

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : القانون العقاري

إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

في القانون الجزائري

من طرف

فشييت محمد

أمام اللجنة المشكلة من :

رئيسا.	أستاذ تعليم عالي، جامعة البليدة	د/ العيـــــد حداد
مشرفا ومقررا.	أستاذ محاضر، أ، جامعة البليدة	د/ رمول خالد
عضوا مناقشا.	أستاذ محاضر، أ، جامعة البليدة	د/ خليل عمرو
عضوا مناقشا.	أستاذ محاضر، ب، جامعة البليدة	د/ محمودي عبد العزيز

السنة الجامعية 2013/2012

إهداء

الى روح أختي ياسمين البريئة ، ألف رحمة عليك

الى أمي وأبي.....

الى كل أفراد عائلتي

الى كل اللذين ساعدوني وشجعوني على انجاز هذا

العمل المتواضع.

شكر

لا يسعني إلا أن أتوجه بعبارات الشكر والعرفان، إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث المتواضع، وخصوصاً مؤطري القدير الدكتور رمول خالد الذي صبر معي. فأقدر فيه توجيهاته ونصائحه القيمة، كما لا أنسى كل الأساتذة اللذين ساهموا بشكل كبير في تأطيرنا خلال السنة النظرية للماجستير، فنأمل أن نكون في المستوى المطلوب، كما لا تفوتني الفرصة أن أشكر كل زملاء الدفعة إذ كنا لحمة واحدة فلمست فيهم الطيبة والجدية، وفقنا الله جميعنا في بعث هذا التخصص مزيداً من النجاحات.

فهرس

07	مقدمة
15	1. إثبات الملكية العقارية ودورها في عملية التطهير العقاري
17	1.1. التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر
17	1.1.1. إثبات الملكية العقارية أثناء الحكم العثماني
17	1.1.1.1. نظام الطابو ودوره في الحفاظ على الملكية العقارية
18	2.1.1.1. التصنيفات المختلفة للملكية العقارية في العهد العثماني
21	3.1.1.1. تقييم هاته المرحلة
22	2.1.1. إثبات الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي
22	1.2.1.1. بداية تكوين فكرة الدومين العام
23	2.2.1.1. تكوين الملكيات العقارية الفردية
25	3.2.1.1. بداية مرحلة الإصلاح العقاري
27	3.1.1. إثبات الملكية العقارية بعد الاستقلال
27	1.3.1.1. الملكية العقارية في الفترة ما بين 1962 و 1980
32	2.3.1.1. الملكية العقارية في الفترة ما بين 1980 الى نهاية 1989
36	3.3.1.1. الملكية العقارية ما بين 1990 الى يومنا هذا
40	2.1. السندات القانونية المختلفة لإثبات الملكية العقارية
40	1.2.1. المحررات الرسمية
41	1.1.2.1. العقود الرسمية
42	2.1.2.1. العقود الاحتفائية
44	3.1.2.1. العقود التصريحية
46	2.2.1. السندات الإدارية
46	1.2.2.1. تعريف السندات الإدارية
47	2.2.2.1. أنواع السندات الإدارية

- 49 3.2.2.1 قوة السندات الادارية
- 50 3.2.1 السندات القضائية
- 50 1.3.2.1 تعريف السندات القضائية
- 50 2.3.2.1 أنواع السندات القضائية
- 53 3.3.2.1 مدى فعالية السندات القضائية
- 53 4.2.1 المحررات العرفية
- 54 2.4.2.1 العقود العرفية المحررة قبل 1جانفي 1971
- 55 3.4.2.1 العقود العرفية المحررة بعد 01مارس 1971
- 55 4.4.2.1 موقف القضاء من قاعدة الرسمية .
- 58 3.1 تطور عمليات التحقيق العقاري في الجزائر
- 58 1.3.1 عمليات التحقيق العقاري في ظل الأمر 71-73.
- 59 1.1.3.1 إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة
- 60 2.1.3.1 الكيفية و الإجراءات المتبعة في منح شهادة الملكية .
- 62 2.3.1 عمليات التحقيق العقاري في ظل الأمر 74-75 المتعلق باعداد مسح الارضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 62 1.2.3.1 التحضيرات الأولية كأداة للتحقيق وإعداد وثائق المسح العام .
- 64 2.2.3.1 دور التحقيق العقاري في عملية المسح وتسليم سندات الملكية .
- 68 3.2.3.1 تسليم الدفاتر العقارية بعد عملية التحقيق العقاري استنادا لعملية المسح
- 69 2. آلية التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية
- 72 1.2 ماهية وشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
- 72 1.1.2 مفهوم معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
- 73 1.1.1.2 تعريف آلية التحقيق العقاري وفقا للقانون 02-07
- 74 2.1.1.2 الهدف من عملية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري
- 77 3.1.1.2 مقارنة بين آلية التحقيق العقاري وفق للقانون 02-07 وعقد الشهرة

- 79 2.1.2. شروط ومجال تطبيق معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري
- 80 1.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في العقار محل عملية التحقيق
- 87 2.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في الحيابة لتطبيق التحقيق العقاري
- 89 3.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في إيداع طلب سير التحقيق العقاري
- 94 3.1.2. الشروط المادية لإنجاح عملية التحقيق العقاري
- 95 1.3.1.2. تسخير العنصر البشري الكفأ
- 96 2.3.1.2. تسخير الإمكانيات المادية
- 97 3.3.1.2. المشاركة الدائمة للمصالح الأخرى التي لها علاقة بهاته العملية
- 97 2.2. إجراءات سير عمليات التحقيق العقاري
- 98 1.2.2. الشروط العامة اللازمة للقيام بعملية التحقيق العقاري
- 98 1.1.2.2. الأعمال التحضيرية المرتبطة بعملية التحقيق العقاري
- 99 2.1.2.2. الانتقال و المعاينة الميدانية للعقار
- 100 3.1.2.2. معاينة المحقق وتحققه من واقع الحيابة الحالية
- 106 2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة الطلب الفردي والجماعي
- 106 1.2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة الطلب الفردي
- 111 2.2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري بصفة جماعية
- 111 3.2.2.2. نتائج التحقيق العقاري
- 114 3.2.2. تكريس نتائج التحقيق العقاري
- 115 1.3.2.2. إعداد مقرر يتضمن الترقيم العقاري.
- 116 2.3.2.2. إعداد مقرر الرفض
- 117 3.3.2.2. إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

122	3.2. المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري
122	1.3.2..تسوية الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة عن طريق التحقيق العقاري
123	1.1.3.2ا لتسوية الإدارية
124	2.1.3.2. عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري
125	3.1.3.2. التسوية القضائية
127	2.3.2. المنازعات القضائية الناجمة عن إعداد و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
128	1.2.3.2. المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي الإداري
130	2.2.3.2. المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي العقاري
131	3.2.3.2. المنازعات التي يختص بها قاضي المنازعات الجزائية
132	الخاتمة
134	الملاحق
155	قائمة المراجع

مقدمة

كانت وما زالت الملكية ومنذ القدم تمثل السلطة والقوة ، فكلما كانت حدود هاته الملكية كبيرة كانت الهيبة اكثر ،حيث ان الاسياد في زمن الاقطاع كانوا يحرصون كل الحرص على المحافظة على الاراضي التابعة لهم فلم تكن تنتقل من يد الى يد الا بموافقتهم وحتى عملية البيع الحاصلة كانت تخضع لإجراءات صعبة حتى لا تنتقل هاته الملكيات بسهولة الى الاغراب ، وبالتالي كانت هاته الملكية تتمتع بوضع خاص بالنسبة الى شخصية مالكيها .

ومن هنا يتضح أن مستوى أي امة من الامم مرتبط أساسا بأوضاع الملكية العقارية ولا يتأتى ذلك الا بتحديد علاقة الانسان ببيئته المتمثلة في مسالة حيازة الارض واستغلالها ، لأنه من خلال هاته العلاقة يمكن معرفة تاريخ الملكية لاي شعب من الشعوب ،وهو في واقع الامر هو تاريخ حضارتها ووثيقة وجودها .

وأمام هذا التطور فقد وضعت تشريعات خاصة تنضم هاته الملكية والحقوق اللصيقة بها ، حيث اصبحت الارض الطرف الاساسي في هذا المحيط بالنسبة لكل المجتمعات والقاعدة الاساسية لتتبع ثرواتهم الفردية والجماعية . ولاجل تملكه كان من الضروري معرفة واسعة لطبيعة هاته الاملاك وهذا طبعا يتطلب حالة وصفية وتقديرية لها وماهو مصدرها القانوني .

اما في الجزائر ومن خلال تاريخها الطويل، فقد تبين ان شعبها متشبث بارضه رغم كل المراحل التي مرت بها بداية من العهد العثماني،[03] ص49، حيث كانت الشريعة الإسلامية هي النظام القانوني السائد في جميع المعاملات، سواء المالية، أو الشخصية، وقد كانت الأراضي ونظامها القانوني يتمحور في الأراضي الخراجية، وأراضي الموات، وأراضي العروش، وأراضي الوقف و تمتد هذه المرحلة من سنة 1518 إلى 1830، وبعد دخول العثمانيين إلى الجزائر أصبحت هذه العقارات مقسمة إلى أراضي البايك، أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الحبوس، وقد كان للأتراك نظام خاص بالشهر العقاري،حيث أنشأ السلطان سليمان القانوني الثاني لجنة مسح الأراضي سنة 1602، أين سلمت للمالكين آنذاك سندات ذات قوة ثبوتية مطلقة، كما أن السلطة العثمانية عرفت تنظيما للملكية العقارية، وذلك من خلال إصدارها لقانون الأراضي الصادر في 21 افريل 1858، وأنشأت -وزارة الدفتر العقاري- المكلفة بحفظ السجلات العقارية بنفس التاريخ .

إلا أن هذه القوانين لم تطبق في الجزائر لصدورها بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر سنة 1830 [33] ص 17، ثم تلتها الفترة الاستعمارية وامتازت به الملكية العقارية في هذا العهد انها ورثت نظام الملكية الجماعية، فقد كانت هذه الملكية مقسمة إما إلى أراضي عرش، أو أراضي ملكية مشاعة للعائلة، وهذا الشكل من أشكال الملكية يعد من المعاملات العقارية، التي كانت تعيق الإدارة الفرنسية من بسط سيطرتها على أراضي الجزائريين، ومن أجل ذلك قامت هذه الإدارة بإبعاد العمل بالقوانين السائدة والمستمدة من الشريعة الإسلامية، وهذا من أجل بيع هذه الأراضي إلى المعمرين بعد الاستيلاء عليها، فصدر قانون 1834 الذي كان يرمي إلى امتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر، وقد صدرت لاجل ذلك عدة تشريعات منها الأمان الصادران في: 01 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846، حيث أجازا إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الإثبات، وبمقتضاها سلمت لأصحاب العقارات وثيقة تملك تقوم مقام سند الملكية، و صدر قانون التوثيق سنة 1855 الذي كرس مبدأ رسمية العقود، و صدر المرسوم المعروف بسيناتوس كونسيلت في 22 أبريل 1863، والذي صدر بمشورة مجلس الشيوخ الفرنسي، وقد هدف إلى التفريق بين أراضي الملك الخاص، وأراضي العرش، ونص على توزيع الأراضي بين القبائل، وتحويل حق الاستغلال إلى حق ملكية تامة، حيث تم تجزئة بعض أراضي العرش إلى وحدات فردية تسهيلات لإجراء التصرفات القانونية عليها، وقد هدف القانون إلى تسهيل عملية انتقال الملكية من يد الجزائريين إلى يد المعمرين، وبسبب فقر الجزائريين فقد اضطروا إلى بيع أراضيهم.

