ص 293 - 294.

ج- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا من شأنه نقل الملكية:

يشترط في هذا التصرف القانوني أن يكون من طبيعته نقل الملكية أو الحق العيني الوارد على حيازة الحائز، ومثال على ذلك عقد البيع الذي هو أكثر شيوعا في الحياة العملية إذا صدر من غير المالك أن يبيع ملك الغير، فالبيع تصرف ناقل للملكية وصدر من غير مالك، وعقد الهبة فإنه تصرف ناقل للملكية، وأيضا الوصية بعقار معين بالذات تصلح كسند صحيح، إذا كانت صادرة من الموصى غير المالك. أما الوصية من التركة فلا يعتبرها القانون المدني الجزائري كسند صحيح وذلك لأن الموصى له هنا يعد خلفا عام للموصى⁽¹⁾.

كذلك العقود المنشأة لالتزامات الشخصية كالوديعة والعارية لا تصلح أن تكون سببا صحيحا لأنها لا تنقل الملكية أو الحق العيني هذا من جهة، ومن جهة ثانية أن التقادم يقوم على حيازة قانونية لا عرضية، على خلاف الوديعة والعارية التي تكون فيها الحيازة عرضية.

د- يجب أن يكون التصرف القانوني سندا حقيقيا موجودا:

يشترط القانون أن يكون التصرف القانوني حقيقي بحيث يكون له وجود قانوني فعلي، فلا يمكن اعتبار التصرف القانوني الباطل نتيجة لتخلف الشكل فيه، ولعدم كتابته على ورقة رسمية سندا صحيحا، لأن المشرع الجزائري اشترط الشكلية الرسمية في جميع المعاملات الناقلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، زيادة على ذلك، فإنه لا يمكن الاعتراف بالتصرف القانوني الباطل لوجود سبب من أسباب البطلان تتعلق بالموضوع سواء البطلان لعدم مشروعية السبب أو لصدور السند من عدم التمييز، فالتصرف الباطل بطلان مطلقا يكون منعدما، فيحق لكل ذي مصلحة التملك بالتقادم على أساس عقد معدوم أصلا⁽²⁾. وأما التصرفات القانونية القابلة للإبطال فهي تصرفات

1- خالدي أحمد، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هوم، الجزائر 2000، ص 198.

2 - البدري علي شاكور عبد القادر، مرجع سابق، ص 77 - 88.

صحيحة وتظل كذلك إلى أن يطعن فيها بالإبطال، بالتالي وقبل الطعن في صحتها تصلح لأن تكون سندا صحيحا والتمسك بالملكية وفقا لأحكام التقادم القصير إذ ما استجمعت جميع الشروط الأخرى التي يقتضيها القانون.

فضلا عن ذلك يتوقف مدى اعتبار التصرف القانوني المعلق على شرط واقف أو فاسخ⁽¹⁾ سندا صحيحا، على أنه بالنسبة للأول لا ينفذ إلا من وقت تحقق الشرط، فلا يصلح أن يكون هذا التصرف سندا صحيحا إلا من هذا الوقت، ولا يعتد بالأثر الرجعي في مواجهة المالك الحقيقي لكون التقادم يبدأ سريانه من يوم تحقيق الشرط بغض النظر عن كون الحيازة قائمة قبل تحققه، والعلة في ذلك تكمن في أن الحيازة في مثل هذه التصرفات المعلقة على شرط، واقف تكون عرضية مقترنة بالتزام الحائز برد العقار أو الحق العيني في حال تخلف الشرط مثلا إذا باع شخص عقار غير مملوك له لمشتري حسن النية وكان هذا التصرف معلقا على شرط واقف، فإن البيع هنا لا يعد سببا صحيحا إلا من وقت تحقق الشرط. وعليه لا يجوز للمشتري التمسك بسريان التقادم إلا ابتداء من يوم تحقيق الشرط.

أما بالنسبة للتصرف المعلق على شرط فاسخ، فهو ينقل الملكية أو الحق بطبيعته، فيحق للمتصرف إليه الذي هو حائز متى توافر فيه حسن النية واستكمال المدة ومن دون أن يتحقق الشرط الفاسخ بأن يتمسك بالتقادم القصير، وأما إذا تحقق الشرط قبل استكمال مدة التقادم فعندها يفسخ التصرف، ولا يكون لمدة التقادم السابقة عن الفسخ وتحقق الشرط أي أثر نظرا لأن العقد والحالة هذه يعتبر غير منعقد منذ صدوره لا من يوم تحقق الشرط، وبالتالي لا مجال للتمسك بالتصرف على أنه سندا صحيحا⁽²⁾.

هـ - يجب أن يكون السند الصحيح مشهر:

نصت المادة 828 فقرة 3 من ق.م.ج. على وجوب خضوع السند الصحيح للشهر

1 - فريدة محمدي زواوي، مرجع سابق، ص ص 168 - 169.

2- البديري على شاكر عبد القادر، مرجع سابق، ص ص 98 - 99، أيضا السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني المجلد الثاني، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 1099.

لتكليفه كذلك فنصت على أن: « **السند الصحيح هو تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند** ». لقد اشترط المشرع في التصرف القانوني أن يكون مشهراً حتى يصبح سنداً صحيحاً، ويترتب على ذلك أن التصرف القانوني غير المشهر لا يصلح سنداً صحيحاً، فإذا وضع مشتري العقار من غير مالك يده على العقار هو حسن النية ولم يشهر عقد البيع، فإنه لا يستطيع أن يملك العقار بالتقادم المكسب العشري إلا إذا أشهر عقد البيع، يضاف إلى ذلك أن العقد المشار إليه يجب أن يكون محرراً على يد موثق طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: « **زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقاراً أو حقوق عقارية... في شكل رسمي...** »، كما أن كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقوم على الشكل الرسمي طبقاً لأحكام المادة 61 من المرسوم رقم 63-76. ويلاحظ أن اشتراط شهر السند الصحيح على هذا النحو يؤدي إلى ندرة اكتساب الملكية بالتقادم العشري من الناحية العملية، لأن الشهر لا يتم في المحافظة العقارية إلا إذا قدمت إليه مستندات ملكية المتصرف طبقاً لأحكام المادة 62 وما بعدها من المرسوم رقم 63-76 سابق الذكر، وأن المحافظ يقوم بالتحقق من الملكية ومطابقة العقد للبطاقة العقارية قبل شهره.

4 - إثبات السند الصحيح:

القاعدة في إثبات السند الصحيح هي عدم افتراض وجود السند وأن عبء إثباته يقع على الحائز الذي يريد التمسك بالتقادم ويخضع في ذلك للقواعد العامة للإثبات، ولما كان السند الصحيح هو تصرف قانوني موضوعه عقار، فإنه يشترط أن يكون مفرغ في قالب رسمي، لأن الرسمية شرط لانعقاد التصرفات الواردة على عقار طبقاً للمادة 01/324 من القانون المدني⁽¹⁾.

1 - فراحي كوثر، "الحيازة وأثرها في كسب الملكية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جانفي 2018، ص 18.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على اقتران شهادة الحيازة بالتقادم المكسب

مكن المشرع حائز العقار أو الحق العيني العقاري بعد استكمال المدة القانونية للحيازة من الحق في تملك العقار بالتقادم المكسب، بشرط ضرورة التمسك به صراحة، كما له إمكانية التنازل عنه (المطلب الأول) فإذا اكتملت مدة التقادم وتمسك به الحائز تترتب عليه آثاره، بكسب العقار وثماره بأثر رجعي (المطلب الثاني)، كما يخول للحائز الاستفادة من الحماية القضائية للملكية العقارية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الحق في التمسك بالتقادم المكسب أو التنازل عنه

يستطيع الحائز إذا كان له أحقية في ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، أن يتمسك بالتقادم المكسب (الفرع الأول)، وقد يرى عكس ذلك إذا ما اقتنع بأن تمسكه بالتقادم يشكل اعتداء على حق الغير في الملكية فيقوم بالتنازل عنه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحق في التمسك بالتقادم

تنص المادة 321 مدني جزائري على ما يلي: « لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو من أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به.

ويجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية». يتضح من نص هذه المادة أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي بالتقادم من تلقاء نفسها، بل لابد من التمسك به، فإذا توفرت شروط التقادم المكسب، فإنه لا يرتب

أثره بقوة القانون، بل يجب التمسك به حتى تنتج آثاره⁽¹⁾.

يترتب على ضرورة التمسك بالتقادم، أنه إذا اكتملت مدة التقادم ورد الحائز الشيء إلى مالكه قبل تمسكه بالتقادم كان هذا وفاء بالتزام مدني، فلا يستطيع الحائز بعد ذلك أن يسترد الشيء بدعوى أنه كسبه بالتقادم ولو كان الرد عن غلط بأن اعتقد الحائز وقت الرد أن مدة التقادم لم تكتمل بعد⁽²⁾.

فالأصل أن الحائز هو الذي يتمسك بالتقادم، إذ هو الذي يكسب الحق محل الحيازة بناء على هذا التمسك، كما أن الحائز هو الذي يعلم ما إذا كان الحق الذي يحوزه حلالاً له أم حراماً عليه، فيتمسك بالتقادم في الحالة الأولى كي يوفر عن نفسه عبء إثبات أنه صاحب الحق، وقد يأبى عليه ضميره أن يتمسك بالتقادم في الحالة الثانية⁽³⁾، لكن القانون أجاز لدائن الحائز ولأي شخص له مصلحة أن يتمسك بالتقادم بدلاً من الحائز، ومن الواضح تبعاً لذلك أن خلف الحائز، سواء كان خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً، يحق له أن يتمسك بالتقادم مثل الحائز، فوارث الحائز يجوز له أن يتمسك بالتقادم في شأن الحق الذي كان يحوزه مورثه، وتعتبر حيازته استمراراً لحيازة مورثه، بحيث تحسب مدة التقادم من الوقت الذي بدأت فيه حيازة مورثه، والمشتري من الحائز يجوز له أن يتمسك بالتقادم بشأن الحق الذي تلقاه من سلفه، كي يخلص له هذا الحق، وله أن يضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته⁽⁴⁾. وفي هذه الحالة يستوجب تحديد الوقت الذي يجوز فيه التمسك بالتقادم (أولاً) وأثر التمسك بنوع من التقادم على النوع الآخر (ثانياً).

أولاً - الوقت الذي يجوز فيه التمسك بالتقادم:

تنص الفقرة الثانية من المادة 321 من القانون المدني الجزائري أنه يجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية، بناءً على هذا

1 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 117.

2 - سوار محمد وحيد الدين، مرجع سابق، ص 678.

3 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 663.

4 - خالد أحمد، الحيازة، مرجع سابق، ص 575.

النص يجوز للحائز أو غيره من ذوي المصلحة التمسك بالتقادم في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو أمام المجلس القضائي، ما دام أن باب المرافعات لم يعلق، ذلك لأن التقادم دفع موضوعي، ولا يجوز إبداء أي دفع بعد إقفال باب المرافعات.

الثابت أنه يجوز التمسك بالتقادم أمام المحكمة سواء كان ذلك منذ البداية أو بعد إبداء الدفوع الأخرى ولو كانت هذه الدفوع موضوعية، ويجوز التمسك به لأول مرة أمام المجلس القضائي ففي دعوى الاستحقاق إذا دفع الحائز الدعوى أمام المحكمة بأنه تملك بمقتضى عقد شراء فرضت المحكمة هذا الدفع، جاز له في الاستئناف أمام مجلس القضاء أن يدفع بأنه تملك بالتقادم. وعلى العكس من ذلك أنه لا يجوز التمسك بالتقادم لأول مرة أمام المحكمة العليا، لأن الدفع بالتقادم لا يتعلق بالنظام العام، فلا يجوز لمحكمة الموضوع أن تقضي به من نفسها، ومن ثم لا تكون هناك مخالفة للقانون تنتظر فيها المحكمة العليا⁽¹⁾.

ثانيا - أثر التمسك بنوع من التقادم على نوع آخر:

لا يغني التمسك بنوع من التقادم عن التمسك بنوع آخر، فإذا تمسك الحائز بالتقادم الطويل (15 سنة)، وتبين للقاضي أن شروطه غير متوافرة، فلا ينبغي له أن يبحث فيما إذا كانت شروط التقادم القصير (10 سنوات) متوافرة ما دام أن الحائز لم يتمسك به، ويتعين عليه في هذه الحالة أن يقضي برفض الدعوى، وكذلك يكون الحل في الصورة العكسية، ذلك أن لكل من نوعي التقادم من الشروط ما لا يطلب في النوع الآخر، فمدة العيافة في التقادم الطويل أطول منها في التقادم العشري، وهذا الأخير يستقل بشروطي حسن النية والسند الصحيح، وهذا الاختلاف ينتفي معه أن يكون التمسك بأي من هذين النوعين من التقادم متضمنا التمسك بالنوع الآخر⁽²⁾، ومن ثم يتعين أن يرد في طلبات الحائز تحديد نوع التقادم الذي يريد التمسك به، حتى تكون شروطه محل إثبات أو نفي

1 - خالدي احمد، العيافة مرجع سابق، ص 576.

2 - السنهوري عبد الرزاق احمد، مرجع سابق، ص 1062.

فيما بين الطرفين.

الفرع الثاني

التنازل عن التقادم المكسب

تنص المادة 01/322 مدني جزائري على أنه: « لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون ». يتضح من نص هذه المادة أنه لا يجوز التنازل مقدما عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، بل يصعب تصوره من الناحية العملية، فكيف يتصور نزول الحائز حسن النية ولديه السند الصحيح مقدما في السند الصادر إليه؟ وإذا أمكن تصور مثل هذا النزول، فهو باطل بحكم القانون سواء كان بصدد تقادم قصير أو طويل، والعلة في تحريم النزول المسبق عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه هو أنه يمس وجود التقادم، وتلك مسألة تتعلق بالنظام العام⁽¹⁾.

أما فيما يخص التنازل عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، فتتص المادة 02/322 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: « وإنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حقوق الدائنين إذا صدر إضرارا بهم ».

يستنتج من هذا النص أنه إذا اكتملت مدة التقادم وأصبح من حق الحائز التمسك به، فقد يؤنبه ضميره على اكتساب حق غيره فيتنازل عن التقادم، وهذا التنازل صحيح⁽²⁾.

قد يكون هذا التنازل صريحا فلا يشترط فيه شكل معين، أو أن يصاغ في عبارات خاصة، فقد يكون مكتوبا أو شفويا، غير أنه في هذه الحالة يخضع في إثباته للقواعد العامة في إثبات التصرف القانوني. وقد يكون ضمنيا، حيث يستفاد هذا التنازل من أي

1 - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 419.

2 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 119.

عمل يصدر من الحائز بعد ثبوت حقه في التمسك بالتقادم، تنطوي دلالاته على معنى التنازل⁽¹⁾، ويجب أن تكون هذه الدلالة واضحة ولا يكتنفها أي شك أو غموض، وهذه مسألة واقعية تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، والتنازل الضمني عن التقادم لا يفترض، بل يجب أن يستفاد من ظروف أخرى تدل عليه وتؤكدده، فقد يستخلص التنازل الضمني من قبول الحائز بعد اكتمال مدة التقادم كانت سببا لانقطاعه، وإن صدرت بعد تمام مدة التقادم أفادت التنازل الضمني عنه⁽²⁾.

يعد التنازل عن التقادم تصرفا قانونيا صادر من جانب واحد لا حاجة فيه إلى قبول المالك، ولا تلزم فيه أهلية التبرع ولا تكفي الإدارة بل تجب أهلية التصرف، ويترتب على ذلك أن القاصر والمحجور عليه لا يستطيع أي منهما أن يتنازل حقه في التمسك بالتقادم، وكذلك لا يستطيع الوصي أو القيم أن يتنازل عن حق القصير أو المحجور في التمسك بالتقادم عن غير إذن المحكمة، كما لا يستطيع الوكيل التنازل عن التمسك بالتقادم، إلا بمقتضى توكيل خاص في ذلك⁽³⁾.

يسري تنازل الحائز في حق دائنيه ما لم يكن قد صدر منه التنازل أضرار بحقهم كما جاء في الفقرة 2 من المادة 322 سابقة الذكر، فعندئذ يجوز للدائنين أن يطعنوا في تنازله عن التقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه بطريق دعوى عدم نفاذ التصرف، ولو هذا النص لما جاز هذا الطعن للدائنين، ذلك أن القاعدة في الدعوى غير المباشرة هو أن التصرف الذي يجوز الطعن فيه هو التصرف المفقر للمدين أن ينقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته، والتنازل عن التقادم لا يعد تصرفا مفقرا بهذا المعنى، فهو لم ينقص حقا ثبت في ذمة الحائز، إذ لا يكسب الحائز الحق إلا إذا تمسك بالتقادم، وإنما هو يحول دون زيادة حقوق الحائز⁽⁴⁾، فهو يعني أن الحائز يتمتع عن زيادة حقوقه، أي يرفض

1 - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 420.

2 - خالدي احمد، العيازة، مرجع سابق، ص 580.

3 - السنهوري عبد الرزاق احمد، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1067 - 1068

4 - سوار وحيد الدين محمد، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 661.

الاغتناء على أن هذه هي المسألة الوحيدة التي خرج فيها القانون علة قواعد الدعوى البوليصية في هذا الخصوص⁽¹⁾.

كما يجوز التنازل عن التقادم أثناء سريانه، بحيث يعتبر بمثابة قطع للتقادم عن طريق إقرار الحائز بحق المالك، لأن الحائز إذا تنازل عن المدة التي انقضت في تقادم لم يكتمل إنما يقر بحق المالك، فيقطع الإقرار التقادم ولا يعتد بالمدة التي انقضت⁽²⁾.

المطلب الثاني

اكتساب ملكية العقار وثماره

إذا توفرت شروط التقادم وتمسك الحائز به فإنه يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة (الفرع الأول)، ويتم كسب هذا الحق بثماره بأثر رجعي من وقت قيام الحيازة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التقادم يكسب الحائز ملكية العقار محل الحيازة

يترتب على التقادم المكسب الطويل أو القصير كسب الحائز ملكية الشيء أو الحق العيني، ويستدل على هذا من نص المادة 827 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: « من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له خاصة به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته مدة خمس عشرة سنة بدون انقطاع »، وكذا من المادة 01/828 من القانون المدني التي تنص على: « إن وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات »،

1 - خالدي احمد، الحيازة، مرجع سابق، ص 582.

2 - السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1070.

فإذا اكتملت مدة التقادم استطاع الحائز أن يعتبر نفسه مالكا أو صاحبا للحق العيني.

فيعد التقادم المكسب سببا لكسب الملكية، إذا كان الحائز غير مالك للعين وحازها مدة التقادم الطويل أو القصير وتمسك بالتقادم، فإن ملكية العين تنتقل من الشخص الذي كان يملكها وقت بدء الحيازة إلى الحائز، ويصبح هذا الأخير هو المالك استنادا إلى التقادم المكسب⁽¹⁾.

فالحق الذي يكسبه الحائز بالتقادم هو الحق الذي قامت عليه الحيازة، فإذا كان قد ظهر على الشيء محل الحيازة باعتباره مالكا، فإن تمسكه بالتقادم يكسبه حق الملكية على ما كان يحوزه طوال مدة التقادم، أما إذا كان يظهر عليه بصفته صاحب حق انتفاع أو حق ارتفاق، فإنه يكسب حق الارتفاق أو الانتفاع دون حق الملكية، وبناء على ذلك من فتح مطلا على ملك الجار دون التقيد بالمسافة القانونية طوال المدة اللازمة للتقادم، كان الارتفاق بالمطل الذي يكسبه بالتقادم الذي يكسبه بالتقادم مقيدا بمقدار ما فتحه من نوافذ طوال هذه المدة، فلا يجوز له أن يفتح نوافذ جديدة أو يزيد من اتساع النوافذ الموجودة⁽²⁾.

يتضمن كسب الحق بالتقادم كسب توابعه أيضا إذا وردت عليها الحيازة، وعلى ذلك فمن حاز أرضا بها أشجار تملك الأرض بما عليها من أشجار إلا إذا كانت الأشجار التوابع مستقلة على الأصل، فمن يحوز الأشجار فقط مستقلة عن الأصل (الأرض) فإنه يكسب ملكية الأشجار دون الأرض⁽³⁾.

يتحدد مدى ما يكسبه الحائز من حق في التقادم القصير فضلا عن الحيازة بحسب السند الذي تلقى به الحق، فمن اشترى عقار من غير مالك وكان حسن النية ثم وضع

1 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 1071.

2 - الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، أحكام التقادم، توزيع دار الكتاب الحديث، راوي للطباعة والإعلان، الإسكندرية، 1989، ص 222.

3 - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 423.

يده على مساحة أكبر من القدر الذي اشتراه، فلا يتملك بالتقادم القصير إلا الجزء الذي اشتراه فقط، أما القدر الزائد فلا يكسبه إلا بالتقادم الطويل⁽¹⁾.

تكون وسيلة الحائز للتمسك بكسب الملكية بالتقادم إما عن طريق الدفع وإما عن طريق الدعوى، فإذا أقام عليه المالك دعوى الاستحقاق فإنه يستطيع أن يواجه هذه الدعوى بالدفع، بأنه اكتسب ملكية العين بالتقادم، أما إذا خرجت العين من حيازة من اكتسب ملكيتها بالتقادم، فإنه يحق له أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز، وأن يؤسسها على أنه تملك العين بالتقادم المكسب، فإذا نجح في إثبات ذلك قضت المحكمة بطلباته، ويكون تمسكه في هذه الحالة عن طريق الدعوى⁽²⁾.

يلاحظ أن الحائز يكسب الحق بالحالة التي كان عليها وقت بدء التقادم، فإذا كان المالك الأصلي قد رتب على الشيء حقا عينيا قبل بدء سريان مدة التقادم، فيبقى هذا الحق قائما، إلا إذا سقط بسبب مستقل أو كان الحائز قد كسبه كذلك بالتقادم المكسب ضد صاحبه⁽³⁾.

الفرع الثاني

التقادم يكسب الحائز ملكية العقار وثماره بأثر رجعي

إذا كسب الحائز الملكية أو الحق العيني بالتقادم كان ذلك بأثر رجعي، حيث يعتبر الحائز مالكا من الوقت الذي بدء فيه سريان التقادم وليس من الوقت الذي اكتملت فيه مدة التقادم، وهذا حكم تمليه طبيعة نظام التقادم والهدف الذي يرمي إلى تحقيقه من احترام للأوضاع المستقرة وحمايتها، إذ أن احترام الأوضاع المستقرة وحمايتها بفضل هذا النظام يقتضيان أن يكون بدء سريان التقادم هو الوقت الذي يعتد به في تحديد الآثار التي تترتب على التقادم⁽⁴⁾.

1 - خالدي أحمد، العيافة، مرجع سابق، ص 585.

2 - برادي أحمد، مرجع سابق، ص 154.

3 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 116.

4 - خالدي أحمد، التقادم وأثره في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 219.

ينطبق هذا الأثر الرجعي على كل من التقادم المكسب القصير والطويل، ففي التقادم المكسب القصير يؤدي التقادم بأثر رجعي إلى تدعيم سند الحائز وتطهيره من العيب الذي كان سيثوبه لصدوره من غير مالك، حيث يحتفظ الحائز نهائياً بالشيء بوصفه مشترياً أو موهوباً له أو نحو ذلك بحسب نوع السند الصادر إليه، كما لو كان السند قد نقل إليه الملكية أو الحق العيني منذ انعقاده. ولذلك تسري في حق الحائز في هذه الحالة جميع النتائج القانونية التي تترتب على السند الصادر إليه، وفي التقادم الطويل يترتب أيضاً هذا الأثر ذاته، حيث يقوم التقادم مقام السند⁽¹⁾.

يترتب على الأثر الرجعي للتقادم النتائج التالية:

1- أن يكسب الحائز الثمار التي أنتجها العقار في خلال مدة التقادم بصفته مالكا لا على أساس أنها نتجت وهو حائز، ومن ثم يستوي لاستحقاقه هذه الثمار أن يكون حسن النية أو سيء النية، كما يستوي أن يكون قد قبضها أو لم يقبضها، فهي تكون من حقه في جميع الحالات، ولو لم يكن للتقادم أثر رجعي لما كسب الحائز من الثمار إلا ما قبضه منها وهو حسن النية⁽²⁾.

2- أن تصير الحقوق العينية التي رتبها الحائز على الشيء أثناء سريان التقادم كالرهن أو الارتفاق صحيحة كما لو كانت مخولة من المالك الحقيقي، بينما تصبح الحقوق التي رتبها المالك الأصلي على الشيء أثناء هذا السريان غير نافذة في حق الحائز، أما الحقوق التي يكون المالك الأصلي قد رتبها على الشيء قبل سريان التقادم فلا شأن للأثر الرجعي بها⁽³⁾.

يتملك الحائز بعد تمام مدة التقادم جميع الثمار التي قبضها أو أنتجها العقار أثناء سريان التقادم باعتباره مالكا⁽⁴⁾، ويستوي في ذلك الثمار التي قبضها أو التي لم يقبضها،

1 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 675، ورمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 703.

2 - أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 474.

3 - سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003، ص 600.

4 - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، مطبعة معهد دون بوسكو، الإسكندرية، 1965، ص 511.

وسواء كان حسن النية أو سيئها، لأن الحائز لا يحتفظ في هذه الحالة، بالثمار على أساس الحيازة، وإنما على أساس الملكية، فهو قد أصبح مالكا منذ بدء الحيازة بفضل الأثر الرجعي للتقادم المكسب⁽¹⁾، إذ لولا هذا الأثر الذي يعتبر الحائز مالكا من يوم بدء الحيازة، لما استحق الحائز هذه الثمار إلا بوصفه حائزا، وهو ما يتطلب وجوب القبض أو أن يكون حسن النية وقت ذلك، طبقا لنص المادة 837 من القانون المدني، فالحائز الذي يمتلك الثمار لا يردها إلى المالك حتى ولو لم يمتلك هذه الثمار بالقبض أو بالتقادم، وذلك بفضل الأثر الرجعي للتقادم، حيث يعد الحائز مالكا للعين، منذ أن بدأ التقادم سريانه، وعليه تكون العين قد صارت ملكه، وقت أن أنتجت الثمار باعتباره مالكا لأصل العين⁽²⁾.

فالثمار هي ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية منظمة، دون أن يؤدي فصلها عن الشيء إلى الاقتطاع من أصله أو إنقاص هذا الأصل، مثل محصول الأرض وأجرة المنزل وفوائد النقود، أو كان نتيجة لإعداد الشيء للاستغلال من جانب المالك، ولو أن أخذه يترتب عليه الانتقاص من أصل الشيء، مثل الأحجار التي تقطع من المحاجر، والمعادن التي تستخرج من المناجم، والأشجار التي تقطع من الغابات، إذا كانت المحاجر والمناجم والغابات قد أعدت للاستغلال⁽³⁾. والثمار التي قد يكتسبها الحائز هي على ثلاثة أنواع:

- الثمار الطبيعية وهي التي تتولد عن الشيء تلقائيا بفضل الطبيعة دون أي تدخل من جانب الإنسان، مثل الأعشاب وتعتبر مقبوضة بفصلها.
- الثمار الصناعية أو المستحدثة وهي التي يتدخل الإنسان لاستخراجها من الشيء كالمحصولات الزراعية وهذه الثمار تعتبر أيضا مقبوضة بفصلها.

1- منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة سيد عبد الله رهنة، مصر، 1965، ص 435.

2- السنهوري عبد الرزاق احمد، مرجع سابق، ص 1073.

3 - الصدة عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص 713.

• الثمار المدنية وهي المبالغ النقدية المستحقة مقابل الاستغلال أو الانتفاع بالشيء مثل الأجر وفوائد رؤوس الأموال وهذه تعتبر مقبوضة يوماً فيوماً⁽¹⁾.

أما المنتجات فهي على خلاف الثمار، فهي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية وغير متجددة، وهي تمس أصل الشيء وتتنقص منه، كالأحجار التي تخرج من المحاجر، والمعادن التي تستخرج من المناجم، والأشجار التي تقطع من الغابات، إذا كانت المحاجر والمناجم والغابات لم تعد للاستغلال فإنها تعد منتجات لا ثماراً، لأنها تنقص من المناجم والمحاجر والغابات تنتهي إلى النفاذ قد يطول أو يقصر⁽²⁾.

تنص المادة 837 من القانون المدني على ما يلي: « **يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية** ». يتضح من هذا النص أنه لكسب الثمار بالحيازة يجب أن يتوفر شرطان هما الحيازة وحسن النية، فلم يذكر النص السند الصحيح كشرط لتملك الثمار.

يشترط لاكتساب الحائز الثمار أن يكون حائزاً للشيء حيازة قانونية، فيحوز الشيء بنية تملكه وقد يكون حائزاً لحق عيني يخول له الحق في الثمار كحق الانتفاع أو الاستعمال، غير أن الحائز العرضي لا يكسب الثمار بمقتضى الحيازة بل بمقتضى العقد المبرم بينه وبين المالك، إلى جانب هذا يشترط في الحيازة أن تكون خالية من العيوب⁽³⁾.

كما يشترط لكسب الثمار بالحيازة حسن النية، وهو جهل الحائز بعيوب سنده، واعتقاده أنه يملك الشيء الذي انتح الثمار بأي سبب من أسباب كسب الملكية وأن سنده غير مشوب بعيوب من العيوب، فقد يكون السند صادراً من غير المالك فيكون الحائز حسن النية إذا كان يعتقد أن السند صادراً من المالك وأنه خال من العيوب⁽⁴⁾.

1 - تنص المادة 02/837 من التقنين المدني على ما يلي: « **تعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم**

فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوماً فيوماً ».

2 - خالدى أحمد، مرجع سابق، ص 622.

3 - الشهاوى قدرى عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 328.

4 - محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 158.

أما الوقت الذي يشترط فيه توافر حسن النية فهو وقت قبض الثمار، فتنص المادة 837 من القانون المدني على ما يلي: « يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية »، ومعنى ذلك أنه لا يكفي أن يكون الحائز حسن النية وقت تلقي الحق كما هو الحكم في التقادم القصير، بل يجب أن يكون حسن النية وقت قبض الثمار، ومقتضى هذا ألا يكسب الحائز من الثمار إلا تلك التي يكون حسن النية عند قبضها، فإذا صار سيء النية فلا يصبح له الحق في الثمار التي يقبضها بعد ذلك⁽¹⁾.

المطلب الثالث

الاستفادة من الحماية القضائية للملكية العقارية

لحماية وتثبيت المراكز القانونية التي تكون للحائز بمجرد اكتمال وتحقيق شروط التقادم المكسب، وبهذا يستطيع الحائز بمجرد انتهاء مدة التقادم أن يدافع عن المركز القانوني الذي اكتسبه إما عن طريق دعوى الاستحقاق (الفرع الأول)، أو عن طريق الدفع القضائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى الاستحقاق

يلجأ حائز العقار محل العيافة بهذه الطريقة إلى حماية حقه فيه عن طريق رفع دعوى قضائية، في حالة ما إذا اعتدى شخص على حقه⁽²⁾، إذ يفترض الدعوى القضائية وجود حق أو مركز قانوني متنازع فيه بصفة جدية⁽³⁾، وهنا يلجأ الحائز إلى دعوى الاستحقاق عن طريق رفع دعوى إلى المحكمة المختصة والتي يقع العقار محل العيافة

1 - خالدي احمد، العيافة، مرجع سابق، ص 624.

2 - البدرابي عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية أسباب كسبها، الطبعة الثالثة، مطابع دار الكتب، القاهرة، ص 625.

3 - براهيم محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 25.

في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾. وفي هذه الدعاوى يطالب فيها الحائز إلى تثبيت ملكيته للعقار على أساس التقادم المكسب في مواجهة المدعى عليه، فبمجرد رفع هذه الدعوى يصبح العقار المطلوب ثبوت ملكيته للحائز متنازعا فيه، فتتسأ بذلك الخصومة القضائية بين الحائز والمعتدي على حق هذا الحائز⁽²⁾.

فالمدعي في هذه الدعوى بطبيعة الحال هو الحائز للعقار محل النزاع، وهو الذي يطالب بثبوت ملكيته للعقار المحاز على أساس التقادم المكسب، في حالة ما إذا خرج من حيازته بعد اكتمال مدة التقادم بفعل الغير⁽³⁾، أما المدعى عليه في هذه الحالة هو من آلت إليه الحيازة أو من ينازع الحائز في هذا الحق سواء كان المالك الحقيقي أو الغير⁽⁴⁾. ولصحة التمسك بالتقادم المكسب عن طريق الدعوى يجب احترام جميع الإجراءات والشكليات الواجبة الإتياع بشأن رفع الدعوى حتى تكون مقبولة طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لا يشترط في التمسك بالتقادم عن طريق الدعوى شكلا خاصا، إذ يصح أن يكون صريحا، غير أنه في حالة ما إذا كان ضمنيا يستلزم أن يستخلص بوضوح من طلبات الحائز، بحيث لا يشوبها لبس أو غموض أو إبهام، ولا يدخل القاضي أي شك أو غموض في حصول التمسك بالتقادم المكسب⁽⁵⁾.

1 - تنص المادة 40 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23 على ما يلي: « فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال ».

2 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 257.

3 - علاق لمنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 170.

4 - الأمين محمد علي، مرجع سابق، ص 389.

5 - غانم ياسين، الحيازة وأحكامها في التشريع السوري وفي التشريعات العربية، دار السلام، دمشق، 1995، ص 23.

إذا تم التمسك بالتقادم عن طريق الدعوى أمام المحكمة الابتدائية وصدر الحكم لصالح الحائز على أساس التقادم المكسب، يكفي الحائز في حالة الاستئناف طلب تأييد الحكم المستأنف حتى يمكن اعتباره متمسكا بالتقادم، غير أنه إذا لم تؤسس المحكمة حكمها على التقادم المكسب، فيجب على الحائز أن يتمسك من جديد أمام المجلس حتى يمكن اعتباره متمسك بالتقادم بصورة صحيحة⁽¹⁾.

ينتظر فيما بعد خصمه حتى يرفع عليه دعوى الاستحقاق ضده فيتحول الحائز إلى مركز المدعى عليه في دعوى الاستحقاق، وبالتالي لا يكلف نفسه بإثبات ملكيته للعقار المتنازع عليه، إذ يقع عبء ذلك على المدعى، دون البحث في سند ملكية المدعى عليه أي الحائز⁽²⁾، وذلك لأن عدم ثبوت ملكية المدعى عليه للحق المتنازع عليه لا يقتضي بالضرورة ثبوتها للمدعي⁽³⁾.

فالحائز في هذه الدعوى يوجد في مركز يسمح له أن يرفع دعوى الاستحقاق المقامة ضده من طرف المالك الحقيقي عن طريق التمسك بالتقادم المكسب، باعتبار أنه حاز العقار المدة القانونية التي يتطلبها المشرع للتمسك بالتقادم⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

الدفع القضائي

يعتبر الدفع الأداة الثانية من أدوات التمسك بالحق، بحيث يلجأ فيها المتقاضى إلى إثبات ادعاءاته بالملكية عن طريق التقادم طالبا من القضاء الحصول على الحماية القضائية، فيجوز للحائز أن يتمسك بالتقادم المكسب في شكل دفع ضد المدعي. فيمكن للحائز المدعى عليه الذي كسب ملكية العقار بالتقادم أن يتمسك بها عن طريق الدفع

1 - عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، مرجع سابق، ص 266.

2 - إبراهيمي محمد، مرجع سابق ص 45.

3 - السنهوري عبد الرزاق احمد، مرجع سابق، ص 954.

4 - أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 691 - 692.

القضائي⁽¹⁾، وذلك في حالة ما إذا رفع المالك عليه دعوى الاستحقاق، فيدفع دعواه عن طريق التمسك بالتقادم المكسب⁽²⁾.

فمن مصلحة الحائز المدعى عليه عدم الحكم لصالح المدعي لاستحقاق ملكية العقار المتنازع فيه، ولذلك فهو يتمسك بالدفع بكسب ملكية العقار بالتقادم، وذلك في أي مرحلة تكون عليها الدعوى، فله أن يتمسك به منذ البداية وله أن يؤخره إلى أن يستنفذ جميع دفوعه الأخرى الشكلية والموضوعية⁽³⁾، ويجوز التمسك بالتقادم حتى بعد صدور حكم تمهيدي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير، ومن فاته الدفع بالتقادم أمام محكمة الدرجة الأولى يستطيع التمسك به لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، وذلك بشرط ألا ينطوي تأخيرها في إبدائه على معنى التنازل عنه ضمناً لأنه إذا تنازل عنه لم يعد في مقدوره بعد ذلك أن يعود إليه كما يتعين ألا يوفره إلى ما بعد إقفال باب المرافعة⁽⁴⁾.

كما أن هذا الدفع يقبل التنازل عنه، ذلك أن الأحكام المتعلقة بالاستفادة من التقادم ليست من النظام العام، وهذا بخلاف أحكام التقادم الذي تعتبر من النظام العام وهي التي تتعلق بوجود التقادم. فالدفع بصفة عامة هو طريق لاستعمال الدعوى ومباشرتها أمام المحاكم بقصد الدفاع في خصومة قائمة وبصفة خاصة هو رد من المدعى عليه على طلب المدعي بقصد عدم استجابة لهذا الطلب برفضه موضوعاً، فالدفع هنا ليس إنكاراً أو موقفاً سلبياً من جانب المدعى عليه، وغنما يتضمن ادعاء كالطلب الذي تفصل فيه المحكمة⁽⁵⁾، فالدفع في هذه الحالة يعتبر دفعا موضوعياً بهدف عدم استجابة لطلب

1 - عدلي أمير خالد، ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 38.

2 - إبراهيمي محمد، مرجع سابق، ص 45.

3 - كيرة حسن، مرجع سابق، ص 504.

4 - BAUDRY Lacantinerie et TISSIER Albert, Traité théorique et pratique de droit civil de la prescription, 3^{ème} édition, Paris, 1905, p 48.

5 - أبو الوفاء احمد، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة السابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1966، ص 270.

المدعي، والحكم الصادر في هذا الدفع سواء بقبوله أو رفض الدعوى أو برفض الدفع يعتبر حكماً موضوعياً حاسماً للنزاع بصفة نهائية، وحائزاً لحجية الشيء المقضي به بالنسبة لموضوع الدعوى، فلا يجوز إقامة دعوى جديدة في نفس الموضوع⁽¹⁾. ولكي يكتسب الحائز ملكية العقار الذي يحوزه في حالة رفع دعوى الاستحقاق ضده وجب عليه أن يتمسك بالدفع بكسب ملكية العقار بالتقادم⁽²⁾.

1 - إبراهيمي محمد، مرجع سابق، ص 61.

2 - ضيف احمد، مرجع سابق، ص 250.