وفي سنة 1873 صدر القانون المعروف بمشروع فارني *warnier*، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة للأراضي الجزائرية، حيث نصت المادة الأولى " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها، والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي "، فتم إجراء تحقيقات عقارية بموجب هذا القانون، أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت لأصحابها في شكل مخططات وجدول اشهارية، وتم استبدال هذه الطريقة بقانون 16 فيفري 1879، حيث نص على إجراء تصفيات جزئية للأراضي، سواءا كانت أراضي ملك، أو عرش، وسواءا كانت تقوم بها الدولة أو الخواص، وعند الانتهاء من عملية التصفية، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض، أو في حالة رفضه قضائيا فيما يخص أراضي الملك الخاص، أو بقرار إداري في أراضي العرش، يسلم سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة، بعد استكمال إجراءات البحث والمصادقة، من طرف الحاكم العام بالجزائر، ويعد هذا السند نقطة

انطلاق الملكية المحققة، ولا يمكن لأي سند فرنسي آخر أن يعارضه ولو كان سابقا عليه، ويسمى هذا العقد عقد الصفاء[03] ص 64-67

وكان نظام الشهر المطبق نظاما شخصيا، ونظرا للحاجة إلى التدقيق في وثائق الشهر، صدرت عدة مراسيم منها المؤرخ في 26 مارس 1956، الذي هدف إلى إعادة تجميع الأراضي بطريقة جديدة لإعادة توزيعها، وكذا الأمر المؤرخ في 03 مارس 1959، الذي كان يهدف إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية، والحقوق العينية الأخرى.

وكان الاختصاص القضائي ينعقد إلى المحكمة العقارية بموجب هذا الأمر.

وتم تقسيم الأراضي الجزائرية إلى خمسة أنواع: أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات الفرنسية، العقارات الملك، أراضي العرش.

وقد تعامل المشرع الفرنسي بازدواجية في المعاملات العقارية حيث كانت تخضع في جزء منها إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وقد عوض المشرع الفرنسي الأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959 الذي عرف عدة عيوب بمرسوم 21 أكتوبر 1959 والذي تضمن بعض الحلول المستقاة من الشهر العيني، ثم تلاه إصلاح الشهر العقاري بموجب المرسوم الصادر في 01 مارس 1961، والذي تضمن أيضا بعض أحكام نظام الشهر العيني.

فقد عرفت المرحلة الاحتلالية عدة تشريعات عقارية، أكثرها تميز بالصفة الشخصية، كما أنها لم ترق إلى التنفيذ لعدم استقرار الأوضاع أولا، ولعدم تمكن فرنسا من فك الترابط العائلي، الموجود في المجتمع الجزائري، الذي حافظ على نظام الملكية الجماعية[33] ص19.

حيث اوجد هذا الأخير نظام عقاري أهلي وكان من اختصاص الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى النظام العقاري الذي تميز بالتدخل الفرنسي قصد تأسيس مايسمى بالملكية الفردية والتي تمتد بصفة فردية للأشخاص وكذا حصر وجلب الأراضي للمعمرين .

أما بعد الاستقلال ومع تنوع وطبيعة الأملاك وكذا المنظومة القانونية المعتمدة فتميزت هذه المرحلة بصدور عدة مراسيم منها:

القانون 31 ديسمبر 1962 الذي يمدد العمل بالتشريع المعمول به باستثناء ما يخالف السيادة الوطنية.

الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء، والإيجار الزراعي، فمنع بموجب هذا المرسوم المعاملات التعاقدية في الأملاك الشاغرة بعد الفتح من جويلية 1962 واعتبرها باطلة حسب المادة 04 منه.

وقد كانت الانطلاقة الفعلية، بعد سنة 1970 بصور قانون التوثيق، ثم صدور قانون الثورة الزراعية 71-73، بالإشارة إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه " تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة، بالثورة الزراعية ..."، والمادة 25 منه " عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلديات بالاستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد [64] .

وبصدور الأمر 74-75 والمراسيم التنفيذية له 63-76 و62-76، توضحت رؤية المشرع وتبنى نهائيا نظام السجل العيني.

والتي حاول إبراز هاته الملكيات وتنظيمها فقد لجأ إلى إعداد أساليب بيانية أي مخططات حتى يتمكن من ضبط المساحات وبطرق تقنية حديثة من خلال عملية المسح وبعد ذلك إلى إصدار سندات ملكية، فكانت الأراضي الحائزة على السندات تخضع إلى نظام قانوني معين أما الأراضي الأخرى والتي في مجملها أملاك فلاحيه او ذات وجهة فلاحيه فبقيت في ضل الشريعة الإسلامية، مثل الأوقاف ولم تفهرس إلا في الجداول الضريبية وحتى بالنسبة إلى السندات المنقرضة، أصبحت وبسرعة مبهمة جراء النظام العقاري المتبع.

فضلا عن ذلك غياب إشهار بعض العقود والوقائع المتعلقة بالملكية العقارية، من جراء لا مبالاة الحائزين ولوجود ادعاءات التملك الغامضة، أضف إلى ذلك نقص التكوين والتأطير في مراقبة الوثائق المعدة للشهر في المحافظات العقارية، مما نتج عنه عدم وجود دقة في التعيين لهاته السندات .

ولأجل ذلك فان حل مسألة إثبات الملكية العقارية، أصبح أمرا عويصا يواجه كل الجهات وخاصة بوجود نزاعات تثار هنا وهناك، وهذا نتيجة السياسة الاستعمارية المتوارثة .

وأمام هذا الغموض ولعدم وجود سندات ملكية مثبتة للحقوق العقارية وكذا افتقادها لعنصري التسجيل والإشهار ، مما جعلها محررات عرفية لا تف بالغرض في بعض الاحيان بالإضافة إلى وجود سندات أصبحت لا تعطي الإثبات الكافي رغم ان لها صفة الرسمية نتيجة العوامل الجغرافية وغياب دقيق لحدود هاته الملكية وتغير الملاك والحائزين.

ومن هنا ومادامت الملكية العقارية هي الشريان والركيزة الأساسية لما ترتبه من استقرار ، وجلب للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، نجد أن المشرع الجزائري اصدر عدة قوانين تهدف بالأساس إلى عملية التطهير العقاري ، وإصلاح المنظومة العقارية وإيجاد بدائل قصد الحصول على سندات ذات حجية مطلقة ، بداية بعملية المسح والإجراءات المصاحبة له حتى تسليم الدفتر العقاري، الذي بالضرورة سند له قوة وثبوتية مطلقة وصولا الى ما يسمى بعقد الشهرة بموجب المرسوم 83-352 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب [79]، و شهادة الحيازة بموجب المرسوم التنفيذي 91-254[82] ، وانتهاء بالتحقيق العقاري، وهو عبارة عن عملية مسح بناء على الطلب ، الذي يهدف إلى كيفية إثبات حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، وهذا ما كانت قد فعلته السلطات الفرنسية من خلال تطبيق القانون 1879 المؤرخ في 16 فيفري 1879 ، كما نجد ان المشرع الجزائري اعتمد على هاته الآلية أي التحقيق العقاري من خلال صدور الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وذلك من خلال تطبيق أحكامه المتمثلة في إثبات الملكية عن طريق الحيازة ، لمن هو حائز على الملكية حيازة فعلية دون وثيقة تثبت وذلك بإجراء تحقيق عقاري .ثم جاء الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام اوتاسيس السجل العقاري كما سبق ذكره والذي يكرس عملية تقنية بحته الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق القياس من طرف أعوان مؤهلون ترافقها عملية تحقيق عقاري متكونة من لجنة مختلطة معدة خصيصا لهذا الغرض مكونة من عون أملاك الدولة ، وعون من البلدية ،وعون من فرقة المسح وعون من المحافظة العقارية[93].

غير ان قصور هاته القوانين السابقة وكذا مدى فعالية البدائل والآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لمعالجة تأخر عملية المسح، ومدى فعاليتها والحلول التي سيتم الإعتماد عليها لمعالجة هاته النقائص، اصدر المشرع القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية وبتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري وكذا المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 .

حيث ان هذا القانون جاء لاختصار الوقت وإعطاء أهمية كبيرة للسند القانوني ومحاولة تنظيم الملكية العقارية بصفة عامة ، وجعل إتباع إجراءات الشهر بصفة خاصة، مما يجعل جميع الآثار المترتبة على هذا الإجراء والتي يكون الأشخاص ومصلحة الشهر العقاري طرفا فيها و حجة في مواجهة الكافة من خلال الآثار المترتبة ، وهذا طبعا ما أكد عليه المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي هو المصدر الأكثر دقة وإحكاما في ضبط الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري، حيث نجد ان هذا المرسوم ابرز وبدقة متناهية على وضع حسن التطبيق لهذا النظام ، واوجد ما يسمى بالمحافظة العقارية وشخص واحد وهو المسئول على عملية الشهر وهو المحافظ العقاري ، فكان دوره أحيانا متعلق بتنظيم إجراءات عمليات الشهر للعقود المختلفة ، ومنها ما هو متعلق بمراقبة شهر الوثائق المتعلقة بعملية المسح أي الإجراء الأول.

ولما كان موضوع التحقيق العقاري ، من الموضوعات التي يمكن ان تثير إشكالات عملية في التطبيق لأنها تمس جانب من حياتنا ، والمتعلقة بالملكية وعلى اختلافها ، فانه مطلوب من تحقيقه نوع من الشفافية والوضوح في هذا الجانب من خلال التحقيق المباشر ، الذي يقوم به الأعوان المكلفون بذلك وهنا دور المحافظ العقاري كبير في عملية الرقابة على الوثائق التي يمكن ان تثار يوما ما، حتى يكون التحقيق العقاري صحيحا ويكون هو في منأى عن الخطأ أي إشهار مزدوج إن صح التعبير، ويكون السند المسلم صحيحا مطابقا لأحكام القانون ، وتفهم قواعده على الوجه الذي أراده المشرع من وضعها واستقاء جميع الإجراءات التي يتم بها وضع هذا السند ، فلا يخرج معيبا فيعترض بالبطلان وهذا من شأنه ان يلحق ضررا فيكون دور المحافظ العقاري جدي في مراقبة الشكل والشكلية القانونية بصفة خاصة، فكيف لا وهو الممثل لمديرية الحفظ العقاري محررة السند.