الباب الثاني

القواعد الإجرائية لإثبات الملكية

العقارية المقترنة بالحياسة

تؤدي الأرض بصفة عامة والأرض الفلاحية بصفة خاصة وظيفة اجتماعية واقتصادية، ويجب استغلالها بما يعود بالفائدة على المجتمع ويستجيب لمتطلباته الاجتماعية والاقتصادية، الأمر الذي يتطلب تعديلا للنصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم الملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، ذلك أنه لكي يكون مالك الأرض أو شاغلها مطمئنا إلى حماية حقوقه لابد من إعطائه سندا يثبت به حقوقه العينية العقارية سواء ما تعلق بالملكية أو بالحيازة.

كانت الملكية العقارية في الجزائر تقوم على العقود العرفية والشرعية الصادرة عن القضاء الشرعي والتي كانت خاضعة للشهر الشخصي، مما رتب أوضاعا عقارية مصبوغة بطابع الفوضى وعدم الاستقرار⁽¹⁾، دام الأمر على هذا الحال إلى غاية إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي شرعت في العمل بتطبيق أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص التنفيذية له، بغرض تسوية الوضعية العقارية للأراضي غير الحائزة على سندات الملكية في كامل القطر الجزائري.

تسعى الدولة جاهدة إلى جعل هذه الوضعية القانونية العقارية تتطابق مع الواقع، وهو ما بدأت فيه بموجب الأمر رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، والمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم المستحدث لشهادة الحيازة والتي نظم المرسوم التنفيذي رقم 91-254 كيفية إعدادها وتسليمها، والقانون رقم 07-02 المتعلق بإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

1 - Bendjillali Mimoun, "L'histoire de la propriété foncière en Algérie de 1830 a 1962 entre les lois musulmanes et françaises", Revue des Sciences Humaines, Faculté des sciences humaines et sociales, Numéro 26, université de Constantine, 2006, p 5.

استحدث قانون التوجيه العقاري شهادة الحياسة ليسمح للحائز بأن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحياسة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد، وأن هذا الإجراء يسمح للسلطات العمومية باتخاذ إجراءات تساعد الحائز بصفة فردية أو جماعية تهدف إلى تصفية الوضعية القانونية للعقار موضوع الحياسة وتكوين السجل العقاري ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن وتوضيح العلاقة بين مالك الأرض الفلاحية والمستغل لها⁽¹⁾.

إن المادة 47 من القانون رقم 90-25 بينت بأن استكمال إجراءات مسح الأراضي تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحياسة وتسليم حائزها الدفتر العقاري الذي يمثل الأساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية، لكن في انتظار استكمال عملية المسح العام للأراضي واستصدار الدفاتر العقارية يمكن للحائز إثبات ملكيته عن طريق الحياسة بإتباع إجراءات عددها القانون (الفصل الأول)، كما يمكنه الاستعانة بشهادة الحياسة أثناء عملية المسح للحصول على ترقيم مؤقت يتحول لاحقاً إلى ترقيم نهائي يمنح له بموجب دفتر عقاريا (الفصل الثاني).

1 - خالد احمد، الحياسة، مرجع سابق، ص 333.

الفصل الأول

إجراءات إثبات الملكية العقارية على أساس الحيازة قبل المسح العام للأراضي

نتج عن بطئ عمليات المسح العقاري بقاء عدة عقارات إلى يومنا هذا لم تحرر عقودها ومرد ذلك أنها عمليات مكلفة للغاية إذ تتطلب نفقات باهظة كي يتم مسح كل أراضي القطر الجزائري إلى جانب عدم توفر القدر الكافي من المتخصصين في عملية المسح.⁽¹⁾ وبناءً عليه، سعى المشرع إلى إيجاد حل لتطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فكان المشرع الجزائري سنة 1983 بموجب المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي يحرره الموثق بناءً على طلب من الحائز (المبحث الأول)، لكن نظراً للنتائج السلبية التي ترتبت على إعداد وتسليم عقد الشهرة في مجال إثبات الحيازة لاكتساب الملكية العقارية، عوضت بموجب قانون يخول مهمة الموثق لصالح مديرية الحفظ العقاري بموجب القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (المبحث الثاني).

1 - حمدي باشا عمر، "عقد الشهرة"، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد الرابع، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، نوفمبر/ديسمبر، لسنة 2001، ص 38.

المبحث الأول

إجراءات إثبات الملكية على أساس الحيازة قبل 2007: عقد الشهرة

يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحيازة والتقدم المكسب، والمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فعقد الشهرة هو عقد توثيقي، لا يمكن حصر مفهومه بسهولة لأنه ليس كباقي العقود.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الشهرة، وترك ذلك للفقهاء، فيمكن تعريفه على أنه عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد⁽¹⁾، تبناه المشرع الجزائري من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال، وهو عقد أحادي الطرف، لكن مصطلح عقد يفيد توافق إرادتين، من المفروض يسمى شهر التقدم المكسب، وهذا ما يفهم من النص الفرنسي للمرسوم رقم 83-352، إذ جاءت المادة بمصطلح Acte، وليس contrat في حين أن الموثقين يعتبرونه مصطلح صحيح كون العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين تعاقدية وتحمل توافق إرادتين، وتصريحية يستقبل فيها الموثق التصريح الذي يحرر بشأنه عقداً رسمياً.

يهدف عقد الشهرة إلى التملك بعد الحيازة، أي الاعتراف بالملكية العقارية على الأراضي التي يحوزها أصحابها دون سندات ملكية، يعني ذلك الاعتراف بالملكية وليس معاينة الحيازة، فوجد هذا العقد لتسوية الوضعية القانونية للعقار للحد من النزاعات والمنازعات عليه، وكل ذلك لتسوية الوضعية القانونية للعقار في الجزائر. إلا أن هذا العقد الذي يحرره الموثق (المطلب الأول) تولدت عنه نتائج سلبية كانت سبباً في إلغاء المرسوم رقم 83-352 (المطلب الثاني).

1 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة - شهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 17.

المطلب الأول

اختصاص الموثق بإثبات هذه الملكية

يبني عقد الشهرة على تصريح بالشرف الذي هو إعلان عن حقيقة نسبية تقبل إثبات العكس بالاعتراض عليها أمام القضاء، ويكون هذا التصريح صحيحا متى استوفى شروطه الشكلية والموضوعية⁽¹⁾. وقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 على أن عقد الشهرة لا يعد إلا على أراضي الملك التي ليس لها سندات ملكية، والواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح⁽²⁾. ويحرر عقد الشهرة من طرف الموثق بعد تأكده أن العقار المعني لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية⁽³⁾. وطبقا لنص المادة 01 والثانية من المرسوم رقم 83-352 أن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وذلك بإتباعه لإجراءات قبل تحرير عقد الشهرة (الفرع الأول) وإجراءات بعد تحرير عقد الشهرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مراحل إعداد عقد الشهرة

نظم إعداد هذا العقد بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 12 ماي 1983 والمنشور الوزاري المشترك رقم 13-45 المؤرخ في 09 جوان 1984⁽⁴⁾، اللذان يسمحان للحائز بإعداد عقد الشهرة يقوم مقام عقد الملكية طبقا للشروط التالية:

- أن تكون المنطقة التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.

1 - كمين مسعود، "عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم 83-352"، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2003، ص 75.

2 - زروقي ليلي وحمدى باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 55.

3 - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2015/2014، ص 18.

4 - المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 الذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983.

- أن يكون طالب عقد الشهرة حائزاً بمفهوم نص المادة 827 وما يليها من القانون المدني.

- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص، وتستبعد بذلك الأملاك الوطنية، والأملاك الوقفية التي هي غير قابلة للتقادم⁽¹⁾.

عند توافر شروط العيافة وفقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني يسعى الحائز لدى الموثق لإعداد عقد الشهرة، حيث أوجبت المادة الثانية من المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على المعني التوجه إلى مكتب التوثيق المختص إقليمياً، على الرغم من أن قانون التوثيق⁽²⁾ ينص صراحة في المادة الثانية منه على أن اختصاص مكتب التوثيق يمتد إلى كامل التراب الوطني، إلا بالنظر إلى خصوصية الإجراءات التي يتطلبها تحرير عقد الشهرة، خاصة ما تعلق منها باعتراضات صاحب المصلحة إلى عادة ما تصدر من الأشخاص القاطنين بمكان موقع العقار، وعليه تحتم تلك الاعتبارات بطريقة غير مباشرة تحديد الاختصاص الإقليمي لمكتب التوثيق الكائن بدائرة اختصاص العقار محل طلب عقد الشهرة⁽³⁾.

بعد أن يتصل المعني بالموثق يقدم له كافة المعلومات المتعلقة بالملكية المراد تحرير عقد الشهرة عليها، وجب عليه تقديم ملف يتكون من الوثائق التالية:

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني (شهادة الميلاد).
- تصريحات شهود مكتوبة بأن المعني يحوز العقار للمدة المطلوبة قانوناً.

1 - المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352، مرجع سابق، وسكاكني باية، "الطبيعة القانونية لعقد الشهرة"، مجلة

المحاماة لمنظمة المحامين لتيزي وزو، العدد 2، ديسمبر 2004، ص 13.

2 - قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 28، صادر في 13/07/1988، الملغى بموجب القانون رقم 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر في 08/03/2006.

3 - ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 113.

- مخطط الملكية معد من قبل شخص معتمد كالخبراء العقاريين، المهندسين المعماريين، الخبراء في القياس ومكتب الدراسات.
- تصريح شرفي على أن الحائز يمارس على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.
- الشهادات الجبائية عند الاقتضاء مثل سجل الضريبة العقارية.

قبل تحرير عقد الشهرة يتحقق الموثق من الشروط، بعضها يتعلق بصحة الحيازة والأخر بالعقار محل الحيازة، ويقوم بفحص الملف، ويقدر قيمة الوثائق صحيحة وأن الحائز اكتمل المدة القانونية للتقدم وكانت الملكية من نوع الأملاك التي يجوز إعداد عقدة شهرة عليها يبدأ مباشرة في المرحلة الثانية المتعلقة بإجراءات التحقيق والتحري، وفي حالة ما إذا رأى أن الحائز لا يستوفي على الشروط اللازمة، يرفض الموثق الملف ويقدم تبييرا مكتوبا للطرف المعني.

تتميز إجراءات التحقيق والتحري بأنها إجراءات غير ميدانية للموثق، يقتصر دوره فيها على الاتصال بمختلف الإدارات المعنية لتزوده بمعلومات ضرورية، يتوقف عليها إعداد عقد الشهرة ووفقا للمواد 03، 04، 05 و 06 من المرسوم رقم 83-352، يقوم الموثق بخطوات تتمثل في طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، طلب رأي مديرية أملاك الدولة (ثانيا) كما يقوم بنشر الطلب وتلقي الاعتراضات (ثالثا).

أولا - طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يرسل الموثق نسخة من الملف إلى رئيس البلدية التي يقع في إقليمها العقار، والذي يعمل على التأكد بواسطة أعوانه من الطبيعة القانونية للعقار المراد إعداد الشهرة عليه، إن كان يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية⁽¹⁾، كما يتوجب على رئيس

1 - طوبال رائدة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الأساسية والعلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة ببومرداس، ص 73.

البلدية إبلاغ الموثق بملاحظاته في أجل (04) أربعة أشهر من تاريخ تلقي الملف⁽¹⁾.

ثانيا - طلب رأي مديرية أملاك الدولة:

إعمالا لنص المادة 03 من المرسوم رقم 83-352، يقوم الموثق بإرسال نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، ملتصقا بصفة تحديد الطبيعة القانونية للعقار، إذا كان يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا⁽²⁾.

بمجرد تلقيه الملف، يقوم هذا الأخير بإجراء تحقيق مع الملاك المجاورين والشهود المحتملين

بعد الانتهاء من عملية التحقيق يحول الملف مرفقا بتقرير مفصل إلى نائب مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مشفعا برأيه أو ملاحظاته حول القضية، وعلى هذا الأخير إخطار الموثق وإبلاغه برأيه في أجل 04 أشهر من تاريخ تلقي الالتماس⁽³⁾.

ثالثا - نشر الطلب وتلقي الاعتراضات:

يعمل الموثق على نشر طلب إعداد عقد الشهرة بإصاقيه في مقر البلدية والصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأطراف المعنية. وخلال (04) أشهر من عملية النشر، يتلقى الموثق الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة من المواطنين سواء بحجة الملكية أو لأحقية العيانية أو للمنازعة في الحدود، وهنا على الموثق التوقف عن إعداد

1 - المادة 06 من المرسوم رقم 83-352، مرجع سابق.

2 - تنص المادة 03 من المرسوم رقم 83-352 على ما يلي: « يلتزم الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق من رئيس المجلس البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية لا سيما السارية منها على الثروة الزراعية والاحتياطات العقارية للبلدية وأملاك الدولة ». »

3 - تنص المادة 06 من المرسوم رقم 83-352، مرجع سابق، على ما يلي: « يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، وكل فيما يخصه، أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق والمكلف بإعداد عقد الشهرة آراءهما وملاحظاتها فيما يخص وضعية العقار القانوني في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس، طبقا لأحكام المادة 03 أعلاه ». »

العقد وتوجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع إعمالاً لنص المادة 08 من المرسوم رقم 83-352⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الإجراءات التي يتبعها الموثق عند تحرير عقد الشهرة

بعد قيام الموثق بالإجراءات القانونية السابقة وانتهاء المهل القانونية للاعتراضات، عليه إضفاء الصفة القانونية والرسمية على عقد الشهرة، حتى تكون له حجية باعتباره عقد من العقود الرسمية، لا سيما وأن المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 أكدت على أن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ويتم ذلك من خلال مراحل، تحرير عقد الشهرة (أولاً)، تسجيل العقد (ثانياً) وأخيراً شهر العقد (ثالثاً).

أولاً - تحرير عقد الشهرة:

بعد اكتمال إجراءات التحقيق والتحري، يقوم الموثق بتجسيد إرادة طالب عقد الشهرة، وذلك في عقد يحرر وفقاً للأشكال والشروط التي يحددها القانون والتنظيم المعمول به، فيثبتته في شكل رسمي قانوني.

إن إرادة الأطراف وحدها لا تكفي لإبرام أي عقد، بل هناك مجموعة من العقود خول القانون أمر تحريرها إلى الموثق بموجب المادة 05 من القانون رقم 88-27 المتضمن قانون التوثيق، وهي تلك العقود والوثائق التي حدد لها القانون الصيغة الرسمية والتي تتطلب الكتابة لإفراغها في شكل رسمي، لأن العقود التي لا تحترم الشكلية التي اشترطها القانون تعتبر باطلة. أما عن كيفية تحرير عقد الشهرة، فإن هذا الأخير لا يخضع لنفس الإجراءات والشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى المنصبة على العقارات كالبيع والهبة لأنه من العقود الوحيدة الطرف، فالموثق غير ملزم بذكر أصل الملكية،

1 - حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، مرجع سابق، ص 39.

لأنه في الأصل أن العقار المراد تحرير عقد شهرة بشأنه ليس له أصل ملكية. يكتفي الموثق أثناء تحرير عقد الشهرة بالإشارة إلى:

- حضور صاحب الطلب الذي التمس إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب بعد أخذ هويته كاملة، وبعد التأكد من صحة الوثائق المطلوبة منه قانونا.
- تحديد عقار المراد اكتسابه تحديد منافيا للجهالة وذلك بذكر اسمه، موقعه، مساحته، حدوده وفقا للمخطط المعد من طرف الخبير.

- التطرق إلى عدم خضوع القطعة الأرضية لإجراءات المسح العقاري.
- الإشارة إلى قيام الموثق بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 الخاصة بالتحقيق والتحري.

- إثبات عدم وجود أي اعتراض ضد طلب إعداد عقد الشهرة لا من السلطات العمومية أو من الخواص أو وجود اعتراض لكن تم الفصل فيه بموجب حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، يقضي بمواصلة إجراءات إعداد عقد الشهرة⁽¹⁾.

لقد نصت المادة 18 من قانون التوثيق رقم 88-27 على كيفية تحرير العقود التي خول القانون للموثق تحريها، كما نصت المادة 19 من القانون نفسه على المعلومات التي يجب أن يتضمنها العقد التوثيقي بصفة عامة، والشروط الواجب إتباعها في تحريره، ويلزم على الموثق احترامها عند تحرير عقد الشهرة بصفة خاصة، إذ يجب أن يكون عقد الشهرة موافقا للشكل الذي يشترطه القانون.

ثانيا - تسجيل عقد الشهرة:

اشترط قانون التسجيل رقم 76-105 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، وذلك ما نصت

1 - عجيري جهيدة، التنظيم القانوني لعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء المرسوم 83-352، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2004/2003، ص ص 129 - 130.

عليه المادة 01/75 من قانون التسجيل⁽¹⁾، والقانون نفسه في المادة 58 منه، يلزم الموثق بتسجيل العقود في أجل لا يتجاوز شهرا، وفي حالة التأخير في التسجيل هناك عقوبات جنائية يتعرض لها الموثق نص عليها قانون التسجيل⁽²⁾.

إن تسجيل العقد هو أمر جنائي يقوم به الموثق لدى مصلحة التسجيل، الهدف منه هو تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، وهذا ما أكدت عليه المادة 28 من القانون رقم 88-27 المتعلق بالتوثيق، حيث نصت على ما يلي: « يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة، من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويدفع مباشرة بقبضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بصدد الضريبة وفضلا عن ذلك يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي يحوزها ».

يستخلص من المواد المذكورة أعلاه، أن الموثق إضافة إلى المهام التوثيقية المسندة إليه قانونا، فإنه يقوم باعتباره عون من أعوان مصالح التسجيل في مجال المحررات الرسمية ولفائدة خزينة الدولة بتحصيل الرسوم القانونية وكذلك الضرائب والرسوم التي يقبضها الموثق من الأطراف المتعاقدة لفائدة الخزينة هي رسوم: التسجيل، الطابع الجبائي، الإشهار وضريبة القيمة المضافة.

يتم تسجيل عقد الشهرة من قبل الموثق لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرا⁽³⁾ علما بأن التأخير في التسجيل لا ينزع الصبغة الرسمية على العقد، إنما يرتب غرامة مالية⁽⁴⁾. وبعد إيداع

1 - تنص المادة 01/75 من قانون رقم 76-105، مرجع سابق، على ما يلي: « لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم ».

2 - عجيري جهيدة، مرجع سابق، ص ص 130 - 131.

3 - تنص المادة 01/58 من القانون رقم 76-105، مرجع سابق، على ما يلي: « يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه ».

4 - تنص المادة 93 فقرة 01، 02 و 03 من القانون رقم 76-105، مرجع سابق، على ما يلي: « يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذي لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا =

العقد لدى مصلحة التسجيل لغرض تسجيله ودفع رسوم التسجيل، يأتي دور مفتش التسجيل حيث يقوم بمراقبة وفحص العقد للتأكد من صحة البيانات والمعلومات الواردة فيه ثم يصادق عليه مع توضيح تاريخ التسجيل.

تجدر الإشارة في الأخير أنه في حالة وجود نزاع يتعلق بعقد الشهرة، وتم تقرير بطلان عقد الشهرة من قبل الجهات القضائية المختصة، لا يمكن المطالبة باسترداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية وهذا ما نصت عليه المادة 190 من قانون التسجيل⁽¹⁾.

ثالثا - شهر عقد الشهرة:

إذا كان حائز العقار يعتبر مالكا له بعد تحرير عقد الشهرة، غير أن حق الملكية هذا لا يكون حجة على الغير، إلا من يوم شهره في المحافظة العقارية.

يعتبر عقد الشهرة من مخلفات تطبيق نظام الشهر الشخصي، وبالتالي فإن شهره لا يكون وفقا لنظام الشهر العيني المرتبط باستكمال عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

إن نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي يكون أساسه انجاز عملية الشهر الخاصة بالتصرفات القانونية التي يقوم بها الأشخاص على عقارات معينة وفق أسمائهم، وهذا الإجراء كان متبعا في الجزائر إلى غاية صدور الأمر رقم 75-74، ويقوم نظام الشهر الشخصي للعقارات والحقوق العينية، على إنشاء سجل عام أو سجلات محلية في مختلف أقاليم الدولة ويتألف هذا السجل من قوائم لأسماء المتصرفين، أي أنه يتخذ من اسم

=شخصيا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 1 - 10% من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوم.
- تلجئة مالية مقدرة بـ 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإنزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليهما أعلاه كحد أقصى نسبة 25%.
- 1 - تنص المادة 01/190 من قانون رقم 76-105، مرجع سابق، على ما يلي: « لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو نسخها فيما بعد ».

الشخص أساسا لتصنيف كل التصرفات التي يبرمها هذا الشخص، على العلم بأن السجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

يعتبر الشهر في إطار نظام الشهر الشخصي، مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليست سببا في إنشاء الحقوق العينية وانتقالها، لأن الملكية تنتقل بالعيب الذي لحق العقد فهو نظام لا يطهر عيوب العقد، بغض النظر على العيوب الأخرى التي صاحبت هذا النظام.

بعد تدخل الموثق في إعداد عقد الشهرة وتسجيله ثم شهره في المحافظة العقارية، يأتي دور المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية حيث يقوم بدراسة العقد، وفحص شكله ومحتواه مستندا على ما نص عليه المشرع في قاعدة الرسمية دون مراعاة الشهر المسبق، لأن الغاية من اشتراط المشرع لشرط الرسمية، هي تدخل موظف مختص في القانون لتحرير العقود ولضمان إتمام عملية الإشهار⁽¹⁾.

أما شرط الشهر المسبق وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، مفاده أن يكون الحق موضوع التصرف مشهرا مسبقا ومسجلا لدى المحافظة العقارية، إن أهمية اشتراط المشرع لقاعدة المسبق، هي ضمان انتقال الحقوق بصفة مستمرة ومتسلسلة للأفراد وفق القانون⁽²⁾. لكن هذه القاعدة سن عليها المشرع بعض الاستثناءات، نظرا للمرحلة الانتقالية في النظام العقاري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، ومن بين الاستثناءات الخاصة بشرط الشهر المسبق عقود الشهرة، بحيث أن المحافظ العقاري يباشر إجراءات الشهر، والتي تنتقل الملكية للحائز ويصبح بعد ذلك مالكا، بعد التأكد من توافر الشروط القانونية في الملف المودع دون مراعاة لشرط الشهر

1 - الدح عبد المالك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2003/2002، ص 83.

2 - عجيري جهيدة، مرجع سابق، ص 136 - 137.

المسبق⁽¹⁾. ويجب أن يرفق الملف بكل الوثائق التي تحدد هوية طالب عقد الشهرة مصادق عليها من قبل الموثق، بالإضافة إلى تعيين العقار بدقة (اسم البلدية والولاية التي يقع فيها العقار المراد شهره، مساحته، حدوده...).

قد يرفض المحافظ العقاري إيداع الملف الخاص بشهر عقد الشهرة بصفة خاصة والعقود بصفة العامة عامة، إذ لم يستوف الشروط القانونية المنصوص عليه في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 فعلى سبيل المثال، يرفض المحافظ العقاري الإيداع في حالة عدم التصديق على الوثائق من الجهات الرسمية وفقا للكيفية التي يتطلبها القانون، أو لا يكون تعيين العقار في حدود الشروط القانونية، وطبعا رفض المحافظ العقاري للإيداع يأتي بعد فحص دقيق للملف والعقد، وذلك بفحص محتويات الملف والتأكد من صحة الوثائق، والتحقق من المصادقة الفعلية على الوضعية القانونية للعقار من قبل مصالح أملاك الدولة البلدية⁽²⁾.

بالإضافة إلى قيام الموثق بإجراءات النشر والإعلان في مقر البلدية في الصحف الوطنية والجهوية، والتحقق من شكل العقد وتسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل، ومنه فأى نقص في الإجراءات السابقة، يؤدي إلى رفض المحافظ لعملية إيداع الملف وتوقيف ذلك بعد أن يخبر محرر العقد (الموثق)، ذاكرا كل الأسباب التي أدت إلى ذلك، معلا رفضه بالسند القانوني، ويمنح الموثق مهلة 15 يوما من تاريخ الإرسال لإكمال الوثائق أو تصحيحها⁽³⁾، ويكتب في خانة الملاحظات في سجل الإيداع، وفي حالة عدم تصحيحه في المهلة المحددة، فإن المحافظ سيسجل عبارة "رفض إجراء الشهر" في نفس

1 - عجيرى جهيدة، المرجع السابق، ص 137 - 138.

2 - زيدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2010-2011، ص 73.

3 - تنص المادة 04/107 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، على ما يلي: « ويفتح أجل قدره خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، إلى الموقع على شهادة الهوية من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديلية ».

الخانة⁽¹⁾. وعلى الموثق أن يباشر الإجراءات القانونية للإشهار من جديد، لأنه عند الرفض يسقط الطلب، وبالتالي يجب تقديم طلب جديد برسوم جديدة للاستمرار في الإجراءات، مع العلم أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً حسب المادة 24 من الأمر رقم 75-74.

أما في حالة قبول الإيداع يسجل الإيداع، وتتم فهرست العقد في مجموعة بطاقات عقارية تمسك بشكل فردي وهي ما يسمى بالبطاقات الشخصية، وذلك بصفة انتقالية في البلديات التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾.

بعد إتمام إجراءات الشهر يسلم الموثق للمعني عقد الشهرة المتضمن الاعتراف له بملكية العقار الذي يحوزه ويصبح مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الاحتجاج به في مواجهة الغير ويتصرف في العقار وفقا للقانون⁽³⁾.

المطلب الثاني

النتائج السلبية لعقد الشهرة التي أدت إلى إلغائه

تولدت عدة مشاكل عن المرسوم رقم 83-352 ما أدى إلى فشله وخلال المدة من 2002 و 2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة 07 % وكان سببها الاستيلاء

1 - تنص المادة 06/107 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق، على ما يلي: « وإذا كان الموقع على شهادة الهوية لم يتم، خلال أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ، بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية، وإذا كان، قبل انقضاء هذا الأجل، قد اخبر المحافظ عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، فإن الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106. وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ تجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص " للملاحظات " وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري ».

2 - زبدة نور الدين، مرجع سابق، ص 74.

3 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 110.

على أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية⁽¹⁾.

إن النتائج التي كانت منتظرة بعد صدور المرسوم رقم 83-352 سابق الذكر جاءت ناقصة، وظهرت في المقابل حالات واسعة من الاستيلاء على الأملاك الخاصة، والأملاك العامة وحتى الأملاك الوقفية⁽²⁾، ومنازعات عقارية كثيرة أثقلت عاتق القضاء العادي والقضاء الإداري على حد سواء، ويعود ذلك إلى عدم اهتمام بعض البلديات ومديري أملاك الدولة بطلبات التحقيق المرسلة من طرف الموثقين، وعدم الرد عليها في الآجال القانونية، معتبرين أن المدة المحددة في المرسوم رقم 83-325 غير كافية، مما أدى إلى زعزعة المعاملات العقارية⁽³⁾، والمساس بمصداقية عقد الشهرة.

من جهة أخرى فإن بساطة إجراءات عقد الشهرة (الفرع الأول) وغياب المعاينة الميدانية لحياسة العقار موضوع عقد الشهرة (الفرع الثاني) ومعاينة توافر شروط الحياسة القانونية على العقار، من طرف أشخاص مؤهلين لذلك، والاكتفاء بتلقي تصريحات فقط من طرف طالب عقد الشهرة والشهود، تعد من أهم الأسباب التي أدت إلى النتائج السلبية التي ظهرت عقب تطبيق أحكام المرسوم رقم 83-352⁽⁴⁾، إضافة إلى الدور المحدود للموثق في إعداد عقد الشهرة (الفرع الثالث)، وكذا تأخر رد كل من ممثل أملاك الدولة (الفرع الرابع)، ورئيس المجلس الشعبي البلدي في الآجال القانونية بشأن إعداد عقد الشهرة (الفرع الخامس).

1 - صويلح بوجمعة، "دراسة في القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27-02-2007"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2017، ص 10.

2 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 116.

3 - مقدم احمد، مرجع سابق، ص 18.

4 - بن دعا سهام، التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، الملتقى الوطني الرابع الخاص بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27 - 28 أبريل 2011، ص 04.

الفرع الأول

بساطة إجراءات عقد الشهرة

جاء المرسوم رقم 83-352 والمنشور الوزاري المشترك رقم 4513 المؤرخ في 09 جوان 1984 بإجراءات بسيطة، تمكن كل شخص يحوز عقارا من نوع الملك حيابة هادئة، علنية، مستمرة لا لبس فيها في المناطق غير المشمولة بإجراءات مسح الأراضي من الحصول على سند ملكية يحرره موثق يدعى عقد الشهرة، يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب تطبيقا لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني⁽¹⁾.

يتقدم المعني بطلب إعداد عقد الشهرة إلى مكتب التوثيق مرفقا بالوثائق والشهادات التي تبين هوية الحائز، مخطط العقار معد من طرف مهندس خبير عقاري أو مكتب دراسات معتمد وتصريح شرفي مدعم بشهادة شاهدين، لإثبات واقعة العيانية ومدتها، وكل وثيقة يراها ضرورية لذلك⁽²⁾. يقوم الموثق بمراسلة مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، والبلدية المتواجد بها العقار محل طلب عقد الشهرة لإبداء رأيهما حول أصل ملكية العقار، على أن يردا خلال مدة 04 أشهر من تاريخ تلقيهما الإرسال⁽³⁾.

يقوم الموثق بنشر إعلان طلب عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية المتواجد بها العقار مدة أربعة أشهر، ويقوم بنشر الإعلان في الصحافة الوطنية والجهوية⁽⁴⁾، وبعد مرور آجال أربعة أشهر المنصوص عليها أعلاه، يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة، ويقوم بتسجيله أمام مصلحة التسجيل والطابع، ويشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽⁵⁾. وبعد هذه الإجراءات البسيطة يتحصل صاحب الطلب على سند

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 165.

2 - المادة 02 من المرسوم رقم 83-352، مرجع سابق.

3 - المادتين 03 و 06 من المرسوم رقم 83-352، المرجع نفسه.

4 - المادة 04 من المرسوم رقم 83-352، المرجع نفسه.

5 - المادتين 07 و 09 من المرسوم رقم 83-352، المرجع نفسه.

ملكية مشهر، يثبت به ملكيته، ويتصرف في العقار بكل أوجه التصرف القانوني.

الفرع الثاني

غياب المعاينة الميدانية للحيازة

لا تستدعي الإجراءات الواردة في المرسوم رقم 83-352 تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان⁽¹⁾، إذ تميزت بكونها إجراءات بسيطة تعتمد على تحقيقات وتحريات غير ميدانية أثناء معاينة العقار، باستثناء التحقيقات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة والبلدية التي يقع فيها العقار، والتي تقتصر غالبا على التحقق من أصل ملكية العقار على أنه لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية، ودون التطرق إلى معاينة الحيازة من حيث توافر شروطها القانونية⁽²⁾.

من جهة أخرى فإن المرسوم رقم 83-352 لم يلزم الموثق بإجراء تحقيقات ميدانية، ولم يعين أعوانا مؤهلين للقيام بمعاينة مدى توافر شروط الحيازة القانونية في الحائز⁽³⁾، بل اكتفى المشرع بإلزام الموثق بمراسلة مديرية أملاك الدولة والبلدية المعنية للإدلاء برأيهما حول أصل ملكية العقار موضوع الطلب، وإيداع اعتراضهما في حالة عدم الموافقة في آجال محددة، الشيء الذي نتج عنه سلبيات كثيرة، وتساؤلات عديدة حول مصداقية عقد الشهرة، خاصة بعد إبطال الكثير من هذه العقود، والتي تصرف بموجبها المالكون في العقارات بالبيع، أو رتبوا رهونا عقارية لفائدة مؤسسات مالية في أغلب الأحيان. وكننتيجة لغياب المعاينة الميدانية للحيازة من قبل الموثق، أو شخص مؤهل لذلك، تم تحرير العديد من عقود الشهرة على ملكيات الغير التابعة للخواص أو لأملاك

1 - بيوت نذير، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27-02-2007"، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 19.

2 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 184.

3 - مقدم احمد، مرجع سابق، ص 21.

الدولة، أو لأمالك البلدية، أو الأمالك الوقفية.

من جهة أخرى استعمل عقد الشهرة لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة، والاستيلاء على الحقوق الميراثية، مما أدى إلى ظهور كم هائل من المنازعات القضائية المعقدة، المطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾. شكلت هذه العمليات المحدودة نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة.

الفرع الثالث

الدور المحدود للموثق في إعداد عقد الشهرة

خولت المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 صلاحية الموثق في تلقي ملف طالب عقد الشهرة، ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود، فهو يأخذ في هذه الحالة صفة التقاضي في قبوله أو رفضه للملف⁽²⁾، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ويبدو جليا النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحياسة، ويكتفي بتصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وهي نقائص جوهرية شكلت أساس من أسس المطالبة بإلغائه قبل 2007⁽³⁾.

1 - قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2000 تحت رقم 198951، بأنه: « من المقرر قانونا أن إعداد عقد الشهرة يستلزم توافر شروط آجال الحياسة المقررة قانونا، ولما ثبت في قضية الحال أن المدة غير متوفرة وعليه فقد أحسن قضاة الموضوع تطبيق القانون عندما أكدوا بأن المعارضة مستحيلة أمام الموثق من طرف المدعى عليه ثابتة «، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، 2001، ص 253.

2 - لمزري مفيدة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 09، مجلد 1، مارس 2018، ص 388.

3 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

الفرع الرابع

تأخر رد ممثل أملاك الدولة يسهل الاستيلاء على الأملاك العقارية الوطنية

ألزمت المادة الثالثة من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الموثق المكلف بإعداد عقد الشهرة إعلام مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بهذا الإجراء، وهل يدخل ضمن الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية، أو مشمول بتدابير الأمر رقم 71-73⁽¹⁾ المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، وذلك قبل إلغاء هذا الأمر بالمادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

يجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في ذلك، في أجل أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب المشار إليه بالمادة الثالثة من هذا المرسوم تحت طائلة إعداده، بدون تمهل من قبل الموثق أثناء سكوته في خلال هذه المدة.

غير أنه كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكانت سببا في الاستيلاء على كثير من الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية⁽²⁾.

الفرع الخامس

تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن إعداد عقد الشهرة

بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للبلديات ألزم المشرع بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد

1 - أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 1971/11/30.

2 - سماعيني هاجر، "الإشكالات التي خلفتها عقدة الشهرة واليات فض نزاعاتها"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 01، العدد 02، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015، ص ص 83 - 102.

عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموقع العقار لإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية لهذا العقار المعني بهذا الإجراء، وإن كان يخرج من الأملاك العقارية للبلدية، أو لم يدمج ضمن الاحتياطات العقارية أثناء تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁽¹⁾، والتي رتب المشرع عند نهاية آجالها دون رد إمكانية تحرير المحرر الرسمي من قبل الموثق.

كل هذه العيوب التي رافقت مسيرة هذا السند العقاري منذ نشوئه في 1983 إلى غاية إلغائه بموجب المادة 24 من المرسوم رقم 08-147⁽²⁾ المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي جاء تطبيقا للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾.

-
- 1 - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 05/03/1974. (ملغى).
 - 2 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25/05/2008.
 - 3 - زبدة نور الدين، مرجع سابق، ص 78.

المبحث الثاني

إجراءات إثبات الملكية على أساس الحيازة بعد 2007: التحقيق

العقاري

استحدثت المشرع الجزائري بموجب بالقانون رقم 07-02، والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147، آلية جديدة لتثبيت الملكية العقارية وتطهيرها عن طريق المعاينة والتحقيق في الحيازة بإجراء جديد، يسمى إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هذا نظرا للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352، وقد ألغى القانون رقم 07-02 في المادة 19 منه صراحة المرسوم رقم 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. أقر المشرع هذه الآلية لإثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وتمكين أصحابها من سندات ملكية، تكون أساس الترقيم النهائي عند مباشرة أعمال المسح⁽¹⁾.

في سبيل ذلك وقصد التعرف أكثر على إجراء معاينة حق الملكية، يستوجب الأمر التعرض إلى اختصاص مديرية الحفظ بإثبات هذه الملكية (المطلب الأول) والى نتيجة هذا الإجراء بتحرير سند الملكية وآثاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول

اختصاص مديرية الحفظ بإثبات هذه الملكية

خول المشرع الجزائري في ظل إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري سلطة وعملية إدارة التحقيق العقاري إلى هيئة إدارية مختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية. وبهدف التطرق إلى هذه

1 - جقيوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن خدة بن يوسف، 2012 - 2013، ص 25.

الآلية الجديدة وبيان الدور المنتظر منها في تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة يستلزم تعريف إجراء التحقيق العقاري (الفرع الأول) واختصاص مديرية الحفظ العقاري بإجراء التحقيق العقاري (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف إجراء التحقيق العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري في القانون رقم 07-02 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، كما لم تحدد التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾ تعريفا خاصا للتحقيق العقاري.

فيمكن تعريفه أنه عملية بحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، فهو بحث دقيق يقوم على اثر التحري يضطلع به المحقق ويقوم أساسا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستنقاة وإجراء فحوص وتحريات دقيقة وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء أو الحق محل التحقيق، فهو وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، حيث يسمح بدعم حق شخص على عقار معين عندما يمارس عليه حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية قاطعة، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند يثبت ملكية لهذا العقار وذلك اثر انجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون⁽²⁾.

يتوج هذا التحقيق بتسليم سند ملكية يضمن لصاحبه ممارسة حقوقه الكاملة بأمان في مواجهة الغير، وبالتالي فإن هذا الإجراء الذي يتم تحت مسؤولية الإدارة، يرمي إلى تسوية

1 - تعليمات رقم 003 مؤرخة في 27 فيفري 2008، صادرة عن مديرية أملاك الدولة، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية. (ملحق رقم 09).

2 - زيدة نور الدين، مرجع سابق، ص 96.

سندات الملكية عن طريق تفعيل آليات التقادم المكسب وفق أحكام القانون المدني، والجدير بالذكر أن إجراء التحقيق العقاري وفق ما جاء به القانون رقم 07-02، يتم بالتوازي مع عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وبصفة مستقلة عنها وذلك بهدف تسريع عملية تطهير الأملاك العقارية الخاصة⁽¹⁾.

بناءً على نص المادة 02 من القانون رقم 07-02 يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، واستثنت المادة 03 من نفس القانون الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية⁽²⁾.

الفرع الثاني

اختصاص مديرية الحفظ العقاري بإجراء التحقيق العقاري

خول المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مهمة إدارة ومراقبة آلية التحقيق العقاري إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وجعلها الهيكل الرئيسي لإجراء التحقيق العقاري نظراً لكونها تختص بتسلم طلبات الحائزين المعنيين، وتقوم بتسليم سندات الملكية للمعني عند اختتام عملية المعاينة والتحقيق الميداني.