ان إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري والذي يكتسي أهمية بالغة من خلال العناية الكبيرة به قد جاء لعد غايات أهمها:

أولا- لمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية لانجاز مشاريع استثمارية ، تمول بصفة آلية وهذا بتشجيع اللجوء إلى القرض الرهنى، مما يؤدي إلى حماية حقوق المتعاملين سواء كانوا أفرادا أو مؤسسات.

ثانيا- تسهيل التعامل بين المواطنين والإدارات مما يشجع على البناء والتعمير

بكل أشكاله.

ثالثا- تفعيل برامج التهيئة الريفية وتقديم المساعدات المختلفة في إطار السكن الريفى.

رابعا- محاولة ترشيد التخطيط وتسهيل عملية ضبط الاحتياجات ، خاصة في شغل المناطق العمرانية والحفاظ على الأراضي الزراعية..
ولن يتأتى ذلك إلا بوجود سندات الملكية التي لها القوة ، أضف إلى ذلك الشعور ببطء عملية المسح مما يسمح أليا بتداركها حسب ما هو مبرمج.

وعليه بالنظر إلى موضوع التحقيق العقاري فقد أثرت تناوله بالدراسة والبحث، لان هذا الموضوع فرض نفسه وهذا لقصور وغياب السندات ، وكيف أثرت على الملكيات الخاصة و على السياسة العقارية في الجزائر ، كونها الأساس في أي استثمار والتي توجب استقرار عقاري دائم ، يساهم وبشكل جلي في عملية التنمية بجميع أوجهها.

وعليه لم يكن الاختيار لهذا الموضوع محل صدفة أو فضول في الكتابة ، وإنما لدافع يرجع لكون التحقيق العقاري له ارتباطات بالقوانين العامة والخاصة، بالإضافة إلى ذلك فإنه يمس بالرأسمال الأجنبي محل الاهتمام كونه أداة مهمة للاستثمار ، الذي يتطلب نوع من إبراز الحماية والثقة له لأنه يتطلب نوع من المخاطرة إذا لم تضبط هاته الآلية هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فان اختياري لهذا الموضوع هو عدم وجود كتابة متخصصة في ذلك منطلقا من الميدان والممارسة ، وهذا ما سأحاول تقريبه من القارئ ، الأمر الذي دفعني إلى الولوج في هذا الموضوع وكذلك إلى إجراءاته المختلفة التي تبقى غير معلومة لدى العامة من الناس ، وتحديد القواعد والأشخاص المؤهلون للقيام بهذا التحقيق العقاري وتحديد مختلف الوثائق والمحركات، الواجب تبيانها والتي يمكن ان تساعد في هاته العملية وهذا بالنظر إلى القواعد العامة التي استوجبها المشرع.

وفي هذا الإطار فان هذا الموضوع يطرح عدة تساؤلات أهمها إلى أي مدى كان المشرع الجزائري موفقا في اختيار آلية التحقيق العقاري كوسيلة للتطهير العقاري ؟ وهل هاته الآلية كفيلة بضمان استقرار وحماية الملكية العقارية ؟ وهل هي البديل للآليات الأخرى؟

وللإجابة عن هاته التساؤلات سأتناول هذا البحث في فصلين اخصص الفصل الأول بعنوان إثبات الملكية العقارية بصفة عامة ؛ والذي تحدثت فيه في مبحث أول عن تطور الملكية

العقارية، وفي المبحث الثاني عن السندات المختلفة المرتبطة بها. و مبحث ثالث الى تطور عملية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

وفي الفصل الثاني ، تحدثت عن آلية التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وتحدثت فيه في مبحث اول الى ماهية ماهية وشروط معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس اجراءات لعناية حق الملكية العقارية وتسليم سندات المكية عن طريق تحقيق عقاري وفي مبحث ثاني الى إجراءات سير عمليات التحقيق العقاري، في مبحث ثالث الى المنازعات التي يمكن ان تثار واختصاص القضاء فيها.

الفصل 1:

إثبات الملكية العقارية ودورها في عملية التطهير العقاري

ان مسألة الملكية هي ظاهرة نشأت مع نشأة المجتمع لأنها ضمان لحرية فلا يمكن أن تكون مطلقة وإنما مقيدة للغاية التي شرعت لها، أضف إلى ذلك فلا يقبل ان تستعمل أساليب غير شرعية لاكتسابها ، ولكون موضوع الملكية العقارية في الجزائر قد تأثر بأحداث تاريخية، كان لها التأثير المباشر على أوضاع الملكيات وبالتالي التأثير على القوانين المتصلة بها ، إلى ذلك تنوع الملكيات وانتشارها كما ان مسألة إثبات الملكية العقارية لم تكن بالأمر السهل ، وهذا طبعاً راجع للمراحل التي مرت بها هاته الملكيات بالإضافة إلى ذلك كثرة القوانين التي لم تراخ تقاليد هذا المجتمع مما اثر سلباً في النظام المتبع.

ففي العهد التركي ، كانت هناك عدة أنواع من الملكيات وكيفية حيازتها واستغلالها ، فكانت هناك الملكيات الخاصة، وملكيات الدولة ، والملكيات العرشية ، وأراضي المخزن... ؛ أما في العهد الاستعماري فقد أدرك ساسته ان الملكية التي ورثها مبنية على أساس عائلي او مشاعة فحاول المستعمر تفكيكها كونه يتعارض والحرية الفردية التي تمنح كامل السلطات من استغلال واستعمال وتصرف ، أضف إلى ذلك وجود أصناف من الملكيات محمية اجتماعياً، كالأوقاف وأراضي العرش ، فحاول المستعمر إيجاد صيغ جديدة قصد تكسير هاته الأوضاع .

أما بعد الاستقلال ونتيجة الوضعية التي ورثتها الجزائر عن الاستعمار الفرنسي وأمام الفراغ القانوني فإنها أصبحت ملزمة بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية - ماعدا التي لا تمس بالسيادة الوطنية - الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، فأصدرت عدة قوانين منها ما حاولت الحفاظ قدر المستطاع على هاته الملكيات وإخضاعها لإطار القانوني الذي يناسبها كما أن فكرة الملكية لا بد لها من صيغة قانونية تحميها أي وجود سندات تتمثل في عقود رسمية او عرفية وشكل معين تفرغ فيه سواء كانت في شكل عقد بيع أو عقد هبة أو شهادة نقل الملكية عند الوفاة وغيرها أي توافر شكلية معينة ، وهنا نجد ان حماية هاته الملكية بهذا الشكل ضروري ، وهذا باحترام النصوص القانونية من عملية تسجيل وشهر عقاري لإضفاء عنصر المشروعية ، وحماية للمراكز القانونية، ووجهة كذلك في مواجهة الغير في حالة وجود نزاع مفاجئ .

غير ان هاته السندات ربما لا تكون كافية في إثبات الملكيات العقارية، فنجد ان المشرع الجزائري وأمام الفوضى العقارية وانعدام سندات لدى الحائزين ، وقصد معالجة هاته المشكلة وإيجاد صيغ جديدة لعملية التطهير العقاري، فان المشرع الجزائري قد لجأ إلى فكرة إثبات الملكيات العقارية عن طريق التحقيق العقاري .

ومن هنا سأتناول هذا الفصل وتقسيمه إلى ثلاثة مباحث وهي كالتالي :

1.1. الى التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر .

2.1. السندات القانونية المختلفة لاثبات الملكية العقارية وفي

3.1. تطور عمليات التحقيق العقاري في الجزائر .

.

1.1. التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر

لقد كان للملكية العقارية الأثر الكبير في التشريعات المختلفة للدولة الجزائرية وعلى مر تاريخها الحديث حيث كان إثبات وجودها من الجهود التي اهتمت بها الدولة وهذا وفق المكان والزمان سواء في العهد التركي الذي اتسم بنوع من التقييد، حيث كان الام القانوني السائد بصفة عامة قائم على مبادئ الشريعة الاسلامية ، وكانت العناصر المالية تنحصر اساسا في الاموال الزراعية المشكلة من الاراضي الفلاحية وما يشغل بها من الات تخدم الارض وكذا الاموال الحضرية. [17] ص105، وصولا إلى فترة الاستعمار الذي حاول جاهدا وبكل الوسائل إيجاد أنظمة قانونية تشجع على استقطاب المعمرين وتهجير السكان الأصليين من أراضيهم ، وما خلفته من هجرة ريفية ونزوح ، لذلك فإنه من المنطقي البدء بدراسة هذا التطور التاريخي عن طريق تحديد مدى فعاليته في إثبات الملكية العقارية وتطور هاته الأخيرة.

وبناء على ماسبق نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ، المطلب الأول لإثبات الملكية العقارية أثناء الحكم العثماني وفي المطلب الثاني لإثبات الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي، المطلب الثالث والآخر إلى اثبات الملكية العقارية بعد الاستقلال

1.1.1 إثبات الملكية العقارية أثناء الحكم العثماني.

نتعرض من خلال هذا المطلب إلى نظام الطابو الذي هو بمثابة نظام شهر ، ثم ذكر التصنيفات المختلفة للملكية العقارية في المنظومة العثمانية ، وكذا تقييم هذه المرحلة وكل هذا في ثلاثة فروع.

1.1.1.1 نظام الطابو ودوره في الحفاظ على الملكية العقارية .

ان تنظيم الملكيات لدى الدولة العثمانية قد حضي بقدر كبير من ساستها ، حيث عمدت ومنذ القرن العاشر للهجرة عن تأليف لجنة من كبار القضاة وموظفي الدولة ، أوكلت إليهم مهمة مسح أراضي السلطنة وإحصائها ودونها في سجلات ، مهرها السلطان بختمه .

حيث ان لقيود تلك السجلات قوة ثبوتية كاملة [23] ص17،16، حيث سجلت جميع الملكيات سواء كانت تابعة للدولة العثمانية أو كانت خاصة ، وحفظت في خزائن لا تفتح إلا بمعرفة هيئة من كبار موظفي الدولة الذين يحق لهم الاطلاع والتصحيح [11]ص273 ، وبالتالي يكون سند الملكية محتويا على الوضع المادي الحقيقي للعقار، إلا أن تعدد التشريعات في الدولة العثمانية أدى إلى تنظيم الأملاك العقارية ، حيث صدرت عدة قوانين كان أهمها القانون الصادر بتاريخ 17 رمضان 1273 هـ وقانون التصرف في الأموال غير المنقولة سنة 1331 هـ ، حيث أصبحت ملكيات الدولة او البايك هي السائدة في الأرياف ، بينما أراضي الأوقاف أصبحت تشتمل على اغلب

الملكيات الواقعة بمحاذاة المدن ، في الوقت الذي تركزت فيه الملكييات الخاصة بالمناطق الجبلية والملكييات المشاعة في السهوب الداخلية [19] ص37.

وما يمكن قوله أن السلطة الإدارية المركزية التي كان مقرها الجزائر ، لم تستطيع بسط نفوذها على كافة المناطق الجزائرية، إذ انحصرت على الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية وتمتعت غالبية المناطق الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي ، وطبعاً فإن النظام القانوني المطبق كان يتماشى والتركيبة المذهبية للمجتمع آنذاك فعرف تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية التي كانت الغالبة كالذهب المالكي ، والحنفي ، بالإضافة الأعراف المحلية التي عرفت التطبيق لدى فئات معينة كالأعراف البربرية .

وأمام هذا كله نجد ان السلطات العثمانية ابتكرت ما يسمى بنظام الطابو، كآلية للشهر العقاري ، والذي يتشابه مع نظام السجل العيني الممسوك حالياً في المحافظات العقارية، ونجد ان نظام الطابو الصادر في عام 1276 هجري في دائرة الدفتر أالخاقاني أي (بيت الدفتر أو السجل) حيث كان تسليم سند الطابو في الملكييات الخاصة ، يرمي إلى حماية المشتري من إقدام بائعه على بيع العقار ثانية من الغير ، وكان القيد يتم بناء على علم وخبر منظم من المختار يعطي لصاحب العقار متضمناً ، حيث من الواجب ان يمثل أصحاب العلاقة أمام الموظف المختص في الدفتر أالخاقاني إما بأنفسهم أو بواسطة وكيل فيسجل إقرارهم على (دفتر دائمي) ويؤخذ من المتصرف سنده فيلغى ويستبدل بجديد غيره يعطى للمتصرف له [34] ص35.

أما العقارات التي لا قيد لها في سجل الدفتر أالخاقاني، فكان بوسع واضع اليد عليها أن يقيدها ويحصل على سند فيثبت حقه باللجوء إلى الحصول على (حق القرار) من المجلس الإداري للقضاء الذي كانت تستأنف قراراته أمام المجلس الإداري ، وهذه الصلاحية التي كانت للمجلس الإداري للقضاء أصبحت فيما بعد من اختصاص القاضي المنفرد العدلي [23] ص18. والهدف من شهر المعاملة هو حماية الطرف الضعيف وخاصة المشتري وتثبيته في مكسبه.

وبالتالي يتبين من مجمل ما تقدم انه كان في العهد العثماني القديم في الجزائر ، أن سند الملكية الصادرة عن دائرة الطابو فيما يختص بأراضي الملك لم تكن لها مفعول ناقل للملكية إنما كانت ضرورية لحماية المشتري ضد الغير ، كما تستوي أن تكون هاته التصرفات تتعلق بأموال غير منقولة من نوع الميري، أو من نوع الوقف أو الموات أو المتروكة أو الملك ، وان الجهة الوحيدة المخولة إعطاء سندات مثبتة هي دائرة التسجيل وإلا عدت بدون فائدة، [35] ص18.

كما يلاحظ انه وبموجب قانون الطابو قد أوجدت حماية قانونية صارمة للأملك المسجلة ، بحيث حضر على المحاكم النظامية والشرعية والجهات الحكومية قبول أية دعاوى تتعلق بأي حق على تلك الأراضي، أو إجراء أية معاملة إدارية تتعلق بمال غير منقول مادام انه يقع في مناطق فيها أعمال التحديد والتحرير والتسجيل [34] ص35.

1.1.1.1. التصنيفات المختلفة للملكية العقارية في العهد العثماني.

لقد تعددت وتوزعت أصناف الملكية العقارية في الجزائر في ذلك الوقت وهذا إذا أخذنا بعين الاعتبار مراعاة الأحكام الشرعية المتعلقة بالأراضي، والوضعية الاقتصادية السائدة آنذاك ، ويمكن

تميزها حسب طبيعة ملكيتها ، فهناك أراضي أموات، وهناك ملكيات خاصة ، وهناك ملكيات للدولة وهناك ملكيات تابعة للعروش أو السبقية ، وهناك أملاك وقفية .

1. أراضي الأموات:

هي الأراضي التي تركت بدون استغلال تكن في حوزة أي مالك أو متصرف ، والتي كانت غير صالحة للفلاحة وعادة ما تكون بعيدة عن العمران وخالية من السكان ، بحيث لا يمتلكها احد وينتفع بها أي شخص وهي مع عدم ملكيتها تعتبر تعبير نظريا ملك للدولة ، وعليه فان أراض الأموات لا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة ولا يحق للدولة أن تضع يدها إلا بإحيائها واستغلالها، وعلى الرغم من إمكانية الامتلاك لهاته الأراضي في العهد العثماني والانتفاع بها حسب الأحكام الفقهية . فان السكان لم يكونوا ليقبلوا على استثمارها وهذا لوجود الفوضى أثناء الحكم العثماني والتي ساعدت على تحول مساحات شاسعة على تحولها إلى أراضي أموات .

وهنا نشير أن أراضي الأموات ضلت طيلة العهد العثماني ، تنتسح وهذا لقلة السكان وانعدام الأمن وضعف السلطة المركزية [19] ص41،40.

2. أراضي البايك:

وهي الأملاك الخاضعة للإدارة المركزية ، الممثلة لسلطة الداي وهي تمثل أخصب الأراضي، وهي تتواجد بأهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات، بالإضافة إلى ذلك فإنها تمثل أراضي بعض القبائل التي استولت الإدارة المركزية عليها والتي ترفض الاعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هاته الأخيرة بضمها [1] ص10 ، وهاته الأراضي تماثل الأراضي الخراجية التي فتحت عنوة ، وأصبحت في بيت المال وتحت تصرف أمير المؤمنين .

وبالتالي الأراضي التي تعود ملكيتها مباشرة للدولة يخول للحكام التصرف فيها ، وهاته الأراضي التي تم الاستحواذ عنها عن طريق المصادرة والشراء، ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة ، أو عند ترحيل السكان عند امتناعهم عن دفع الضرائب والمطالب المخزنية أو بسبب العصيان ، وكان استغلال هاته الأراضي يتم في شكلين أما استغلال مباشر من طرف الحكام عن طريق استخدام الخماسة أو تسخير الرعية التي كانت تابعة للقبائل للقيام بأعمال تطوعية كالحرث والزرع بواسطة جماعات كبيرة تدعى بنظام التويضة في بعض مناطق القبائل الكبرى. [34] ص37

أما الصورة الأخيرة للاستغلال حيث عندما يتعذر الاستغلال المباشر للدولة تمنح أراضي الدولة لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية ، مقابل خدماتهم أو اكتساب لتأييدهم مثل الضباط أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين كما إن هاته الأراضي كانت تسلم للقبائل الحليفة .

وفيما يخص نمط استغلال أراض البايك يختلف بحسب المكان وحسب طبيعة الأرض التي منحت لهم وفي المناطق التي جرى التنازل لهم عنها ، ففي بعض المناطق لم يكن للمستغلين أو الحائزين الحق في إيجار أراضيهم وترك الانتفاع للأجانب [13] ص38

3. أراضي الملك.

وهي الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة، ويمارسون فيها السلطات التي يمنحها القانون من حق استعمال، واستغلال، وتصرف، وبالتالي كانت محل شهر في نظام الطابو حيث كانت هاته الملكيات منتشرة داخل المدن الكبرى، أو على حواشيتها وكذا في المناطق الجبلية، كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف عن طريق الشيوخ وهذا لاعتبارات اجتماعية، ومنها وحدة العائلة وهاته الأرض تمثل ثروة العائلة وتحت سلطة رب العائلة، بالمحافظة عليه وتمثيلها، ونلاحظ أن الملكيات الخاصة أو أراض الملك تعتبر ملكيات قريبة من المدن، وملكيات واقعة بالمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية فالملكيات التي تقع بجوار المدن كانت تعرف بالفحوص، أما الممتلكات الموجودة بالأقاليم الريفية فاغلبها يتركز بالمناطق الجبلية، حيث يركز مبدأ حيازة الأرض على التنظيم القبلي المبني على العادات المتوارثة.

4. أراضي الحبوس .

وتعرف بأراضي الوقف وهي ملكيات اهتم الفقه وانفرد بمعالجتها، بحيث لا يجوز التغيير من طبيعتها القانونية، وهي محبسة للإنفاق على الأعمال الخيرية والوقف عند الفقهاء وهو حبس المال وصرف منافعه في سبيل الله [10] ص307.. وهو نوعان حبس خيري (عام) ويحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية كان تكون زاوية، جامع، ضريح... وهذا هو الأصل الغالب وذلك حسب الأحكام الشرعية الخاصة بالوقف وحبس أهلي (خاص) حيث أصبح يشكل النسبة الغالبة، حيث أصبح يستعمل من الملاك للحفاظ على ملكيتهم من تسلط الحكام، وأضاف نوع من القداسة والروحانية على عقاراتهم، فممنوع الحاكم عن مضايقتهم كما أن هذا النوع من الحبس استعمل لحرمان الإناث من الميراث ويبقى الملك في العائلة الواحدة [1] ص11.، بحيث تصبح هاته الأراضي الموقوفة خارجة عن الاستعمال المتعارف عليه، سواء بالنسبة للملكيات الخاصة بالأفراد أو التابعة للدولة أو العائدة للقبائل والمجموعات الريفية، في طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها [19] ص53.

وكما سبق ذكره فإن هناك وقف خيرى، فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها بحيث ينفذ عقد الحبس في الحين بلا قيد أو شرط أما أراضي الوقف الأهلي أو العائلي أو الخاص، فهي التي يحتفظ فيها المحبس أو عقبه بحق الانتفاع، لأن الوقف لا يباع ولا يشتري ولا يمكن حيازته بتصرف أو استحواذ أو مصادرة، وبالتالي هو أفضل طريقة لتمكين أصحاب الأرض من حفظ أملاكهم ووضع ثرواتهم وأحسن وسيلة للسماح لذريتهم من الانتفاع، وما يمكن ملاحظته انه إثناء الفترة العثمانية توسعت الأراضي المحبسة أو الموقوفة حتى أصبحت تستحوث على مساحات شاسعة، لا تماثلها الملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة .

وهنا يلاحظ ان خصائص نظام الوقف، تقترب من مفهوم الاملاك الوطنية العمومية التي لا تقبل التصرف او الحجز والاكتساب بالتقادم [24] ص17.

5. أراضي العرش.

هي الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية، وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للعرش وفقا للأعراف المتوارثة منذ زمن ، على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث ، وهي تنتفع بها إما بالرعي وإما تركها بورا لتتجدد خصوبتها ، وفي حالة تغيب احد الأفراد أو إهماله لحصته من الأرض المشاعة فان أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها [1] ص11.