أنشئت مديرية الحفظ العقاري الولائي بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-95 المؤرخ في مارس 02 مارس 1991 والذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽³⁾، وهي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تابعة سلمياً للمديرية العامة للأملاك الدولة،

1 - المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات

القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد 08، العدد 01، 2018، ص 84.

2 - نسيب نجيب، "إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية"، جامعة المسيلة، العدد 02، 2016، ص 90.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-95 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 19/03/1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-95 المؤرخ في 04 أبريل 2015، ج ر عدد 18، صادر في 08/04/2015.

وتحت وصاية وزارة المالية، يترأسها مدير الحفظ العقاري، والذي بدوره يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية⁽¹⁾، وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها، تعد وظيفة المدير الولائي للحفظ العقاري ووظيفة عليا في الدولة، وذلك راجع إلى المهام التي يضطلع بها في تسيير المحافظة العقارية على مستوى الولاية وللمديرية الولاية للحفظ العقاري مصلحتين تسهر على تسييرها وتنفيذ مهامها⁽²⁾.

أسند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 02-07 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مهام جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري، فجعلها الهيكل الرئيسي في عمليات إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويظهر ذلك في كونها تختص بتلقي طلبات الحائزين المعنيين بإجراء التحقيق العقاري⁽³⁾، ولا اعتبارها الهيئة المسؤولة عن مراقبة العملية، وتسليم سندات الملكية العقارية النهائية للمعنيين، وذلك عند الانتهاء من عملية سير الإجراء⁽⁴⁾.

أعطى المشرع الجزائري بذلك الصلاحية التامة لمدير الحفظ العقاري الولائي تحت إشراف وزير المالية بأن يستعين بأي موظف يراه مناسبا للقيام بعملية التحقيق العقاري، وذلك شريطة أن يكون الأعوان المختارين من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

تكلف مفتشية الحفظ العقاري في هذا الصدد حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144 الذي يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها⁽⁵⁾، بالقيام بمهمة التفتيش والرقابة والتحقيق فيما يتعلق بمهام مديرية الحفظ العقاري على النحو التالي:

- 1 - مدور ياحى، التعمير والبيات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 63.
- 2 - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 66.
- 3 - المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 02-07، مرجع سابق.
- 4 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14 ماي 2008، يتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، ج ر عدد 25، صادر في 2008/05/18.

- تنظيم مصالح الحفظ العقاري وسيرها.
- تسيير أملاك الحفظ العقاري.
- التسيير المحاسبي لمفتشيات المحافظة العقارية.
- شروط استعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعة تحت تصرف مصالح الحفظ العقاري.

- القيام في حدود صلاحياتها بالتحقيقات الخاصة.
- المساهمة بالتعاون مع الهياكل المركزية المعنية للمديرية في إطار عمليات التكوين وتحسين المستوى المتعلق بالمحاسبة وتقنيات التفتيش.
- تنسيق نشاطات المفتشيات الجهوية لأملاك الحفظ العقاري وتنشيطها وتفتيشها إضافة إلى مراقبتها.

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 144-08 فإنه يشرف على مفتشية الحفظ العقاري مفتش عام يساعده أربعة مفتشين وثمانية مكلفين بالتفتيش. يراقب المفتش العام أعمال المفتشين المساعدين وينسقها ويراقبها⁽¹⁾.

يتعين على مسؤولي مصالح الحفظ العقاري التي تشملها عملية المراقبة والتفتيش، أن يقوموا بتسهيل ظروف العمل المتعلقة بمهمة التحقيق والرقابة التي يقوم بها الأعوان المكلفون بالتفتيش، وفي سبيل ذلك يلتزم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بما يأتي:

- ضمان ظروف العمل الضرورية للقيام بمهام التفتيش أو الرقابة أو التحقيق.
- الإجابة بدون تأخير على طلبات المعلومات التي تستلزمها مهام التفتيش والرقابة والتحقيق وتسهيل الاطلاع في عين المكان على كل الوثائق المطلوبة ولا يمكنهم التهرب من هذا الالتزام بحجة احترام السلم الإداري أو سر المهنة أو الطابع السري للوثائق المطلوب الاطلاع عليها من طرف أعوان التفتيش⁽²⁾.

عند انتهاء أعوان التفتيش من عملية الرقابة والتحقيق، يبادرون في سبيل ذلك

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 144-08، مرجع سابق.

2 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 144-08، المرجع نفسه.

بإعداد تقرير يبين مختلف المعاينات والملاحظات والنتائج المتوصل إليها، كما يمكن لهم إذا اقتضى الأمر اقتراح تعديلات أو تطهير أو كل إجراء له علاقة مباشرة بالوقائع المعاينة⁽¹⁾.

يجب على الأعوان المكلفين بالتفتيش تبليغ نسخة من التقرير المتعلق بنتائج التحقيق والمراقبة إلى مسؤولي مصالح الحفظ العقاري التي شملتها عملية التفتيش⁽²⁾، على أن يرد مسؤولي مصالح الحفظ العقاري المعنيين في أجل أقصاه شهر ابتداءً من تاريخ تبليغهم بالتقرير، كما يمكن لهم إيداء رأيهم في التعديلات والملاحظات المقدمة من طرف أعوان التفتيش⁽³⁾.

الفرع الثالث

إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق

يتم الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بناء على نص المادة 14 من القانون رقم 02-07 سألفة الذكر، بعد استكمال الحائز للمدة القانونية المطلوبة في التقادم المكسب والمنصوص عليها في المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، إذ تختلف هذه المدة بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو أن يكون العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل ضمن في الحقوق الميراثية. تقدر مدة التقادم المكسب للملكية بحيازة العقار 15 سنة دون انقطاع، وتقلص هذه المدة إلى 10 سنوات بشرط أن تقترن الحيازة بحسن النية وأن تكون مستندة إلى سند صحيح، وإذا تعلق الأمر

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144، مرجع سابق.

2 - تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144، مرجع سابق، على ما يلي: « تبليغ نسخة من التقرير إلى مسؤولي مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التي تمت مراقبتها ويتعين عليهم الرد في أجل أقصاه شهر واحد ابتداءً من تاريخ تبليغهم بكل المعاينات والملاحظات ويبدون، إذا اقتضى الأمر، في إجراءات التعديل والتطهير المقترحة ».

3 - عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017 - 2018، ص 88.

بحياسة عقار من العقارات التي تدخل في التركة، أي من الحقوق الميراثية، فإن مدة التقادم المكسب في هذه الحالة هي 33 سنة⁽¹⁾.

يعد طلب سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة اختيارية خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تتم بصفة آلية وإلزامية، حيث يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي بعد توفر شروط إجراء التحقيق العقاري المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار وتوفر مدة العيانية المكسبة للملكية أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية أو جماعية يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري للحصول على سند الملكية، ويمكن إجمال إجراءات التحقيق العقاري في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (أولا)، سير عملية التحقيق العقاري (ثانيا).

أولا - تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية »، نميز بناءً على هذا النص والمواد 03، 04، 05 و 06 من المرسوم رقم 08-147 حالتين لإجراء معينة الملكية العقارية بالتحقيق العقاري، الحالة الأولى تخص الإجراء الفردي، والحالة الثانية تخص الإجراء الجماعي.

1- الإجراء الفردي:

تطبيقا للمواد 02، 04، 06 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا مملوكا ملكية خاصة بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر دون أن يكون له سند ملكية، أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961، ولكن لا يعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت، في شكل استمارة مقابل وصل تسليم الطلب.

1 - المواد 827، 828، 829 من التقنين المدني، مرجع سابق.

يقدم طلب فتح التحقيق الفردي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، محرراً في استمارة نموذجية، يختلف مضمونها باختلاف مقدم الطلب إن كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، فإذا كان مقدم الطلب شخصاً طبيعياً فيجب أن تشمل الاستمارة النموذجية على لقب واسم مقدم الطلب، واسم أبيه وتاريخ ميلاده ومكانه ومهنته وعنوانه، وعند الاقتضاء اسم ولقب الوكيل، وتاريخ ورقم الوكالة ومحرر الوكالة، والبلدية التي يقع في دائرتها العقار المطلوب معاينته، والحي أو المكان المسمى الذي يوجد به هذا العقار والشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدوده⁽¹⁾.

وإذا كان مقدم الطلب شخصاً معنوياً، فإن الاستمارة النموذجية تشمل على تسمية الشخص المعنوي، وشكله القانوني ورقم تسجيله في السجل التجاري ومقره الاجتماعي، وتاريخ ومكان إيداع قانونه الأساسي واسم ولقب الممثل القانوني للشخص المعنوي، وتاريخ ميلاده ومكانه ومهنته وتاريخ ورقم تفويض صلاحياته، البلدية التي يقع في دائرتها العقار، والشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدودها⁽²⁾، ويجب أن يكون طلب فتح التحقيق الفردي مدعماً ومرفقاً بالوثائق الوارد ذكرها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وتتمثل في الآتي:

- شهادة الميلاد رقم 12 لمقدم طلب فتح التحقيق لتحديد هويته بدقة
- مخطط طبوغرافي مرفق ببطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة مقدم طلب التحقيق.

- وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الأعباء والحقوق الإيجابية والسلبية التي تنقل العقار محل طلب فتح التحقيق.

- كل وثيقة تثبت حقوق طالب فتح التحقيق، وتستوجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽³⁾، أن ينجز

1 - دغيش احمد، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، العدد 01، تصدر عن

مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014، ص 18.

2 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص 93.

3 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

المخطط الطبوغرافي المرفق بطلب فتح التحقيق الفردي على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وأن يحدد فيه وضعية العقار محل التحقيق وفق القسم المسحي، كما يستوجب المادة 04 من نفس المرسوم أن تبين البطاقة الوضعية المرفقة بطلب فتح التحقيق العقاري الفردي الطبيعة المادية للعقار محل التحقيق العقاري ومساحته وقيمه وأسماء الشاغلين المجاورين للعقار⁽¹⁾.

يودع طلب فتح التحقيق الفردي من قبل مقدمه مباشرة أو وكيل عنه والوثائق المرفقة به والوارد ذكرها في المادة 03 من المرسوم رقم 147-08 حسب الشروط المحددة في المادة 04 منه لدى المصلحة المختصة ليتم ترقيمه وتأريخ تسجيله في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً حسب التسلسل الزمني عملاً بالتعليمات رقم 033 والمادة 07 من المرسوم رقم 147-08 ويقوم المحافظ العقاري بدراسة طلب فتح التحقيق العقاري الفردي قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، بصفته حائزاً للعقار ملكية مفرزة، أو بصفته وسيطاً، والتأكد من أن العقار موضوع طلب التحقيق العقاري ليس موضع المسح العقاري، والتأكد أيضاً من أن طلب فتح التحقيق مرفق بالوثائق التنظيمية⁽²⁾.

يصدر مدير الحفظ في حال قبول الطلب مقرراً بفتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهراً واحد يسري ابتداءً من تاريخ استلام الطلب مع وجوب أن يتضمن مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق البيانات الآتية عملاً بالمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي يجب أن لا يتعدى شهراً واحداً يسري ابتداءً من تاريخ صدور مقرر المحافظ العقاري بفتح تحقيق عقاري.
- اسم ولقب واسم أب مقدم طلب التحقيق العقاري الفردي أو مقدم طلبات فتح التحقيق.

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، مرجع سابق.

2 - البند 2.1.1.4 من التعليمات رقم 003، مرجع سابق.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق العقاري، ويتعين طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 إرسال مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق العقاري الفردي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه في مقر البلدية المختصة إقليمياً.

في حالة عدم قبول طلب فتح التحقيق العقاري، يبلغ صاحب الطلب بذلك بموجب مطبوع معنون بمذكرة رفض طلب تحقيق عقاري يتضمن أساساً البيانات الخاصة بمقدم الطلب، وتاريخ تقدم الطلب، رقم تقييده في سجل إيداع الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري، والبيانات الخاصة بالعقار المطلوب إجراء التحقيق عليه، وأسباب رفض طلب التحقيق، وتوقيع المدير الولائي للحفظ العقاري⁽¹⁾.

2- الإجراءات الجماعية:

تنص المادة 06 الفقرة 02 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: « غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية »، وتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه: « في حالة عملية التحقيق العقاري الجماعي يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02، والمتضمن فتح التحقيق العقاري في المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمس عشر 15 يوماً على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني الذي يدعي في صلب النص "المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفاً يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ».

يستخلص من المادتين سابقتي الذكر أن من يتولى فتح التحقيق العقاري الجماعي هي الدولة ممثلة بهيئاتها المحلية الولاية والبلدية بغرض تحرير مالكي العقارات المعنية بالتحقيق الجماعي وتسليمهم سندات الملكية، ذلك أن إخضاع التحقيق في المناطق المخصصة لإنجاز برامج بناء أو التهيئة العقارية لإجراء التحقيق الفرد من شأنه أن يعرقل إنجاز البرامج الخاصة بها⁽²⁾.

1 - الملحق رقم 06 بالتعليمية رقم 003، مرجع سابق.

2 - بيوت نذير، مرجع سابق، ص 25.

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بناءً على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء⁽¹⁾.

يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشر 15 يوماً على الأقل، والتي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، والتي تكون مرفقة بنفس وثائق طلبات فتح التحقيق المقدم بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات، وتدرس طلبات التحقيق الجماعي بنفس كيفية دراسة طلبات التحقيق الفردي، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية حسب ما ورد في نص المادة 05 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾. كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة 06 من المرسوم رقم 08-147 على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخاً منه إلى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضاً على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ على علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية⁽³⁾.

يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالاستلام إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه، يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية 08 الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

1 - المادة 07 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

2 - المادة 02/05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3 - بن ناصر وهبية، "مدى فعالية آليات تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 12.

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي أودعت لدى مصالحه ملفات التحقيق العقاري، من قبول طلب فتح التحقيق الجماعي وتقييده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية⁽¹⁾.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي في الوقت نفسه بفتح سجل الشكاوى المرقم والمختوم من طرفه، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري الجماعي⁽²⁾، وطبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم نفسه.

توجب المادة 09 من القانون رقم 07-02 أن يعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، ويجوز للوزير المعني عند الاقتضاء أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، والذي توجب التعليم رقم 003 أن يكون ملماً جيداً بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري⁽³⁾.

توجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أن يتضمن مقرر مدير الحفظ العقاري بتعيين المحقق العقاري البيانات الآتية:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهراً واحداً، ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.

1 - الملحق رقم 07 بالتعليم رقم 003، مرجع سابق.

2 - الملحق رقم 08 بالتعليم رقم 003، المرجع نفسه.

3 - البند رقم 3 من التعليم رقم 003، المرجع نفسه.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية⁽¹⁾.

لم يشترط المشرع في التحقيق العقاري الجماعي أن تكون العقارات محل التحقيق العقاري متجاورة على خلاف التحقيق العقاري الفردي، ويرى البعض من الفقهاء أن هدف المشرع من النص على إمكانية فتح تحقيق جماعي، تقادي عرقلة برامج تحديث العقار الريفي أو العقار الحضري ذو المنفعة العامة وتسوية وضعيات العقارات المعنية بالتحقيق العقاري من أجل تحرير مالكيها وتطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، والتخفيف من حدة إجراءات التحقيق الفردي التي قد يترتب عليها تأخير إنجاز عملية التحقيق التي يتوقف القيام بها على طلبها من المعنيين بالتحقيق الفردي، بالإضافة إلى تشجيع سياسة تعميم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجماعي على كافة التراب الوطني⁽²⁾.

ثانيا - سير عملية التحقيق والتحري:

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين، ويتعين على المحقق العقاري منذ البداية سير هذه العملية أن يسهر على التطبيق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، إذ يقوم ببعض الأعمال تمهيدا وتسهيلا للتحريات التي ستجرى لاحقا لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار بعدها ينتقل إلى الميدان لغرض التحقيق والتحري عن العقار محل التحقيق.

1- الأعمال التحضيرية:

تعد هذه المرحلة في غاية الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان، وتتمثل أهم الأعمال التحضيرية في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والاطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العقار المعني بالتحقيق وتحديد موقعه، وكذا إجراءات التحريات اللازمة عليه لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير⁽³⁾. كما

1 - البند رقم 3.2.1.4 من التعليم رقم 003، المرجع السابق.

2 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 150.

3 - بقّة فريد، مرجع سابق، ص 123.

تتمثل في جمع وتصنيف حسب كل بلدية، الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتشخيص العقار موضوع التحقيق.

لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على كافة المخططات والوثائق، التي يوفرها المدير الولائي للحفاظ العقاري ويضعها في متناوله لمساعدته على انجاز مهمته بالدقة المطلوبة⁽¹⁾، وتتمثل هذه الوثائق خاصة في:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽²⁾، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومديريات مسح الأراضي،

- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع،

- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائية،

- مخططات الإقليم ومخططات مجلس الشيوخ ومخططات قانون فارني (warnier) لسنة 1873،

- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي،/ والوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية،

- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية،

- مخططات المجموعات الغابية،

- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي المصالح الفلاحية أو البلدية،

1 - زيدة نور الدين، مرجع سابق، ص 111.

2 - قانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 6، صادر في

1984/02/07، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 19-12 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 78، صادر في

2019/12/18.

- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش"،
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19⁽¹⁾.

تسمح هذه الوثائق المذكورة للمحقق من القيام بأبحاث في السجل العقاري من خلال الاسم والنسب الذي يحصل عليه من نسخة عقد الميلاد، كما يمنح من خلال الاطلاع على المخططات القديمة ومخططات مجلس الشيوخ، على معلومات أخرى للتوجه إلى الميدان وهو مزود بمعرفة جيدة للمكان المتواجد به العقار المعني بالتحقيق.

2- مرحلة التحقيق الميداني:

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 08-147 بما يلي: « يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني ». كما تنص المادة 01/10 من القانون رقم 07-02 بما يلي: « يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة العيانية على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته ». بناءً على نص المادتين سالفتي الذكر، يقوم المحقق بالتنقل إلى مكان تواجد العقار محل التحقيق وهو مزود بقاعدة بيانات مستخلصة من الأعمال التحضيرية، وعند وصوله إلى عين المكان، يبدأ المحقق العقاري في مهمة التحقيق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني، ... الخ) ويشرع بعدها في التعرف على العقار، وتدوين كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض⁽²⁾، ويمكن تلخيص مجمل هذه المهام فيما يلي بيانه:

أ- ضبط حدود العقار:

يشرع المحقق العقاري بالتعرف إلى العقار المطلوب فتح التحقيق بخصوصه بالاعتماد

1 - قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر في 09/12/1987. (ملغى).

2 - جقوب محفوظ، مرجع سابق، ص 28.

على المخطط المرفق بالطلب، وبالتعرف على حدوده بناء على التصريحات المقدمة إليه من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين له، والتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، ومن عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، ويقوم المحقق العقاري بالإضافة إلى ذلك بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، والحقوق العينية أو الارتفاقات الايجابية أو السلبية⁽¹⁾.

يعتمد المحقق العقاري في معاينة العقار محل التحقيق العقاري على سندات الملكية في حالة وجودها، أو على التحري في حالة غياب هذه السندات لإثبات حق الملكية.

إذا كان المحقق العقاري قد لا يجد أي إشكال في حالة وجود سندات تثبت ملكية العقار المملوك ملكية خاصة إذ يكفي التحقق من صحة هذه السندات، فإن الإشكال الذي قد يواجهه المحقق العقاري، في حالة غياب سندات تثبت واقع حيازة العقار محل التحقيق العقاري.

لحل هذا الإشكال أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 13 جويلية 2010⁽²⁾، أوضحت فيها بأنه بالرجوع إلى أحكام المادة 14 من القانون رقم 02-07 التي نصت بصريح العبارة على أنه في حالة ما إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري⁽³⁾، وبذلك تعتبر التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، الوسيلة الوحيدة لإثبات حيازة العقار محل التحقيق العقاري في حالة غياب سندات الملكية لملكية هذا العقار.

1 - البند رقم 1.2.2.4 من التعليم رقم 003، مرجع سابق.

2 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص 104.

3 - المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 13 جويلية 2010، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02-07، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

وبما أن إجراء التحقيق العقاري يمكن طالبه من الحصول على حق الملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب، فإنه لا بد على المحقق العقاري القيام بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة والاهتمام بكل المؤشرات التي تتعلق بشروط ممارستها، فلا بد من توفر الشروط التي حددها القانون المدني، إذ يجب أن تستمر الحيازة لمدة خمسة عشر 15 سنة بدون انقطاع وتكون هادئة، علنية ولا لبس فيها وغير مقترنة بإكراه. يتم تقدير هذه الشروط من خلال تصريحات الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق وادعاءات صاحب الطلب الذي له أن يقدم الوثائق التي تدعم ذلك، فيحق له استظهار شهادة الحيازة المحررة لفائدته حتى يثبت حيازته القانونية للعقار المعني بالتحقيق⁽¹⁾. ولكي تقبل طلبات فتح التحقيق العقاري المدعمة بشهادة الحيازة مشهورة بالمحافظة العقارية، يجب أن تكون مدة الإشهار عند تقديم الطلب تفوق 15 سنة كاملة، أو تكون مدة الإشهار مضافا إليها مدة الحيازة قبل الإشهار تفوق خمسة عشر 15 سنة، ليقنصر التحقيق في هذه الحالة على التأكد من غياب الاحتجاجات والاعتراضات حول العقار محل التحقيق العقاري⁽²⁾.

يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار فعلى مستوى المحافظة العقارية يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي، عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل تجنب التشريع الجبائي.

يتأكد المحقق على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق استمارة معدة لهذا الغرض من طرف مدير الحفظ

1 - زين الدين بوتشيشة، "التحقيق العقاري، كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة أفاق وعلوم، العدد 05، مجلد 04، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2019، ص 217.

2 - التعليم رقم 3278 المؤرخة في 15 أفريل 2010، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2008 - التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة -، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

العقاري الولائي⁽¹⁾.

الإشكال الذي قد يواجه المحقق العقاري، هو حالة وجود عقود معدة قبل 01 مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية الحالية، كيف يتعامل المحقق العقاري مع مثل هذه الحالات؟ نعلم أن الإشهار العقاري لم يكن إجبارياً قبل 01-03-1961 مما لم يسمح بالضمان استمرارية سلسلة انتقال الملكية⁽²⁾، إضافة لذلك حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيع، أو يقومون بقسمات فعلية في الواقع دون تكريسها من الناحية القانونية، الأمر الذي نتج عنه عدة حالات مختلفة نذكر أهمها:

- الوثيقة أو السند يظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، كما يتحقق أيضاً من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.

على المحقق العقاري دائماً، وفي كل هذه الحالات الرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق الأمر بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

يقوم المحقق العقاري على إثر كل التحريات بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق ويتأكد أولاً من أن العقار لا ينتمي للأموال الوطنية وليس من الأملاك الوقفية، ويستند لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية، ومن مصالح أملاك الدولة، ومن البلدية، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته ومن الضروري الاتصال بها.

1 - بند رقم 2.2.2.4 من التعليم رقم 003، مرجع سابق، ص 08.

2 - بند رقم 3.2.2.4 من التعليم رقم 003، المرجع نفسه، ص 09.

يقوم المحقق بعد تحليل عناصر المعلومات، بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار⁽¹⁾، ويتعين عليه إذن تقدير الشروط المكيفة للعيانية بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، كما يقع عليه تحديد هل أن العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

ب- تدوين نتائج التحقيق:

بعد الانتهاء من المعاينة الميدانية للعقار المعني بإجراء التحقيق العقاري، يستلزم على المحقق العقاري حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾، أن يحرر محضر مؤقت يدون فيه نتائج التحريات التي توصل إليها ويحدد بدقة سير العملية، كما يقوم بإدراج كافة الشهادات، المعاينات والتحليل التي أدت إليها نتائج التحقيق، ويشير إلى وضعية العقار وصفة الطالب، ومختلف الوثائق التي استند إليها، وذلك في أجل أقصاه 15 يوما بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، كما يذكر في المحضر مكان استقبال الاعتراضات والاحتجاجات ثم يذكر التاريخ والساعة، على أن يوقع من طرف المحقق العقاري⁽³⁾.

حسب نص المادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 فإنه يجب نشر نسخة من المحضر المؤقت عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما في مقر بلدية العقار، وذلك في أجل ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، إذا اتضح لهم أنّ هناك اعتداء على حق من الحقوق أو القياس في وضع معالم الحدود، وانطلاقا من هذه الفكرة ينبغي التمييز بين حالة وجود معارضة على المحضر المؤقت، وحالة عدم وجود معارضة وذلك على النحو الآتي:

1 - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، دليل صادر عن وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 51.

2 - تنص المادة 12 فقرة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 على: « يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه ... ».

3 - فشير محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 113.

- حالة وجود معارضة:

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات على المحضر المؤقت خلال أجل ثلاثون يوما من تاريخ نشره، من الغير لدى مديرية الحفظ العقاري الولائية، على أن تدون هذه الاعتراضات في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، بناءً على هذه الاعتراضات يمكن للمحقق العقاري التنقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات (1).

إذا تأكد المحقق العقاري من وجود الاعتراضات من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين، كان عليه لزوماً أن يبرمج جلسة صلح، وذلك في غضون ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض (2)، على أن ينتج عن حالة الصلح احتمالين ألا وهما:

- اتفاق الأطراف: يقوم المحقق العقاري مباشرة بتحرير محضر الصلح (3)، مؤرخ وممضي عليه من طرف العون المحقق وأصحاب المصلحة، على أن يتم استئناف إجراءات سير التحقيق العقاري مع مراعاة نتائج الاتفاق.

- عدم اتفاق الأطراف: تنص المادة 12 فقرة 2، 3، 4 و 5 على ما يلي: « في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضراً بعدم الصلح.

يجوز للمعترض، ابتداءً من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلا، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (02) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى.

تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر». يقوم المحقق بتحرير

1 - صباطة سليمة، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 45.

2 - نص المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3 - نص المادة 01/12 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق، ونص المادة 15 من المرسوم رقم 08-147، مرجع سابق.

محضر عدم الصلح، يشير فيه إلى توقف إجراء التحقيق، على أن يحيل الأطراف إلى التقاضي أمام الجهات القضائية المختصة، في أجل شهرين من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح⁽¹⁾.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري، قصد تمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعوى القضائية⁽²⁾.

إذا لم تقدّم عريضة افتتاح الدعوى القضائية من أجل الإشهار العقاري، في الآجال القانونية، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ صاحب الطلب أو المعني، ويستمر بذلك التحقيق العقاري تلقائياً، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وهو ما ذهبت إلى تأكيده المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

- حالة عدم وجود معارضة:

يحرر المحقق العقاري في حالة عدم تقديم أي احتجاج أو اعتراض خلال مدة ثلاثين يوماً المقررة قانوناً، محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وفي الوقت نفسه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور كل من المحقق العقاري وصاحب الطلب بالتنقل إلى العقار موضوع التحقيق من أجل وضع معالم الحدود على أن يعدّ محضر بذلك، يوقع عليه المحقق العقاري مع المهندس الخبير العقاري، ويستكمل بإنجاز مخطط طبوغرافي من المهندس الخبير، بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب.

يرسل المحقق العقاري المحضر النهائي لنتائج التحقيق كاملاً إلى مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي، وذلك قصد إصدار مقرر الترقيم العقاري⁽³⁾.

1 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 81.

2 - نص المواد 16، 17 و 18 من المرسوم رقم 08-147 والتعليمية رقم 003، مرجع سابق، ص 14.

3 - شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 37.

المطلب الثاني

تحرير سند الملكية وشهره

يهدف سنّ إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تسوية وتطهير الوضعية القانونية لحقوق الملكية العقارية المكتسبة عن طريق التقادم المكسب.

فإذا أسفرت عملية التحقيق إلى صحة كل من الوقائع المتعلقة بالعقار محل المعاينة، وتلك الخاصة بالحيازة الممارسة، فإنّ المحقق العقاري يعترف للحائز بأحقّيته على العقار، فيصدر حينها المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا بالترقيم باسم المالك المعني بالاعتماد على نتائج المحضر النهائي تمهيدا لتحرير سند الملكية (الفرع الأول)، وتوجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويسجل في مصلحة الضرائب على أن يسلم بعد ذلك للمعني صاحب الطلب قصد ترتيب الأثر العيني له (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحرير سند الملكية

تنص المادة 15 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، على أنه في حالة ما إذا اثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وعلى أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون نفسه مقررًا يتعلق بالترقيم النهائي باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري

أول أثر من أثار إجراء التحقيق للعقاري هو تحرير سند الملكية، عند الانتهاء من التحقيق الميداني والقيام بكل التحريات والتحقيقات اللازمة والضرورية بشأن العقار أو الحق العيني العقاري محل طلب فتح تحقيق، يعد المحقق العقاري محضر مؤقت والذي

قد يتحول إلى محضر نهائي، يعد على أساسه مقرر ترقيم عقاري تشهر الحقوق العقارية محله⁽¹⁾.

يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي باعتبار أنّ مقرر الاعتراف بحق الملكية يعدّ من اختصاصه، ويتكوّن الملف من الوثائق التالية:

- الطلب والمستندات المرفقة به.
- المحضر المؤقت والمحضر النهائي لعملية التحقيق.
- التقرير المفصل الذي يثبت فيه مختلف مراحل التحقيق الأولية والميدانية، إضافة إلى شهادات كلّ الأشخاص الحاضرين.
- محضر الصلح في حالة وجوده⁽²⁾.

يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي بعد ذلك، دراسة الملف المذكور أعلاه، وذلك بتحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق العقاري عند معاینته لحيازة صاحب الطلب، والعقار محل المعاينة.

على إثر هذه الدراسة له إمّا أن يعترف بحق الملكية فيعدّ مقرر بالترقيم العقاري (أولاً)، وإمّا أن يرفض ترقيم الملكية فيعدّ مقرر برفض الترقيم العقاري (ثانياً)، وهو ما سيتم توضيحه كالتالي:

أولاً - إصدار مقرر الترقيم:

تنص المادة 15 من القانون 02-07 على أنه: « في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري،

1 - مصطفى رباعي، "تطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية، عن طريق تحقيق عقاري في ظل القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد 3، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، ديسمبر 2019، ص 703.

2 - محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011/2012، ص 129.

باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري». والذي يجب أن يكون محررا وفقا للنموذج 14 الملحق بالتعليمية رقم 003.

يتضمن مقرر التقييم العقاري ما يلي:

- اسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه، ونسبه، وتاريخ ومكان ميلاده.
- موطنه ومهنته، وفي حالة الشيوخ ذكر كل الشركاء في الشيوخ.
- تعيين العقار وحدوده بصفة دقيقة، وفق المعلومات التي يحددها المخطط الطبوغرافي الذي يعدّه المهندس الخبير العقاري، إضافة إلى الكشف الوصفي، قصد توضيح الصورة المطابقة للوضع العقارية الحالية⁽¹⁾.

يعتمد مدير الحفظ العقاري الولائي في إصدار مقرر التقييم العقاري على ملف التحقيق النهائي والذي يشتمل على طلب فتح التحقيق العقاري والمستندات المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي فيما يتعلق بالتحقيق العقاري والتقرير المفصل لمختلف مراحل التحقيق مكثيا وميدانيا وأقوال وشهادات الأشخاص الذين حضروا عملية التحقيق العقاري، ومحضر الصلح في حالة وجوده والمعائنة والتحليل التي أساسها خلص المحقق العقاري لاستنتاجاته⁽²⁾.

يدعو مدير الحفظ العقاري الولائي مصدر مقرر التقييم العقاري، طالب فتح التحقيق العقاري أو المعني لوضع معالم حدود العقار محل التحقيق العقاري بواسطة ومعرفة مهندس خبير عقاري، الذي يعد محضرا لذلك مرفقا بالمخطط الطبوغرافي ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذه⁽³⁾.

تنص المادة 13 من القانون رقم 07-02 على أن: « يحرر محضر نهائي تدرج فيه

نتائج التحقيق العقاري.

تحدد عن طرق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وإشهار

نتائجه، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو عدت أثناء التحقيق العقاري»،

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 331.

2 - تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 59.

3 - بند رقم 1.3.4 من التعليمية رقم 003، مرجع سابق.

يستفاد من نص هذه المادة والمادة 15 من القانون رقم 07-02 سالف الذكر، أن إصدار مقرر الترقيم العقاري يتوقف على تحرير محضر نهائي فيما يتعلق بالتحقيق العقاري الذي يفضي إلى أحقية المعني بالعقار محل التحقيق العقاري لاكتسابه بالتقدم.

يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وشهر كافة الحقوق الناجمة عن عملية التحري الميداني⁽¹⁾.

يقصد بالبطاقة العقارية المؤقتة: « تلك البطاقات التي تفهرس الحقوق بصفة انتقالية إلى حين إجراء عملية المسح وفقاً للأمر 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد المسح العام للأراضي، فتستبدل تلك البطاقات المؤقتة المرتبطة بنظام الشهر الشخصي، ببطاقات عينية تشكل في مجموعها السجل العقاري »⁽²⁾.

يعتبر إجراء الإشهار العقاري الذي يمارسه المحافظ العقاري، نقطة الانطلاق والاعتراف لحق الملكية التي يكرسها، فيبادر بالتالي المحافظ العقاري المختص إقليمياً بتحرير سند الملكية تنفيذاً لمقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي⁽³⁾.

يحرر المحافظ العقاري سند الملكية بالاعتماد على النموذج القانوني الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، إذ يحتوي سند الملكية على مختلف الأسانيد القانونية التي تتم على أساسها تحريره، ويتكون من ستة أجزاء مبيّنة على النحو الآتي:

الجزء الأول: يتم من خلاله تحديد المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بإعداد سند الملكية.

1 - تنص المادة 02/15 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق، على ما يلي: « يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ ».

2 - تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق، على ما يلي: « يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابق للنموذج الملحق بالمرسوم ».

3 - ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 136.

الجزء الثاني: يتم من خلاله تعيين المالك صاحب الطلب، على أن تدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة بهويته الكاملة.

الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار موضوع التحقيق تعييناً وفيّاً منافياً للجهالة عن طريق ذكر موقعه وحدوده ومواصفاته.

- الجزء الرابع: تدون فيه قيمة العقار ويتم تقديرها بالدينار الجزائري عن طريق ذكر الأحرف والأرقام.

- الجزء الخامس: خاص بالأعباء التي يثقل بها العقار، حيث يصرّح المالك بأنه اطلع على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02.

- الجزء السادس: يتضمن إشهار المحافظ العقاري والمصادقة على سند الملكية⁽¹⁾.

ثانياً - إصدار مقرر رفض الترقيم:

تنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 بقولها: « إذا لم يفض فيها التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه.»

إذا توصل مدير المصالح الولائية للحفظ العقاري أثناء دراسته لملف التحقيق إلى نتيجة سلبية، لا تسمح للمعني بالحصول على حقه في الملكية، فإنّ مدير الحفظ العقاري يعد بذلك مقراً برفض الترقيم العقاري، على أن يكون مسبباً ومعللاً، ويبلغ إلى صاحب الطلب أو المعني في حالة إجراء تحقيق عقاري فردي، أو يتم تبليغه إلى الوالي المختص إقليمياً في

1 - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 85. انظر نموذج سند الملكية (الملحق رقم 09).

حالة تحقيق عقاري في إطار العمليات الجماعية⁽¹⁾.

- يتضمن مقرر رفض الترقيم العقاري وفق النموذج الملحق⁽²⁾ على البيانات التالية:
- الجهة المصدرة له وهو مدير الحفظ العقاري للولاية التي تقع في دائرة اختصاصه العقار محل طلب التحقيق العقاري.
- الهوية الكاملة لطالب التحقيق العقاري من اسم ولقب اسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد ورقم وتاريخ شهادة الميلاد والمهنة والحالة العائلية وذلك حتى يكون التعريف بطالب التحقيق نافيا لكل لبس أو اشتباه بغيره من الأشخاص بعد تحديد عنوانه.
- الإشارة إلى الإجراء الرامي إلى إثبات حق الملكية في إطار القانون رقم 07-02 .
- تحديد العقار محل الطلب وذلك بذكر البلدية التي يقع بها العقار محل الطلب وكذلك الحي أو المكان بالاسم والشارع والرقم إذا كان متاحا.
- طبيعة الملكية، ثم المحتوى والمساحة والحدود من الجهات الأربعة.
- الإشارة إلى أن ذلك تم بناءً على الملف المقدم من قبل العارض.
- الإشارة إلى أن ذلك كان استنادا على المعطيات المدونة في تقرير المحقق العقاري القائم بالإجراء.

- ذكر السبب أو الأسباب المؤدية إلى رفض الترقيم العقاري، وينتهي بختم وتوقيع المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ونشير في هذا الصدد أن ذكر السبب أو الأسباب المؤدية إلى رفض الترقيم العقاري، تمكن في حالة الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في بسط الرقابة على مقرر الترقيم العقاري⁽³⁾.

لم تشر المادة 17 من القانون رقم 07-02 إلى الطريقة الواجب إتباعها من أجل تبليغ صاحب الطلب بمقرر رفض الترقيم حتى يكون تبليغه قانونيا منتجا لأثره من تاريخ التبليغ، وبذلك يمكن حساب آجال الطعن القضائي، كما أن المادة لم تحدد آجال الطعن القضائي،

1 - شايب باشا كريمة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 146.

2 - الملحق 15 المرفق بالتعليمية رقم 003، مرجع سابق.

3 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص ص 119 - 120.

وتركت ذلك للقواعد العامة السارية في هذا الشأن، وإنما ركزت على وجوب تبليغ مقرر الرفض إلى المعني وإلى الولي في حالة التحقيق العقاري في إطار العملية الجماعية، في أجل ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ الطلب على أقصى تقدير.

ولم يتم الإشارة إلى ذلك لا في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ولا في التعليم رقم 003، أما كتيب التحقيق العقاري فقد تعرض إلى وجوب تسليم سند الملكية عن طريق محضر استلام، بينما لم يتعرض إلى وجوب تسليم مقرر رفض الترقيم العقاري بموجب محضر استلام، رغم أهمية ذلك في حساب أجل الطعن القضائي، بينما اكتفى بالتأكيد على ذكر في مقرر رفض الترقيم العقاري أنه يجوز للملتمس الطعن أمام الجعة القضائية الإدارية المختصة في مهلة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر⁽¹⁾.

من الناحية العملية فإن صاحب الطلب يتصل بمديرية الحفظ العقاري التي تسلمه مقرر رفض الترقيم العقاري، بعد إمضائه على محضر استلام.

يبدأ حساب آجال الطعن القضائي ابتداء من تاريخ تبليغه بمقرر رفض الترقيم، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة لاسيما المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

الفرع الثاني

شهر سند الملكية وتسليمه

يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽³⁾ بغرض تنفيذ إجراء الشهر العقاري (أولاً)، مقابل تحصيل رسم الشهر

1 - مقدم احمد، مرجع سابق، ص 95.

2 - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 222.

3 - لم ينص القانون رقم 07-02 على عدد نسخ مقرر الترقيم العقاري التي يرسلها مدير الحفظ العقاري إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها، ولم يتم ذكر ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ولا في التعليم رقم 003، ولا حتى في كتيب تقنيات التحقيق العقاري المذكورين سابقاً، أما على الصعيد العملي فأغلب مديري الحفظ العقاري يقومون بإرسال مقرر الترقيم العقاري في ثلاث نسخ، يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة ويحتفظ المدير الولائي للحفظ العقاري بنسختين ولا تسلم أي نسخة إلى المالك. وبالنظر للأحكام العامة المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-63 سالف=

العقاري، بالنسبة للتحقيق العقاري الذي تم في إطار عملية فردية، وبعد شهر مقرر الترقيم يُوشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المنشأة لهذا الغرض، ثم يقوم بإعداد سند الملكية الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه إلى المالك (ثانياً)⁽¹⁾.

أولاً - شهر سند الملكية:

بمجرد إرسال مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم للمحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بتنفيذه وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي طبقاً للمادة 27 من الأمر رقم 74-75، والمادة 113 من المرسوم رقم 63-76 ويشكل هذا الإشهار، وفقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية، وبالتالي يعتبر استثناءً من استثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي⁽²⁾.

يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار المتخذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 نقطة انطلاق حق الملكية التي يكرسها⁽³⁾.

إن مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي طبقاً للمادة 15 من القانون رقم 02-07 لا يعد سند ملكية إلا بعد إشهار هذا المقرر في المحافظة العقارية⁽⁴⁾.

=الذکر لاسیما المادة 92 منه فإنه ينبغي أن ترسل نسختين من مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظة العقارية، تحتفظ

هذه الأخيرة بنسخة وترسل النسخة الأخرى إلى مديرية الحفظ العقاري مرفقة بنسختين من سند الملكية.

1 - مقدم احمد، مرجع سابق، ص 96.

2 - البند رقم 3.3.4 من التعلیمة رقم 003، مرجع سابق.

3 - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق، على ما يلي: « يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها ».

4 - رحابية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ماي 2013، ص 11.

يشهر مقرر التقييم العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 27 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب طالب فتح التحقيق العقاري أو المعني تدرج فيها كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق وموقع العقار ومشتملاته وأسماء المالكين المجاورين للعقار محل التحقيق العقاري وجميع البيانات الأساسية التي تم جمعها في مرحلة التحقيق العقاري.

بمناسبة هذا الإشهار، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 01-03-1961، لكن فقد حادثه بعد ذلك، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت.

أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي المختصة إقليمياً، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية ما، يعلم مدير الحفظ الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني⁽¹⁾.

تعتبر الوثائق التي تم جمعها، والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري دعامة للحقوق المشهورة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض التقييم⁽²⁾، ويتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات

1 - البند رقم 3.3.4 من التعليمية رقم 003، مرجع سابق.

2 - تنص المادة 01/23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق، على ما يلي: «يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب =

حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للمتلمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح، وبالتالي ستوفر وقتا معتبرا، ومن ثم تسريع هذه العملية.

أما فيما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري المتلمس بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم⁽¹⁾ الشهر العقاري الذي يجب وفقا للجدول المحدد بموجب المادة 02/353 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008⁽²⁾، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 06/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، والهدف من هذا الإعفاء هو تحفيز المواطنين المعنيين في الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري، للإسراع في انجاز برامج التنمية⁽³⁾.

ثانيا - تسليم سند الملكية للمعني:

بعد استيفاء سند الملكية لشكليات التسجيل والشهر العقاريين، وبالرجوع إلى نص المادة 2/16 من القانون رقم 07-02 التي تنص على: « **يعد أثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني** ». »

=الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمنكور أعلاه .»

1 - إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسوم الشهر العقاري التي حددها قرار وزاري مؤرخ في 25 ماي 2009، يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديتها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 40، صادر في 2009/07/08.

2 - قانون رقم 07-16 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لعام 2008، ج ر عدد 82، صادر في 2007/12/31.

3 - التعلية رقم 003، مرجع سابق، ص ص 14 - 15.

إثر تنفيذ هذا الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقاً للنموذج⁽¹⁾ المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147، ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي باعتباره المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري، ولكونه هو من يتلقى طلبات الحائزين المعنيين، لكي يقوم بتسليمه للمعني صاحب طلب التحقيق العقاري. ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام.

غير أنه في حالة الملكية المشاعة، يلتزم مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي بتسليمه إلى أحد المالكين في الشيوخ، مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو على أساس وكالة موثقة⁽²⁾.

يمسك بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري ملف مغلق يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، وترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية⁽³⁾.

1 - نموذج لسند الملكية (ملحق رقم 10).

2 - لعشاش محمد، "تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 2، 2014، ص 388.

3 - المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق، وين ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013 - 2014، ص ص 65 - 66.

الفصل الثاني

إجراءات إثبات الملكية العقارية الخاصة المقترنة بشهادة الحيابة بمناسبة المسح العام للأراضي

تعتبر شهادة الحيابة وسيلة تطهير تنصب على الأملاك العقارية الخاصة المتواجدة بالمناطق التي لم يشملها المسح العام للأراضي ولم يؤسس فيها السجل العقاري بعد، تساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين هذا السجل ومجموعة البطاقات العقارية المكونة له، ذلك أنها تعد سندا صحيحا يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي، عند الشروع في إجراءات عمليات المسح على مستوى البلدية⁽¹⁾، باعتبار أن العقار محل شهادة الحيابة قد سبق له أن خضع لعملية مسح من طرف خبير عقاري مختص وتم وضع مخطط طبوغرافي بشأنه يوضح نوعه، مساحته وحدوده، وهذا العمل يعد بمثابة تسهيل لعمل الفرق التقنية لمسح الأراضي، بخلاف صعوبة معاينة واقعة الحيابة أو السندات غير المعترف بها في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة والتحقق في مدى صحتها بمناسبة التحقيق العقاري الذي تجريه هذه الفرق.

بالرجوع إلى أحكام المادة 14 من المرسوم رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، فإن المستفيد من شهادة الحيابة واستنادا عليها يمكنه إثارة مدة الحيابة للاحتجاج بالتقادم المكسب (كما تم التطرق إليه في الفصل الثاني من الباب الأول)، أو الاستفادة من الترقيم المؤقت بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي، وفي هذا الصدد أثارت التعليمات رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، كيفيات معاينة طرق التملك والحيابة في الأملاك العقارية محل المسح والتحقق لاسيما أثناء تقدير واقعة الحيابة والتقادم المكسب،

1 - المذكرة رقم 4123 الصادرة بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بشهادة الحيابة.

وإجراء الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي ينقلب إلى ترقيم نهائي⁽¹⁾ بعد مرور هذه المدة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (المبحث الأول)، وبعدها يسلم للحائز الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد المسح (المبحث الثاني) وعليه فإن الحائز في إطار عملية المسح لا يتحمل مشقة الإثبات كما يتحملها في المطالبة القضائية.

1 - سبق صدور التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 25 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صدور التعليم العامة رقم 04 بتاريخ 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح، والتي نصت في الصفحتين 44 و 45 على أن (الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزاً حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم ويقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته).

المبحث الأول

الترقيم المؤقت على أساس شهادة الحيازة بمناسبة عملية المسح

أشار المشرع الجزائري إلى أن الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة تصفى نهائيا بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري في البلديات المعنية بموجب الأمر رقم 75-74، كما هو منصوص عليه بمقتضى المادة 47 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على: « تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 ». يفهم من هذه المادة أن شهادة الحيازة تستغرقها وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية، بحيث يصفى مضمون هذا السند الإداري نهائيا إثر أعمال التحقيق الجغرافي للأماكن العقارية⁽¹⁾، ويعتمد عليها عند مرحلة جمع المعلومات والتحقيق الميداني الذي تقوم به أعوان مسح الأراضي (المطلب الأول) لغرض تأسيس السجل العقاري، وتكون محلا لإعداد بطاقة عقارية تحمل بيانات العقار التي يحملها مضمونها بعدما أن ترقم ترقيما مؤقتا لأربعة أشهر إلى أن يتحول إلى ترقيم نهائي بانقضاء هذه المدة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإجراءات المادية لمعاينة الملكية العقارية الخاصة

لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي شرع بموجب الأمر رقم 75-74 وما صاحبه من مراسيم تطبيقية ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري. فعملية المسح العقاري هي الركيزة الأساسية والعملية الرئيسية التي تسبق عملية تأسيس السجل العقاري لأنها تساهم في تثبيت الملكية العقارية الخاصة وضمان الحقوق ونمو الاقتصاد⁽²⁾، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية والتأكد من سندات المالك ومطابقة

1 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 348 - 349.

2 - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 152.

الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، هذه العمليات تعرف بمسح الأراضي العام، وعليه سيتم التطرق إلى تعريف عملية المسح العام للأراضي (الفرع الأول) وإلى إجراءات إعداد المسح العام للأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المسح العام الأساس المادي لمعاينة الملكية العقارية

نظم المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي العام في الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى جانب المراسيم اللاحقة له، والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للممتلكات العقارية والمساهمة في إثبات الملكية العقارية بصفة عامة والملكية العقارية بوجه أخص. من ثم أوضحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة وذلك من أجل الحصول على وثيقة قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية وتكفل حماية الملكية العقارية الخاصة بإيجاد وسائل وسندات الإثبات الوحيدة⁽¹⁾، هذه الأخيرة التي يتضمنها نظام المسح العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، ولمعرفة جزئيات المسح العقاري يجب تحديد تعريف عملية المسح العام للأراضي (أولاً)، والهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام (ثانياً).

أولاً - تعريف عملية المسح العام للأراضي:

لم يعرف المشرع الجزائري عملية المسح العقاري تاركاً ذلك للاجتهاد والفقه، فهناك من عرفه على أنه عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جمع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المتعلقة به، على نحو ثابت ونهائي لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة⁽²⁾، وبالاستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح يمكن تعريف المسح على أنه عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق

1 - بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 151.

2 - حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، د.س.ن، ص 39.

المسحية التي تحدد قوام الأملاك العقارية وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات⁽¹⁾، وعرف أيضا بأنه عبارة عن انجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية، تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع⁽²⁾.

يعرّف كذلك بأنه مجموعة وثائق معدة لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي حسب تقسيم القطع المرقمة، والتي تتضمن بالإضافة إلى نفس المخططات وثائق أخرى كحالة القسم وسجل المسح⁽³⁾.

ويتميز المسح باعتباره القوام المادي لتأسيس السجل العقاري بجملة من الخصائص أهمها:

- المسح عملية تقنية، لاعتماده على الصور الجوية والرفع الطبوغرافية من أجل تقسيم إقليم البلدية بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني للتقنيين المساحيين عند قياس القطع الأرضية وتحديد مالكيها.

- المسح عملية قانونية، تتجسد من خلال عمليات التحقيق العقاري التي تهدف لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات وكذا تحديد العلاقة بين العقار والشخص المستغل ونوع هذا الاستغلال استنادا على الوثائق المقدمة اثر عمليات المعاينة والتحقيق⁽⁴⁾.

- المسح عملية وصفية، ذلك أنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات⁽⁵⁾ من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي، وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها وفق إجراءات قانونية من أجل إعداد السجل العقاري الذي يوفر السند القانوني العقاري،

1 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 45.

2 - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 08.

3- BERGEL Jean Louis, Brushi et autres, traite de droit civil, les biens, éditions Dalta, , Paris, 2000, p 175.

4 - CH. Gimel, « Le Cadastre », Journal de la société statistique de Paris, Tome 27, S.N/ 1886, Paris, p 356.

5 - المادة 02 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

ويكون هذا المسح الإجباري بمبادرة من الدولة، كما أن مصاريف تنفيذه عند الإجراء الأول تكون على عاتق الدولة⁽¹⁾.

- المسح يساعد في التعرف على الهوية الحقيقية للملاك أو المنتفعين بالعقارات الممسوحة مهما كانت طبيعتها القانونية.

- المسح كاشف عن الحقوق القانونية، إضافة إلى كونه سببا في إقرارها.

ثانيا - الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام:

كانت مهمة انجاز العمليات المسحية في وقت مضى من اختصاص الدولة مباشرة، عن طريق الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية⁽²⁾ المتواجدة على مستوى وزارة المالية التي كانت مكلفة بتسيير وتأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد دستور 1989 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية⁽³⁾، فتم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، وهي هيئة مستقلة عن الإدارة المركزية، ولها فروعها على المستويين الجهوي والمحلي (الولائي)⁽⁴⁾.

حدد المشرع المهام الرئيسية لهذه الوكالة من خلال المادة من نفس المرسوم التي تتخلص فيما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي،

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري،

- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود،

1 - بقعة فريد، مرجع سابق، ص 71.

2 - المادة 05 من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق.

3 - شامة سماعين، مرجع سابق، ص 108.

4 - قرار مؤرخ في 12 ماي 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف

المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج ر عدد 42، صادر في 18/06/2002.

- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية،
- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي والسجل العقاري وهذا عن طريق تبادل المعلومات، بينها وبين إدارة المحافظات العقارية،
- تنظيم الأرشيف ونشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي،
- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية⁽¹⁾،

هذا ويمكن أن تكلف الوكالة الغير من الخبرات عن طريق الصفقات العمومية، للقيام بعملية المسح لحسابها. ويتطلب التجسيد الميداني للأعمال المسحية، تنصيب لجنة تتكفل بأعمال المسح ووضع معالم الحدود، حدد المشرع أعضائها بمقتضى المادة 07 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

تعمل اللجنة على السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، وتتولى انطلاقا من المادة 09 من المرسوم رقم 76-62 القيام بـ:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية،
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن،
- البت في النزاعات التي لم تحل بالطريق الودي، حول الحدود أو الملكية بالاستناد على الوثائق العقارية المتوفرة⁽²⁾.

الفرع الثاني

إجراءات المسح العقاري

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية الإدارية والفنية من أجل إنشاء السجل العيني العقاري الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح

1 - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001/2000، ص ص 15 - 16.

2 - طوبال رائدة نرجس، مرجع سابق ص 118.

كخطوة أولى لإنشائه باعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية.

تتطلب عملية المسح العقاري وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن الواحدة تلو الأخرى، وتعيين وتسجيل معطيات في سجلات خاصة تتضمن التكوين الفيزيائي والمادي للأماكن وطبيعة الأرض، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية على العقارات ومن أجل إثبات جميع التصرفات ومنح كل المعلومات عنها عن طريق الشهر العيني⁽¹⁾، فيتم البدء بعملية المسح بموجب قرار من السلطة الإدارية المختصة وينشر بالطرق القانونية لإعلام الجمهور وتتم عمليات المسح العام بطرق فنية وقانونية محددة، تتمثل هذه الإجراءات في إعلان عن عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة المسح والتحديد (أولاً)، بدء عملية المسح العام للأراضي (ثانياً)، اختتام عمليات المسح العام للأراضي (ثالثاً)، إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (رابعاً)، شهر محاضر استلام وثائق مسح الأراضي (خامساً).

أولاً - إعلان عن عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة المسح والتحديد:

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العقاري العيني، كما تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكياتهم العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها⁽²⁾، فإن بدء هذه العمليات يجب أن يكون بقرار صادر عن والي الولاية يعلن فيه افتتاح عمليات المسح، وهذا القرار يتزامن مع قرار آخر يعلن فيه والي إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي تشرف على عمليات المسح.

1- الإعلان عن عملية مسح الأراضي العام:

أحاط المشرع الجزائري عملية المسح بإجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور، لكي يتدبر كل ذي مصلحة أمر المحافظة على حقوقه تعلن عن تاريخ افتتاح عمليات المسح بموجب قرار من والي⁽³⁾ التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر

1 - بوقرة العمري، مرجع سابق، ص 161.

2 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 93.

3 - المادة 02 من المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق.

هذا القرار يكون متخذ باقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، ويجب أن تحظى عمليات المسح العام للأراضي بإشهار واسع فينشر القرار في:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- مجموعات القرارات الإدارية للولاية المعنية.
- الجرائد اليومية الوطنية.

يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ذلك استدعاء الأشخاص المعنيين من المالكين أو أصحاب الحق العيني، وهذا الاستدعاء يكون إعلان شخصي وعن طريق لصق الإعلانات في أجل 15 يوم⁽¹⁾ قبل افتتاح هذه العمليات في الدوائر والبلديات المعنية والبلديات المجاورة، ويتم استدعاء المعنيين أثناء عمليات المسح ليدلوا على حدود عقاراتهم وليثبتوا عند الاقتضاء ادعاءاتهم، كما توجه رسائل إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرهم بضرورة ضبط حدود العقارات التي هي مخصصة لهم، ومن أجل ذلك عليهم تعيين ممثل مؤهل ليحضر عمليات مسح الأراضي⁽²⁾.

2 - إنشاء لجنة مسح الأراضي:

بمجرد افتتاح عملية المسح لبلدية ما، يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر من الوالي بناءً على اقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين، والبعض الآخر يكون عضواً إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة⁽³⁾، وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم رقم 62-76:

• بالنسبة للأعضاء الدائمين تتكون اللجنة مما يلي:

- قاضي من المحكمة التي توجد بالبلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيساً ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.

1 - المادة 03 من المرسوم رقم 62-76، المرجع السابق.

2 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، الجزائر، ص 10.

3 - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 127.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله - نائب الرئيس.
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل للمصالح المحلية لأمالك الدولة الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني "ممثل القطاع العسكري".
 - ممثل مصلحة التعمير للولاية.
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية:
- بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية، ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، ممثل عن المصالح المحلية للري.

ثانياً - بدء عملية المسح العام للأراضي:

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح، بحيث يقومون الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ومباشرة التحقيق العقاري، تتم هذه الإجراءات على النحو التالي:

1- تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح:

بعد الإشهار الواسع لافتتاح عمليات المسح العام وحلول أجل هذه العمليات، يقوم التقني المكلف بعملية المسح بجمع الوثائق التي بحوزة البلدية أو مصلحة المسح، كالمخططات أو الخرائط أو الصور الجوية التي تظهر الحدود المادية للبلديات لمعرفة حدود إقليم البلدية، اعتماداً على هذه الوثائق ووصفها في محضر تحديد ويلحق معه مخطط التحديد، هذا المحضر يتم تحريره من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهذه الوثيقة توقع من طرف كل

الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد وتخضع لمصادقة الوالي⁽¹⁾.

بالنسبة للبلديات المجاورة لولايات أخرى أو تقع في الحدود الدولية فإن محضر التحديد يوقع من قبل وزير الداخلية.

- مراحل تحديد إقليم البلدية:

• يقوم التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية لمعرفة ما يحد البلدية في جميع الحدود.

• يقوم التقني بوضع مخططات لإقليم بها اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة.

• في الأخير يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد للبلدية المعنية⁽²⁾.

وبعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام لتسهيل عملية المسح وفق المبادئ التالية:

- من الأحسن أن يكون محيط الأقسام لها حدود ثابتة وطبيعية مثل: واد، طريق...
- يجب تجنب تقسيم مكان معين أو جزء من إقليم يشكل وحده غير قابلة للتقسيم مثلا: مصنع، مطار، مدرسة.

يتم ترقيم الأقسام المساحية في كل بلدية حسب ترتيب تصاعدي غير متقطع وبتسلسل أفقيا في اتجاه الغرب إلى حدود البلدية ثم إلى الشرق ويتم في شكل منتظم ذهابا وإيابا، كما يتم تقسيم هذه الأقسام إلى أجزاء وهذه الأخيرة تحتوي على قطع الملكية التي يتم ترقيمها أيضا تصاعديا، ويعطي للمكيتين المجاورتين رقمين متعاقبين، وبعد هذا الإجراء يقوم التقني المكلف بعملية المسح العام للأراضي بإجراء التحقيق العقاري⁽³⁾.

1 - حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2015، ص 28.

2 - لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2012 - 2013، ص 31.

3 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير الأعمال المسحية والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص ص 7 - 8. انظر الملحق رقم (11).

2- التحقيق العقاري:

يهدف هذا التحقيق العقاري إلى جمع كل العناصر والمعلومات الضرورية ويقوم بهذه العملية ممثل عن المحافظة العقارية، حيث في السابق كان يقوم به عون المسح، ولقد أدمج هذا العون مع الأعوان المكلفين بالمسح العام للأراضي لحصر عملية المسح ويدعي المحقق العقاري ويقوم بما يلي:

- التحقق من حقوق الملكية.
- التحقق من الأعباء التي تنقل الملكية.
- التعرف على كل أصحاب الحقوق
- جمع المعلومات القانونية التي تخص الملكية.

يتم هذا التحقيق بحضور الملاك المعنيين الذي تم استدعائهم بموجب استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، فللملاك أن يدلوا بجميع الإيضاحات اللازمة، وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل وثائق الملكية الموجودة لديهم وحضورهم يكون إما شخصيا أو عن طريق من ينوب عليهم قانونا⁽¹⁾.

ثالثا - اختتام عمليات المسح العام للأراضي:

بعد الانتهاء من العمليات التقنية يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة مدة شهر (01) على الأقل في مقر البلدية، أين يكون للمعنيين الحق في الاطلاع للمعرفة⁽²⁾.

يكون هذه الإيداع إجباريا، مبلغ عنه من قبل رئيس البلدية بإعلان موقع منه يتم نشره في الأماكن المخصصة بالإعلان في البلديات المجاورة وأيضا عن طريق الإعلان الشفوي (المناداة) في الأماكن العمومية ويمكن أن يتم الإيداع عند انتهاء الأعمال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات المسح على مستوى تراب البلدية

1 - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 141.

2 - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازحته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010 - 2011، ص 106.

يتطلب مدة تفوق سنة، وللمعنيين الحق في تقديم الشكاوى ضمن أجل شهر منذ الإيداع لرئيس البلدية كتابيا أو شفويا إلى ممثل إدارة المسح العام الموجود بمقر البلدية في الأيام والساعات المحددة للجمهور، عند انتهاء الأجل المحدد للجنة المسح والتحديد نستنتج موافقة المعنيين عن النتائج، الموجودة في وثائق المسح المتعلقة بتحديد الملكيات، وفي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم تحدد حدود مؤقتة للعقارات، كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط⁽¹⁾.

يصبح التحديد نهائيا عند انقضاء مدة 03 شهر، حيث للمالكين إما الاتفاق أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة محليا وفي حالة انقضاء الأجل دون اتفاق أو رفع دعوى تصبح الحدود نهائية⁽²⁾.

رابعا - إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية:

لكي يتسنى للمحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لابد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عملية المسح لمجموع أقسام أو قسم أو بعض الأقسام في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها (01) سنة⁽³⁾.

وعلى أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وللمحافظ العقاري أن يرفض هذا الإيداع أو يقبله.

1- رفض الإيداع:

عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح التي تم إيداعها يقوم بفحص المعلومات المسجلة، والاطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية:

1 - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، ص 105.

2 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017، ص ص 83 - 84.

3 - المادة 08 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعها على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل الأجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.
- أيضا في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع.
- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل 60 % من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح وثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات⁽¹⁾.

2- قبول الإيداع:

في هذه الحالة لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق، فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري. وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 04 أشهر. ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات أو سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية⁽²⁾.

عندما يتم الإيداع ويكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق لحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة الميلاد، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقهم على العقارات لا بد أن يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلم من الإدارة يحتوي على:

1 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 105.

2 - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 134.

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
 - لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
 - الامتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار⁽¹⁾.
- بعد هذه العملية أي الإيداع وتحديد حقوق الملكية، يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية التقييم⁽²⁾.

خامسا - شهر محاضر استلام وثائق مسح الأراضي:

إن كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها، ويكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة⁽³⁾، ومحضر التسليم يكون محل إشهار عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي، وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات ويجدد هذا المحضر كل 15 يوم لمدة 04 أربعة أشهر، وذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة، كما أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية بجدول الإجراءات الأولي.

بحيث ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعد وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة PR 19، كما جاء في نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75.

1 - شعبان هند، "الإجراءات التقنية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، العدد 08، 2017، ص ص 281 - 282.

2 - التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 29.

3 - المادة 09 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

هذا الجدول PR19 يحرره الموثقون إذا كانت الملكية بموجب عقد توثيقي ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، كما يمكن أن يحرره كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية جديدة.

تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم تودع لدى مصلحة المحافظة العقارية رفقة الوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية⁽¹⁾.

تجدر الإشارة أن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجداول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري لأنه في ظل نظام الجديد للإجراءات فإن الترقيمات العقارية تؤسس على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح.

المطلب الثاني

ترقيم العقار على أساس شهادة الحيانة

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني، وكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها، ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال⁽²⁾.

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقار بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح

1 - جغلول زغودود، حاجي نعيمة، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، العدد 14، جامعة البويرة، جوان 2013، ص 247.

2 - بن طيبة صونية، "انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة لعربي تبسي، تبسة، 2017، ص 16.

الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية». يقوم المحافظ العقاري بدراسة الوثائق المسحية المودعة لديه، ومن ثم يقوم بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح معتمداً على وثائق المسح، وذلك من خلال فتح سجل خاص لهذا الغرض "سجل إيداع وثائق" يخصص لكل بلدية، يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كاسمه ولقبه وأخرى تخص العقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه، رقم جزء الملكية، المساحة، وتسجل هنا الاعتراضات التي قد تنثار، بذكر تاريخها، وتجرى في هذا السجل الترقيمات المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها، ويستعين المحافظ بسجل آخر مساعد مخصص للترقيات النهائية فقط فكل عقار يرقم ترقيمياً نهائياً في سجل الإيداع، أو كان ترقيمه مؤقتاً وأصبح نهائياً يدون في سجل الترقيمات النهائية⁽¹⁾.

يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه البطاقة تحتوي على كل العناصر الضرورية لتعيين العقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري⁽²⁾. يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات المسوَّحة المستتدة لشهادة الحيازة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال محددة وهي أربعة أشهر (الفرع الأول)، ليتحول باستنفادها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي يمنح له بموجبه دفتر عقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الترقيم المؤقت لأربعة أشهر

يتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهريين سندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المستقاة من وثائق المسح أن الشخص يمارس على العقار حيازة قانونية متوفرة على جميع شروطها، التي من شأنها السماح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وبالتالي يتم الترقيم مؤقتاً باسم

1 - لزهاري القيزي، مرجع سابق، ص 28.

2 - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006، ص 74.

الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: « يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ». يتبين من خلال نص المادة 13، أن التقييم المؤقت يكرس الحيازة المنصوص عليها في قواعد القانون المدني سواءً تعلق الأمر بالتقادم المكسب الطويل أو بالتقادم المكسب القصير.

أولاً - كيفية التقييم العقاري لمدة أربعة أشهر:

يبدأ سريان هذه المدة (أربعة أشهر) من يوم التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وفقاً لأحكام التقادم القصير، وينطبق هذا الأمر على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات عملاً بأحكام قانون التوجيه العقاري، كما تسري على حاملي الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق التي تكرسها⁽²⁾.

فقد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كما هو الشأن بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، حيث أنه من استقراء نص المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 يلاحظ أن شهادة الحيازة لا تندرج ضمن حالات التقييم النهائي المباشر، لأنها تعتبر لا تعتبر من قبيل السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة، إنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب التقييم العقاري فقط، إذ يمكن إدراجها في حالات التقييم المؤقت لمدة 04

1 - أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 168.

2 - حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثامنة، دار هومه، الجزائر، 1988، ص 48.

أربعة أشهر اعتمادا على نص المادة 13 سابقة الذكر⁽¹⁾.

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار باسم الحائز لمدة أربعة 4 أشهر يبدأ حسابها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح المحرر من طرف المحافظ العقاري، ويتحول هذا التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي بعد انقضاء مدة أربعة أشهر، إذا لم يقدم أي اعتراض ولم يتم سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تتعارض في صحتها، أو إذا رفضت هذه الاعتراضات ل يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني⁽²⁾.

ثانيا - تسليم شهادة التقييم المؤقت:

في حالة قيام المحافظ العقاري بالتقييم المؤقت للعقار يمكن للمالك الظاهر أن يطلب من المحافظة العقارية تسليمه شهادة تثبت تقييم العقار مؤقتا في حسابه، وإن شهادة التقييم المؤقت⁽³⁾ سند رسمي إداري صادر من المحافظ العقاري يثبت وقائع الحيازة، فهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة، وقد نص قانون المالية سنة 2004⁽⁴⁾ في المادة 253 على أنه يمكن تسليم شهادة التقييم المؤقت بناء على طلب المعنيين، وأن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا تحت رقم 367715⁽⁵⁾ والذي جاء فيه « تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا ». »

1 - موسوني عبد الرزاق، "التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 04، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، نوفمبر 2017، ص 177.

2 - بقعة فريد، مرجع سابق، ص 75

3 - انظر الملحق رقم (12).

4 - قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 2003/12/29.

5 - قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، تحت رقم 367715، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006، ص 413.

لا يتم الاعتراف في هذه الفترة بحق الملكية العقارية لطالبه، وإنما يعتد به كحائز قانوني إلى حين انقضاء المهلة المحددة. فيسلم للحائز على إثر ذلك شهادة ترقيم مؤقتة، يتم من خلالها الاعتراف له بالحيانة الشرعية التي ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيانة. رغم أن شهادة الترخيم المؤقت هي عبارة عن وثيقة يسلمها المحافظ العقاري لطالب الترخيم بصفته حائزاً شرعياً، إلا أنه يتمتع ببعض الحقوق التي كان من المفروض أن يحض بها مالك العقار دون سواء من بينها:

- يتم الاعتراف لصاحب الشهادة بشرعية الحيانة، وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.

- يمكن لصاحب الشهادة أن يتصرف مادياً في العقار وذلك بالتغيير من طبيعته كأن يقوم بتشييد بناءات على قطعة أرض عارية بعد حصوله على رخصة البناء⁽¹⁾، أو يقوم بهدم البناء بموجب رخصة الهدم⁽²⁾ التي تسلم له على أساس الشهادة، أو أن يقوم بتجزئة العقار بموجب رخصة تجزئة صادرة من البلدية، أو إنشاء رهن على العقار.

إضافة إلى ذلك فبموجب شهادة الترخيم المؤقت يمكن رهن العقار من أجل الحصول على قروض للبناء أو الاستثمار، وهذا ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 التي تتعلق بتأسيس شهادة الحيانة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها⁽³⁾.

إن الهدف من شهادة الترخيم المؤقت هو تصفية وتطهير حقوق الملكية العقارية من أجل الحصول على ترقيم نهائي يؤدي في النهاية إلى الحصول على دفتر عقاري⁽⁴⁾.

1 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 2015/02/22، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1991/07/01.

2 - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سلفي الذكر.

3 - موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 181.

4 - بوقرة العمري، مرجع سابق، ص ص 292 - 293.

ثالثا - تلقي الشكاوي والاعتراضات:

منح القانون الحق لكل من له مصلحة ويدعي أنه مالك العقار محل الترقيم لفائدة الغير أن يقوم بمنازعة هذا الأخير شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فطبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 63-76، يحق لكل شخص يرى أنه له حقا أعدي عليه وأن الترقيم يمس بحقوقه، أن يوجه احتجاجا للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم عن طريق رسالة موصى عليها، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية، ويعتبر هذا الاعتراض إجراء أولي قبل اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة. وهذا النوع من الاحتجاجات يقتصر على حالات الترقيم المؤقت دون النهائي، لأن الاعتراض على الترقيم النهائي لا يكون إلا قضائيا، ومن هنا تظهر أهمية الآجال، إذ ينبغي على المعارض أن يقيد احتجاجه في الآجال أربعة أشهر، لأن بعد فواتها يصبح الترقيم نهائيا، لا يبقى أمام المعارضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾. وفي حالة ما إذا قيدت هذه الاحتجاجات في الآجال، تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، يلعب فيها دور الوسيط، وذلك بتقريب وجهات النظر بين الطرفين، من أجل الوصول إلى تسوية ودية ويحتمل أن تسفر جلسة المصالحة إلى نتائج ايجابية أو سلبية:

1- حالة نجاح المصالحة:

يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف للحضور أمامه عن طريق استدعاء رسمي يحدد لهم تاريخ الجلسة التي يجمع فيها الطرفين لمحاولة الصلح تحت رئاسته أين يتعين على هؤلاء بالتحديد المعارض تقديم الوثائق الثبوتية التي على أساسها رفع الاعتراض للدعاء بالملكية أو الحيانة بحسب الأحوال، فإذا قدم المعارض وثائق رسمية دعما لاحتجاجه وبعد اطلاع المحافظ العقاري عليها وفحصها للتأكد من حجيتها، يعمد إلى تسجيل العقار مباشرة باسم مالكه ليعطيه ترقيمًا نهائيًا خلالها يقوم بإخطار مديرية المسح بذلك⁽²⁾.

1 - طوبال رندة نرجس، مرجع سابق، ص 133 - 134.

2 - أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 209.

كما يمكن أن تكون لكلا الطرفين أساليب حول ملكيتهم ويتنازعون مثلا على المساحة والحدود، ففي هذه الحالة يعمل المحافظ العقاري على محاولة إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف، يقوم بتحرير محضر صلح يتضمن العناصر المتفق عليها، ويكون للاتفاق قوة ملزمة، وتشرع العناصر التي يتضمنها في السجل العقاري⁽¹⁾، فإذا أدت إلى نتائج المصالحة إلى تغيير في وثائق المسح، يبلغ المحافظ العقاري نسخة من محضر المصالحة إلى مصلحة مسح الأراضي⁽²⁾. ولا تؤثر نتائج الصلح الايجابية على طبيعة الترقيم، الذي يبقى مؤقتا طالما لم تنته مدته، إذ يحتمل أن تقدم احتجاجات من أشخاص آخرين تكون لهم حقوق على العقار موضوع الترقيم⁽³⁾.

يمكن الإشارة في هذا المجال أن المعارض قد أن المعارض قد يقدم للمحافظ العقاري وثائق رسمية لتدعيم اعتراضه، إلا أن هذه الأخيرة قد لا تتطابق من حيث المساحة مع العقار محل الترقيم لفائدة الغير، في هذه الحالة يقتضي التنقل الميداني إلى الأماكن بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد، وذلك بعد إخطار إدارة المسح، فإذا ثبت للخبير أن المساحة المذكورة على السند الرسمي أقل مما عليها في الواقع، قام المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم السابق وإعادة ترقيم القطعة محل الاعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة بطبيعة الحال إذا تم الاتفاق بين الأطراف المتنازعة⁽⁴⁾.

2- حالة فشل المصالحة:

إذا لم يتوصل أطراف النزاع إلى اتفاق أو حل بينهم، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المدعي في هذه الحالة مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، لرفع دعوى قضائية لتسوية الخلاف، وتبلغ هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة مع إلزامية شهرها⁽⁵⁾، ليعلق عملية الترقيم في السجل العقاري إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي

1 - المادة 02/15 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

2 - الفقرة 1-3-2 من التعليم رقم 16، مرجع سابق.

3 - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 100.

4 - التعليم رقم 16، مرجع سابق.

5 - المادة 15 فقرة 4 و 5 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه تطبيقاً لنص المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76. وينطبق الحكم نفسه على حالة غياب الأطراف على جلسة المصالحة، رغم استدعائهم ثلاث مرات، حيث يحرر في هذه الحالة المحافظ محضر عدم الصلح، ليباشر المدعي الإجراءات اللازمة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تكريس الملكية العقارية بصفة نهائية عن طريق الترقيم النهائي

بعد انقضاء مهلة أربعة (04) أشهر المحددة للتقديم المؤقت يصبح الترقيم نهائياً (أولاً) وبعد ذلك تثبت هذه العملية بإنشاء البطاقة العقارية للعقار (ثانياً).

أولاً - تحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي:

تنص الفقرة 02 من المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: « ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت ».

يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي إذا انقضت المدة المحددة للتقديم المؤقت (مدة أربعة أشهر) طبقاً لنص المادة المذكورة أعلاه، والجدير بالملاحظة أن طبيعة الترقيم لا تتحول تلقائياً وإنما يقوم بها المحافظ العقاري مع مراعاته لبعض الشروط وهي:

- إذا ما لم يعلم المحافظ العقاري بحصول أي اعتراض ينازع الحائز في ملكيته، أو أنه قد سحب الاعتراضات من طرف الشخص المعترض، أو أن يتم رفض الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري نظراً لعدم تأسيسها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير بحكم عدم تأسيس للاعتراض.

- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق

1 - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 101.

أي شخص معني. وفي هذه الحالة فقط يتم الاعتراف النهائي للحائز بحق الملكية التامة على العقار، ويمنح حينئذ لصاحب الحق دفترًا عقاريا يثبت ملكيته للعقار⁽¹⁾.

ثانيا - إنشاء البطاقات العقارية:

تثبت عملية الترقيم العقاري النهائي الذي تم بعد انقضاء آجال الترقيم العقاري المؤقت طبقا لحكام المادة 13 من المرسوم رقم 63-76، بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية المؤسسة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، وإنشاء هذه البطاقات هو ما يصطلح قانونا بتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات الممسوحة⁽³⁾.

عند انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، لأن كل محرر موضوع شهر في المناطق الممسوحة يجب أن تتشأ له بطاقة عقارية عينية تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية التي تكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية، وذلك ما نصت عنه المادة 15 من الأمر رقم 74-75 والتي يختلف شكلها وموضوعها باختلاف حالة وطبيعة العقار وذلك طبقا لنص المادة 19 و 20 من المرسوم رقم 63-76.

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية⁽⁴⁾، وفقا لما نصت عليه المادة 20 من المرسوم رقم 63-76، وهي تشكل الجانب القانوني للسجل العقاري بكشفها الوضعية القانونية للعقارات كتاريخ ملكية العقار، اسم الملاك الذين تعاقبوا على ملكية العقار منذ إنشائه، التصرفات الصادرة من كل مالك ومن المالك الأخير، كما أنها تظهر وتكشف النطاق الطبيعي للعقارات كموقع العقار، حدوده أسماء المالكين المجاورين، الإنشاءات

1 - موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 172.

2 - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013 - 2014، ص 21.

3 - حجاوي عز الدين، مرجع سابق، ص 69

4 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 113.

المقامة على العقارات وتاريخ إقامتها، رقم العقارات، رقم مخطط مسح الأراضي⁽¹⁾، ويدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد⁽²⁾.