وتعتبر الأراضي العرشية ، إحدى أصناف الملكيات الشائعة وهي تتغير تسميته من حسب الأقاليم والمناطق، فيعرف ببلاد الجماعة بالمغرب الأقصى ،السبقية في الغرب الجزائري ، وبأراضي العرش بالوسط والشرق، فهي ملكية جماعية مشتركة بين جميع عائلات وبيوت القبيلة أو العرش ، لا تقبل القسمة ولا تخضع لعمليات البيع أو الشراء أو الميراث، فان هذا الصنف من الملكيات [3] ص58 الذي يجمع بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي ، هو اقرب إلى الأراضي المتروكة ، وكانت المنازعات في هذا النوع من الأراضي من اختصاص الجماعة أو موظفي البايك وتصدر فيها أحكام .

6. أرضي الصحراء .

حيث كان النظام العقاري يركز بهذه المنطقة على وظيفة توزيع المياه ، وكانت تقسم بدورها إلى الأراضي الحية ، الموجودة بالواحات وكانت تسمى أو تعرف بأراضي الملك التي تم إحيائها وهي بذلك ملكية خاصة، فضلا عن أراضي الجلف والضيعات المسقية ، وهي تروى بصفة غير منتظمة ، وفي أوقات متقطعة يختلف موضع المساحات القابلة للزرع في سعتها وفي موقعها حسب كمية الماء ، التي تسقط سنويا وأراضي الجرف وتلك الموجودة في المنخفضات العميقة ليست ملكية للأشخاص الذين يزرعونها وإنما لكل القبيلة التي ينتمون إليها ويحدد رؤساء أو وجهاء هذه القبيلة كل عام وحسب كمية المياه التي يجرفها ألواد ويحددون المواضيع التي ستزرع بين العائلات وبهذه الصفة يطمئن هؤلاء على جزء يحرقونه جزء يختلف حسب الموقع ووفرة الأمطار [13] ص41 ، وهذا النوع من الأراضي كان لا يخضع لأي نوع من التصرفات فهي كانت معفاة من القيد في سجلات الطابو أثناء العهد التركي [34] ص37.

3.1.1.1 . تقييم هاته المرحلة .

ما يمكن قوله أن النظام العقاري في الجزائر أثناء العهد العثماني تمتع باستقلالية في التسيير رغم الخضوع للإمبراطورية العثمانية ، ورغم ذلك فقد تميز هذا العهد أحيانا بالقوة وأحيانا بالضعف ، كما يمكن القول العوامل الطبيعية قد تحكمت في تحديد نوعية الملكيات والتأثير على القوانين المتصلة بملكية الأرض والى الظروف التاريخية التي عرفتها الجزائر وكان لها تأثير ملموس على أوضاع الملكيات وانعكاسها على القوانين الخاصة به [19] ص66، أضاف إلى ذلك أن الأحكام الفقهية والمحاولات المتعددة لتطبيق النصوص المتعلقة بالشريعة الإسلامية قبل وأثناء العهد العثماني ، من بين العوامل المتحكمة في أوضاع الملكيات العقارية ، وهذا تماشيا مع التركيبة المذهبية للمجتمع آنذاك أضاف إلى ذلك هناك أعراف محلية ، عرفت التطبيق لدى فئات معينة في المجتمع كالأعراف البربرية وأشهرها أعراف بلاد القبائل ، ومن هنا فقد تجزأت الملكيات الفردية إلى قطع صغيرة

متناثرة بحكم الوراثة والبيع ، وأصبحت ملكيات الدولة في اتساع وأصبحت مساحات شاسعة نتيجة المصادرة والاستحواذ على الملكيات المشاعة وأصبحت بالتدريج بين أقلية من الأعيان والفقهاء والمرابطين ، وتوازيا مع النظم القانونية المختلفة كالنظام القضائي خاصة في الحواضر يتكون من ثلاثة قضاة ، قاضيين مسلمين واحد حنفي والثاني ملكي إضافة إلى قاضي إسرائيلي .

2.1.1. إثبات الملكية العقارية أثناء الاحتلال الفرنسي

نتعرض في هذا المطلب في فرع أول إلى بداية تكوين فكرة الدومين العام ، فرع ثاني إلى تكوين الملكيات العقارية على النمط الفرنسي وفي الفرع الثالث إلى مرحلة الإصلاح العقاري وهذا منة خلال استعراض المراحل التاريخية المختلفة للعهد الاستعماري

1.2.1.1. بداية تكوين فكرة الدومين العام

حيث نجد أن المحتل الفرنسي حين دخوله الجزائر قد اصطدم بفكرة تعدد المصادر القانونية المطبقة ، والتي طغت عليها القواعد العرفية بالدرجة الأولى استعصى على الإدارة الفرنسية إخضاع التعاملات العقارية إلى قواعد القانون الفرنسي ، ومن هنا كان ضروري إصدار قوانين تتماشى مع المرحلة وجلب أكبر قدر من المعمرين وهي:

1. أمر 01 أكتوبر 1804 Loi du vendose المتضمن مهنة التوثيق.

لأجل تدوين المعاملات في شكل رسمي حتى تكون حجة قاطعة فيما بين الأطراف واتجاه الغير، حيث تضمن هذا القانون في أحكامه مهنة التوثيق ،مع ضرورة إلزام المتعاملين في العقار إفراغ لجميع تعاملاتهم في الشكل الرسمي [3] ص 65 . حتى تكون أكثر دلالة وقطعية .

2. أمر 01 أكتوبر 1844 و 02 جويلية 1846.

حيث في هاته المرحلة تميزت بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية وبالتالي ظهرت نية المستعمر وهي ضم أكبر عدد من الأراضي لتوسيع دومين الدولة الفرنسية ، حيث نجد أن الهدف من هذين الأمرين ، هو أن الأول كان يهدف برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها إلى المحاكم الفرنسية ، وبالتالي إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري المستفيد من التعامل الأوربي ، مع وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضه ضمن الدومين العام الفرنسي [34] ص 40 ، وهنا نلاحظ أن القانون الفرنسي هنا أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الإثبات وبمقتضاها سلمت لأصحاب العقارات وثيقة تملك تقوم مقام سند الملكية بحيث ان العقود الناقلة للملكية في الفترة الاستعمارية كانت تحرر إما عن طرف مكاتب توثيق او من المحاكم الشرعية ، وكان يقيم الاختصاص

الإقليمي بشكل واقعي وليس قانوني يعطي لقطاة المحاكم حق تحرير العقود المنصبة على العقارات المتواجدة في الأرياف أما في الوسط الحضري فالاختصاص كان للموثقين .

أما الأمر الثاني فاعتبر الأرض الغير مملكة لأشخاص معينين، فهي بدون مالك وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية ، حيث كان يهدف هذا الأمر إلى القيام بإحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف ، والتحقق من سندات ملكيتها ، وجميع الأراضي التي هي بسند وهي غير مزروعة تنتزع وتصادر بالقوة وتدمج في دومين الدولة الفرنسية ، ومن هنا يتضح أن صدور هذين الأمرين الغرض منه هو الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين ،الذين لا يملكون حينها عقود ملكية لان الأرض كانت تستغل بصفة جماعية.[12] ص10

واراد هذا القانون ان يحفظ عدم انتهاك الملكية العقارية ، حرية الصفقات العقارية وتطبيق القانون الفرنسي على الصفقات مهما كان اطرافها او ما يطلق عليها بفرنسة الملكية العقارية ، وقد ترتب على ذلك تكريس نظرية التمركز *Theorie de contonnement* في اراضي العرش [26] ص 07 ، كما نجد أن هناك القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 حيث جاء ليحدد بالدرجة الأولى تشكيلة الملكية العقارية وبيان أصنافها، ومحاولة تطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات العقارية التي تتم ما بين الأوروبيين وما بين الأوروبيين والأهالي .

ويعتبر هذا القانون أول نص منذ الاحتلال يميز ما بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة الفرنسية ، وبالتالي دمج اكبر قدر من الأراضي من الأهالي ، والهدف الخفي من هاته القوانين هي تكسير نظام أراضي الحبوس وأراضي العرش[34] ص41. ثم جاء قانون المؤرخ 23 مارس 1855 المتعلق بالأشهار العقاري ، والذي مفاده إشهار العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديون أو أعباء حتى تكون حجة في مواجهة الكافة .

2.2.1.1. تكوين الملكيات العقارية الفردية

1. قانون 22 افريل 1863 المسمى ب (Senatus consulte)

وهو نص تشريعي يخص على وجه التحديد اراضي العرش بحيث يحول حق اللانتفاع على الاراضي العروشية الى حق ملكية تامة ، وفي مرحلة لاحقة هذه الملكية الجماعية الشائعة تجزأ الى ملكيات صغيرة فردية وتتبع في ذلك المراحل التالية :

تحديد الاقليم الخاصة بالقبائل والعروش

- تقسيم اقليم العرش الى دواوير

- تأسيس الملكية الفردية داخل كل دوار

وقد جاء هذا القانون بعدما عجزت السلطات الفرنسية في خرق الملكية الجماعية للأهالي الجزائريين - رغم كل شيء فإنها مازالت قائمة- ونجد أن هذا القانون جاء لتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل ، لتصبح ملكا للأفراد وكذا تحديد ملكيات للاعراش الفردية والمشاعة ، حيث تم تجزئة

بعض أراضي العرش لوححدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها ، وبذلك ضمان لتحويله إلى المعمارين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية يمكن إلزام ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفكير أو التحايل، الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية [03] ص66 ، حيث تم في المرحلة الأولى الاعتراف بحق الملكية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش ، والتي تستغله بشكل جماعي ليتم في المرحلة الثانية تحويل الملكية الجماعية للقبيلة إلى أراضي ملكية فردية لكل أسرة أو فرد ، وهذا بتسليمهم سندات ملكية عليها

وعليه دخلت أراضي العرش إلى نظام التداول في السوق العقارية ، وبالتالي تسليم عقود لمالكيتها حتى يتمكنوا من بيعها والتصرف فيها بأي طريقة وحتى يتم القضاء على الملكية الجماعية ، ومن هنا يتضح أن هذا القانون كان يهدف إلى تحقيق أمرين ، الأول بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمارين نظرا لفقر الجزائريين وغنى المعمارين ، والأمر الثاني هو هدف سياسي وهو كسر النسيج الاجتماعي والملكية الجماعية ، ولكن رغم عملية المسح العقاري التي شرعت فيها بموجب هذا المرسوم الذي حدد الملكيات الجماعية بدون إفراد الملكيات الفردية .