إن ما يسمى بالسجل العيني الذي يشكل قاعدة المعلومات العامة المتعلقة بالوضعية القانونية والمادية للعقارات والذي يمسك على مستوى كل محافظة عقارية، ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية⁽³⁾. وتعتبر البطاقة العقارية وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ العقاري بشكل مستمر في أداء مهامه إذ يرجع إليها بمناسبة كل إجراء يقوم به، سواء تعلق الأمر بإيداع العقود والتصرفات المختلفة من أجل الإشهار، أو قيد الرهون وحقوق الامتياز أو إعطاء المعلومات لطالبيها.

كما يلزم المحافظ العقاري بالسهر والحرص على تحين ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري، من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وهي تقسم إلى أنواع يؤدي كل نوع منها دورا خاصا به.

إن إنشاء البطاقات العقارية من صميم عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن طريق أعوانها العاملين في الميدان أثناء تنفيذ أعمال المسح، وهو ما يتضح من نص المادة 05 من المرسوم رقم 89-234 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إذ أن إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يتم بمناسبة إتمام عملية مسح هذا العقار⁽⁴⁾.

أما مسك هذه البطاقة ومراجعة بياناتها القانونية وضبطها والتأكد من مطابقتها لوثائق المسح، والرجوع إليها فيما بعد والتأشير عليها إنما هو من عمل المحافظ العقاري. إذ تنص المادة 03 من المرسوم رقم 76-63 على أنه: « **يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة** ».

- 1 - بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 183.
- 2 - تحدد نماذج البطاقات العقارية وأشكالها والبيانات التي تتضمنها كل أنواع البطاقات العقارية بقرار من وزير المالية بحسب نص المادة 22 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.
- 3 - تنص المادة 01/12 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق، على ما يلي: « **إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية** ».
- 4 - جقيوب محفوظ، مرجع سابق، ص 19.

إن إنشاء البطاقة العقارية من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عند القيام بعمليات المسح، أما عن مسكها فهو من اختصاص المحافظ العقاري، هذه البطاقات مكونة من نوعين بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية إلى جانب بطاقة يلتزم المحافظ العقاري بمسكها حسب الترتيب الأبجدي وهي البطاقة الأبجدية.

1 - البطاقة الأبجدية:

تنص المادة 44 من المرسوم رقم 63-76 على: « فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات »، وهذه البطاقات تتكون من قسمين:

- القسم العلوي: تدون فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

- القسم السفلي: مخصص لتعيين العقار محل الشهر تعيينا دقيقا في شكل جدول ويتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص المعنوية فترتب حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص⁽¹⁾. تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 على وجوب مسك بطاقات مؤقتة باسم المالكين والمتعلقة بالعقارات التي لم يمسحها المسح بعد وتسمى بالبطاقات العقارية الشخصية⁽²⁾، أما بالنسبة للأراضي التي تم مسحها فإنه تحدث بطاقة ارض للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية.

2 - بطاقات قطع الأراضي:

تنظمها المواد 23 إلى 26 من المرسوم رقم 63-76، هذه البطاقات يتم إحداثها في البلديات التي تمت فيها عملية المسح، وذلك ما نصت عليه المادة 23 على ما يلي:

1 - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 188.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 117.

« تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده.

والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء.»

أما عن شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات فقد حددته المادة 24 من المرسوم رقم 63-76، فيحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إجراء التقييم في مجموعة البطاقات العقارية وقسم سفلي يتكون من خمسة جداول.

3 - بطاقات العقارات الحضرية:

ويتم إنشائها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري، وهي نوعان:

أ- البطاقة العامة للعقار:

وتنشأ عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة، ومخصصة للاستعمال الجماعي. يدون في أعلى البطاقة:

- على الجزء الأيسر: مراجع القطعة المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة.
- على الجزء الأوسط: مراجع القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيعات العقارات المسوحة.

- على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها، ورقم المخطط.

يدون في الجدول الأول تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه، كما تم وصفه في وثائق المسح، ويدون في الجدول الثاني عند الاقتضاء تعيين القطع، ويكون ذلك في حالة الملكية المشتركة⁽¹⁾، أما الجداول الأربعة المتبقية فيتم التأشير عليها لاحقاً بمناسبة التقييم النهائي

1 - المادة 29 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

ب - البطاقة الخاصة للملكية المشتركة:

تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، يدون في أعلى البطاقة:

- على الجزء الأيسر: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من وثائق المسح المودعة
- على الجزء الأوسط: مراجعة القطعة المعنية المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسووحة.

ثالثاً - التأشير على البطاقة العقارية:

يتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي. ما عدا التأشيريات التي تخضع إلى التجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي⁽¹⁾.

فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات، واستعمال الأختام. ومن أجل التفرقة بين التأشيريات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي بشأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية⁽²⁾.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات⁽³⁾.

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية تهدف لعكس حقيقة الوضعية القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيريات صحيحة، كونها تمت بعد مرورها بإجراءات دقيقة تتمثل في فحص دقيق للوثائق ومراجعتها من طرف المحافظ العقاري، لكن أحياناً قد لا تسلم التأشيريات من الأخطاء التي قد تشوبها بسبب سهو الأعوان، وهو ما يستوجب التصحيح، ويكون ذلك إما بمبادرة المحافظ العقاري، وإما بناءً على طلب المعني⁽⁴⁾.

1 - المادة 33 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

2 - المادة 36 من المرسوم رقم 76-63، المرجع نفسه.

3 - المادة 37 من المرسوم رقم 76-63، المرجع نفسه.

4 - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 113.

المبحث الثاني

تحول الحائز إلى مالك باستلامه للدفتري العقاري

يسلم للمالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المنطقة الممسوحة سندا قانونيا يضبط الملكية العقارية، يسمى الدفتري العقاري، حيث تقيد فيه جميع الحقوق العقارية التي ترد على هذا العقار، وكذا جميع الأعباء والالتزامات التي تثقله: « وهكذا يكون الحالة المدنية الحقيقية للملكية العقارية التي يسطر حياتها القانونية »⁽¹⁾. يعتبر الدفتري العقاري الناتج الطبيعي عن المسح العقاري العام، الذي يسلم إلى من تقرر له حق الملكية (المطلب الأول) ذا قوة في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة وتطهيرها بما فيها الحقوق العينية الواردة عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تسليم الدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة على عملية المسح العام للأراضي وتسجيل السجل العقاري، أين كرس له المشرع الجزائري وسائل مادية وطاقات بشرية لتأسيسه، فحدد بذلك كيفية تسليمه للشخص الذي تثبت له حق الملكية بعد استكمال عملية المسح وضبط البطاقات العقارية (الفرع الأول)، ليكون ذا قوة في إثبات حق الملكية العقارية بما فيها الحقوق الواردة عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الدفتري العقاري وكيفية تسليمه

يعرّف الدفتري العقاري بأنه ذلك السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾،

1 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 100.

2 - خلفوني مجيد، "الدفتري العقاري"، مجلة الموثق، العدد 08، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002، ص 15.

كما هو منصوص عليه في المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ويسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج⁽¹⁾ خاص بقرار صادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 ويعبر عن الوضعية القانونية للعقارات⁽²⁾.

إن استعمال مصطلح الدفتر العقاري في المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 لم يكن جديدا، حيث أن المشرع الجزائري استعمل لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية.

جاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عمليات المسح المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، تسلم للمالكين دفاتير عقارية بدلا من شهادات الملكية، وبشكل هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة⁽³⁾.

يسلم الدفتر العقاري إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفق ما جاء به المرسوم رقم 63-76، من طرف المحافظة العقارية، أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75⁽⁴⁾. يسير هذه المحافظة موظف خاضع لقانون التوظيف العمومي يسمى محافظ عقاري، وتربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية.

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجة قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما

1 - نموذج لدفتر العقاري (ملحق رقم 13).

2 - سعودي سعيد، "الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية المسوحة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة الوادي، 2019، ص 358.

3 - زيدة نور الدين، مرجع سابق، ص 52.

4 - المادتين 20 و 21 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

يرد عليها من تصرفات، حيث أن كل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر.

حددت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76-63 كيفيات التأشير على هذا السند وذلك بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، كما يمنع التحشير والكشط والشطب من طرف الأعوان المكلفين في حالة وجود الأخطاء المادية، وإنما يجب عليهم التصحيح عن طريق الإحالة وهنا على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها⁽¹⁾. ولتفادي أي التباس أو إبهام، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكون بالأحرف الصغيرة وهذا في الخانة المخصصة لذلك، كما يجب أن تكون الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة شطب البياض بوضع خط بالحبر لتفادي الإضافات والتزوير، بعد ذلك يضع المحافظ تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.

لضمان صحة كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري، وضمان كذلك مطابقتها لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية للعقار إلى الدفتر المقدم⁽²⁾.

يعد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى من ثبت حق الملكية لفائدته، وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁽³⁾، الذي نصت عليه المادة 45 من مرسوم رقم 63-76-63.

يحتوي الدفتر العقاري مثلما هو محدد في القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية على إطار علوي أو ما يسمى بالديباجة وستة جداول.

1 - المادة 45 من المرسوم رقم 63-76-63، مرجع سابق.

2 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 119.

3 - القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد 20، صادر في 09/03/1977، انظر نموذج الدفتر العقاري (الملحق رقم 11).

ألزم المشرع المحافظ العقاري وقبل تسليمه الدفتر العقاري لمالكه، مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63-76، الذي يعد صيرورة الترقيم نهائياً وإعداد جداول الإجراء الأول للإشهار مع دفع رسم الإشهار العقاري الذي استحدثه بموجب قانون المالية لسنة 1992⁽¹⁾، والذي تم تعديله أي الرسم العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2004⁽²⁾.

تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخصا واحدا يسلم له الدفتر شخصيا، أما في حالة شخصين أو أكثر (حالة شيوع) فهنا يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية، مع ضرورة الإشارة لذلك من قبل المحافظ العقاري على البطاقة العقارية لنفس العقار بهذه الوكالة، واسم المستلم لضمان الدقة القانونية وتفاديا لإهدار الحقوق⁽³⁾.

في حالة ضياع الدفتر العقاري يستطيع صاحبه الحصول على دفتر جديد، بموجب طلب مكتوب ومسبب يقدم للمحافظ العقاري، على أن يقوم هذا الأخير بالتأكد من التطابق في البيانات بين الطلب وهوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بنفس العقار قبل تسليمه للدفتر الجديد. وتضيف المادة 49 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: «**عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل إلى إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية**».

أما إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد⁽⁴⁾، ففي حالة بيع العقار

1 - قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 سبتمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، صادر في 1991/12/18.

2 - قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 2003/12/29.

3 - المادة 47 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

4 - المادة 46 من المرسوم رقم 63-76، المرجع نفسه.

مثلا يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراءات الإشهار، وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية.

يقوم المحافظ العقاري في حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري، بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث لكل قطعة أو حصة مفرزة دفترا عقاريا، وموازة مع ذلك يتعين عليه إتلاف الدفتر السابق والتأشير بذلك على البطاقة العقارية المطابقة له.⁽¹⁾ غير أنه من الناحية العملية يبقى هذا الدفتر محفوظا في الأرشيف مع التأشير عليه أنه ملغى⁽²⁾.

الفرع الثاني

ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، إذ تنص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:
- إما الدفتر العقاري.

إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق المسح ... ».

غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة، بل أجاز القانون للمحافظ العقاري وبصفة استثنائية إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم رقم 63-76 والمتمثلة في:

- حالة العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12

نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- بعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.

1 - المادة 48 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

2 - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 185.

- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

يتعين على المحافظ العقاري في جميع الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ تنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار استلام الرسالة عليها، قصد إيداع الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة وورد تصرف قانوني ناقل للملكية ومع ذلك لم يودع الدفتر، فإن المحافظ العقاري يقوم بمنح دفتر جديد للمالك الذي انتقلت إليه الملكية ويشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر العقاري المحصل عليه⁽¹⁾.

المطلب الثاني

حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة وموقف المشرع والقضاء الجزائري منه

لقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة، بينما تبنى الفريق الآخر الحجية النسبية، وقد استند كل فريق إلى نصوص قانونية أو أحكام قضائية. وعليه يجب تحديد حجية الدفتر العقاري (فرع الأول)، وموقف المشرع الجزائري والقضاء من حجية الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حجية الدفتر العقاري

اختلفت الآراء بشأن حجية الدفتر العقاري في الإثبات، فهناك فريق يرى بأنه سند ذو حجية مطلقة (أولا) بينما يرى فريق آخر بأنه سند غير قطعي في الإثبات (ثانيا).

1 - المادة 50 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق أيضا أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 186.

أولا - الحجية المطلقة للدفتر العقاري:

يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ويستدلون على ذلك بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه للمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية، تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني، تتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽¹⁾. وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يتقلها من أعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري. والدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح، ويستدل أصحاب هذا الرأي بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المذكورة أعلاه⁽²⁾.

فهدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، وما على من يدعى خلاف ما ورد في البطاقة العقارية للدفتر العقاري إلا اللجوء للقضاء، فنصت المادة 01/16 من المرسوم رقم 76-63: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر الدعوى قبل رفعها ». وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها، والتي من بينها القرار رقم 197920⁽³⁾ الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28 جوان 2000، إذ نصت في حثياتها على ما يلي: « حيث من الثابت

1 - خلفوني مجيد، "الدفتر العقاري"، مرجع سابق، ص 15 - 16.

2 - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 260.

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 28 جوان 2000، تحت رقم 197920، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 1، 2009، ص 249.

أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر رقم 74-75 وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال»⁽¹⁾.

إضافة إلى ما ورد في نص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي جاء فيها: « **تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية** ». وحسب أنصار هذه الحجية أن تجعل هذه المادة من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني المأخوذ به في التشريعات المقارنة، يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات، لاسيما تلك المتعلقة بحق الملكية.

فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة على الملكية، ويعتبر الحق المقيد فيه موجود، وعليه لا يمكن الطعن فيه، لا بدعوى الاستحقاق، ولا بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان، فيكون التصرف الوقائع على حق الملكية العقارية في مأمّن من المنازعات، كما يطمئن المتعاملون فيه⁽²⁾.

كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى الخصائص التي يتمتع بها الشهر العيني، والتي تعتبر دليلاً على الحجية المطلقة للدفتر العقاري. فمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية، بما فيها حق الملكية، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير

1 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 53.

2 - القيزي لخضر، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27 و 28/04/2011، ص 8.

مقيد لا وجود له بين الأطراف، ولا في مواجهة الغير. كل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لأحد الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، وعليه حتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلا على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري⁽¹⁾.

يجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالّت المدة، لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيود في السجل العقاري لا تقبل دعواه، مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته للعقار، وذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري، والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق، إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق، وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني، هو إثبات حق الملكية عن طريق الدفتر العقاري، وتأسيسا لذلك، فإن دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره⁽²⁾.

ثانيا - الحجية النسبية للدفتر العقاري:

في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية، أصلية كانت أو تبعية بعض الأخطاء والعيوب، مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء، وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري في قوته الثبوتية، لا المطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذي يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء، في ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين في هذا الترتيم⁽³⁾.

1 - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

2 - ربحي أحمد، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 02، 2018، ص 315.

3 - المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

كما أن المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني، إذ أن هذه القاعدة لا تعتبر تهديدا لاستقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا، حتى بعد الترقيم النهائي، وأن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا لا يمكن التنازل عنه، وما على من يدعي حقا في الدفتر العقاري إلا أن يثبت ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه⁽¹⁾.

الفرع الثاني

موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

يظهر من خلال الآراء السابقة حول حجية الدفتر العقاري، سواء تعلق الأمر بالحجية المطلقة أو الحجية النسبية، أن أصحاب الاتجاه الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكان ينقصها الوضوح والدقة، عكس أنصار الاتجاه الثاني الذين اعتمدوا حججا أكثر وضوحا وقوة من حيث النصوص القانونية، ومن حيث المبادئ العامة للقانون، التي تبرز ما ذهبوا إليه، ومنها أن أعمال المسح العقاري، وإن كانت مضبوطة بنصوص قانونية، تدرج فيها أعمال تقنية وقانونية يباشرها موظفون متخصصون، فهذه الأعمال التقنية والقانونية غير منزهة عن الخطأ ولا حتى الميولات الذاتية التي تنفي عنها صفة الموضوعية، وعليه فإن حجية الدفتر العقاري المسلم يبقى مرتبطا بمدى أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب أعمال المسح العقاري⁽²⁾. يتبين موقف المشرع الجزائري (أولا) وموقف القضاء من حجية الدفتر العقاري (ثانيا) فيما يلي:

1 - ربحي أحمد، مرجع سابق، ص 315.

2 - لمزري مفيدة، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 01، جامعة غليزان، 2009، ص 320.

أولاً - موقف المشرع من الحجية القانونية للدفتر العقاري:

إن ترقيم العقارات المسوَّحة باسم المالك، لا تستند دائماً إلى عقود رسمية تثبت هذه الملكية، بل هناك حالات يتم فيها ترقيم العقارات باسم المالك الظاهر، سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق، وفي أحيان أخرى عن طريق شهادة شهود فقط، وإعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين⁽¹⁾.

يؤكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري، ومنه الطعن في الحقوق المشهورة، كما أن أحكام المادة 16 من المرسوم 63-76 أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيّد النهائي نسبياً، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء. وغاية المشرع من ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، ورغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجة نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة وذلك لاعتماد الدفتر العقاري على تحريات الأفراد، وفي بعض الحالات على بعض سندات الملكية غير الرسمية، وكذلك الحيانة القانونية.

كما ما تناولته المادة 33 من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الأغلاط الواردة في الدفتر العقاري والمنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معابنتها في التأشير على البطاقات العقارية، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري، أو بناء على طلب حائز السجل العقاري⁽²⁾.

وإذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري، وينذر بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب

1 - ضيف أحمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، 2009، ص 230.

2 - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 120.

المالك، حائز الدفتر، فإن المحافظ العقاري يدعوه لتقديم دفتريه لإجراء التصحيح، وإلا رفض ذلك ويتم تبليغه بقرار الرفض.

وعليه يمكن استخلاص الملاحظتين التاليتين:

الملاحظة الأولى: لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذو حجية قانونية مطلقة، إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره وهذا للأسباب التالية:

- إن المدة الممنوحة للطعن في الترقيم المؤقت المحددة بأربعة أشهر أو سنتين، غير كافية للتأكد من ثبات حق الملكية لمالك الدفتر العقاري، ووجب الرجوع إلى مبادئ القانون العام. فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم، طبقاً لنص المادة 820 من القانون المدني وهي 15 سنة.

- عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 74-75 تمس كل التراب الوطني بمساحة تقارب 2.5 كم² وما تحتويه من ملكيات تابعة للخواص، وملكيات تابعة للدولة، وأملاك وقفية، والقول بالحجية المطلقة يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق، خاصة في الأملاك التابعة للدولة، والأملاك الوطنية، بالنظر لصعوبة إحصائها وحمايتها.

الملاحظة الثانية: إن القول بقابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه، كونها تتناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري، ويجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة، ويكون الدفتر معرض للإلغاء في أي وقت.

منه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتر العقاري تتناقض مع حماية حق الملكية، والقول بالحجية النسبية للدفتر العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية، يتناقض مع الائتمان العقاري.

باستقراء مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتر العقاري، كالمادة 33 من المرسوم رقم 32-73 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 والمادة 85 من المرسوم رقم 63-76، نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، على اعتبار أن هذا

الدفتري يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار، ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابت التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، بل يجب على من يدعي ملكية عقار أن يستند في ادعائه على الدفتري العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽¹⁾.

ثانيا - موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتري العقاري:

لقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الدفتري العقاري، حيث جاء في القرار 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ما يلي: « حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل للإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتري العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك، يعتبر الدفتري العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 75-74، وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 33-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتري العقاري يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال⁽²⁾.

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 ما يلي: « يؤسس

1 - ربحي احمد، مرجع سابق، ص 318.

2 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 28 جوان 2000، تحت رقم 197920، المجلة القضائية عدد 01، 2009، ص 249.

الدفتري العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74-75 والمرسوم 62-76 يعد استكمالاً للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات دون المكاتب يكون دون جدوى».

يتبين من خلال القرارين المذكورين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري، لا يكون إلا عن طريق الدفتري العقاري الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، بعد إتمام عملية المسح. وفي حالة انعدام الدفتري العقاري لمدعي الملكية العقارية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، طبقاً لنص المادتين 13 و63 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

ويتأكد القاضي من عدم زوال صفة المالك بالنسبة لدعاوى استحقاق العقار، عن طريق تقديم المدعي نسخة من الدفتري العقاري، وكذلك شهادة المعاملات الإيجابية والسلبية للمالك من نفس المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتري العقاري، تثبت عدم تصرف المدعي في العقار من قبل، أو رفض منح الدفتري العقاري للمحافظة العقارية في حال إلغاء المسبق، ذلك أن شهادة المعاملات السلبية والإيجابية تثبت الوضعية الحالية للعقار محل النزاع. غير أنه يجب الإشارة إلى أن حصول المالك على الدفتري العقاري، لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير⁽²⁾.

إضافة إلى الموقف الذي تبنته الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 مارس 1994، تحت رقم 108200، إذ اعتبرت أن للدفتري العقاري حجية نسبية، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء، وبالتالي إلغاءه⁽³⁾. هذا ما أكدته قضاة المحكمة العليا من خلال القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008⁽⁴⁾، والذي جاء فيه:

1 - رحي احمد، مرجع سابق، ص 319.

2 - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 265.

3 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 16 مارس 1994، تحت رقم 108200، المجلة القضائية عدد 02، 1995، ص 80.

4 - قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 16 جويلية 2008، تحت رقم 4223832، منشور في المجلة القضائية، عدد خاص في الاجتهاد القضائي، الجزء الثالث، الصادرة سنة 2010، ص 274.

« أنه من الثابت قانوناً أن كل من حاز عقاراً أو منقولاً دون أن يكون مالكا له خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ». إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم.

وعليه فحيازة المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة، لا يمنع الغير من تملك العقار بالتقادم المكسب، إذا دامت مدة الحيازة 15 سنة، وذلك للأسباب التالية:

1- عدم وجود نص قانوني في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة وهو عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات العقارية⁽¹⁾.

2- الأصل في اكتساب العقار هو الانتفاع به، واستغلاله وان تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد تنازلاً ضمناً عنه، وبالتالي فالأولى بملكته مستغلة والمنفعة به، وإلا اعتبر تعسفاً في استعمال الحق، وقد تمت الإشارة إلى ذلك في نصوص المادتين 48 و 49 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

إن الحيازة العقارية وفق القانون المدني، تعد سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية، مثلها مثل العقد، الاستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والاتصاق بالعقار والشفعة⁽²⁾.

1 - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 271.

2 - ربحي محمد، مرجع سابق، ص 319.

خاتمة

اتّضح من خلال دراسة بأنّ موضوع تنظيم الملكية العقارية في الجزائر لا يعدّ بالأمر الهين، يرجع للوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار، لعدم وضوح وجدية السياسات العقارية التي تبنتها الدولة فيما بعد، هذا ما أدّى إلى نقص كبير في سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة، وذلك حتى بعدما تمّ تبني نظام الشهر العيني كونه سار بوتيرة بطيئة جدّاً، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى التفكير في استحداث إجراءات أخرى تسد هذا التأخر الظاهر، في إطار نظام الشهر الشخصي لتجسيد المرحلة الانتقالية، وفي سبيل ذلك ظهرت عدّة آليات من أبرزها شهادة الحيابة.

من أجل ذلك بات من الضروري الاهتمام بدراسة موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة وتسليم سنداتهما، والتّعرف الدقيق على هذه الملكية والحقوق العينية العقارية الواردة عليها قصد إنجاز عملية التّطهير العقاري واستقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، لكي يتمّ في الأخير وبعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسووحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد منه خصائصه ومميّزاته من قوّة ثبوتية وحجّية والقدرة على تطهير التصرفات ودلالته القطعية على الملكية.

تعتبر شهادة الحيابة سند حيازي ساهم في تعويض نقص سندات الملكية العقارية الخاصة وتعويض الوظيفة التي تقوم بها هذه السندات وبالتالي فإن شهادة الحيابة قد أدّت ما أنيط بها من عدّة نواحي، فما دام أنّ حائز الأرض أو كما يطلق عليه المالك الظاهر يستعملها ويستغلّها ثمّ يقوم بتأجيرها والبناء عليها، فما المانع من إعطائه سند حيازي يجعل تصرفاته قانونية ويحدّ من الاستغلال غير الشرعي للأراضي، فبتّالي تصبح عملية البناء والهدم تتم برخصة قانونية وتساعد على الاستثمار الأمثل للأراضي من خلال القروض التي تمنح لحامل هذا السند، وكذلك الحصول على بطاقة الفلاح من أجل الحصول على الدّعم بمختلف أنواعه.

قنّنت شهادة الحيابة من أجل استعمال وانتفاع صاحب الأرض بأرضه كما أعطت إضافات وماكينات قانونية أخرى لم يكن يتمتع بها الحائز بدون سند مثل الحصول على

قرض من البنوك وشهادات التعمير، وبالتالي فإن هذا السند الحيازي قد ساهم بشكل ملحوظ في القضاء على الاستغلال غير الشرعي للأراضي والقضاء على البناء الفوضوي والمساعدة على تحقيق التنمية في المناطق الريفية بتنشيط السكان المحليين.

ترد الحيابة العقارية من حيث محلها على الأشياء المادية، وتكون هذه الأخيرة مما يجوز التعامل فيه، فتؤدي الحيابة إلى اكتساب العقار بالتقادم المكسب، وذلك متى توافرت الشروط المقررة للحيابة واستغرقت المدة اللازمة، وتختلف هذه المدة حسب ما إذا كان الحائز سيء أو حسن النية، ففي الحالة الأولى يكتسب ملكية العقار بمرور خمسة عشرة سنة، أما في الحالة الثانية يتملك العقار إذا دامت حيازته عشرة سنوات وكان لديه سند صحيح.

من أجل تفعيل كسب الملكية العقارية بالتقادم، أجاز المشرع انتقال الحيابة عن طريق الاستخلاف أي من السلف إلى الخلف وسواء كان عاما أو خاصا، وبذلك يمكن ضم مدة الحيابة السابقة إلى مدة الحيابة اللاحقة وذلك لتحقيق شروط مدة التقادم المكسب للملكية وتحقيق شرط الميعاد بالنسبة لرفع دعاوى الحيابة، وإذا قامت حيازة قانونية رتبّت بذلك جميع آثارها، غير أنه يمكن أن تزول ويتعطل مسارها إذا فقدت أحد أركانها المادي أو المعنوي أو الاثنين معا.

ساهمت شهادة الحيابة في تفعيل التنمية الاجتماعية والاقتصادية، خاصة من الناحية القانونية كوسيلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة ولو بصفة مؤقتة، وفي تكوين السجل العقاري بمناسبة أشغال مسح الأراضي العام الذي يمسك على الشكل الشخصي لكونه يعتمد في إعدادها على مخططات الموقع التي يعدّها خبير عقاري، وأيضا على شهادة الشهود، وفضلا عن ذلك فهي تسجل بمصلحة التسجيل والطابع وتشر في المحافظة العقارية، وبالتالي تسهل من العملية التقنية لنظام الشهر العيني عند وصول فرقة المسح كما تساهم في توثيق الملكية العقارية.

إنّ المكانة التي منحها المشرع الجزائري للحيابة العقارية لكي تكون سببا من أسباب كسب وتطهير الملكية العقارية بالرغم من أنّها مجرد واقعة مادية يسيطر فيها الشخص سيطرة فعلية على الشيء محلّ الحيابة فيظهر فيه بمظهر صاحب الحق، جعلها تحظى بالحماية القانونية لأنّ ذلك سيساهم في حماية الحيابة، وكذا في الحفاظ على الأمن والنظام

العام في المجتمع، لذا حاول المشرع الجزائري تكريس حماية فعّالة للحيابة من مختلف النواحي، ومن بينها الناحية المدنية أين يتدخّل القاضي المدني لحماية الحيابة العقارية لدرء الخطر عليها في حالة التعرّض لها أو سلبها بالقوة، وذلك عن طريق دعاوى الحيابة الثلاثة المتمثلة في: دعوى استرداد الحيابة، دعوى وقف الأعمال الجديدة، ودعوى منع التعرّض.

تعدّ شهادة الحيابة آلية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما أنّها تعتبر وسيلة للتّمكّك في المستقبل أثناء انتهاء أعمال المسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74-75 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري، إذ يمكن للحائز الذي له شهادة الحيابة وبعد مرور مدّة 4 أشهر المقرّرة قانونا بموجب التّرقيم المؤقت أن يحصل على دفتر عقاري إذا لم يحصل هناك اعتراض على الحائز والحيابة الممارسة، فيصبح بذلك التّرقيم نهائيا لفائدة الحائز.

يظهر جليّا أنّ شهادة الحيابة لها أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ولقد ساهمت ولو بصفة مباشرة وغير مباشرة في تأسيس السّجل العقاري وتكوين مجموعات البطاقات العقارية، إضافة إلى تشجيع الاستثمار الفلاحي على الأراضي الفلاحية التي تملك في شأنها شهادة الحيابة، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى السماح للحائز الحصول على قروض بنكية بواسطة الرّهن الذي ينشئه على الأراضي والعقارات محلّ شهادة الحيابة.

وعليه فإن:

- شهادة الحيابة عبارة عن سند اسمي تخوّل لحاملها امتيازات وحقوق محدّدة باعتبارها آلية لتطهير الوضعية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.
- شهادة الحيابة عبارة عن محرّر إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على العقار.
- شهادة الحيابة تساهم في عملية التطهير العقاري كما تعدّ وسيلة من وسائل التنمية الشاملة التي تريد بلادنا تحقيقها في مجال الاستثمار في الأراضي الفلاحية.
- هي شهادة اسمية وغير قابلة للتّصرف وأنها شهادة لا تتغيّر في الوضعية القانونية للعقار، ويمكن لكل شخص حاصل على شهادة الحيابة أن يقوم باستصدار بعض الرّخص

والشهادات في مجال البناء والتعمير بهدف إزالة كل العوائق التي من شأنها تعطيل البرنامج المسطر من قبل الدولة، وعلى الخصوص برنامج التحديث الريفي.

- تسمح شهادة الحيازة بترتيب رهون عقارية.

- شهادة الحيازة تعتبر بمثابة تطهير قبلي للعقارات غير ممسوحة، وهي بذلك تساعد على وتيرة تقدم أشغال المسح العام للأراضي.

- يخضع تسليم شهادة الحيازة لشكليات التسجيل بمصلحة التسجيل بمفتشية الضرائب وكذا لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

في ختام هذه الدراسة، يمكن إثراء الموضوع بإدراج بعض الاقتراحات بغية تذليل بعض الصعوبات وكذا إزالة بعض الغموض ورفع اللبس عن كثير من الجزئيات وذلك على النحو الآتي:

- تشجيع العمل بشهادة الحيازة لا سيما في الأراضي التي لم يمسه عملية مسح الأراضي، وتسهيل عملية الحصول على القروض للحائزين من أجل الاستثمار الفلاحي وبالتالي تنمية الاقتصاد الوطني.

- يجب رفع المدّة القانونية المقررة لوضع اليد للحصول على شهادة الحيازة، لأنّ مدّة سنة واحدة غير كافية إطلاقا وهي تفتح المجال للتحايل أكثر ممّا تخدم تثبيت وتطهير الملكية العقارية، لأن هذه المدّة غير كافية من أجل تقدير الطابع الهادئ، المستمر، العلني، وغير الخفي للحيازة العقارية، كما يعتبر ذلك خروجاً عن المدّة التي نصّ عليها المشرع الجزائري في القانون المدني لا سيما في المادتين 827 و828 من القانون المدني الجزائري، فكان من الأفضل رفع هذه المدّة إلى حدّ معقول لتجنّب استغلال قصر مدّة الحيازة المطلوبة قانوناً من طرف الحائز الظاهر للاستفادة من الآثار الهامة التي يرتبها هذا السند الحيازي.

- توفير الحماية الجزائية للعقار محل تسليم شهادة الحيازة عن طريق أحكام المادة 386 من قانون العقوبات لتشمل الملكية والحيازة القانونية.

- ضرورة إسناد مهمّة التحقيق والتأكد من حيازة مقدّم الطلب للعقار المعني إلى جهة إدارية مختصة على عكس ما رأيناه في الواقع العملي، ممّا قد يجنب الوقوع في مختلف التحايلات للحصول على شهادة الحيازة.

- رغم الإضافة التي منحتها شهادة الحيازة لسندات الملكية العقارية الخاصة إلا أنه هناك بعض المآخذ التي تؤخذ عليها وذلك من خلال التناقض الذي ورد في شأنها في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وذلك في نص المادة 41 وما يليها، إذ أن هذه المادة جعلت من شهادة الحيازة اسمية لا يجوز التصرف فيها فلا تنتقل إلى الورثة إلا عن طريق تقديمهم طلب الحصول على شهادة جديدة باسمهم في غضون سنة من تاريخ وفاة صاحب الشهادة وإلا ألغيت، في حين نرى أن المادة 43 من نفس القانون تسمح لمن يحوز هذه الشهادة أن يتصرف المالك الحقيقي.

- إعلان المشرع بنص صريح عن إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخص التعمير الأخرى، بخلاف رخصتي البناء والهدم، ونعني بذلك رخصة التجزئة، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

- كما أن نص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري تسمح للحائز من تكوين رهن عقاري على العقار محل شهادة الحيازة، فكيف لصاحب الشهادة أن يرهن العقار في حين أن القانون لا يسمح ببيعه؟، والإشكال المطروح هنا: هل الرهن المذكور يشكل ضمانا حقيقيا للمؤسسة المقرضة؟، فإذا لم يسدّد المقرض الدين في أجله فهل يحقّ للبنك بيع العقار الذي لا يمكن لصاحبه بيعه؟.

من أجل ذلك وجب على المشرع الجزائري أن يكون حازما للفصل في التناقضات التي تشوب شهادة الحيازة، إذ أن هاته الأخيرة ستزول تلقائيا بتصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بمناسبة استكمال وإعداد أشغال المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري للبلديات المعنية.

- الإسراع في إنهاء عملية المسح العام للأراضي كآلية حقيقية ونهائية لتطهير الملكية العقارية، وإنهاء كل الآليات المجاورة لها، ووضع حد للتلاعب الذي طال الثروة العقارية في الجزائر.

الملاحق

الملحق رقم : 1

(عريضة طلب شهادة الحيازة)

من السيد :
المولود بتاريخ :
ابن : و ابن :

في
إلى السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية

الموضوع : عريضة طلب شهادة الحيازة

يسعدني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بهذه العارضة و المتضمنة
طلب شهادة حيازة للعقار الذي هو في حيازتي بواسطة التقادم
و المبين كما يلي :

- قطعة أرض المسماة :
- المقدر مساحتها :
- المحددة كما يلي :
- يحدها شمالا :
- يحدها جنوبا :
- يحدها شرقا :
- يحدها غربا :

مصادقة البلدية

امضاء المعني بالأمر

الملحق رقم : 2
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بلدية :

تصريح شرفي و بعد الملف

(تطبيقا للقانون 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)

أنا أو نحن (1) الممضي أسفله أو الممضون أسفله (2)

الاسم : اللقب
ابن : و
تاريخ و مكان الميلاد :
صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم :
سلمت من طرف : بتاريخ :
المهنة :
السكن :

أصرح أو نصرح (1) بشرفي نا

أو بشرفنا (1) و بعد الملف بأني (1) أمارس أو نمارس (1) حيازة

عن حسن نية على العقار المذكور أسفله منذ : شهرا (1) إلى غاية يومنا هذا .

بالإضافة إلى ذلك أشهد، نشهد (1) بان العقار السالف الذكر كان قبل هذا، و في الفترة المذكورة سابقا،

موضوع حيازة من طرف (3) :

و قد خلفت، خلفنا (1) الأشخاص الموقعين أسفله :

- عن طريق الإرث (4)

- عن طريق الاقتناء الشفوي أو بواسطة عقد عرفي بتاريخ :

الإمضاء مصادق عليه :

قوائم العقار :

1 . طبيعته و قوامه (6) :

2 . مساحته :

3 : حدوده و أسماء مجاوريه إن وجدوا : من الشمال :

من الجنوب :

من الشروق :

من الغرب :

4 : المكان المسمى . الحي . الشارع :

5 : البلدية :

الملحق رقم : 3 (يتضمن شهادة الشاهدين)

الشاهد الأول

أنا الممضي أسفله :

الاسم : اللقب :
ابن : و
تاريخ و مكان الازدياد :
المهنة :
الحاصل على بطاقة التعريف رقم : بتاريخ :
المهنة :
السكن :

أتعهد بشرفي و بعد الملف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة .
الإمضاء مصادق عليه

الشاهد الثاني

أنا الممضي أسفله :

الاسم : اللقب :
ابن : و
تاريخ و مكان الازدياد :
الحاصل على بطاقة التعريف رقم : بتاريخ :
المهنة :
السكن :

أتعهد بشرفي و بعد الملف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة .
الإمضاء مصادق عليه

- (1) أشطب العبارة غير اللازمة
- (2) في حالة التصريح الجماعي من طرف مالكي العقار على الشيوخ، تستعمل القائمة الإضافية للطالبيين
- (3) هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين .
- (4) أذكر بيان درجة القرابة .
- (5) تاريخ الحصول على العقار شفويا أو أي بيانات هامة و مفيدة للعقد العرفي .
- (6) أرضي فلاحية، أرضي جرداء، وصف البيانات و كيفية استعمالها : سكن، مخزن

تنبيه : القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

المادة 46 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، و بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو شهادة غير صحيحة، أو استظهر أوراقا أو وثائق و عقودا غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيابة أو استعمال شهادة و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيابة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعس .

الملحق رقم : 4

(يتضمن وصل استلام ملف طلب شهادة الحيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

وصل استلام

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

نشهد بأن السيد /

المولود بتاريخ : في

ابن : ابن

بأنه قدم لنا يوم : ملف تحت رقم :

عريضة لطلب شهادة الحيازة

مصادقة رئيس مجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم : 5 (يتضمن عريضة طلب شهادة الحيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

إعلان

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 83 / 252 المؤرخ في : 21 / 05 / 1983 .

يعلن بأن السيد :

المولود بتاريخ : في

ابن : و ابن :

الساكن :

فانه قدم عريضة لطلب شهادة الحيازة للعقار المسمى :

حدودها :

شمالا :

جنوبا :

غربا :

شرقا :

المساحة العامة :

فعلى كل شخص له مطالب أو اعتراضات على تحرير هذا العقد أن يقدمه إلى

المجلس الشعبي البلدي لبلدية في مدة أقصاها (02) شهرين

من تاريخ صدور هذا الإعلان

حرر ب..... في.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم : 6 (نموذج شهادة حيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

شهادة الحيازة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم .
 - و بمقتضى الأمر 75 – 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
 - و بمقتضى القانون 90- 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .
 - و بمقتضى رقم 90- 30 في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
 - و بمقتضى المرسوم 83- 352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب، و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية .
 - و بقضى المرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 المؤرخ 15 محرم عام 1412 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .
 - و بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على شهادة الحيازة، المحرر من طرفنا نحن بتاريخ
 - و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة ..
- يقرر ما يلي :
- المادة الأولى : يعترف بصفة الحيازة للشخص (أو للأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الأول من الجدول اللاحق، المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكور في العمود الثالث .
- المادة 2: لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار .
- حرب :
- مكتب :
- سجل بتاريخ :
- الصفحة :
- مفتش التسجيل :
- المحافظة العقارية :
- المحفظ العقاري :

النسب	تعيين العقار	تعيين الأشخاص

الملحق رقم 7

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السادة مديري الحفظ العقاري
السادة مديري أملاك الدولة
(كل الولايات)
للإعلام إلى
السادة الولاة
السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة
و الحفظ العقاري
(كل الولايات)

الموضوع: إعداد شهادات الحياة

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد
لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم
90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

يشرفني أن ألفت إنتباهكم إلى صدور المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية
1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المؤسسة بموجب المادة 39 من
القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري،
بالجريدة الرسمية عدد 36 لـ 31 جويلية، 1991.

يجدر التذكير في هذا الصدد إلى أن المادة 39 المذكورة أعلاه، تنص على أنه " يمكن كل
شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،
يمارس في أراضي الملكية الخاصة و التي لم تحرر عقودها حياة مستمرة و غير منقطعة
و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة
الحياة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي
لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي " .

إن موضوع هذه المذكرة هو توضيح أسباب تأسيس شهادة الحيازة و أيضا الآثار القانونية التي تنتج عنها و تبين الدور الذي يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة والمحافظه العقارية فيما يخص الإجراء الذي يتم وفقه إنشاء و إشهار هذه الوثيقة.

1- أسباب تأسيس شهادة الحيازة و الإجراءات :

إن الملكية الواقعة على أراضي الملك التي غالبا ما يكون محتواها غير مدقق تقوم على مجرد الحيازة.

و مبدئيا عندما تمارس حيازة نافعة و ثابتة لمدة تفوق 15 سنة فإنه من حق الحائز أن يتحصل على سند ملكية قانوني بموجب أحكام المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المؤسس لإجراء إثبات التقادم المكسب و إنشاء عقد شهرة متضمن الإقرار بالملكية.

غير أنه في غالب الحالات لا يمكن للحائزين أن يثبتوا ممارسة حيازة كافية تسمح لهم بالرفقي إلى الملكية عن طريق التقادم و هذا نظرا للمعاملات الغير مصرح بها و التي تكون تسويتها صعبة و تتطلب وقتا طويلا و تكاليف.

بيد أن هذه الوضعية الغير متلائمة مع متطلبات تنمية الفلاحة و البناء التي تنوي السلطات العمومية إعطائها دفعا. خصوصا، تشكل عائقا كبيرا للمواطنين المعنيين بالقيام ببعض أعمال التسيير التي من شأنها تحسين قيمة أملاكهم.

لهذا و في إنتظار التطهير العقاري الشامل الذي سوف ينتج عن أعمال مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يشكل تأسيس شهادة الحيازة وسيلة ناجعة و مؤقتة للتكفل بالصعوبات المتلقاة في هذا المجال.

يرتكز تأسيس شهادة الحيازة على تجربة بينت تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان، سواء تعلق الأمر بحيازة طويلة الأمد إنتقلت من جيل إلى آخر، أو قصيرة الأمد ناتجة عن إكتساب وقع خارج الإطار الشرعي المعمول به.

غير أنه لتفادي قدر الإمكان تسليم شهادة الحيازة لمن لا يستحقها، فإن الإجراء البسيط و السريع الذي يمكن أن يكون جماعيا (يتخذ بمبادرة من السلطة المسؤولة عن إنجاز برنامج تجديد أو تجميع) أو فردي (ناتج عن طلب من الحائز)، و تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يضع إحتياطات ترمي إلى الحفاظ على مصلحة الدولة و الخواص الذين يمكن أن تكون لهم حقوق عينية عقارية.

و من هذه الإحتياطات :

- 1- إشهار واسع من شأنه إثارة الإعتراضات المحتملة.
- 2- إشراك شاهدين يتحملان مسؤولية شهادتهما شخصيا.
- 3- عقوبات جنائية قاسية تنجر عن التصريحات الخاطئة و الشهادات الكاذبة.
- 4- آثار قانونية محدودة لا تسمح لصاحب الشهادة بالقيام إلا بالأعمال التي تؤدي إلى تحسين قيمة عقاره.

و مهما يكن من أمر، فإن المالك الشرعي الذي يمكن أن يظهر فيما بعد، يحتفظ بحق المطالب عن طريق القضاء لإلغاء شهادة الحيازة المسلمة بغير حق.
و تجدر الإشارة بأن على مدير أملاك الدولة أن يتحقق في إطار هذا الإجراء المؤسس بما يلي :

- 1- أن العقار المطالب من أجله بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة، و هذا في أجل أقصاه شهران تحت طائلة تحمله المسؤولية شخصيا.
- 2- التحقق قدر الإمكان أن العقار المعني ليس موضوع سند ملكية شرعي و يجب التذكير أخيرا بأن هذا الإجراء لا يطبق إلا في البلديات التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي العام.

2- الآثار القانونية :

إن شهادة الحيازة إسمية و غير قابلة للتنازل عنها و تسلم بصفة فردية أو لمجموعة من الحائزين في الشيوخ، و لا ينجر عن تسليمها تغيير الطبيعة القانونية للعقار، و هي تسقط بعد سنة من يوم وفاة صاحبها، ما عدا في حالة طلب وقع من طرف الوارثين خلال هذه المدة لتسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم.
ينجر عن هذا التسليم حلول المستفيد أو المستفيدين الجدد قانونا محل المتوفي في الحقوق الناتجة عن شهادة الحيازة السابقة.

و هكذا فإن شهادة الحيازة لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية.
فالقانون يصرح أنه مع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي.

في هذا الصدد يجدر التذكير بمدى إتساع و حدود الحقوق الناتجة عن تسليم شهادة الحيازة.

- 1- يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يؤسس رهنا عقاريا لصالح هيئات القرض (مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص)، ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لغرض تمويل موسم فلاحى أو مشروع بناء على وجه الخصوص.
 - 2- يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو تجزئة.
 - 3- لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة و بمراعاة الحصص على رخصة تجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية. و بمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للتقسيم.
- فنظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به فإنه لا يجوز البيع بالمزاد حتى للشريك في الشيء.

4- يمكن لصاحب شهادة الحيازة التدرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991

للمطالبة بعد إنقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب.

كيفية إشهار شهادة الحيازة :

1- الفحص السريع : على غرار كل وثيقة خاضعة للإشهار العقاري تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

يكون الفحص الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل على سجل الإيداع سهلا وسريعا إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة.

يكفي إذن التحقق من ذكر هوية الشخص أو الأشخاص، و تعيين العقار تعيينا دقيقا و عند الإقتضاء الحصر في الشيوخ.

2- التسجيل في سجل الإيداع و الرسم المطبق :

يكون من المناسب لتحاكي تعدد سجلات الإيداع (سجل الإيداع المتعلق بالإجراءات العادية - سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري)، تسجيل شهادات الحيازة في السجل العادي (أ.ع 17) و من ثمة فإن شهادات الحيازة ترقب و تحفظ بالحجوم العادية و المحتوية على الوثائق المشهورة.

فيما يخص الرسم المطبق في هذا المجال، ليكن في علم المسؤولين المعنيين أنه من ضمن التدابير المقترحة في إطار مشروع قانون المالية لسنة 1992 إخضاع الإجراءات المعنية لحق ثابت مبلغه 100 دج. و مهما يكن من أمر، سوف تعطى توضيحات مفيدة في هذا الصدد في الوقت المناسب.

3- مسك مجموعة البطاقات العقارية

إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيازة و التي تمسك على الشكل الشخصي، طبقا لأحكام المادتين 113 و 114 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يجب أن ترقب على حدة بصفة متميزة و بالنسبة لكل بلدية.

و فعلا يبدو أن تكوين مجموعة بطاقات على حدة يسمح بتسهيل البحث و إستعمال البطاقات بالإضافة إلى هذا يسهل هذا الترتيب المتميز القيام بالإحصاءات الدورية و مسكها.

و أخيرا و بناء على ما سبق، يرجى منكم السهر على متابعة هذه العمليات و موافاتي بالصعوبات التي قد تطرح في هذا المجال.

المدير العام للأموال الوطنية

إمضاء : ع. براهيتي

الملحق رقم 8

قرارات، مقررات، آراء

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق 27 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يحدد هذا القرار كميّات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية.

الفصل الأول

كميّات تسجيل الفلاحين

المادة 2 : يفتح التسجيل في سجلّ الفلاحة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق 27 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : يجب أن يرفق كل طلب تسجيل في سجلّ الفلاحة بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

- طلب خطي يوقع عليه المعني،
- مستخرج من عقد الميلاد،
- شهادة الإقامة،
- نسخة مصادق عليها طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية،
- صورتين شمسيّتين للمترشح.
- وكذا، حسب وضعية الطالبين، نسخة مصادق عليها طبق الأصل مما يأتي :
- سند الملكية،
- عقد الإيجار،
- شهادة الحيازة،
- العقد الإداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

وزارة الفلاحة والصيد البحري

قرار مؤرخ في 7 محرم عام 1417 الموافق 25 مايو سنة 1996، يحدد كميّات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية.

إن وزير الفلاحة والصيد البحري،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 96-01 المؤرخ في 14 شعبان عام 1416 الموافق 5 يناير سنة 1996 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-12 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1410 الموافق أول يناير سنة 1990 الذي يحدد صلاحيات وزير الفلاحة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-38 المؤرخ في أول شعبان عام 1411 الموافق 16 فبراير سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي العام للغرف الفلاحية، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كميّات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق 27 يناير سنة 1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكميّاته،

المادة 9 : تعرض الملفات التي تقبلها اللجنة الخاصة على مجلس إدارة الغرفة الفلاحية للولاية قصد الموافقة عليها.

المادة 10 : يسجل المترشحون الذين قبل ملفاتهم مجلس إدارة الغرفة الفلاحية، في سجل الفلاحين ويعترف لهم بصفة الفلاح.

المادة 11 : يحق للطالب أن يقدم طعنا لدى رئيس الغرفة الوطنية للفلاحة، في حالة رفض الملف، وذلك دون المساس بطرق الطعن الأخرى.

الفصل الثاني

مسك السجلات

المادة 12 : يتكون السجل الذي تمسكه الغرفة الفلاحية للولاية من صفحات مرقمة.

يكون هذا السجل ممضى ومؤشرا عليه، ويجب أن لا يحتوي على أي شطب أو إضافات.

المادة 13 : تحتوي البيانات التي يتناولها السجل على العناصر الآتية :

- البنية الكاملة للفلاح،
- تحديد موقع المستثمرمة والبلدية أو مكان معين،
- العنوان الشخصي للفلاح،
- النشاط الأصلي أو المعتاد أو رقمه،
- العدد الترتيبي الموافق لرقم البطاقة،
- إمضاء المعني بالأمر والموقع على بطاقة الفلاح المهنية.

- طبيعة الفلاح (مالك، أو مستأجر، أو منتفع، منفرد أو في جماعة)،

- باب " الملاحظات " المخصص لاستلام بيانات خاصة.

المادة 14 : يوضع سجل الفلاحة تحت مسؤولية الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية.

لا يسمح بالاطلاع على هذا السجل إلا لرئيس الغرفة بالإضافة إلى كل ممثلي الهيئات العمومية المأذون لهم قانونا.

المادة 4 : يجب على المعني أن يقدم أية وثيقة تؤكد ممارسته النشاط الفلاحي، بصفة شخصية، مستمرة واعتيادية علاوة على العناصر التي يتكون منها الملف المذكور أعلاه.

كما يجب أن تعكس هذه الوثائق النشاط الفلاحي الأساسي الذي يمارسه الطالب.

المادة 5 : يعتبر الشركاء المكونون شخصا معنويا يمارس نشاطا فلاحيا فلاحين، يمنحون حقا فرديا في الحصول على البطاقة، بشرط أن يمارسوا النشاط الفلاحي بصفة شخصية، مستمرة واعتيادية.

المادة 6 : في حالة الملكية الفلاحية الشائعة، وبحسب الحالة، يمكن أن يصدر طلب التسجيل :

- من مجموع الشركاء، إذا كانوا يمارسون كلهم النشاط الفلاحي، طبقا للمادة 716 من القانون المدني،

- من الشريك أو الغير، المفوض من طرف الشركاء الحائزين أغلبية الحصص،

- من الشريك المعين من طرف المحكمة، حسب ما جاء في المادة 716 من القانون المدني.

- من الذي يليه الدور، في حالة القسمة المهيأة، طبقا للمادة 734 من القانون المدني،

- من ممثل ملكية الأسرة، طبقا للمادتين 739 و 742 من القانون المدني.

المادة 7 : يجب أن يودع الملف لدى مصالح الامانة العامة للغرفة الفلاحية، المختصة إقليميا، مقابل تسليم وصل إيداع يحتوي على اسم المعني ولقبه وتاريخ التسجيل.

المادة 8 : تتولى التحقيق في الطلبات لجنة خاصة تتكون من :

- رئيس الغرفة الفلاحية للولاية، رئيسا،
- الأمين العام للغرفة الفلاحية،
- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله المعين قانونا،

- ثلاثة (3) فلاحين تعينهم الغرفة الفلاحية.

- كل عضو آخر يعينه رئيس الغرفة الفلاحية.

المادة 15 : تكتب البيانات التي يتضمنها السجل بحبر غير قابل للمحو.

المادة 16 : يمسك السجل الوطني للفلاحة الأمين العام للغرفة الوطنية للفلاحة حسب الأشكال والشروط المذكورة أعلاه بالنسبة للسجلات الولائية واعتمادا على البيانات التي يتضمنها مستخلص مداوات مجلس إدارة الغرفة الفلاحية للولاية.

المادة 17 : يجب إعلام الغرفة الوطنية للفلاحة بكل تعديل يطرأ على السجلات المحلية.

الفصل الثالث بطاقة الفلاح

المادة 18 : يحدد نموذج بطاقة الفلاح بالملحق المرفق بأصل هذا القرار.

المادة 19 : بطاقة الفلاح شخصية.

ويعرضها رئيس الغرفة الفلاحية للولاية وتحتوي على رقم التسجيل الموجود في سجل الغرفة الفلاحية للولاية.

المادة 20 : تحدد مصاريف التسجيل في سجل الفلاحة بعائتي دينار (200 دج).

المادة 21 : يلزم الفلاح بإعادة البطاقة فوراً في حالة ما إذا وقع شطبه من سجل الفلاحة لإحدى الأسباب المذكورة في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق 27 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادة 22 : تسلّم نسخة ثانية واحدة في حالة ضياع البطاقة، حسب نفس الشروط المقررة لتسليمها. يجب أن تعلم الغرفة الفلاحية للولاية بهذا الضياع في مهلة لا تتجاوز شهراً واحداً (1).

المادة 23 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. حرر بالجزائر في 7 محرم عام 1417 الموافق 25 مايو سنة 1996.

نور الدين بحبوح

الملحق رقم 9

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم م/م ع أو م/م ع أ

8863

الجزائر، في

29 SEP 2008

السادة مدراء الحفظ العقاري
لجميع الولايات
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
والحفظ العقاري
السيد المدير العام للوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

الموضوع: تعليمة تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم
سندات الملكية.
المرفقات: واحدة (01).

تبعا لصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي جاء تطبيقا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27
فبراير 2007، يشرفني أن أرسل لكم طيه، نسخة من التعليمة التقنية رقم 03 المؤرخة في 27
سبتمبر 2008 التي تنطرق إلى سير العمليات المندرجة في إطار هذه النصوص.

في هذا الصدد، يرجى منكم القيام فور تلقيكم هذه التعليمة ب:

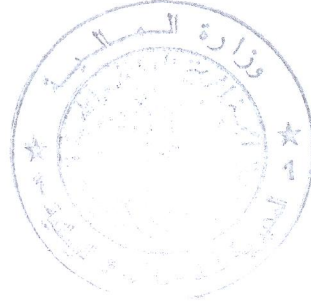
- تنصيب خلايا على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري مكونة من أعوان
تحقيق عقاري وأعوان دعم؛
- وضع التعليمة المذكورة في متناول الأعوان المحققين العقاريين و العمل على وفرة
المطبوعات وفق النماذج المرفقة لنفس التعليمة.

بعد أخذ هذه التدابير يتعين عليكم أن تشرعوا دون تعطيل في العملية.

وفي نفس الوقت لا يفوتكم موافاة الإدارة المركزية بحاجيات مصالحكم فيما يخص الوسائل
المادية الضرورية لسير العملية في أحسن الظروف.

كما يطلب منكم موافاتي بالتدابير التي ستتخذونها.

السفير السعالي
إبراهيم السعالي
القطر محمد بن إبراهيم



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

التعليمة

27 SEP. 2008

المؤرخة في

رقم

003

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كفيات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمات الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

1 - تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية تمويل بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و إخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

2 - مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و كذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 - تدابير تحضيرية:

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، و بهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية و لحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص، و بالإعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، لاسيما على :

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاته التعلّيمية و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراء:

1.4 - فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية. نظرا لوجود هاتين الطريقتين، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 - تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

1.1.1.4 - إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشيوخ. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني و ليس

بصفته وسيطا. يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 - مقرر فتح التحقيق العقاري:

- إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:
- إسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
 - موضوع مهمة المحقق العقاري؛
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
 - إسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقرر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

في هذا الشأن، ، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

2.2.1.4 - فحص أولى للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري المتمس بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوى، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

2.4 - سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة. فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

1.2.4 - أعمال تحضيرية:

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي)؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
- مخططات المجموعات الغابية؛
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية؛
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987-12-08.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

2.2.4 – التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

1.2.2.4 – التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيابة

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة. و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حدها القانون السالف الذكر.

ينبغي التذكير أن الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف ذكره.

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، و حتى تنتج الحيابة آثارا قانونية، يجب أن تكون:

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير(مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال. تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفى محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد الباعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهورة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها:

1. الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة، هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق.

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوخ على حساب المالكين الآخرين في الشيوخ.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

5.2.2.4- تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، وضع معالم العقار موضوع التحقيق.

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتمس منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2.3.4 - إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض الإجراء، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية. القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

3.3.4 - إشهار الحقوق المقررة و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمات)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشروع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيعاء، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حادثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح، ثمانية (08) أيام، على الأكثر، من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.

عند الاقتضاء، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، التي تلي الآجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ، أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، على مدير الحفظ العقاري، عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

6.4 - رسم الشهر العقاري

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

7.4 - مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولاية للحفظ العقاري يحتوى على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعلية، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

المدير العام
بلديات الوطنيه
محمد بنت مرادي



الملحق رقم 10

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك(1)

اللقب: الاسم: اسم الأب:
تاريخ و مكان الولادة:
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ:

تعيين العقار

البلدية: المكان المسمى:
الشارع:
القسم المسحي رقم: الحصة رقم: الطبيعة:
المساحة: هكتار أر سنتيار.
الحدود:
من الشمال: من الجنوب:
من الشرق: من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

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

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998
المتعلقة بسير عمليات مسح
الأراضي
و
الترقيم العقاري

سنة 1998

مقدمة

سن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و حُدِّدت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، و بالمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، فيما يخص الأحكام المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

حيث أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص، أظهر نقائص أدت إلى تعديل المرسومين:

- رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، بالمرسوم رقم 92-234 المؤرخ في 7 إبريل 1992
 - رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- مست هذه التعديلات خاصة:

- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، التي يمكن أن يتم مستقبلا بالقسم أو بمجموعة من الأقسام؛
 - مدة الترقيم العقاري التي خفضت من 5 سنوات إلى 4 أشهر عندما يكون العقار المحقق موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكسب، و إلى سنتين (2) عندما لا يحوز المالك الظاهر على سند كاف الإثبات به.
- إنن، فالتعلیمة هاته تهدف إلى تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة.

1 - كيفيات سير عمليات مسح الأراضي

أشغال تحضيرية	1-1
جمع الوثائق	1-1-1
الوثائق القديمة	1-1-1-1
الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية	2-1-1-1
الوثائق الأخرى	3-1-1-1
التزويد بالتصاوير الجوية و الاسترجاعات الفوتوغرامميترية	2-1-1
التصاوير الجوية	1-2-1-1
الاسترجاع الفوتوغرامميتري	2-2-1-1
تحضير المخطط البياني للحدود	3-1-1
تجزئة البلدية الى أقسام	4-1-1
تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام	1-4-1-1
ترقيم الأقسام	2-4-1-1
نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني	3-4-1-1
حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال	5-1-1
ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها	6-1-1
عمليات تعيين الحدود	2-1
وضع حدود الاقليم البلدي: (تطبق في حالة إعادة التنظيم الاقليمي)	1-2-1
أشغال الاستطلاع	1-1-2-1
إعداد المخططات المرئية	2-1-2-1
تحرير المحضر	3-1-2-1
تحديد الأماكن المسماة	2-2-1
وضع حدود مجموعات الملكية	3-2-1
التعريف	1-3-2-1
الاجراء	2-3-2-1
تثبيت القطع الممسوحة	4-2-1
التعريف	1-4-2-1
الاجراء	2-4-2-1
التكفل بالنزاعات	5-2-1
تثبيت ملحقات الأملاك العامة	6-2-1
بيان الارتفاقات	7-2-1
نقل الحدود على المخطط البياني للتحديد	8-2-1
نقل الحدود	1-8-2-1
رسم المخطط البياني	2-8-2-1
تسجيلات حرفية على المخطط البياني لتثبيت الحدود	3-8-2-1
التعيين المؤقت لمجموعات الملكية والقطع	4-8-2-1
إعداد بطاقات مجموعة ملكية وبطاقات المالك	5-8-2-1
تصحيح الأشغال الميدانية	- 9-2-1
التحقيق العقاري	3-1
عموميات	1-3-1
الإجراء	2-3-1
إثبات حق الملكية	3-3-1
الإثبات بواسطة السند	1-3-3-1
سندات الملكية	2-3-3-1
السندات الرسمية	1-2-3-3-1
السندات غير الرسمية	2-2-3-3-1
الإثبات في غياب السند	3-3-3-1
إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء	4-3-1
تعيين ذوي الحقوق	5-3-1
المعلومات ذات طبيعة قانونية المتعلقة بمجموعة ملكية	6-3-1
المعلومات الخاصة ببطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 .	7-3-1
تقدم أشغال تثبيت الحدود و التحقيق	8-3-1
التكفل بالتحويلات العقارية التي تحدث أثناء عمليات المسح	4-1
التحويل يشمل كامل العقار	1-4-1

- تحضير المخطط البياني للحدود؛
- تجزئة البلدية إلى أقسام؛
- تعيين المناطق التي من شأنها أن تكون صعوبات لتقدم الأشغال؛
- ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها.

1-1-1 جمع الوثائق

1-1-1-1 الوثائق القديمة

- يتعلق الأمر بالوثائق القديمة الموجودة، المتعلقة بالبلدية وهي:
 - خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000؛
 - المخططات المشيخية؛
 - المخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 1/4000؛
 - مخططات الاقليم؛
 - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا؛
 - المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
 - المخططات الخاصة؛
 - مخططات الغابات؛
 - مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي إسترجعت فيما بعد؛
 - مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا؛
 - مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية؛
 - الصور الجوية بـ 1/20000؛
 - الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء أشغال المتعلقة بالثورة الزراعية؛
 - الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية؛
- أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، عوضا من حفظها، وذلك لغرض إسترجاعها عند الحاجة؛
- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تتجز على السلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات.

1-1-1-2 الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية

- يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/2/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الادارية القديمة.
- تعتبر هتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الاقليم البلدي..

1-1-1-3 الوثائق الأخرى

- هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالاملاك التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والاملاك التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة، بالتنازل، التخصيص و التحويل.
- توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي؛
- من جهة أخرى، يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

هذه الوثائق من شأنها أن تسهل:

- تحديد الملاك ومن ثم إستدعائهم؛
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضرو يوم التحقيق، وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها؛

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.

1-1-2 التزويد بالتصاویر الجوية و الاسترجاعات الفوتوغراممترية

يعد أيضا التزويد بالتصاویر الجوية ن والاسترجاعات الفوتوغراممترية ضروري لسيير العمليات.

1-2-1-1 التصاویر الجوية:

هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية. يتحصل عليه بجمع صور جوية موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليه عند إلتقاطها، بألة الاسترجاع، التي، بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن إنتقال إسقاط تعرجي الى إسقاط أفقي (التصاویر الجوية).

1-2-2-1 الاسترجاع الفوتوغراممترية

هي وثيقة جرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي. ناجم عن إستغلال، نقطة بنقطة، لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح تموقع الصور المجمعة، كما كانت عليه أثناء إلتقاط الصور.

1-3-1 تحضير المخطط البياني للحدود

يتحصل على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيليوغرافي للتصاویر الجوية والاسترجاعات الفوتوغراممترية. إن تركيب كل قسمة مسح الأراضي ينتج من تقطيع ولصق للسحب الهيلوغرافي. بهذه الطريقة تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية، معدة في نسختين تستعمل الواحدة للاشغال الميدانية، والأخرى للتحقيق والتحسين. تؤشر، بعد ذلك، على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاویر الجوية. يتعلق الأمر أساسا:

- الحدود الموضوعية في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية؛
- أسماء البلديات المجاورة وعند الإقتضاء الولايات والدوائر؛
- حدود القطع الأرضية التابعة سابقا لاملاك الدولة، والبلدية، المحددة طبقا لقانون مجلس المشيخي؛
- حدود الأراضي المعنية أثناء عمليات تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية؛
- حدود المعروفة للغابات و كذا ملحقات الأملاك العمومية،
- حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا للقوانين العقارية السابقة؛
- حدود المجموعات ذات طبيعة عرش؛
- حدود المناطق غير القابلة للمسح
- إعادة التنظيم الفلاحي للقطاع العام

1-4-1 تجزئة البلدية الى أقسام

في الوسط الريفي، يعتبر جزء من الاقليم البلدي، القسم المسحي، المجرء في حد ذاته، إلى أماكن مسماة، ميبين بطريقة تمكن من نقله حسب سلمه على ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل (76 سم 4 X 51 سم). يعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليديا على إعطائها تسمية معينة.

1-4-1-1 تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام

يتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:
- يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق، والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنواة والجدران... إلخ؛

- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية)؛
- يكون إتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة؛

1-4-2-1 ترقيم الأقسام

ترقم الأقسام، بالنسبة لكل بلدية، إنطلاقاً من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة. ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في إتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي. يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين.

1-4-3-1 نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني

تتقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود. تمثّل بواسطة خط أحمر زنجفر 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعامليل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرامميتري.

1-5-1-1 حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم، المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام. تبعد، مؤقتاً، هذه المناطق المسماة "غير قابلة للمسح، بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، من عمليات المسح، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

1-6-1-1 ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيّات الصغيرة، كثافة العطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغيب). و من ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

1-2-2-1 عمليات تعيين الحدود

1-2-1-1 وضع حدود الإقليم البلدي: (تطبق في حالة إعادة التنظيم الإقليمي)

والمقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود. يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة. عند الاقتضاء، يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة. تقدم هذه الوثيقة، بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود، إلى السيد الوالي قصد الموافقة. و تقدم إلى السيد وزير الداخلية، قصد الموافقة، في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أنه تطبيقاً لأحكام المادة 05 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس ويبيث فيها نهائياً من طرف السيد وزير الداخلية.

تتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساساً في ثلاثة مراحل:

- 1- أشغال الاستطلاع.
- 2- إعداد المخططات البانية.
- 3- تحرير المحضر.

1-2-1-1 أشغال الاستطلاع

في إطار عمليات تحديد إقليم البلدية، يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية، مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات...) وذلك لانجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه.

وبمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه.

يأخذ و يقيد جميع المعلومات التي يمكن سردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية.

يوضح على الخصوص عندما يكون بصدد حدود طبيعية، وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر).

في حالة ما إذا تتوافق حدود مابين البلديات مع حدود مجموعة ملكية عليه تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية.

تكتفي عملية البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي.

كما يبين جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.

و يباشر إستبدالها بنصب أخرى، في أقرب الأجل، حيث يقتصر التأشير، في حينه، في المحضر والمخطط البياني على النصب لاعلى المعالم أودواعم غير مجسدة بأرضية من طرف السلطات المحلية.

1-2-1-2 إعداد المخططات المرئية

ينجز رئيس الفرقة، بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية، وفق السلم، المستندات المستعملة والمذكورة أدناه:

- مخطط عام لاقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

يتم إعداد المخططات المرئية هاته، البالغ عرضها 27 سم، وفق المعلومات المستقاة ميدانيا.

في حالة ما إذا كان حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة تحت سلم (1/25.000 أو 1/50.000) كطريق معبد أو وادي كبير، سكة حديدية، فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي إنطلاقا من مستخرج هذه الخريطة.

وفي غياب ذلك، فإن هذا المخطط ينجز وفق نسخة من التصاویر الجوية يبين الحدود الإقليمية للبلدية بواسطة شريط أحمر زنجفر عرضه 4 مم فاتح، بما فيه الكفاية لظهور التفاصيل على المخطط البياني.

توضع في المكان المخصص لها عند تتبع ممر أو طريق أو وادي.

يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة للحدود.

تحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء و الأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأحمر.

تسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد على المحضر معرفة الحدود.

يجب أن تنقل، بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية، القمم، الصخور، الكبيرة النصب و دلائل أخرى موجودة على هاته الحدود أو على مقربة منها، في المخططات البيانية.

1-2-1-3 تحرير المحضر

يحرر محضر تثبيت الحدود، مابين البلديات، على مطبوع نموذج T 12 بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة، بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانونا.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود مابين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها.

يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة و دقيقة. ويتعين بالخصوص عدم إستعمال عبارات "الحافة اليمنى" "الحافة اليسرى" للطريق، ولكن بتحديد إتجاه الحدود لهذه الطبيعة.

كما يشار إلى :

- في العمود 1: رقم النقاط، التب يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية وبدون إنقطاع.
- في العمود 2: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق، الوديان والحفر...)

- في العمود 3: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الامكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...)، حد مستقيم أو ملتوي، خط إعتباري.
- في العمود 4: الملاحظات المحتملة، وبالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم إتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود،... إلخ. ترفق المخططات المرئية ماديا بكل نسخة من المحضر.
- تجمع باقي الوثائق الأخرى المرفقة، عند الاقتضاء، بنفس الشروط، في النسخة الأصلية للمحضر. و تقدم جميع هذه الوثائق فيما بعد إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومصادقا عليها من طرف الوالي و وزير الداخلية.
- إذا رفض أحد المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيّد عند نهاية بند النزاعات كما إن التأشير المناسبة تكون بشهادة الأطراف الأخرى.
- أن تعلق الأمر ما بين البلديات، فالوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.
- أن تعلق الأمر ما بين بلديات تقع ما بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع بإقتراح من طرف الولاية المعنية (أنظر قانون 84-09 المؤرخ في 4 فيفري 1984).
- يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين (2) بالمصلحة و تسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية المسوحة، البلديات المجاورة).

1-2-2 تحديد الأماكن المسماة

- يتم تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق. غالبا ما تكون حدودها غير معروفة وتحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، ينبغي هنا، الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25000 أو إلى 1/50000 وكذا المخططات القديمة المشيخة.
- يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم.
- غير أنه، وفي حالة إستحالة تطبيق هذه القاعدة، بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى، بقسم هذا الأخير مع إحتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية التي يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية (مثل المعدن الشمالي والمعدن الجنوبي).
- ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما تعيق فهم المخطط.

1-2-3 وضع حدود مجموعات الملكية

1-3-2-1 التعريف

- تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، تابعة لنفس المالك أو إلى ملكية في الشياخ في نفس المكان المسمى وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية.

بالتالي :

- يشكل الملك الذي يحتوي على قطعة واحدة مجموعة ملكية.
- طريق وطني (أو أي ملك عام) يعبر داخل ملكية يقسمها إلى حصتين مختلفتين.
- إذا كانت قطعة داخل ملكية، مثقلة بحق الإنتفاع، تشكل هذه القطعة حصة متميزة عن باقي الملكية.

1-2-3-2-1 الاجراء

- إن تثبيت حدود عقار معين يهدف إلى تحديد مكوناته المادية، أي التعرف على حدوده في الميدان. ويختلف عن وضع المعالم (التوثيق) والذي ماهو إلا عملية مادية.
- يمكن أن يتطابق تثبيت الحدود إما مع حق الانتفاع أو سندات الملكية.

في غالب الأحيان، هناك إختلاط بين الحدود الواقعية والقانونية ولكن لضمان هذا التطابق وتكريسه سواء على المخطط أو بإعداد معالم مادية في الميدان، لابد من موافقة المالكين المعنيين.

تتم هذه العملية علنية وحضورية وتتجز طبقا لطريقة تتضمن الاجراءات التالية:

1- إستدعاء الأشخاص (الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة) ويكون حضورهم ضروري في الميدان لقانونية الاجراء.

هذا الاستدعاء يتم بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لاعلان إنطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق والاعلانات في أجل أقصاه 15 يوم قبل إنطلاق العمليات في أماكن الاعلانات المعتادة بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.

أما الاشعارات الشخصية فتكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاطلاع على المعالم الخفية مع الإشارة الى الحدود الغير المعلمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد وأخيرا الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل مؤكل قانونا للعمليات التي ستجرى ميدانيا.

كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة إستدعاءات متتالية مرسله على إمتداد 15 يوما، فإن التحديد يكون بصورة أحادية.

يجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

2- التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم؛

3- الاستطلاع على كل عقار، التعريف بحدوده بناء على إدلاءات الملاك المعنيين أو وكلائهم (ملاك العقارات والملاك المجاورين) ومعاينة إتفاق الأطراف.

4- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود (سحب التصاویر الجوية أو الاسترجاعات الفوتوغراميترية)؛

إن مختلف الوضعيات، التي قد تبرز، تعود إلى إحدى الحالتين المذكورتين أدناه أو إلى كليهما:

الحالة الأولى - تعرف كل الحدود سواء بواسطة فواصل مادية أو بواسطة قمم ثابتة سابقا عن طريق نصب ، معالم أو علامات مختلفة، حيث يستطلع المثبت للحدود على النصب، المعالم والعلامات القديمة ويعاين إتفاق الأطراف. الحالة الثانية - لم تثبت الحدود حسب تأشيرات الملاك المجاورين أو وكلائهم، يحدد المثبت للحدود القمم المتعاقبة، يثبتها بواسطة الوسائل المتاحة لديه (نصب، حفر صغيرة على شكل صليب وغيرها...) كما يعاين رضا الملاك على وضعية هذه القمم.

تتم العملية قسم بقسم، بمعنى أن الفرقة المكلفة بتحديد الأملاك لا تنتقل إلى قسم آخر إلا بعد الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالقسم الذي هو في طور الانجاز.

1-2-4 تثبيت القطع المسوحة

1-4-2-1 التعريف

تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة أشغال أو تخصيص الأرض.

لا تشكل قطعة متميزة التي تقل عن 10 أرات والمجاورة لسكن أو ملحقاته المباشرة.

لا تشكل الحدائق التي تقل مساحتها عن 10 أرات و المجاورة لسكانات أو ملحقاتها قطعا متميزة ومن ثم فالحديقة، العمارات وملحقاتها المباشرة تكون داخل نفس القطعة.

لا يشكل صف من الأشجار المثمرة لحقل قطعة مستقلة عندما تُكون فلاحا ثانوية.

عندما تكون أرض قابلة للحرث بها صفوف متباعدة من الأشجار المثمرة، هنا يتعلق الأمر بفلاحة متنوعة والمجموع لا يشكل سوى قطعة واحدة.

داخل ملكية ريفية، العمارات المشكلة لمجمع طبوغرافي مستقل و ملحقاتهم المباشرة (الساحات، الحدائق التي تكون مساحتها أقل من 10 أرات وغيرها...) تشكل قطعة واحدة.

الحدود الفاصلة لمجموعتين ملكيتين متلاصقتين، حصة وملك عام أو قطعتين متلاصقتين داخلتين في نفس الحصة

يمكن أن تكون:

- معلمة ماديا بسياج ثابت (جدران، حواجز ...)،
 - إختلاط بخطوط الميدان (قنوات لمجاري المياه، منحدر، قنوات، حفر وغيرها...)،
 - محددة بقممهم أو بمسافاتهم للعناصر الثابتة في الميدان (مثال: محور طريق مواصلات).
- إن الحدود المشتركة هي التي تخلط مع محور الفصل المادي الذي يبرز عرض تابع بنسبة النصف لملكيتين متلاصقتين (مثل: جدران، سياج، حفرة، طرق خاص).

نظرا للتغيرات الفلاحية للبقول الموسمية، يجب تجميع القطع إلى صنفين "أرض عارية مسقية" و "أرض عادية جافة" باستثناء البساتين التي تدوم فيها عموما الأشجار لمدة طويلة.

1-2-4-2-1 الاجراء

يعد تثبيت حدود القطع المسحية المتضمنة في مجموعة ملكية عملية تقنية تنجز بالنظر الى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض وطبقا للقواعد المبينة في تعريف القطعة.

يشار إلى مختلف طبيعة الشغل أو تخصيص الأرض على ظهر البطاقة نموذج T4

1-2-5-1 التكفل بالنزاعات

في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وفي غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة (المادة 40 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990) يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف.

وعند إنعدام المصالحة، فإنه تؤكد الحدود المؤقتة المطابقة مع الانتفاع (الحدود الفعلية).

غير أنه، وإذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة الحائز لهذا العقار في إنتظار فصل المحكمة المختصة في مدة ثلاثة أشهر، وخلافا لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائيا.

1-2-6-1 تثبيت ملحقات الأملاك العامة

يتم تثبيت الحدود لملحقات الأملاك العامة، سواء بحضور وبإدلاءات ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح.