والملاحظة أن تأثير هذا القانون على تسليم سندات الملكية كان محدودا حيث لم تشمل عملية التحديد والإحصاء المعلن عنها بقانون 22 افريل 1862 إلا خمس قبائل من ضمن 372 قبيلة تم إحصائها، في حين وصل تقييم أراضي العرش إلى حدود 1.523.013 هكتارا ، ليشرع في المرحلة الثانية من الجانب التطبيقي لهذا القانون الذي يرمي إلى تأسيس الملكية الفردية وتسليم سنداتها، بحيث غطت هذه العملية دوارا واحدا فقط - دوار تلموني بدائرة سيدي بلعباس- انتهت فيه الأعمال بنسبة 100% وهي قيمة ضئيلة جدا مقارنة بباقي الدواوير التي لم تمسح والتي لم تسلم ملكياتها بصفة نهائية 676 دوار، ولكن على خلاف ما نظر لهذا القانون من قبل الإدارة الاستعمارية كونه يهدف إلى عصرنه وتطوير الإنتاج وتحقيق الاستقرار لدى المالكين، فإن حقيقته الخفية استهدفت تسهيل عمليات البيع والتنازل لفائدة المعمارين، وإدخال جزء هام من أراضي العرش التي لم يثبت استغلالها أو عدم حيازة مالكيها لعقود الملكية ضمن الدومين العام للدولة [16] ص23.

والملاحظ أيضا أن السير البطيء لهذه العملية صاحبه غموضا في سندات الملكية واستمرارا في خضوع تنظيم أراضي العرش إلى الأعراف المحلية للأهالي، بما فيها قواعد الميراث والقسمة الفعلية واستعمال حق الشفعة، لتجد السلطة الاستعمارية نفسها مضطرة إلى سن قانون آخر يقوم مقام قانون 22 افريل 1862 يستهدف إخضاع كل الملكيات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي، وكان ذلك بموجب قانون فارني Warnier المؤرخ في 26 جويلية 1873.

2. قانون 26 جويلية 1873 المسمى بقانون فارني المتمم بقانون 1887.

والذي قضى بفرنسة كل الأراضي الجزائرية ، وألغى بذلك القوانين التي كانت مستمدة من الشريعة الإسلامية ، وكان الهدف من هذا القانون إنشاء بالجزائر مكاتب محافظات الرهون العقارية ، إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي ، وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة، لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بها وهذا لتمكين المعمارين من شرائها من الأهالي ، حيث حقق المستعمر غرضه من خلال هذا القانون ضمن سياسته العامة للإستيطان ، باستبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي وغابت أراضي العرش عن التصنيف القانوني للملكيات، بحيث أدخلت ضمن الملكيات الخاصة أو الملكية الجماعية للدوار.

فجد انه أقيمت تحقيقات عقارية جماعية ، أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت لأصحابها في شكل مخططات وجداول إظهارية ، حيث تعاملت السلطات الفرنسية بتفرقة مقصودة بين المالكين الأوربيين والأهالي، بحيث تم تعيين الحدود لمحيط الدواوير وتحديد نمط ملكية الأراضي "ملكية خاصة، جماعية، أرض تتبع أملاك الدولة أو أراضي رعي"، وتم تعييب متعمد من قبل المفوضين المحققين في تعاملهم مع سندات ملكية الأهالي بوصفها سندات صادرة عن العهد التركي مكتوبة باللغة العربية، أو عقد لقاضي الشرعي، أو الشيخ الطالب بالمسجد، زيادة عن إهمال وضعيات التقادم أو الحيازة الظاهرة للأهالي، لتتقلب أوضاع ملكيات الأهالي إلى غموض في سندات ملكيتهم وذلك من أجل تسهيل التعامل في أراضيهم لصالح المعمرين بأبخس الأثمان ، ونتيجة لهذه التحقيقات المباشرة بمقتضى قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873، تم التوصل إلى نتائج سلبية [8] ص 30 ، أثرت في تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم الملاك سندات الملكية بسبب:

أ - أن المشرع يعتبر أن السند الفرنسي الممنوح نتيجة لتحقيقات المفوض المحقق يعد نقطة انطلاق للملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة.

ب - نظرا لاصطدام الإدارة الفرنسية بصعوبة عملية التحقيق بسبب شساعة الإقليم الجزائري، اضطرت إلى إتباع سياسة التطهير لصالح الأوربيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي، يظهر كل الحقوق السابقة عند ثبوت اكتسابه الأرض من جزائري.

ج - لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغيب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبيعة الأصلية للملكية، وتم نتيجة لذلك تسليم العقود في بعض جهات من الوطن في الوسط، الشرق و الغرب. [16] ص 25 .

د - استمر الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية والاستغلال الجماعي للأراضي، غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي أسس لها القانون 26 جويلية 1873 .

3.2.1.1: بداية مرحلة الإصلاح العقاري.

1. قانون 16 فيفري 1897 .

حيث بموجب هذا القانون بدا المشرع الفرنسي يبتعد شيء فشيء عن سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة وأصبح في ضل هذا القانون يعطي أولوية لما يسمى بالتطهير العقاري [12] ص 14 - APUREMENT FONCIER ، حيث تم استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم ، وتجري على الأراضي من نوع الملك الخاص وأراضي العرش، وعند انتهاء هذه العملية ولم يقدم أي اعتراض أو في حالة رفض الاعتراض من طرف العدالة فيما يخص الأراضي من نوع الملك الخاص ، أو بقرار إداري بأراضي العرش، يسلم حينئذ سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة بعد استكمال إجراءات البحث وكذا المصادقة -الاعتماد- L'homologation من طرف الحاكم العام بالجزائر و ويكون هذا السند المسلم يسمى بعقد الصفاء

وهنا يعتبر نقطة انطلاق للملكية التي اعد بشأنها تحقيق ،حيث لا يمكن الطعن فيه بأي سند فرنسي آخر قديم يعارضه حيث هذا السند يوصي العقار من جميع الأعباء المخفية ، التي لم يذكرها سند الملكية ويكون هذا السند هو بداية تثبيت حق الملكية للمستفيد في مواجهة العامة وحين إصدار هذا

السند يصبح العقار خاضعا للقانون الفرنسي ، أما بخصوص المعاملات التي كانت تتم على أراضي العرش ، كانت تحرر من طرف الموثقين والقضاة الشرعيين مرتكزة على القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون 04 أوت 1926 الذي وسع من دائرة البحث على هوية الملاك ، والذي جعل عبأ إثبات البيئة على عاتق المعارض أي قلب إثبات عبأ الإثبات على المعارض بدل من حائز العقار بحيث اخذ بمبدأ الملكية الظاهرة ولا تسلم العقود لا صحابه إلا بعد تصفية العملية قضائيا

واقر كذلك السماح للمعمرين بالتعامل في أراضي العرش بصفة بيع واقف على شرط الإيجار *Vent conditionnelle Et bail* أي ان المشتري لا يصبح مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة ، إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك والى غاية ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الاستغلال على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد - أي إلى غاية الحصول على سند الملكية بعد البحث أي مقابل مبلغ مالي متفق عليه ومن هنا قامت الإدارة الفرنسية بتحويل عدة أراضي من تابعها المسمى العرش إلى ما يسمى بالأراضي الملك ، وبذلك توسع المعمرون واستولوا على أكبر عدد من الأراضي. [12] ص14. وبسبب النمو الديموغرافي للجزائريين واندلاع ثورة الفاتح من نوفمبر فيما 1954 فيما بعد ، عمدت الإدارة الاستعمارية إلى محاولة الانطلاق في سياسة عقارية جديدة من وجهة اقتصادية وقانونية بحتة سميت بمرحلة "الإصلاح العقاري" أو "التحديث العقاري" ، وذلك من خلال المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 ، والأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959 وبعض المراسيم الأخرى التالية لهما، خلفت نتائج سلبية على مستوى تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة وانعدام مخططات واضحة للمسح .

2. المرسوم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر

والذي جاء ليشرح على التبادل الودي للأراضي وتجميع الملكية وضم جميع الأراضي الزراعية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة. [12] ص15 ، وإعادة تنظيم الملكية العقارية ، كما عمل المشرع الفرنسي على استحداث آليات قانونية جديدة تتضمن انشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري وهذا بموجب الأمر 59-41 الصادر في 03 جانفي 1959 المتعلق بمسح الأراضي والغرض منه تنظيم الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية الذي استحدث بموجب قرار إداري ويفتح تحقيق أمام المحكمة العقارية تنشأ خصيصا من اجل التحقيق من هوية الملاك وأصحاب الحقوق التبعية على ان تسلم سندات الملكية الفردية ، ويتضح من هذا المرسوم انه أراد مايلي :

أ_ إعادة تنظيم الملكية العقارية و تشجيع المعاملات العقارية بالتراضي في إطار مقتضيات المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04 جانفي 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا .

ب - إعادة تنظيم وضم المستثمرات الفلاحية الريفية بغية تجميعها وإعادة توزيعها من جديد. اعتماد المؤشر الاقتصادي معيار أول للتهيئة العقارية في الجزائر بما يتناسب والتزايد الديموغرافي في الجزائر. كما ان المرسوم 59-1190 المؤرخ في 21 اكتوبر 1959 المتضمن بإصلاح الشهر العقار ي وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم الدفاتر العقارية للملاك، حيث جاء هذا المرسوم مطابقا للأحكام والمبادئ التي جاء بها القانون 55-22 المؤرخ في 04 جانفي 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا.

وما يمكن ملاحظته من خلال هاته القوانين التي بموجبها كانت تهدف إلى إثبات الملكية عن طريق تقديم سندات ملكية عن طريق إدارة الأملاك يمكن تقسيمها إلى نوعين

- السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفق القانون 26 جويلية 1873 (مشروع فارني) وهذا النوع من السندات موجود بكثرة في اغلب الجزائر.

وهاته السندات تبين موقع العقار ومساحته والمكان المسمى وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقار.

- السندات المسلمة وفق إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية التي جاء بها قانون 16 فيفري 1897 وقانون 04 اوت 1926 فبالإضافة إلى المعلومات التي يقرها القانون السابق إلا انه زيادة على ذلك أنها حجة في مواجهة كافة أي العقار الذي خضع للتحقيق وهذا طبعا بعد الإيداع القانوني ، مع العلم ان هاته السندات تكون مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية وتكون لها مخططات ويمكن الرجوع إليها عند الحاجة لإثبات الملكية العقارية . [12] ص 11 و يبدو أن المستعمر استهدف من وراء هذا المرسوم الذي بدأ سريانه في الجزائر من الفاتح مارس 1961 إلى إجراء عمليات تخص مسح الأراضي و معاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية، إذ تم بداية تجربة أعمال المسح بالتحديد في ناحية "ملاكوف" ببوقادير ولاية الشلف حاليا تمت في ظل نظام شهر شخصي لم يساعد على إنجاز عمليات الإصلاح المعلن عنها بموجب المرسوم 63-272 المؤرخ في 25 جويلية 1963 الممدد لعمليات الإصلاح العقاري بمقتضى المرسوم 61-52 المؤرخ في 18 جانفي 1961، عبر كامل التراب الوطني.

3.1.1. اثبات الملكية العقارية بعد الاستقلال .