وفي غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات، فإن القائم بتثبيت الحدود يلجأ الى التحديد عملا بحدود إنتفاع الاملاك المجاورة إلا في حالة ماتعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة التي يتطلب تحديده، تدخل المصالح التقنية المعنية.

هذا التحديد يسمح بإعداد محضر حسب الاجراء المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية والنصوص اللاحقة.

1-2-7-1 بيان الارتفاعات

يفرق أساسا بين إرتفاق المرور، قنوات و إرتفاق قنوات صرف المياه.

إن العبور والحفرة أو الساقية المستعملة سواء لري الأملاك المجاورة (إرتفاق القنوات)، أو بتصريف المياه القذرة الواردة من أملاك أخرى (إرتفاق قنوات صرف المياه) تابعة للملكية التي تعبرها لتبين على الرسم التخطيطي للتحديد بعلامات متفق عليها.

1-2-8-1 نقل الحدود على المخطط البياني للتحديد

يتكون المخطط البياني للحدود من نسخ للتصاوير الجوية أو بإعداد الخرائط المصححة مؤشرة للحدود المعروفة ومقاطع الأقسام.

1-2-8-1-1 نقل الحدود

يرسم المحدد على المخطط البياني للتحديد حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية كلما تحقق منها، يستعمل قلم Rotring 2 والحبر الذي لايمحى.

تكون حدود مجموعات الملكية ممثلة بخط أحمر زنجفر بسمك 2,0 مم. عندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى، تضاعف بشريط بنفسجي بسمك 3 مم.

إن حدود القطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 2,0 مم.

إن حدود المساحة التي لا تشكل قطعة مسحية تكون ممثلة بخط متقطع أخضر.

يمكن أن تبرز حالتين:

- تبرز الحدود على النقل بالتصاوير الجوية: على مثبت الحدود أن يعيدها بالحبر الأحمر أو الأخضر.

- أما الحدود غير البارزة عند النقل بالتصاوير الجوية أو غير مدققة، فمثبت الحدود يعد حسب الاجراء المنصوص عليه في الفقرة 1-2-8-2 المبينة أدناه، رسم بيان مدعم بعناصر محددة ميدانيا تظهر بوضوح على التصاوير الجوية.

هذه المخططات البيانية تسمح بنقل، بدقة، الحدود غير البارزة وترسم على المجموعة الثانية للمخطط البياني للتثبيت وتسمى "الرسم الواضحة".

ترسم الحدود الغير الواضحة على المخطط البياني لتثبيت الأرض وتحمل إشارة "أنظر الرسم رقم ..." المسجلة بطريقة مقروءة.

نفس الاجراء يطبق عند نقل التفاصيل الطبوغرافية غير الواضحة على التصاوير الجوية.

1-2-8-2 رسم المخطط البياني

إن رسم المخطط البياني يعرف برقم القسم ورقمه الترتيبي في القسم.

يحتوي على كل أرقام الحصاص والقطع المرسومة.

يتم بيد مرفوعة على سلم تقريبي يسمح بتسجيل صحيح لنقطة المستوى.

إن حدود الحصاص والقطع المجاورة للحدود المأخوذة تكون على الأقل مصممة

الحدود موضوع الرسم تكون مسطرة بالأحمر.

تتقل بالأسود الحدود والتفاصيل للتصاوير الجوية التي تستعمل عند الرفع.

خطوط العملية وعندما لا تتبع أحد الحدود تكون ممثلة بواسطة نقاط متتالية باللون الأسود.

العلامة المحددة بين خطين عموديين تكون ربع دائرة محددة بخطوط العملية لها كمرکز أسفل العمود.

نقاط المستوى المحصل عليها من قياس متواصل تكون مسجلة بصفة عمودية بجهة التشريط وبتابع إتجاه هذا الأخير.

تسطر بخطين مجموع نقاط المستوى لكل خط العملية.

يكون نتائج القياسات المفصلة (عرض القطع) تسجل بالموازاة مع الخطوط المقاسة في وسط المجال الفاصل لنقطتين التي تعبر عن المسافة.

1-2-8-3 تسجيلات حرفية على المخطط البياني لتثبيت الحدود

يجب أن يكون المخطط البياني لتثبيت الحدود "الرسم الواضح" الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة الحاسب لرسم مخطط المسح إنطلاقاً من النسخة الأصلية للتصاوير الجوية.

يجب أن يُوَشر عليه بطريقة لاتدع مجالاً للالتباس، بالنظر الى طبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المسحي.

لهذا الغرض، ينبغي تطبيق القواعد التالية:

- تحديد طبيعة الحدود بناء على علامة متفق عليها مزدوجة بتسجيل حرفي: حائط، سياج، وتد، حفرة، منحدر...، طرق المواصلات، مجاري المياه، القنوات، السكك الحديدية تظهر غالباً بنفس الشكل على في التصاوير الجوية، تحدد طبيعتها بعلامة دقيقة.

يجب أن تحدد التفاصيل الطبوغرافية بالأحرف.

- ترسم بالأخضر العمارات، المرائب والبنائيات الخفيفة المهمة، تمثل الأوائل بواسطة خط تظليلي والاثنين الأخيرين بواسطة خطوط منحرفة.

1-2-8-4 التعيين المؤقت لمجموعات الملكية والقطع

كل قطعة وعند تثبيت الحدود ونقلها على المخطط البياني لها رقم مؤقت.

هذه القطع ترقم بقسمة مسحية في سلسلة متتالية إبتداءً من الوحدة.

القطع المسحية تعين عن طريق حروف صغيرة أ - ب - ج تتبع في كل حصة سلسلة إبتداءً من الحرف " أ " .

الأرقام والحروف تكون موضوعة في وسط المساحات المناسبة.

أرقام الحصص تسجل بالحبر الأحمر الزنجفر وحروف القطع بالحبر الأخضر.

1-2-8-5 إعداد بطاقات مجموعة ملكية وبطاقات المالك

إن تثبيت الحدود يجرنا إلى إعداد لكل مجموعة ملكية نوعين من البطاقات:

بطاقة تسمى "بطاقة الحصة" (نموذج T4) مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية.
بطاقة تسمى "بطاقة المالك" (نموذج T5) بها معلومات لتعيين المالك أم المالك المفترض لمجموعة الملكية.
تخصص هذه الوثائق لإنشاء بطاقة تسمى "سجل عام" التي على أساسها تعد وثائق مسح الأراضي.

1-2-9 - تصحيح الأشغال الميدانية

يعد العون المكاف بالتحديد عند نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال.
ينقل على المجموعة الثانية للمخطط البياني لتثبيت الحدود، حدود الحصص و القطع المحددة، التفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على مخطط المسح و كذلك التسجيلات الحرفية الضرورية لفهم الرسم البياني.
للتذكير فإن هذه النسخة الثانية للمخطط البياني للتحديد تسمى أيضا "مجموعة الرسوم الواضحة" و هي الوثيقة الوحيدة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنتقل إلى الميدان، لا تطبق و لا تلف و لكن تحفظ داخل حافظة للمخططات.
الحدود الغير البارزة تنقل بدقة على هذه المجموعة الثانية المصححة، إنطلاقا من نقاط المبنية على المخطط البياني.

1-3-3 التحقيق العقاري

يهدف التحقيق إلى التقاط:
- كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.
تطبق، دون تمييز، على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي و هذا مهما كانت الطبيعة القانونية و القانون الخاص بملاكها.

1-3-1 عموميات

يأخذ التنظيم القانوني الجديد مصدره من التحقيق العقاري طابع حاسم فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية.
هكذا، و من الآن فصاعدا، يعنى المحافظ العقاري من دراسة السندات و العقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي.
و بالتالي فإن الأعدان المحققون لا ينبغي أن تقلت منهم أن نتائج تحقيقاتهم ترتب كامل أثرها القانونية، و من ثم عليهم أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم.
كما لا يجب أن ينسوا بأن نجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة و هي مساهمة الملاك و الشاغلين للعقارات.
هذا هو السبب الذي من أجله يجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم و يشرحوا لهم موضوع التحقيق و هدف المسح الذي يرتكز على تمكين قانون الأملاك العقارية، على قواعد قانونية سليمة و تسليم الملاك المعروفين سندات شرعية و هي الدفاتر العقارية.
و يتعلق الأمر بمساهمة الملاك أو الشاغلين بتوفير التحقيق ليس فقط بالوضع القانونية لأملاكهم و لكن أيضا بأمالك الجيران.

1-3-2 الإجراء

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود.
تتم بواسطة عونين محققين: واحد من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة.

إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و هم مكلفون بـ:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم:
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين،
- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق،
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية،
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.

1-3-3 إثبات حق الملكية

يتم إثبات حق الملكية إما بواسطة السند و إما، في غياب ذلك، عن طريق التحري.

1-3-3-1 الإثبات بواسطة السند

إن الإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة.

يتعلق الأمر بالنسبة للمحقق بـ :

- التحقيق من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.
- التأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة.
- أحياناً فإن السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو نظراً لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات. لا يتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية.
- يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى إكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها:
- 1- الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق: هناك إذن نقص في الحجة و إثبات حق الملكية يكون عن طريق التحري.
- 2- السند يخص العقار موضوع التحقيق، لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة. و هنا نقص في السندات و اللجوء إلى تحريات إضافية أمر ضروري لتحديد مصدر الزيادة الملحوظ.

و هذا يمكن أن يرجع إلى:

- إما لحقوق مصدرها الملاك المجاورين و هو ما يتطلب تأكيده من طرف هؤلاء.
- إما ناتجة عن إعتداء على ملكيات الغير، و هنا يجب على المحققين في هذه الحالة إثارة كل الآراء و الاحتجاجات و محاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة على العقار محل التحقيق.
- و مهما يكن من أمر، إذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت عند الإجراء الأول في السجل العقاري.

3- الشخص الذي مسه التحقيق و لديه مساحة تفوق تلك المرفوعة:

- يجب في هذه الحالة تفحص السندات المتعلقة بالأملاك المجاورة.
- إذا تبين من خلال هذا الدراسة تطابق بين المساحات المذكورة في العقود و المساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده.
- إلا إنه و إذا لم يكن هناك تطابق، هنا إذن نزاع حول الحدود، إذا يتولى المحققون محاولة تحديده ميدانياً.

1-3-3-2 سندات الملكية

بالنظر إلى التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات :

- 1- العقود الرسمية، المنشئة، الناقل، المصرحة أو المعدلة للملكية.
- 2- بعض الوثائق غير الرسمية، التي يعترف بها التنظيم بصفة القوة المطلقة.

1-2-3-3-1 السندات الرسمية

من بين هذه السندات، يمكن ذكر:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم.
- هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشروع، و الأعباء المثقلة للعقارات.
- لكن لم تعد تعكس، غالباً، الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية.
- العقود الإدارية المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق.
- العقود المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو احقوق عينية عقارية معدة من طرف الموتقين السابقين، كاتب طبط الموثق، و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري.
- هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف و تعريف كافي للعقارات بإستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن حقوق في الشياح.
- العقود المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموتقين السابقين:
- العقود من هذا النوع تتعلق بعقارات تقع داخل المناطق الريفية أين لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية.
- رغم رسميتها، إلا انها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطراف ذلك.
- عدم إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مقررّة بنصوص سابقة، هذه الوثائق لها كل مميزات عقد رسمي و لها حجية ما تحمله إلا عند إثبات الخطأ.
- في بعض الأحيان، هذه العقود لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و هذا لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث إضافية.
- القرارات القضائية المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.
- يجدر التذكير بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه إلا إذا أصبح نهائياً و لا يكون نهائياً إلا إذا استوفى كل طرق الطعن بعد تبلغه إلى الأطراف.

1-2-3-3-2 السندات غير الرسمية

- يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971. للتوضيح فإنه طبقاً لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخاً ثابتاً ابتداءً من:
- من يوم تسجيله،
 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
 - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

1-3-3-3 الإثباتات في غياب السند

في غياب السند، فإن التحقيق يتم عن طريق تحري، يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة.

و يتطلب الأمر التأكد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقاً لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة و علنية.

لهذا الغرض فإن على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق، منها:

- الشهادات المكتوبة.

- الشهادات الجبائية.

- كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

إن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق.

يمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكيد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر و الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة.

من جهة أخرى و لتمكين أي شخص له مصلحة في إبداء رأيه و ملاحظة خصص سجل للاحتجاجات و وضع في متناول الجمهور، بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية المعنية.

التحقيق يهدف كذلك إلي التأكد أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني.

لهذا السبب ينبغي على مصالح أملاك الدولة و كذا البلدية، على غرار الملاك الآخرين، إبداء آرائها و ملاحظاتها على العقارات التي شملها التحقيق خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية.

وعلى إثر انتهاء مدة الإيداع فإذا لم يسجل أي احتجاج من طرف الملاك المجاورين أو أي شخص آخر و إذا لم يتبين أحقيه الدولة أو البلدية على العقار المعني، فإن هنالك إحصالات كبيرة بأن وضعية الحق المعين تطابق وضعية قانونية.

1-3-4 إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء

إن الحقوق العينية الأخرى إما تكون تجزئة لحق الملكية أو الأعباء من شأنها أن تنقل العقار المعني.

إن تجزئات حق الملكية تشمل :

- الانتفاع و هو حق عيني مؤقت يعطى لصاحبه استعمال و الإنتفاع بالعين دون حق التصرف.

- حق الإستعمال الذي يسمح لصاحبه إستعمال الشيء و الانتفاع بثماره في حدود إحتياجاته العائليه.

- حق السكن و الذي يسمح لصاحبه، السكن في دار في نفس حدود الاستعمال.

- الإرتفاق الذي هو حق يقيد حق الإنتفاع لعقار تابع لشخص آخر.

- الإستغلال و هو حق يسمح لصاحبه الإستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.

هذه الحقوق تثبت بواسطة السند أو عن طريق البحث.

الأعباء التي قد تنقل العقار هي تأمينات عينية و تضم :

- الرهن الذي يسمح للدائن، صاحب هذا الحق، على عقار لبيعه لفائدته، في أي يد كان، عند عدم و فاء المدين.

- الإمتياز الذي هو حق الأسبقية ممنوحة قانوناً لفائدة شخص، على عقار، ملك لشخص آخر.

- الرهينة و هي الإتفاق الذي بموجبه تنتقل حيازة المنقول أو العقار من المدين إلى الدائن مع إمكان هذا الأخير أن يحتفظ به إلى غاية تسديد مستحقاته أو بيعه لإستفاء دينه من ثمن البيع.

1-3-5 تعيين ذوي الحقوق

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصاً أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة شياح أو ملكية مشتركة، و إما شخص معنوي. و نفس الشيء للحائز على حقوق عينية أخرى.

كل مالك أو مالك مفترض، يتسلم عند التحقيق لأول مرة، الرقم البلدي المؤقت للمالك الذي يعطيه إياه القائم بالتحديد.

- الأشخاص الطبيعية :

- المعلومات المتعلقة بتعريف المالك تشمل:
 - إسمه و لقبه و نسبه (إسم الأب و الجد، لقب و إسم الأم)،
 - تاريخ و مكان الإزدياد (البلدية ، الولاية ، البلد) متبوعاً بالجنسية،
 - وضعيته العائلية،
 - مهنته،
 - عدد الأشخاص المتكفل بهم،
 - مكان إقامته (العنوان الكامل).
- إذا كان العقار في حالة شياع ناتجة عن إرث كان محل فريضة فإن تعرف أحد الشركاء كاف. إذ لم تعد بعد الفريضة أثناء التحقيق، الشخص المطلوب تعريفه هو المالك في الشياع الذي يقوم بإدارة العقار و تعريفه يكون متبوعاً بإشارة "و فريق".

- الأشخاص المعنوية :

- الأشخاص المعنوية هي:
- الدولة، الجماعات المحلية: الولاية و البلدية
- المؤسسات العمومية.
- الشركات، الجمعيات، المؤسسات الدينية و المؤسسات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص.
- المؤسسات المستفيدة من الأملاك الوقفية.
- عندما يتعلق الأمر بأمالك تابعة للدولة، نذكر التسمية و مقر المصالح و التنظيمات العمومية التابعة أو المسيرة لإدارة هذه الأملاك .
- المجموعات، المؤسسات العمومية، شركات، جمعيات، و المؤسسات تعين بأسمائها و مقرها الاجتماعي.

1-3-6 المعلومات ذات طبيعة قانونية المتعلقة بمجموعة ملكية

- تعني هذه المعلومات :
- هوية المالك،
- الطبيعة القانونية و أصل الملكية،
- طريق إكتساب حق الملكية (شراء، إرث، هبة، تبادل، ملك، إكتساب)
- الحقوق و الأعباء التي يمكن أن تنتقل الملكية.
- في حالة الشياع، قائمة المالكين في الشياع.

1-3-7 المعلومات الخاصة ببطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 .

في المناطق الريفية، ينتج عن التحقيق العقاري إعداد بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية، تسمى بطاقة التحقيق العقاري و التي يظهر فيها البيانات التالية :

- الإطار 1 : الطبيعة القانونية و أصل الملكية :
- التي تظهر فيها بطريقة و واضحة و محددة للطبيعة القانونية للعقار.
- لهذا الغرض، كل الحالات التي من الممكن أن تظهر للمحقق أثناء بحثه، عليه فقط أن يضع إشارة في الخانة المناسبة.

- الجزء 1-1 الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح أو الطبوغرافية :
- يجب أن يرتب العقار في إحدى الأصناف المبنية في هذا الإطار.
- هذه الملكية تكون من طبيعة ملك أو ملكية خاصة، تمارس بطريقة مفردة أو في الشياع و تكون متنازع فيها أو لا.
- ملكية وقف تكون خاصة أو عامة.

- الجزء 1-2 أصل الملكية : (يستعلم هذا الجزء عندما تكون العمليات أقيمت في وسط ريفي).
- في هذا الصدد، يتعين تبيان واحدة من مختلف الطرق التي ساهمت في إنشاء الملكية.
- هذه الإجراءات التي تمت على أقاليم الدوائر القديمة والتي كانت إما :
- مصادق عليها و أصبحت نهائية لأن سند الملكية المكرس لحقوق المعنيين على العقارات سلم من طرف مصالح أملاك الدولة.
 - غير مصادق عليها أي تكون بدون أثر، لكن ذات نتائج سجلت بالمحاضر و التي من شأنها إعطاء معلومات هامة حول الملاك المحتملين.
 - و من جهة أخرى فإن التحديدات المبنية في هذه الفقرة تمكن، عندما يتعلق بالمجلس المشيخي، أخذ المعلومات التي ترمي إلى تصنيف الأراضي.
 - الملكية عينت أو أنشأت بموجب الإجراءات العقارية التالية : (تستعلم هذه الفقرة و فق الإجراء المطابق (1)) :
 - * المجلس المشيخي (قانون 1863-1887)
 - * التحقيق العام (قانون 1873)
 - * التحقيق الجزئي (قانون 1897 و 1926)
 - * آخر (إنشاء مراكز المعمرين - لجنة المعاملات و التقسيم لسنة 1846 في المتيجة و الساحل -التعويض)
 - توضيح في ما إذا كان التحقيق مصادق عليه أو غير مصادق عليه.
 - إسم الدوار السابق أو إقليم الوضعية (02) تبعا لمرجع مخططات مصلحة الطبوغرافية (المخطط القديم)
 - رقم مجموعة عرش، بلدي، أملاك الدولة، ملك عام أو ملك،
 - رقم التحقيق الجزئي أو التحقيق الكلي،
 - الجدول الذي يتضمن رقم القطعة و رقم السند و إسم و لقب المستفيد.

الإطار 2 - : الطريقة الحالية للتملك أو الحيابة:

يجب أن تحتوي على جميع الإيضاحات الخاصة بالتصرفات القانونية و وقائع الحيابة التي بموجبها يبني المعنيون إدعاءاتهم حول مجموعة الملكية.

1-2 وقائع الحيابة المثارة

تبين هذه الوقائع بوضوح عن طريق علامة توضع في الإطار الخاص بها و ذلك إذا كان الأمر يتعلق بالشراء، توزيع أو تخصيص، أيلولة، هبة، تبادل، نزع ملكية، إرث، الوصية، التأميم، إكتساب بدون سند، تقادم مكسب أو أخرى.

2-2 عقود الملكية بإسم الحائز الحالي

إذا كانت سندات الملكية بإسم الحائز الحالي، الطبيعية، الموضوع و مراجع السند المعني و كذا تلك التي المتعلقة بالإشهار في المحافظة العقارية يجب أن تذكر بوضوح في جدول منوط بها (في البطاقة)

2-3 عقود الملكية لا تكون بإسم الحائز الحالي

إذا لم تكون سندات الملكية بإسم الحائز الحالي، يجب على المحقق أن يستخرج وقائع الحيابة و مدتها.

- تاريخ بداية ممارسة الحيابة و / أو تاريخ و فاة الأب
- لقب، إسم و سند المالك الأصلي.
- التقاط أقوال و شهادة لشخصين على الأقل ليس لهم صلة عائلية بالمعنى، متقدمين في السن في حدود المعقول

الإطار 3 - : الحقوق و الأعباء المنقلة للملكية (ملكية عامة أو خاصة)

خصص هذا الإطار لإحتواء التفاصيل حول الحقوق و الأعباء المنقلة للملكية:

- رهن حيازي،
- حقوق إستعمال و السكن،

- رهن،
- حق الارتفاق و حق الإنتفاع (يحدد إن كان جماعية أو فردية)،
- حق الأنتفاع الجماعي و حق الانتفاع الفردي (تحديد إذا كان مباشر أو غير مباشر)،
- إمتياز،
- إيجار طويل المدى،
- إيجار،
- المجاورة،
- أخرى

تذكر هذه الحقوق التي تشكل في الحقيقة أجزاء الملكية حسب أهميتها، إنتفاع، إستغلال، إستعمال و السكن، إرتفاق. - يسجل المحقق ألقاب و أسماء المستفيدين و كذا مراجع إجراءات الإشهار بالمحافظة العقارية. - و ينطبق كذلك على الأعباء الأخرى، الامتيازات، الرهن، الرهينة، الرهن الحيازي التي قد تثقل مجموعة الملكية.

- هذه المعلومات التي تمثل أهمية كبيرة، تمكن المحافظ العقاري من إستخراج الوضعية القانونية الحقيقية للعقار أثناء الترقيم في السجل العقاري.

الإطار - 4 : المالكين في الشياخ

- يبين المحقق في هذه الحالة مجموعة المالكين في الشياخ مع المعلومات التالية:
- رقم التسلسلي،
 - إسم و لقب، إسم الأب و عنوان أصحاب الحقوق،
 - علاقة القرابة مع شركائه في الملكية.
 - الحصص في الأجزاء المشتركة

الإطار - 5 : الملاحظات :

- يجب أن يحتوي هذا الإطار على العناصر المفيدة للتحقيق:
- الأقوال، الملاحظات،
 - الملتقطة من طرف (اللقب، الإسم و الصفة).

الإطار - 6 : الإمضاءات:

يجب على جميع البطاقات أن ترقم، تؤرخ و تمضى من طرف المحقق، و كذا المالك (أو و كيله)، رئيس المجلس البلدي (أو ممثله).

1-3-8 تقديم أشغال تثبيت الحدود و التحقيق

- بطاقة التجميع الموجهة للجمهور:

يجب أن يشير العون التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي، في كل أسبوع، على بطاقة التجميع المعلقة في مقر البلدية، تطور الأشغال حتى يستطيع أن يعلم المصالح و المالكين حول سير العمليات التي يقوم بها في الميدان. هذه الوثيقة هي خريطة على سلم 1/25.000 أو على 1/50.000، متضمنة حدود البلدية و أقسامها.

- بطاقة تقدم الأشغال :

يجب على مسؤول الفرقة أن يمسخ يومياً "بطاقة تقدم الأشغال " إلى 1/25.000 أو 1/50.000 كل مساء يورد على هذه البطاقة تقدم أشغال تثبيت الحدود و التحقيق.

1-4-4 التكفل بالتحويلات العقارية التي تحدث أثناء عمليات المسح

قد يتم تحويل ملكية عقارية أثناء عمليات المسح الأراضي بعد أن يكون العقار المعني موضوع تثبيت الحدود و التحقيق.

- هذه الوضعية إن لم تأخذ بعين الاعتبار في الوقت المناسب، يمكن أن تفقد وثائق المسح معناها و من ثم لم تعد تعكس الوضعية العقارية الصحيحة عند إيداعها بالمحافظة العقارية.

لهذا السبب، فإن المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، يحث المحافظ العقاري إبلاغ مصلحة المسح بكل التحويلات العقارية التي تتم أثناء عمليات مسح الأراضي.

يتم هذا التبليغ بواسطة مستخرج نموذج P.R.4.

و حسب المعلومات الموجودة في هذه الوثيقة يمكنها ورود حالتين:

- التحويل يشمل كامل العقار،

- التحويل يشمل جزء من العقار.

1-4-1 التحويل يشمل كامل العقار

لا تتغير الحدود في هذه الحالة و لا يعني المسك إلا الوثائق المكتوبة التي تؤشر وفق المعلومات المتضمنة في مستخرج العقد.

1-4-2 التحويل يشمل جزء من العقار

تحدث هذه التحويلات تغير في الحدود و بالتالي فإن الحدود لا تتوافق مع تلك التي إخذت من قبل.

في هذه الحالة تعد من الضروري القيام بإثبات حدود جديدة.

1-5 الطريقة الخاصة بالمسح في المنطقة العمرانية

على غرار عمليات المسح في المناطق الريفية، يستلزم المسح في الوسط الحضري، أشغال تحضيرية، تتمثل في:

1.5.1 جمع الوثائق الموجودة:

و يتعلق الأمر بـ :

الوثائق الطبوغرافية المتضمنة المخططات القديمة، الإسترجاعات المعدة تحت سلم كبير جدا يتراوح من 1/5.000 إلى 1/250 مرفق بقائمة نقاط التركيز، المخطط الشامل للمدينة أو لتجمعات عمرانية موضوع مسح، و فهرس قائمة نقاط التركيز (مثلثة أو ذات مجموعة أضلاع ذات تحديد دقيق) فهارس مهد الأراضي، الخ ...

الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح التالية:

- مصالح أملاك الدولة للعقارات التابعة لأملاك الدولة؛

- مصالح التسيير أو المرقيين العقاريين العاميين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم (OPGI-EPLF-CNEP)؛

- البلدية و الولاية بالنسبة للعقارات التي تملكها؛

- النظارات بالنسبة للأملاك المحبوسة؛

- مصالح الضرائب للولاية بالنسبة لقائمة المالكين العقاريين؛

- مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات و وعاءاتها؛

- مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها؛

- مصلحة التعمير و البناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة بـ: PUD، PUP، و PDAU؛

- المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الأثار الطبيعية المرتبة أو المحمية بالنسبة لقائمة هذه الممتلكات؛

- المؤسسات و المنظمات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها؛

1-5-2 تقسيم البلدية إلى أقسام :

في المناطق الحضرية، يمثل قسم المسح جزء من منطقة البلدية، الواقعة داخل محيط عمراني، يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية، و معرفة بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح حجم (83 سم X 60 سم).
تمر عملية تقسيم البلدية، إلى أقسام حضرية، بالمراحل التالية :

1-5-2-1 إعداد المخطط الشامل للمحيط الحضري للبلدية.

تمكّن الوثائق المتوفرة من إعداد مخطط شامل لكل المنطقة الحضرية للبلدية، و التي تمثل على ورقة أو أكثر ذات حجم 83 سم X 60 سم، على سلم 5.000/1 إلى 10.000/1.

1-5-2-2 تقسيم إلى قطاعات.

يتكون القطاع من عدد كامل من الأقسام.
تقسيم المنطقة الحضرية للبلدية إلى قطاعات، يمكّن فرق المسح من الرفع، و القيام بوضع كفيات التزويات لمجموعة أقسام.
يمكن تشبيه هذا التقسيم بوضعية الأحياء الحضرية.
يتم ترقيم القطاعات بإستعمال الأحرف الرومانية.

1-5-2-3 تقسيم إلى أقسام.

يتم تقطيع الأقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية.
تمثل الأقسام على المخطط و فق إحدى السلاسل التالية :
- 500/1 بالنسبة للمناطق المبنية ذات الكثافة العالية؛
- 1.000/1 بالنسبة للمناطق المبنية القليلة الكثافة؛
- 2.000/1 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جدًا.

1-5-2-4 ترقيم الأقسام:

يتم ترقيم الأقسام بنفس الطريقة المتبعة في المناطق الريفية.

1-5-2-5 نقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية:

تنقل حدود الأقسام، التي تمت بها الأشغال، على المخطط الشامل لبلدية. تمثل بعلامة، متفق عليها، بالحبر الصيني الأسود.

1-5-2-6 إعداد المخطط البياني للأقسام.

تَنجَزُ الأشغال الموضوعية على مخطط أصلي يدعى "مخطط بياني للقسم".
يمكن أن يتحصل على هذا المخطط مباشرة أو بتكبير المخططات الموجودة، على شفاف بنفس الحجم الخارجي لمخطط المسح (90 سم X 68 سم).
يجب أن يحتوي على حدود الولاية و البلدية، و الأقسام المجاورة و كذا تعيينها، بواسطة علامات متفق عليها.

1-5-2-7 تفصيل القسم إلى مخطط بياني و شبه مخطط بياني للرفع.

المخطط البياني للميدان هو جزء من القسم المكبر، ممثل من عدد كامل لمجموعات ملكية. يعد بكيفية بحيث يمكن تمثيله على ورقة ذات حجم 3 A (2 سم X 59,4 سم).
شبه المخطط البياني للميدان هو جزء من الرسم البياني للميدان، يحسن لغرض إستعماله ميدانيا و يمثل عدد كامل لمجموعات ملكية أو كتلة مجموعات ملكية.

يعد شبه المخطط البياني على ورقة ذات شكل A3 (42 سم X 59,4 سم).
تفصل الأقسام إلى مخطط بياني أو شبه رسم بياني على نموذج من ورق هيلوغرافي، للمخطط البياني للقسم.
يعين المخطط البياني للميدان بأرقام تصاعديّة إنطلاقاً من الوحدة.
يعين شبه المخطط البياني للميدان حسب رقم الرسم البياني التابع له زائد حرف أبجدي.

1-5-3 عملية وضع الحدود.

تتم عملية وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية، على غرار المناطق الريفية، بحضور كل الأطراف المعنية و تهدف إلى تحديد محتواها المادي.

1-5-3-1 مسك المخطط البياني لوضع الحدود.

تؤدي عملية وضع الحدود الى نقل الحدود المرفوعة على "المخطط البياني لوضع الحدود".
يحتوي هذا المخطط على نسختين، بحيث تستعمل واحدة منوطة للأشغال الميدانية و أخرى لتحسينها على مستوى المكتب. و يستعمل قاعدة التصميم استناداً للمخطط البياني و شبه المخطط البياني لوضع الحدود و يظبط، بالرؤية أو بوسطة السلاسل السريعة على حسب تقدم الأشغال.
تمثل حدود الملكية بخط من قلم ملون أصفر زنجفر ذات خط رقيق.
الحدود المشتركة لملكية تمثل بعلامة متفق عليها بحبر أسود.
تمثل حدود القطع الأرضية بخط عادي على المخطط البياني.
تميز بين القطع المبنية و الغير المبنية بعلامة تدل على حيازة الأرض مثل : فناء، حديقة، مخزن، أرضية شاغرة، ملعب... إضافة لهذا تمثل الأراضي المبنية، بآثار مشطوب بواسطة قلم ذات خط رقيق.

1-5-3-2 التسجيلات الحرفية على المخطط البياني لتثبيت الحدود

إن المخطط البياني لتثبيت الحدود هو الوثيقة البيانية التي تسمح برسم آلي لمخطط مسح الأراضي.
يؤشر بطريقة بحيث لا يدع مجال للغموض بالنسبة لطبيعة الحدود و التفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المسحي.
تحدد طبيعة الحدود و التفاصيل بوضع علامة متفق عليها (حائط، حاجز، سياج) أو عن طريق التعيين (حديقة، سوق، مقبرة، حوض...)
تعين طرق المواصلات بطبيعتها و إسمها (شارع ديدوش مراد، نهج العقيد عميروش، طريق و طني رقم... ممر لقليسين، ساحة الشهداء...)
تعرف مجموعات الملكية برقم الطريق أو العنوان البريدي. يسجل الرقم في الداخل و يحاط بدائرة صغيرة بقلم من نوع ROTRING أسود حجم 0,1 أو 0,2 مم.

1-5-4 التحقيق

يجري التحقيق حسب نفس قواعد المتبعة في المنطقة الريفية و ينجم عنه إعداد:
- بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (نموذج CNE1-2/T5) للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.
- بطاقة مجموعة الملكية (نموذج CNE 3/T4) للمجموعات الملكية المثبتة حدودها.
- البطاقات الوصفية للعقارات المبنية (نموذج CNE 4/T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.
- بطاقة حصص الملكية المشتركة (نموذج CNE5/T9) .

1-5-5 معلومات البطاقة الوصفية للعقار المبنى

- العقارات المبنية تكون موضوع "بطاقة وصفية للعقار المبنى" تحتوي على عنوان و جدول و يسجل فيه مايلي :

1-5-5-1 العنوان

يجب أن يحتوي عنوان البطاقة على عناصر المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار.

1-5-5-2 الجدول

يملاً جدول البطاقة عندما يكون العقار موضوع ملكية مشتركة. في هذا الصدد، قد تظهر حالتين:

- 1 - تعيين حصص الملكية المشتركة طبقاً لجدول وصفي للتقسيم مشهور: يملأ جدول البطاقة على أساس عناصر المعلومات المحتواة في هذه الوثيقة.
- 2 - الجدول الوصفي للتقسيم لا يعكس الوضعية الحقيقية للملكية المشتركة: في هذه الحالة: على المحقق أن يعيد تشكيل الحصص في الأجزاء المشتركة عن طريق قياس المحلات ذات الإستعمال الخاص و تطبيق الصيغة التالية:

1000 x المساحة المستعملة للحصة
مساحة المستعملة الشاملة

- حيث نتحصل على المساحة المستعملة الشاملة للعقار، بجمع المساحات المستعملة للأجزاء الخاصة .

1-6 إعداد و وضع حيز التنفيذ وثائق مسح الأراضي

1-6-1 مختلف وثائق المسح

- إثر عمليات التحقيق و تثبيت الحدود، تعد وثائق المسح و تحتوي على:
- مخطط المسح، مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأرض،
 - سجل المساحة، و هو سجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهومة تحت حساب المسح.
 - جداول الأقسام حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعاً لتسلسل الأقسام و أرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية، رقم الحساب كل مالك.
 - بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تليخيصه تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري.
- طبقاً للأحكام المدرجة المعدلة للمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المؤرخان في 25 مارس 1976 يمكن البدء في إستعمال هذه الوثائق المتعلقة بأقسام أو مجموعة أقسام، عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية لأكثر من سنة.

1-6-2 الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية

تودع وثائق المسح، بمجرد نهاية العمليات التقنية، لمدة شهر، على الأقل، بمقر البلدية، لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

الإجراءات:

تسلم الوثائق، من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. الذي يسلم بدوره بالمناسبة، شهادة إيداع

الإشهار:

يجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضى من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يُنشر في الأماكن المعتادة للصق المناشر للبلدية و البلديات المجاورة و كذلك بالوسائل أو بإعلانات كتابية أو الشفوية.

1-6-3 دراسة الإحتجاجات:

خلال إيداع لمدة شهر بالبلدية، يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح. في حالة المساس بحقوقه، يحق لكل شخص تقديم، أثناء هذه المدة، إحتجاج موضحا فيها أسباب تدخله و موضوع الطلب:

- سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- إما إلى رئيس الفرقة، الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شاغل من الساعة 8 إلى 12 و الذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك. هذه الوثيقة تقفل و تضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.
- يبلغ السجل و رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنتظر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة و تدرس الإحتجاجات الممكن أن تحدث.
- عند الإقتضاء، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي.

1-6-4 إنهاء عمليات المسح

بمجرد إنتهاء إعداد مسح الأراضي كليه، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية. التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة، الأخطاء المادية المكتشفة و حقوق المالك الحقيقي إذا صرح بها، تنجز بمناسبة عمليات محافظة وثائق المسح.

1-6-5 وضع حيز الإستعمال و وثائق المسح

- تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح و ترسل :
- الأولى إلى مقر البلدية المعنية، حتى تكون في متناول الجمهور، للمعانية، تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- تودع الثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري
- الثالثة تحفظ بمصلحة المسح، للمعانية، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.

2- الإجراء الأول في السجل العقاري:

2-1 إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

حتى يتمكن المحافظ العقاري القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. ومراعاةً للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري.

2-1-1 إعداد محضر التسليم:

- يحرر، بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح، محضر معد من طرف المحافظ العقاري.
- من الملاحظ، أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لان الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلم وثائق المسح.
- ويستوجب، في هذه الحالة، فتح فهرس متسلسل تاريخيا لتسهيل تدوين و متابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.
- يجب أن يكون محضر تسلم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إستلام وثائق المسح.
- هذا الإشهار يهدف من جهة الى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية الى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة ومن جهة أخرى، إثارة الإحتجاجات من قبل أشخاص لهم مصلحة في ذلك.

2-1-2 إيداع الجدول الخاص بالاجراء الأول:

ينبغي على كل مالك، كي يسلم له الدفتر العقاري، أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً كما جاء في نص المادة 13 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيته.

إن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري لأن في ظل النظام الجديد للإجراءات فإن الترقيمات العقارية تبين على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح.

2-2 كيفية الترقيم:

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية. وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري.

وإنه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فُرضت الترقيمات الفورية.

على المحافظ العقاري أن يتخذ الاجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها. و عليه يجب أن يسهر لاسيما على:

- على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

- يجب أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل إستلام وثائق المسح.

1.2.2 إستغلال البطاقة العقارية نموذج T10:

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10. تعد هذه الوثيقة بحيث تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري.

إن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند
- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان

تبعاً لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالآتي:

2-2-2 الترقيم النهائي:

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخر).

في حالة الشياخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به .

كما ينقل المحافظ العقاري، عند الإقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجبارياً، في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها.

2-2-3 الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح الى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقدّم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقاً لأحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

2-2-4 الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.

2-2-5 الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة:

في حالة عدم مطابقة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

6.2.2 ملاحظات على الترقيم المؤقت:

خلال الترقيم المؤقت، لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي أقرّف بأحقّيته في الملكية.

غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار.

في هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم، دون الإنتظار، بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

2-3 الشكاوي و الإعتراضات

قد تثار إحتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت.

بموجب أحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، السالف الذكر، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية.

حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لأجل قبول الإعتراضات.