هذه المرحلة يمكن تقسيم الملكية العقارية فيها إلى ثلاثة مراحل وهي :

1.3.1.1. الملكية العقارية في الفترة ما بين 1962 و 1980.

ان هجرة المعمرين الجماعية بعد الاستقلال وما تركه من فراغ رهيب وخاصة من فئة الإطارات حيث وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسساتي كبير يهدد البلاد في كيانها وعلى جميع الأصعدة سواء السياسية أو الإدارية والاقتصادية ، ولذلك وجدت نفسها ملزمة بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا التي تمس وتتعارض مع السيادة الوطني، (الحريدة الرسمية عدد 04 المؤرخ في 01 جويلية 1963). وتعتبر أسوء مرحلة في نظام الملكية العقارية الخاصة في هاته الفترة اصبح نطاق الاملاك الوطنية مصدر تكوينه ايدولوجي لأنها تميزت بسلسلة من النصوص التشريعية قلصت من حرية التعامل في الملكية العقارية الخاصة ، وقيود اكتسابها والتصرف فيها ، غير انه وأمام هاته الفوضى أصدرت الجزائر عدة قوانين حتى تتماشى مع هاته المرحلة.

1. الأمر 20-62 الصادر بتاريخ 24 أوت 1962 المتعلق بالأحكام الشاغرة :

حيث كان أول نص قانوني في ظل الدولة الجزائرية [61] ص 138 ، المستقلة ، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم بالعودة إليها في الأجل المذكور ، وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة ، كما نجد ان هذا النص قد عزز بمرسوم تحت رقم 62-03

المؤرخ في 23 ديسمبر 1962، [69] ص 11، المتضمن البيع والإيجار، وهذا لقطع الطريق أمام المعاملات العقارية المشبوهة [12] ص 71، بين المعمرين وبعض الجزائريين ومن أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة، كالبيع والإيجار وغيرها، واعتبر العقود المبرمة منذ 01 جويلية 1962 وكأنها لم تكن.

كما نص هذا المرسوم على مراجعة عقود البيع التي لا تتضمن الأملاك الشاغرة فيما يخص السعر، والمبرمة منذ 01 جويلية 1962 وإلغائها من طرف سلطات المقاطعة آنذاك من أجل التسيير الناجح ومنع المضاربة، كذلك ان جميع العقود المبرمة خارج البلاد كأنها لم تكن.

2. المرسوم 388-63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية [70]

وعليه فان العقود التي تمت بعد 01 جويلية 1962 والمنسوبة على حقوق عينية عقارية، سواء تم تحريرها داخل أو خارج الوطن تعتبر باطلة، وعليه فالعقارات التي كانت محل عقود باطلة تدمج ضمن الاملاك الشاغرة تطبيقا للمادة 05 من نفس المرسوم، كما ان هاته الإجراءات لم تستثني الجزائريين وهذا بصدور الأمر 258-64 المؤرخ بتاريخ 27 اوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون الاشتراكية. وهو النص الذي جاء في إطار السلطات الاستثنائية لرئيس الجمهورية تطبيقا للمادة 59 من دستور 1963، بالإضافة إلى ذلك العقارات المحبسة التي تعتبر من الأملاك العامة المخصصة لمؤسسات خيرية أو دينية، وهي غير قابلة للتصرف فيها بالبيع وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم 283-64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة.

3. المرسوم 15-64 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بحرية التصرفات [78]

وقد جاء هذا النص ليضع حدا للمضاربة التي كانت سائدة في السوق العقارية وجعل بعض القيود ومنها:

أ- الرخصة الإدارية في العين المبيعة التي تزيد عن 100 دج و200 دج للمحلات التجارية في ذلك الوقت.

ب- الرخصة الإدارية لمن أراد أن يبرم أكثر من صفتين، وتعطى الموافقة بعد اخذ رأي مصلحة الدومين وفقا للمادة 07 من المرسوم وكذلك الأراضي الزراعية، فقد فرض في بيعها الرخصة الإدارية أيضا.

ج- شهادة الشغور في كل بيع يجب على المالك البائع ان يقدم شهادة بان الملك ليس شاغرا.

د - قانون المالية التكميلي رقم 93-65 المؤرخ في 08 افريل 1965 وجاء في المادة 100 منه على ضرورة فرض قيد جديد (وهو دفع الثمن بيد الموثق أو مفتش التسجيل في جميع عقود التوثيق التي تتعلق بنقل الملكية أو حق الانتفاع....)، واهم قانون في هاته المرحلة هو الأمر 102-66 المؤرخ في 06 جانفي 1966 يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة [76]، وضمها الى دومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليه في المرسوم 88-63.

4. الأمر 71-73 المؤرخ في 18 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية [53] ص 11

وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة كما كان نقطة انطلاق لنصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة وبنصه في مادته 19 بان الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي التالية .

- الأراضي الفلاحية البلدية.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الولاية، أو الدولة ، بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث والتعليم.
- الأراضي الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية .
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها اصحابها بعد اختتام الثورة الزراعية .

حيث تضمنت المادة 16 منه (لا يجوز لمن لا يتمتع بالجنسية الجزائرية ان يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أو أن يشغلها بأية صفة كانت) ومعنى ذلك لا يجوز التعامل في الأراضي الفلاحية إذا كان احد طرفي العقد أجنبيا، حيث الملكية التابعة للخوادم عرفت احلك اوقاتها حيث اضحى نطاقها ضيق جدا مكبلا بشروط بالغة التعقيد .

ونصت المادة 97- 02 من نفس القانون (لا يستفيد من حق التعويض على الأراضي المؤممة في نظام الثورة الزراعية الأشخاص الذين امتلكوا أرضا زراعية او معدة للزراعة خلال حرب التحرير الوطني) ومعنى ذلك فان قانون الثورة الزراعية لا يعتد بالمعاملات التي وقعت خلال حرب التحرير الوطني ، من أول نوفمبر 1954 إلى 04 جانفي 1962 سواء كان صاحبها جزائريا ، أو أجنبيا إذا شملها نظام التأميم.

حيث إن عمليات الثورة الزراعية ، كان الهدف منها تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية ، أي ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ماعدا القطع الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية [52] والملاحظ ان عمليات الثورة الزراعية ترتبت عنها وضعيات جديدة فهناك من أمتت أراضيها ، وأكثر من ذلك فان المشرع ذهب إلى ابعاد من ذلك إذ جاء نص المادة 154 من نفس القانون ان جميع عمليات التدابير التحفظية ، القسمة أو المصالحة أو نقل الملكية بين الأحياء للأراضي الزراعية والمبرمة تحت أي شكل من الأشكال كان بين 05 جويلية 1962 وتاريخ نشر هذا القانون ، والتي تستهدف استبعاد هذه الأراضي من تدابير التأميم المحتملة تعد وعديمة المفعول إزاء الأحكام المتعلقة بالثورة الزراعية ، وهناك من تبرع بها ولكن بقي محتفظا بسند الملكية التي يمكن ان تعتبر بداية لا ثبات الملكية العقارية [25] ص 24 ، كذلك في عملية التأميم التي كانت بقرارات إدارية لها آثارها ، ترمي بالاساس الى تحويل ملكية مشروعات خاصة الى ملكية الدولة مع تنظيم ادارتها وفق ما تقتضيه المنفعة العمومية [14] ص 195.

كما نشير ان التحقيق حول الملكية العقارية تضمنته المواد 195 و 208 وما يليه من الأمر 71-73 والمواد 13،14،21 والتي أوضحت إجراءات التحقيق والتي يتم على أساسها تسليم شهادة الملكية وتسليمها إلى الملاكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة ، زراعية أو معدة للزراعة. [44] ص 21.

5. الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية والمراسيم التنفيذية رقم 27-76 و 28-76 و 29-76 والتي تنظم كيفية تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، [51]

سواء كانت العقارات تابعة للقطاع العام أو القطاع الخاص وبموجب هذا التنظيم يمنع منعا باتا التعامل في العقارات المهيأة للبناء أو معدة للبناء ، على كل شخص طبيعي أو معنوي خاص لكون التعامل في العقارات المشار إليها أعلاه ، يكون من صلاحيات المجالس الشعبية البلدية ، وإجراءات التنازل عنها لفائدة المستفيدين، ونجد أن هذا الأمر قد أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة ، وقد تضمن أيضا استثناءا للأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص مالم تكن البلدية طرفا في العقد – المادة 06 منه [53].

ومن هنا يتبين ان هذا القانون جاء ليعالج مشكلة العقار الحضري ، حيث نجد انه جاء ليؤكد على ضرورة تحويل الأراضي الواقعة في المدن أو المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير ، إلى البلديات وبالتالي فقد منع هذا الأمر على المواطنين المالكين من التصرف في هاته الأراضي ، باعتبارها تابعة للبلديات وحدد هذا الأمر وبموجب المراسيم دمج هاته الأراضي وفي المقابل تعويض تدفعه البلدية مع مراعاة الاحتياجات العقارية ، بناءا على مسح للعقارات وتقويم من مصالح أملاك الدولة التي تقدر مبلغ التعويض الذي يدفع للمعني . ولكن ورغم ذلك عدم وفاء البلديات بالتعويضات للملاك الأصليين بعد دمج أراضيهم نجم عنه نزاعات عالقة حتى اليوم [41] ص 22. ونشير كذلك ان المشرع استثنى المنع من التصرف بالبيع لصالح البلدية التي يقع في دائرتها اختصاصها مما يعني ان العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة لا ترتب إلا آثار شخصية بن المتعاقدين .

6. الأمر المتعلق بمسح الراضي العام 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 : وكذا المراسم التنفيذية المتعلقة به وهو المرسوم التنفيذي 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المتعلق تأسيس السجل العقاري [74] ص 10.

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية، ويمكن تعريفها على أنها: عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي " البنك العقاري " [39] ص 12.

كما يمكن تعريفها بأنها " تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني " [33] ص 17.

حيث أن المشرع الجزائري وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر هذا الأمر حيث ينص في مادته الأولى "عند الانتهاء من العمليات المشروعة فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر 71-73 إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

نجد ان المشرع الجزائري أراد تعميم عملية المسح باعتباره هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، الذي يحدد فعلا الحالة المادية والوضعية القانونية للعقارات ويوضح لنا كافة التصرفات المتداولة على هاته الحقوق [34] ص48. ،حيث نجد ان المادة الثانية منه بأنه يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ونوع العقار،مكانه،حدوده ومساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية ، والأعباء التي يكون فيها العقار مثقلا بها، ويشمل المسح الأملاك الوطنية الخاصة والعامة ، والأملاك التابعة للخواص أي الأفراد.