في حالة إثارة الإعتراضات خارج الأجل القانونية حيث الترقيم أصبح نهائياً لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما إذا اثرت الإعتراضات في الأجل القانونية فالمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة.

2-3-1 محاولة المصالحة الناجحة

إذا إتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلاً الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيهم و إتفاقهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.

2.3.2 محاولة المصالحة الفاشلة

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علماً أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام تقييم العقار في السجل العقاري.

3 - مسك الوثائق المنشأة

يجب مسك باستمرار الوثائق العقارية المنشأة و هذا بفعل التغييرات المحتملة و التي قد تؤثر على العقارات و إلا فإنها تفقد ميزاتها و تصبح بالتالي غير مفيدة.

- كما سلف تحديده، فإن وضعية العقارات غير مستقرة كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات بفعل:

- وقائع قانونية (بيع، هبة، قسمة...)

- وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات (بنايات جديدة، هدم...)

لهذا السبب، نص المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، في مواد من 74 إلى 82

- مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراءات الملتزمة من طرف المحافظ العقاري

- إبلاغ المحافظ العقاري، عن التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات حيث مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائياً.

3-1 التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات

يجب إحترام عند معاينة التغييرات التعليمات التالية:

1 - أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 6 أشهر.

- جاء هذا بمقتضى أحكام المادة 74 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، السالف الذكر، بغية تسهيل للمحافظ العقاري:

- تعيين العقار

- إطلاع على السجل العقاري

- استعمال البطاقة العقارية المعنية

و عليه و بعد تطبيق إجراء الإشهار فإن مستخرج المسح يسهل لمصالح مسح الأراضي وجود حساب آخر مالك قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها أياها من طرف المحافظ العقاري.

2 - عندما تنجم عن التحويلات تغيير في الحدود يجب أن يتم معاينتها بوثائق القياس.

- هذه الوثيقة تشمل بموافقة الأطراف على تغيير الحدود و يتم ضبط ضروريا مخطط مسح الأراضي.

يتطلب إحضار وثيقة القياس عند كل تغيير في الحدود لوحدة عقارية ممسوحة ناجمة عن عقد أو قرار ناقل، مثبت، ناشئ أو مسقط لحق، الملكية، الإنتفاع، الإيجار الطويل المدى و المباني و الغراس.

- إذ أنه لا يتم إعداد وثيقة القياس للعمليات التالية:

- التحويلات الناجمة عن الحقوق العينية الأخرى ماعدا حق، الملكية، الإنتفاع، الإيجار الطويل المدى و المباني و الغراس.

- التعديلات في الملكية العقارية المبنية (تهديم بنايات جديدة).

- التغييرات في إحتواء الملكية العقارية الغير المبنية الناجمة عن سبب طبيعي (طمي، إنجراف التربة...).

- و لا ينجم عنه كذلك إنشاء وثيقة القياس، الإنتقال بفعل الوفاة، عندما يكون مابين العقارات وحدات مكونة لأجزاء تابعة لملاك مختلفين.

- إن وفاة الشخص ينتج عنه إستبدال بالورثة و ليس تغيير الحقوق العقارية التابعة للتركة.

- و عليه تُعد وثيقة القياس واحدة لجميع الوحدات المتجاورة المعنية داخل نفس العقد مهما كان عدد المشترين أو البائعون المعينون في العقد.
- تخضع وثيقة القياس لتأشيرة مسح الأراضي و تعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة.
- هذا الترقيم المؤقت الذي يصبح نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في مجموعة الملكية، تسهل للمحافظ العقاري عند تثبيت الإجراءات الخاص بهذا العقد أو القرار بفتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة.
- 3 - عند تنفيذ إجراء إشهار عقد أو قرار خاص بتحويل مؤدي إلى تغيير في الحدود، يجب تسليم، في نفس الوقت، للمحافظ العقاري مستخرج عقد يحتوي على ملخص عن العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار.
- أن إعداد مستخرج العقد جاء طبقا لأحكام للمادة 72 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم.
- بعد تنفيذ إجراء إشهار العقد أو القرار، يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويا على مراجع الإشهار.
- بالتالي، فإن مصلحة المسح تكون على علم بأن، التحويل الذي تكفلت به، بصفة مؤقتة في وثائقها، قد وفق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار.

3-1-1 تحولات دون تغيير في الحدود

- 1 - على محرر العقد، عند كل تحويل، طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي، من مصلحة المسح، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب.
- 2- يجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح
- 3- يلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد.

قصد تسهيل الاجراءات المفروضة على المستعملين نصت المادة 76 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، بأن نفس مطبوعة PR4 bis يعد في أن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد.

- وبهذا فإنه في الاول يتم تزويد هذا المطبوع بمعلومات على أساس أنه مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة للتحويل العقاري.

- 4 - يسلم هذا المطبوع، في نفس الوقت، إلى المحافظ العقاري مع الوثيقة محل الاشهار.
- 5 - عند إستلام العقد خاضع للاشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق من:
 - مصادقة مصلحة المسح على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن لا يكون أكثر من ستة أشهر.
 - مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة موضوع الاشهار.
 - تحت طائلة رد إجراء، يقوم بتنفيذ الاجراء ومسك السجل العقاري.
 - وعلى هذا الأساس يسطر المحافظ العقاري بقلم أحمر آخر إجراء المدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته الحالية، ويسجل بالبطاقة الجديد الإجراء الجديد.
- تكرر هذه العملية بالنسبة للدفتز العقاري الواجب تقديمه للمحافظ العقاري في أن واحد مع الوثيقة محل الاشهار.
- 6 - بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري يبعث مستخرج العقق نموذج PR4 bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح، وذلك طبقا لمراجع الاشهار المسجلة بمستخرج العقد.
- وتطبيقا لنص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 فإن مستخرجات العقد نموذج PR4 bis تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 1 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR 11 .

3-1-2 التحولات المغيرة للحدود:

- 1 - قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية.

تعد هذه الوثيقة على أساس نسخ تسمى مستخرج مخطط المسح وتسلم من طرف مصلحة المسح عند طلبها من طرف الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود.

2 - بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف المهندس ترسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح قصد التأشير عليها وإعطاء للوحدات العقارية الجديدة أرقام مؤقتة.

3 - بعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث.

يجب أن تبرز في هذه الوثيقة الوضعية القديمة للوحدة العقارية وكذا الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة.

- إن بقية العملية تتبع نفس الطريقة لمعالجة التحويلات دون التغيير في الحدود، يجب التحديد في هذه الحالة علاوة على مستخرج نموذج PR4 bis فإن وثيقة القياس تسلم كذلك للمحافظ العقاري أثناء تنفيذ إجراء إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة.

- عند تنفيذ هذا الإجراء، فإن وثيقة القياس تسلم إلى مصلحة المسح مرفقة بمستخرج المسح، على أن يتم الإرسال في ظرف صلب وكبير الحجم يؤشر عليه بـ "لا يجب طيه".

وعليه، فإن المسك الموالي لإجراء الإشهار الخاص بتعديل في حدود من شأنه:

- إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.

- فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.

- كما هو بالنسبة للدفاتر العقارية. يلغى الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

3-2 التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.

تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً.

قد تولد عن:

- حوادث طبيعية (إنجراف التربة، طمي...).

- القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

- بفعل الملاك (تهديم، بنايات جديدة...)

ينتج عن الحالة الأولى والثانية تغيير في مجموعة الملكية، أما الثالثة في إحتواء العقار.

3-2-1 التغيير في أرقام الوحدات العقارية:

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR 14"

3-2-2 هدم و بنايات جديدة

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة PR 15".

يدرج في كل من الصفحتين الأولى والثانية، من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البنائيات.

3-2-3 تحويل المحاضر PR 14 و PR 15.

تحول المحاضر النموذجية PR 14 و PR 15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين ما بين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج PR 13.

على المحافظ العقاري أن يفيد بإستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية لمطبوع نموذج PR 13.

الملحق رقم 12

شهادة ترقيم عقاري مؤقت(1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
 - و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
 - و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
 - و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
 - و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
 - و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في
 - و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:
- يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربيعة (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(2)

باسم السيد (ة) المولود (ة) بـ في
ابن (ة):، المهنة:، الجنسية:
الساكن (ة):

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(2) أشطلب العبارة هجر الملائمة

الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 وزارة المالية
 المندوبية السامية للتخطيط
 المندوبية السامية للتخطيط

الدفتر العقاري
LIVRET FONCIER

رقم : 4022

البلدية تيزي تازوالت
 LOCALITE
 QUARTIER
 العنوان المذكور تسيهوا الحبوب العزوي
 RUE ET N°
 قسم 34
 SECTION
 مجموعة ملكية رقم 230
 OT DE PROPRIETE N°
 سعة المسح 34 أوك سائر
 CONTENANCE CADASTRALE
 رقم القطعة إحداثيا - éventuellement
 IT N°



ملاحظات هامة

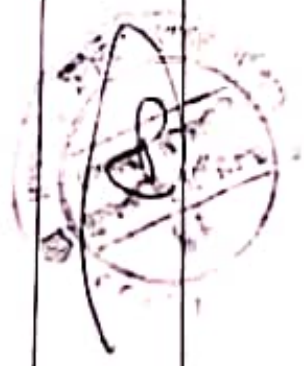
1 - لا يمكن للمطوق الاستدعاء إلا بعد انقضاء المدة المحددة في عقد البيع أو التبرع أو التملك أو غيرها من العقود الواردة في القانون.
 2 - يجب على الأطراف ومقرهم عند إبرام أي معاملة تتعلق بالدفتر العقاري أن يطلعوا على المحتويات الواردة في هذا الدفتر.
 3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بملكية العقار إلا إذا ظهر فعليا من الوثائق المتوفرة.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
 Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication doit être opérée sans présentation dudit livret.
 En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance approuvé par le conservateur au cadre après.
 Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à époque.
 2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer l'exactitude des annotations qui y sont portées.
 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'est opposable aux tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
 Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le livret et de disjoindre le plan y annexé.

الهدف DESIGNATION OF EXPERIMENT	الهدف DESIGNATION OF EXPERIMENT (مجال، مساهمة، محتوى) (Intuition, superfluous, circumstance etc.)

الهدف DESIGNATION OF EXPERIMENT	الهدف DESIGNATION OF EXPERIMENT (مجال، مساهمة، محتوى) (Intuition, superfluous, circumstance etc.)
	<p>والتأثير الذي يحدثه التغير في سرعة التفاعل عند تغيير تركيز المواد المتفاعلة في تفاعل كيميائي معين. يتم إجراء التجربة في ظروف مسيطر عليها باستخدام أجهزة القياس المناسبة. يتم إجراء التجربة في ظروف مسيطر عليها باستخدام أجهزة القياس المناسبة. يتم إجراء التجربة في ظروف مسيطر عليها باستخدام أجهزة القياس المناسبة.</p>



II - PROPRIETE

ملكية . II

ملاحظات OBSERVATIONS	تعيين المالك		FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	إشهارات PUBLICATIONS		
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	هوية IDENTITE		ترجمة Case	حجم Volume	تاريخ Date
18 / 88 مبيع	مناجذسية جزائرية شاملة الأهلية		الإجراء الأول في السجل العقاري	2/338	131	20/03/2006
29 / 88 مبيع	مناجذسية جزائرية شاملة الأهلية					
4 / 88 مبيع	مناجذسية جزائرية شاملة الأهلية					
1 / 83 مبيع	مناجذسية جزائرية شاملة الأهلية					
10 / 83 مبيع	مناجذسية جزائرية شاملة الأهلية					

المرجع
المرجع
المرجع
المرجع
المرجع

ملاحظات REMARKS	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE		FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	التسجيلات REGISTRATION		
	هوية الشخصية CONDITION PERSONNELLE	هوية IDENTITE		رقم Case	عدد Volume	تاريخ Date
10/11 شارع	عفا حدسية حوزانية شامل الاقربة					
10/55 شارع	عفا حدسية حوزانية شامل الاقربة					
10/50 شارع	عفا حدسية حوزانية شامل الاقربة					
		136				
		شابلون				



قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب:

1. أبو السعود رمضان، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2000.
2. _____، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.
3. أبو الوفاء أحمد، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة السابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1966.
4. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومه، الجزائر، 2014.
5. الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
6. أنور طلبية، الحياة الأصلية والعارضة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2004.
7. البدراوي عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية أسباب كسبها، الطبعة الثالثة، مطابع دار الكتب، القاهرة، د.س.ن.
8. البديري علي شاكر عبد القادر، السند الصحيح وأثاره في الملكية (دراسة مقارنة)، المركز القومي للإصدارات القانونية، بغداد، 2016.
9. براهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
10. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه، الجزائر، 2013.
11. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

12. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
13. حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، د. س. ن.
14. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
15. _____، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2010.
16. _____، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.
17. حمدي باشا عمر، وزروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2010.
18. خالد احمد، الحياة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
19. _____، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
20. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
21. _____، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
22. رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحياة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002.
23. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.

24. رمول خالد، ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2009.
25. سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، 2001.
26. _____، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003.
27. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
28. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د س ن.
29. سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثالثة، مطبعة الداود، دمشق، 1979.
30. _____، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000.
31. _____، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة، عمان، 2010.
32. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2004.
33. الشهاوي قدرى عبد الفتاح، الحيازة والملكية في التشريع المصري-العربي-الأجنبي دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، د. ب. ن، 2002.
34. الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، أحكام التقادم، توزيع دار الكتاب الحديث، راوي للطباعة والإعلان، الإسكندرية، 1989.
35. الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية والنشر، بيروت، د.س.ن.
36. طالبة أنور، الحيازة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
37. طالبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2010.

38. عدلي أمير خالد، ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم، منشأة المعارف، الإسكندرية، د. س. ن.
39. عرفة عبد الوهاب، المرجع في الحياة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
40. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004.
41. غانم ياسين، الحياة وأحكامها في التشريع السوري وفي التشريعات العربية، دار السلام، دمشق، 1995.
42. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س. ن.
43. قصي سليمان، الحقوق العينية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، العراق، 2011.
44. كتيب تقنيات التحقيق العقاري، دليل صادر عن وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.
45. كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة معهد دون بوسكو، الإسكندرية، 1965.
46. محمدي زاوي فريدة، الحياة والتقدم المكسب، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
47. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
48. محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2012/2011.
49. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.
50. منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

51. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة سيد عبد الله رهنة، مصر، 1965.
52. هرجه مجدي مصطفى، الجديد في الحياة وفقا لأحدث التعديلات، محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2007.
53. همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007.

ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:

- الرسائل الجامعية:

1. بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015 - 2016.
2. جديلي نوال، السّجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017.
3. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
4. ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015 - 2016.
5. عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017 - 2018.
6. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة،
2007 - 2008.

- المذكرات الجامعية:

1. أحمد برادي، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008 - 2009.

2. أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2014/2015.

3. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

4. بقّة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2013/2014.

5. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2004/2005.

6. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازحته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010 - 2011.

7. بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013 - 2014.

8. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2013.
9. بوصبيعات المومن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.
10. ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 - 2009.
11. جقبوب محفوظ، الشهر العيني وإستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، 2012 - 2013.
12. حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015/2014.
13. الدّح عبد المالك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2003/2002.
14. روبصات مسعود، نظام السجل العقاري التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
15. زيدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2011/2010.

16. زناي أمينة، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2014/2013.
17. شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، بن خدة بن يوسف، 1998 - 1999.
18. شربالي مواز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2019.
19. شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
20. صباطة سليمة، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
21. ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006.
22. طروب كامل، الحيازة في الفقه المالكي والقانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2001 - 2002.
23. طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014.
24. عجيري جهيدة، التنظيم القانوني لعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء المرسوم 83-352، مذكرة لنيل شهادة

- الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2004/2003.
25. علاّق لمنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000/1999.
26. عوامرية العياشي، شهادة الحيازة وآثارها في توسيع سلطات الحائز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2004 - 2005.
27. فثيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.
28. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
29. القيزي لزهاري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2012 - 2013.
30. كامل طروب، الحيازة في الفقه المالكي والقانون المدني الجزائري- دراسة مقارنة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2002/2001.
31. مدور ياحي، التعمير وآليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

32. مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2005 - 2006.

33. ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006 - 2007.

ج - المقالات والمدخلات:

- المقالات:

1. بسام مجيد سليمان، "التنظيم القانوني للحيازة دراسة تأصيلية- تطبيقية"، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 14، العدد 50، جامعة الموصل، العراق، 2016، ص 1 - 50.

2. بن طيبة صونية، "انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة لعربي تبسي، تبسة، 2017، ص 11 - 22.

3. بيوت نذير، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المجلة القضائية، الجزء الثالث، عدد خاص، 2010، ص 19 - 26.

4. جغلول زغودود، حاجي نعيمة، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، العدد 14، جامعة البويرة، جوان 2013، ص 236 - 255.

5. حمدي باشا عمر، "قد الشهرة"، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد الرابع، الغرفة الوطنية للموثقين، نوفمبر ديسمبر، 2001، ص 78 - 84.

6. خلفوني مجيد، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، العدد 8، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002، ص 11 - 22.

7. خيار لحو غنيمة، "شهادة الحيازة في القانون التوجيه العقاري"، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص ص 158 - 170.
8. دغيش أحمد، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، العدد 01، تصدر عن مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2014، ص ص 8 - 29.
9. ربي أحمد، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص ص 312 - 330.
10. رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ماي 2013، ص ص 103 - 116.
11. زين الدين بوتشيشة، "التحقيق العقاري، كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة أفاق وعلوم، مجلد 04، العدد 05، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2019، ص ص 212 - 223.
12. سعيد سعودي، "الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة الوادي، 2019، ص ص 356 - 369.
13. سكاكني باية، "الطبيعة القانونية لعقد الشهرة"، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين لتيزي وزو، العدد 2، تيزي وزو، ديسمبر 2004، ص ص 05 - 22.
14. سماعيني هاجر، "الإشكالات التي خلفها عقدة الشهرة وآليات فضّ نزاعاتها"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 01، العدد 02، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015، ص ص 83 - 102.

15. شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2017، ص ص 265 - 295.
16. صويلح بوجمعة، "دراسة في القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27-02-2007"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، الجزائر، ماي 2017، ص ص 100 - 108.
17. ضيف أحمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، 2009، ص ص 223 - 234.
18. فراحي كوثر، "الحياة وأثرها في كسب الملكية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جانفي 2018، ص ص 51 - 72.
19. لعشاش محمد، "تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص ص 370 - 390.
20. لمزري مفيدة، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، المجلد 08، عدد 01، جامعة غليزان، 2009، ص ص 83 - 102.
21. _____، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 09، جامعة المسيلة، مارس 2018، ص ص 385 - 400.
22. محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، مجلس الأمة الجزائر، لسنة 2007، ص ص 117 - 147.
23. المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، جامعة تمنراست، 2018، ص ص 81-105.

24. مسعود كمين، "عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم 83-352"، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، الجزائر، 2003، ص ص 179 - 199.

25. مصطفى رياحي، "تطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية، عن طريق تحقيق عقاري في ظل القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد 3، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، ديسمبر 2019، ص ص 692 - 723.

26. موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 04، جامعة حسبية بن بوعلي، الشلف، نوفمبر 2017، ص ص 167 - 184.

27. نسيب نجيب، "إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 02، جامعة المسيلة، 2016، ص ص 88 - 106.

- المداخلات:

1. بن دعاس سهام، "التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه"، الملتقى الوطني الرابع الخاص بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 27-28 أبريل 2011.

2. بن ناصر وهبية، "مدى فعالية آليات تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، يومي 2 و3 جوان 2014.

3. شايب باشا كريمة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، يومي 2 و3 جوان 2014.

4. لخضاري القيزي، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 27 و 28 أبريل 2011.

د - النصوص القانونية:

- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30/11/1971. (ملغى).
2. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 05/03/1974. (ملغى).
3. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 صادر في 13/05/2007.
4. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، صادر في 18/11/1975.
5. أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1976 (معدل ومتمم).
6. قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر في 16/08/1983. (ملغى).
7. قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 6، صادر في 07/02/1984، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 19-12 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 78، صادر في 18/12/2019.
8. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر في 09/12/1987. (ملغى).

9. قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 28، صادر في 13/07/1988. الملغى بموجب القانون رقم 06-02، المتضمن مهنة التوثيق، ج ر عدد 14، صادر في 08/03/2006.
10. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18/11/1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/1995.
11. قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990 (معدل ومتمم).
12. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03/08/2008.
13. قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 08/05/1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد 29، صادر في 23/05/2001، وبالقانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر 2002، ج ر عدد 83، صادر في 15/12/2002.
14. قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 سبتمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، صادر في 18/12/1991.
15. أمر رقم 96-31 مؤرخ في 30 ديسمبر 1996، يتضمن قانون المالية لسنة 1997، ج ر عدد 85، صادر في 30/12/1997، معدل ومتمم.
16. قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 29/12/2003.
17. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28/02/2007.
18. قانون رقم 07-16 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، صادر في 31/12/2007.

19. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.
20. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر في 2008/08/10.

- النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم:

1. مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، صادر في 1973/02/20. (ملغى).
2. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13، معدل ومتم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج ر عدد 71، صادر في 1984/12/30، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل سنة 1992، ج ر عدد 26، صادر في 1992/04/08.
3. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، صادر في 1993/05/23.
4. مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم للمواد 15، 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63، ج ر عدد 38، صادر في 1980/05/15.
5. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 1983/05/24. (ملغى).
6. مرسوم تنفيذي رقم 91-95 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، صادر في 1991/03/19، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أبريل 2015، ج ر عدد 18، صادر في 2015/04/08.

7. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01/06/1991، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/2009.
 8. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، صادر في 31/07/1991.
 9. مرسوم تنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 27 جانفي 1996، يعرّف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الإعراف بصفة الفلاح، ج ر عدد 7، صادر في 28/02/1996.
 10. مرسوم تنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14 ماي 2008، يتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، ج ر عدد 25، صادر في 18/05/2008.
 11. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25/05/2008.
 12. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 22/02/2015، معدل ومتم للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01/07/1991.
- ب- القرارات الوزارية:
1. القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد 20، الصادرة في 09/03/1977.
 2. قرار مؤرخ في 25 ماي 1996، يحدد كفاءات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر عدد 77، صادر في 11/12/1996.

3. قرار مؤرخ في 12 ماي 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج ر عدد 42، صادر في 18/06/2002.

4. قرار وزاري مؤرخ في 25 ماي 2009، يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 40، صادر في 08/07/2009.

ج - التعليمات:

1. التعليمات العامة رقم 04 المؤرخة في 06/07/1994، الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح.

2. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير الأعمال المسحية والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3. التعليمات رقم 003 مؤرخة في 27/02/2008، صادرة عن مديرية أملاك الدولة، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

4. التعليمات رقم 3278 المؤرخة في 15 أبريل 2010، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2008 - التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحياة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

هـ - المذكرات:

1. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991، تحت رقم 4123، تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها والآثار المترتبة عليها.

2. المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 13 جويلية 2010، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02-07، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

و - المنشورات الوزارية:

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984، الذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983.

ز - الاجتهادات القضائية:

1. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 27 ديسمبر 1989، تحت رقم 57979، مجلة قضائية، عدد 03، 1993.
2. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 16 مارس 1994، تحت رقم 108200، المجلة القضائية عدد 02، 1995.
3. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ في 24 جوان 1998، تحت رقم 181645 مجلة قضائية، عدد 1، 1998.
4. قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 26 أبريل 2000، تحت رقم 196053، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2001.
5. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 28 جوان 2000، تحت رقم 197920 المجلة القضائية عدد 01، 2009.
6. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 20 أكتوبر 2000، تحت رقم 198951، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، 2001.
7. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 28 فيفري 2001، تحت رقم 205549، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، 2001.
8. قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 23 مارس 2005، تحت رقم 288085 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005.
9. قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 18 ماي 2005، تحت رقم 300815 مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2005.
10. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 18 جانفي 2006، تحت رقم 333926، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 3، 2006.
11. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 18 جانفي 2006، تحت رقم 323926 مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2006.
12. قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، تحت رقم 367715 مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006.

13. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 16 جويلية 2008، تحت رقم 4223832
المجلة القضائية، عدد خاص في الاجتهاد القضائي، الجزء الثالث، 2010.
14. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 11 مارس 2009، تحت رقم 508386،
مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2009.
15. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 14 جوان 2012، تحت رقم 720039، مجلة
المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012.
16. قرار صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 09 ماي 2013، تحت رقم 770511 مجلة
المحكمة العليا، العدد الثاني، 2014.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

A – Ouvrages:

1. BAUDRY Lacantinerie et TISSIER Albert, Traité théorique et pratique du droit civil de la prescription, 3^{ème} édition, Larose éditeur, Paris, 1905.
2. BERGEL Jean Louis, Brushi et autres, Traite de droit civil, les biens, éditions Dalta, Paris, 2000.
3. BIRH Philipe, Droit Civil général, Edition Dalloz, treizième éditons, Paris, 2000.
4. Colin et Capitant, Traité de Droit Civil Français, Tome 2, par Juliot, La Morandiere, 1952.
5. MARCEL Planiol et GEORGES Ripert, Traité pratique de droit civil français, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1930.
6. PIERRE Voirin, GRILLES Goubeau, Droit civil, tom1, 39^{ème} éditions, Librairie générale de droit et de jurisprudence Lextenso, Paris, 2019.
7. WEIL Alex, Droit Civil, Les biens, Deuxième édition, Editions Dalloz, Paris, 1974.

B – Les thèses:

1. Jean-Jacques Martel, La valeur vénale ou Locative des Biens, Droit Immobiliers ou Droit Sociaux: une Conception Juridique pour une Concrétisation Economique, Thèse de Doctorat en Droit, spécialité: Droit Public, Université de Lille 2, France, 2016.
2. ORTSCHIEDT Pierre, La possession en droit français et allemand, thèse de doctorat en droit, Université Robert Schuman, Strasbourg, 1977.

C- Les articles :

1. Bendjillali Mimoun, "L'histoire de la propriété foncière en Algérie de 1830 a 1962 entre les lois musulmanes et françaises", Revue des Sciences Humaines, Faculté des sciences humaines et sociales, Numéro 26/ 2006, université de Constantin.
2. CH. Gimel, "Le Cadastre", Journal de la société statistique de Paris, Tome 27, S.N/ Paris, 1886.

فهرس

01	مقدمة
	الباب الأول
08	الأحكام الموضوعية لإثبات الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة
	الفصل الأول
11	مضاهاة شهادة الحيازة للملكية العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري
12	المبحث الأول: الحيازة وضع ظاهر: عنوان للملكية
12	المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة
13	الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة
14	الفرع الثاني: خصائص شهادة الحيازة
14	أولاً: شهادة الحيازة شهادة اسمية
17	ثانياً: شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف
17	ثالثاً: شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار
19	المطلب الثاني: شروط استحقاق شهادة الحيازة
19	الفرع الأول: أركان الحيازة
20	أولاً: الركن المادي للحيازة
20	1 - تعريف الركن المادي للحيازة
20	2 - صور السيطرة المادية
20	أ - السيطرة المادية المباشرة عن طريق الحائز ابتداء
21	ب - السيطرة المادية المباشرة انتقالاتاً من الغير
21	ج - السيطرة المادية بواسطة الغير
23	د - السيطرة المادية على الشيوع

24	ثانيا: الركن المعنوي للحيازة
24	1 - تعريف الركن المعنوي للحيازة
25	2 - النظريات الفقهية في الركن المعنوي
25	أ - النظرية الشخصية
26	ب - النظرية المادية
27	3 - موقف المشرع الجزائري من النظريتين
28	الفرع الثاني: شروط صحة الحيازة
28	أولاً: شرط الهدوء
29	ثانيا: شرط العلنية
29	ثالثا: شرط الاستمرارية
30	رابعا: شرط الوضوح
31	خامسا: شرط حسن النية
31	الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالعقار المحاز ومدة الحيازة
32	أولاً: الشروط التي تخص العقار المحاز
32	1- شهادة الحيازة تخص الأملاك العقارية الخاصة
33	2- شهادة الحيازة تخص الأملاك العقارية غير المبنية
34	3- يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة
36	4- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة
36	ثانيا: شرط المدة
38	المبحث الثاني: شهادة الحيازة سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية
38	المطلب الأول: شهادة الحيازة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
39	الفرع الأول: مراحل تحرير شهادة الحيازة
39	أولاً: إيداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية المختصة
40	1 - الإجراء الفردي
40	2 - الإجراء الجماعي

41	ثانيا: مرحلة التحقيق والتحري
41	1 - فتح سجل خاص بشهادة الحيازة
42	2 - نشر ملخص العريضة
43	3 - طلب رأي مدير أملاك الدولة
43	4 - تلقي الاعتراضات
44	الفرع الثاني: شهر شهادة الحيازة في البطاقات الشخصية
45	أولا: تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل
45	1 - تعريف عملية التسجيل
46	2 - شهادة الحيازة تعتبر من التصرفات الخاضعة لرسم ثابت
47	ثانيا: مسك البطاقات الشخصية شهر شهادة الحيازة
48	1 - الفحص الأولي
48	2 - تسجيل شهادة الحيازة في سجل الإيداع
48	3 - مسك مجموعة من البطاقات العقارية الأبجدية
49	المطلب الثاني: شهادة الحيازة تمنح للحائز حقوقا تضاهي حق الملكية
50	الفرع الأول: إنشاء رهن لفائدة البنوك للحصول على قرض
52	الفرع الثاني: الحق في الحصول على شهادات التعمير
53	أولا: الحق في الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم
55	ثانيا: الحق في القسمة
55	الفرع الثالث: الحق في الحصول على بطاقة الفلاح
56	الفرع الرابع: شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي
58	الفرع الخامس: شهادة الحيازة تمنح حق للحائز في الحماية القضائية

	الفصل الثاني
63	اكتساب الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة عن طريق التقادم المكسب
65	المبحث الأول: آلية اكتساب الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة عن طريق التقادم
66	المطلب الأول: مفهوم التقادم المكسب
67	الفرع الأول: تعريف التقادم المكسب
67	أولاً: التعريف القانوني
67	ثانياً: التعريف الفقهي
68	ثالثاً: التطبيق القضائي
69	الفرع الثاني: أساس التقادم المكسب
72	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للتقادم المكسب
72	أولاً: رأي الاتجاه الأول
73	ثانياً: رأي الاتجاه الثاني
74	المطلب الثاني: شروط اكتساب الملكية بالتقادم
75	الفرع الأول: الشروط العامة للتقادم المكسب
75	أولاً: الحيازة
76	ثانياً: شرط المدة
78	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالتقادم القصير
78	أولاً: حسن النية
79	1- وقت وجوب توافر حسن النية
80	2- إثبات حسن النية
81	ثانياً: السند الصحيح
81	1- التعريف القانوني للسند الصحيح
82	2- التعريف الفقهي للسند الصحيح

82	3- شروط السند الصحيح
83	أ- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا صادرا إلى الحائز باعتباره خلفا خاصا
84	ب- يجب أن يكون السند الصحيح صادرا من غير مالك
85	ج- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا من شأنه نقل الملكية
85	د- يجب أن يكون التصرف القانوني سندا حقيقيا موجودا
86	هـ- يجب أن يكون السند الصحيح مشهر
87	4- إثبات السند الصحيح
88	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على اقتران شهادة الحيازة بالتقادم المكسب
88	المطلب الأول: الحق في التمسك بالتقادم المكسب أو التنازل عنه
88	الفرع الأول: الحق في التمسك بالتقادم
89	أولا: الوقت الذي يجوز فيه التمسك بالتقادم
90	ثانيا: أثر التمسك بنوع من التقادم على نوع آخر
91	الفرع الثاني: التنازل عن التقادم المكسب
93	المطلب الثاني: اكتساب ملكية العقار وثماره
93	الفرع الأول: التقادم يكسب الحائز ملكية العقار محل الحيازة
95	الفرع الثاني: التقادم يكسب الحائز ملكية العقار وثماره بأثر رجعي
99	المطلب الثالث: الاستفادة من الحماية القضائية للملكية العقارية
99	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق
101	الفرع الثاني: الدفع القضائي

	الباب الثاني
104	القواعد الإجرائية لإثبات الملكية العقارية المقترنة بشهادة الحيازة
	الفصل الأول
107	إجراءات إثبات الملكية العقارية على أساس الحيازة قبل المسح العام للأراضي
108	المبحث الأول: إجراءات إثبات الملكية على أساس الحيازة قبل 2007: عقد الشهرة
109	المطلب الأول: اختصاص الموثق بإثبات هذه الملكية
109	الفرع الأول: مراحل إعداد عقد الشهرة
111	أولاً: طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي
112	ثانياً: طلب رأي مديرية أملاك الدولة
112	ثالثاً: نشر الطلب وتلقي الاعتراضات
113	الفرع الثاني: الإجراءات التي يتبعها الموثق عند تحرير عقد الشهرة
113	أولاً: تحرير عقد الشهرة
114	ثانياً: تسجيل عقد الشهرة
116	ثالثاً: شهر عقد الشهرة
119	المطلب الثاني: النتائج السلبية لعقد الشهرة التي أدت إلى إلغائه
121	الفرع الأول: بساطة إجراءات عقد الشهرة
122	الفرع الثاني: غياب المعاينة الميدانية للحيازة
123	الفرع الثالث: الدور المحدود للموثق في إعداد عقد الشهرة
124	الفرع الرابع: تأخر رد ممثل أملاك الدولة يسهل الاستيلاء على الأملاك العقارية الوطنية

124	الفرع الخامس: تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن إعداد عقد الشهرة
126	المبحث الثاني: إجراءات إثبات الملكية على أساس الحيازة بعد 2007: التحقيق العقاري
126	المطلب الأول: اختصاص مديرية الحفظ بإثبات هذه الملكية
127	الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري
128	الفرع الثاني: اختصاص مديرية الحفظ العقاري بإجراء التحقيق العقاري
131	الفرع الثالث: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق
132	أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري
132	1- الإجراء الفردي
135	2- الإجراء الجماعي
138	ثانياً: سير عملية التحقيق والتحري
138	1- الأعمال التحضيرية
140	2- مرحلة التحقيق الميداني
140	أ- ضبط حدود العقار
144	ب- تدوين نتائج التحقيق
147	المطلب الثاني: تحرير سند الملكية وشهره
147	الفرع الأول: تحرير سند الملكية
148	أولاً: إصدار مقرر الترقيم
151	ثانياً: إصدار مقرر رفض الترقيم
153	الفرع الثاني: شهر سند الملكية وتسليمه
154	أولاً: شهر سند الملكية
156	ثانياً: تسليم سند الملكية للمعني

	الفصل الثاني
158	إجراءات إثبات الملكية العقارية الخاصة المقترنة بشهادة الحيابة بمناسبة المسح العام للأراضي
160	المبحث الأول: الترقيم المؤقت على أساس شهادة الحيابة بمناسبة عملية المسح
160	المطلب الأول: الإجراءات المادية لمعاينة الملكية العقارية الخاصة
161	الفرع الأول: المسح العام الأساس المادي لمعاينة الملكية العقارية
161	أولاً: تعريف عملية المسح العام للأراضي
163	ثانياً: الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام
164	الفرع الثاني: إجراءات المسح العقاري
165	أولاً: إعلان عن عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة المسح والتحديد
165	1- الإعلان عن عملية مسح الأراضي العام
166	2- إنشاء لجنة مسح الأراضي
167	ثانياً: بدء عملية المسح العام للأراضي
167	1- تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح
169	2- التحقيق العقاري
169	ثالثاً: اختتام عمليات المسح العام للأراضي
170	رابعاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
170	1- رفض الإيداع
171	2- قبول الإيداع
172	خامساً: شهر محاضر استلام وثائق مسح الأراضي
173	المطلب الثاني: ترقيم العقار على أساس شهادة الحيابة
174	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لأربعة أشهر
175	أولاً: كيفية الترقيم
176	ثانياً: آثار تسليم شهادة الترقيم المؤقت
178	ثالثاً: تلقي الشكاوي والاعتراضات
178	1- حالة المصالحة الناجحة

179	2- حالة المصالحة الفاشلة
180	الفرع الثاني: تكريس الملكية العقارية بصفة نهائية عن طريق الترقيم النهائي
180	أولاً: تحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي
181	ثانياً: إنشاء البطاقات العقارية
183	1- البطاقة الأبجدية
183	2- بطاقات قطع الأراضي
184	3- بطاقات قطع الأراضي
184	أ- البطاقة العامة للعقار
185	ب- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة
185	ثالثاً: التأشير على البطاقة العقارية
186	المبحث الثاني: تحول الحائز إلى مالك باستلامه للدفتر العقاري
186	المطلب الأول: تسليم الدفتر العقاري
186	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري وكيفية تسليمه
190	الفرع الثاني: ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري
191	المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة وموقف المشرع والقضاء الجزائري منه
191	الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري
192	أولاً: الحجية المطلقة للدفتر العقاري
194	ثانياً: الحجية النسبية للدفتر العقاري
195	الفرع الثاني: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
196	أولاً: موقف المشرع من الحجية القانونية للدفتر العقاري
198	ثانياً: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
201	خاتمة
207	الملاحق
208	قائمة المراجع
230	فهرس

ملخص

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم يمسه عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى دفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري للحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب، وهذا لمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام والتي يسفر عنها منح دفاتير عقارية لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم. كما تساهم شهادة الحيازة في تحفيز وترقية الاستثمار الفلاحي، إذ منح المشرع الجزائري للحائز حق الحصول على شهادات التعمير وقروض بنكية بواسطة الزهن الذي ينشئه على الأراضي والعقارات محل شهادة الحيازة من أجل الحصول على الدعم بمختلف أنواعه .

Résumé

Vu la vaste superficie de terres épargnées par le processus d'enquête immobilière, et afin d'aller vers l'épuration de la propriété immobilière dans notre pays, le législateur algérien s'est référé à travers la loi n° 90-25 contenant la loi d'orientation immobilière a encourager les citoyens ayant des terres sur des régions non cadastrées, a obtenir un titre de possession appelé « Certificat de possession » créé en vertu de l'article 39 de la loi d'orientation immobilière, délivrée par le président de l'Assemblée populaire communale sis dans sa juridiction, et ce pour contribuer, même indirectement, à la formation du registre foncier et les fiches immobilières prévus a les établir dans l'opération cadastrale, qui aboutit à l'octroi des livres fonciers aux propriétaires d'immeubles fixes, de leurs droits. Le certificat de possession contribue également à stimuler et à promouvoir l'investissement agricole. le législateur algérien ayant accordé à son titulaire le droit d'obtenir des certificats de construction et des prêts bancaires au moyen de l'hypothèque qu'il constitue sur le terrain et l'immobilier en lieu et place du titre foncier afin d'obtenir soutien de diverses natures.