فهذا الأمر والمراسيم التطبيقية له وبعكس الثورة الزراعية ،والأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية لا يهدف إلى إحداث تغييرات في أنماط الملكية ونقلها واستغلالها ، ولكن يهدف إلى ضبط الملكية العقارية والملكين وإقرار حقوق الملكية بصفة نهائية ، ثم متابعة وتسجيل أي تغيير في الحقوق العينية العقارية بمجموعة البطاقات العقارية والسجل العقاري ، وكذلك في الدفتر العقاري ،وبالتالي يترتب عن إشهار وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، اكتسابها قوة ثبوتية قطعية ، لا يمكن ان تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وفقا للإجراءات المقررة بشأنها[12] ص25.

غير انه ونظرا لكون ان عملية المسح العام لكل العقارات ، وفي انتظار تعميمها وضع قواعد انتقالية الغرض منها حماية الملكية العقارية ، ومنها ما تضمنته المادة 27 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث أكدت أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظات عقارية ، والتي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية واقعة في بلديات لم يشرع فيها بعد إعداد عملية مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية ، في مجموعة البطاقات العقارية مؤقتة وتمسك على الشكل الفردي ، كما نجد ان المادة 113 من المرسوم م 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على مايلي " خلافا لإحكام المواد من 19 إلى 26 من المرسوم إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة إلى العقارات الريفية ،مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك" ،كذلك مانصت عليه المادة 61 من المرسوم 76-63 السالف الذكر" كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على الشكل الرسمي".

وتجدر الإشارة إلى أننا لم نتعرض بالشرح والتحليل للنصوص المتعلقة بعملية المسح ولكن اشرنا في عجالة إلى ماله بصلة بالملكية العقارية وتأثير المسح في مجرياتها ، أما كيفية التحقيق في هاته الملكية حسب هذا الأمر وما يتبعها من إجراءات وتدابير عملية فسوف نتطرق إليها بالشرح والتحليل في المبحث الثاني المطلوب الثاني من هذا الفصل.

2.3.1.1 : الملكية العقارية في الفترة ما بين 1980 إلى نهاية 1989.

هاته المرحلة بدايتها من 1980 إلى نهاية 1989 ففي هاته المرحلة حاول المشرع الجزائري التدخل للتخفيف من القيود المضروبة على الملكية العقارية ورفع بعضها وتحريير بعض المعاملات والتصرفات في الملكية العقارية على الجزائريين وتقييدها على الأجانب.

1. المرسوم 210-80 مؤرخ في 18 سبتمبر 1980 يعدل ويتم المواد 15-18-89 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :

حيث جاء في المادة 03 منه تعدل المادة 89 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المذكورة أعلاه وتتم وتستبدل بما يلي ،المادة 89: "لاتطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه"

أ- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متما تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم .

ب- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961.

وبموجب هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01 مارس 1961 صيغتها الشرعية على ضوء ذلك أعفيت من قاعدة - الأثر النسبي للشهر - أو ما يعرف بالإشهار المسبق المفروض بحكم المادة 88 من ذات المرسوم، حيث يمنع على المحافظ العقاري ان يقوم بشهر اية وثيقة أو محرر ناقل أو معدل أو مسقط أو مثبت لحق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية مالم يكن لها اصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت احقية حق المتصرف الاخير في العقار ، مما يسمح بانتقال الملكية العقارية بطريقة واضحة ، ويحد من ضاهرة التصرفات المزدوجة على نفس العقار ، ومن هنا نجد المحاكم في تلك الفترة قامت بتثبيت صحة العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إسهاد من البلدية الذي يثبت ان العقار لا يدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية [40] ص 25 .

2. المرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 يتضمن إلغاء المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة:

وبموجب هذا المرسوم أصبح الأجنبي يتمتع بالحصانة القانونية لممتلكاته العقارية والتجارية مثله مثل الجزائري في المعاملات العقارية ، ومنه أبعدت شهادة عدم الشغور في كل تصرف عقاري أو محل تجاري.

3. قانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981

المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، والمراسيم التطبيقية له رقم 81-43 ورقم 81-44 ورقم 81-97 كلها معدلة ومتمم يتضمن إجراءات بيع العقارات السكنية والمهنية والتجارية المملوكة للدولة والجماعات المحلية التابعة لها والمبنية قبل 1981، والمرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 يتضمن إجراءات بيع العقارات المبنية بعد عام 1981، حيث نجد ان هذا القانون قد حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها ولشروط التنازل للمستفيدين بها، وكيفيات تقييم قيمة الأملاك العقارية والتنازل عنها والإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي انشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة والولاية ،وعلى المستوى الوطني وتحرير وتسليم عقود البيع للمستفيدين[12] ص31 ، وان هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية .وللاشارة فانه ملغى بموجب المادة 40 من القانون 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بدءا من الفاتح جانفي 2001.

4. المرسوم 83-92 مؤرخ في 29 جانفي 1983 المتضمن التعويض عن الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية :

حيث يحدد المرسوم الكيفيات الخاصة بتقييم التعويض عن الأملاك المؤممة والكيفيات المتعلقة بدفع المبالغ المترتبة عنها ، وقد منح هذا المرسوم للأشخاص المعننين بالتعويض حق الطعن في مبلغ التعويض ، أو في مبدأ التعويض كان يتمسك بطلب إرجاع الأرض المؤممة وفقا لقانون الثورة الزراعية وهو الحق الذي يمارسه العديد من المؤممين ، الذين أعيدت لهم أراضيهم طبقا لأحكام القانون 90-25 كما سيأتي ذكره لاحقا.

5. قانون 83-18 المؤرخ في 13 جويلية 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح[48] .

ومرسوم تطبيقي يحمل 83-724 مؤرخ في 10 اكتوبر 1983[79] ص25 ، والقرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 1984 وطبقا لهذا القانون وتطبيقاته ، يجوز لكل جزائري ان يكتسب أرضا فلاحية عن طريق استصلاحها والتنازل عنها بدينار رمزي ، ولا يجوز التعامل في تلك الأرض إلا عن طريق الإرث أو العجز خلال مدة 05 سنوات من حيازتها، وهاته الحيازة تنصب على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية ، أو المناطق المنطوية على مميزات مماثلة أو الأراضي الأخرى التابعة للدولة ، وغير مخصصة والقابلة لاستخدامها كأراضي فلاحية بعد استصلاحها، ويتم تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من الجماعات المحلية ، أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح.

وبعد القيام بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من طرف المترشح والجهات الإدارية المختصة وفقا لهذا القانون ،تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد الملكية معلق على شرط واقف ،أي شرط بطلان العقد إذا لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض محل العقد في اجل 05 سنوات من تاريخ تحرير العقد ، الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية ، حيث هذا العقد يؤدي إلى امتلاك الأرض بصفة مؤقتة خلال 05 سنوات وهي فترة الاستصلاح ثم الامتلاك بصفة نهائية بعد الاستصلاح ، وتحقق الشرط الواقف

وبالتالي إلغاء شرط البطلان بقرار من الوالي ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً [12] ص 34 .

و من هنا يتضح ان هذا القانون جاء لتمليك المواطنين أراضي فلاحية في إطار الاستصلاح تابعة لأملاك الدولة ، بعكس قانون الثورة الزراعية والذي كان يهدف إلى توسيع الملكية العامة للدولة ، ومنح حقوق الاستغلال والانتفاع .

6. المرسوم 344-83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بحرية المعاملات [78] ص 25.

المعدل للمرسوم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 ، حيث اعتبر في المادة الأولى منه أن كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين او معنويين من جنسية أجنبية ، والتي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق ملكية أو الارتفاق والاستغلال أو التنازل عن الحصص والرهن العقاري والرهن الحيازية العقارية والحكر، وكذا عقود الإيجار التي تكون مدتها تسع سنوات والتنازلات والتقديمات والإيجار التسيري والمحلات التجارية ، حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية ، أو هيئة عمومية ، طبقاً للتشريع المعمول به وأحكام هذا المرسوم ."

كما ان هذا المرسوم ابقى على الرخصة الإدارية بالنسبة للأشخاص الأجانب ، وهذا ما ذكرته المادة الخامسة: "يسلم الوالي الرخصة في اجل أقصاه شهران بعد استلام الإعلان بتقرير الإدارة الجبائية الذي يبلغ له في غضون شهرين من طلبه ذلك".

7. مرسوم 352-83 مؤرخ في 21 ماي 1985 يتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة [80].

المتضمن الاعتراف بالملكية وبموجب هذا المرسوم حاول المشرع التخفيف من الموانع والقيود المفروضة على المعاملات العقارية التي ليست لها سندات رسمية، وجاء منشور وزاري مشترك رقم 4513 مؤرخ في 09 جوان 1984 والذي يسمح للمعنيين بالقيام بإجراءات بسيطة ، وفي أجال مقبولة ، بإعداد عقود الشهرة التي تقوم مقام عقود الملكية ، بينما سابقا كان الملاك يضطرون لرفع دعاوى قضائية أمام القضاء ، كون ان عقد الشهرة يتطلب أمور بسيطة جدا منها:

أ- ان تكون الأرض التي يطالب بحيازتها غير ممسوحة

ب- ان يكون الطالب حائزا بمفهوم المادة 827 من القانون المدني الجزائري وما يليها .

ت- ان يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك

وبالتالي يستبعد من هذا الإجراء الأراضي التابعة للأملاك الوطنية والأملاك الوقفية ، بالإضافة إلى ذلك القيام بإجراء تقني وهو إعداد مخطط وتقرير خبرة يقوم بهما خبير مختص ، ويحرر لدى موثق وفقا للإجراءات الشكلية والموضوعية التي يتطلبها العقد الموثق .

8. القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم [50] ص 25.

الذي بموجبه منحت أراضي فلاحية تابعة للدولة لصالح الفلاحين ، إما في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو مستثمرة فردية ، ويهدف هذا القانون إلى تنازل الدولة لفائدة الفلاحين الذين كانوا مستفيدين من الأرض في إطار الثورة الزراعية ، أو في إطار التسيير الذاتي ، عن حقوق الانتفاع والاستغلال واحتفاظها بملكية الأرض التي تحافظ على طابعها كأرض تابعة للأموال الوطنية ، كما تتنازل الدولة لفائدة المستفيدين عن جميع المنقولات والعتاد الفلاحي بمقابل، ويتم التنازل بموجب عقود إدارية تحدد طبيعة ومساحة وحدود القطعة أو القطع الرضوية التي يمارس عليها المستثمرون حقوقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ ، ويشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً .

كما نجد أن المرسوم 89-51 المؤرخ في 18 أفريل 1989 والمرسومين رقم 90-50 و 90-52 المؤرخين في 06 فيفري 1990، قد منحت للمستفيد من الأرض الزراعية حق الاستغلال دون تملك حق رتبة العقار باعتبار هذا الأخير ملكاً للدولة ، وحق الانتفاع والاستغلال يجوز التنازل عنه خلال 05 سنوات من تاريخ الاستغلال الفعلي ، إلا أن هذا الحق تراجع عنه المشروع بموجب القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وقيد حق الاستغلال بعشر سنوات الأولى منذ تاريخ الاستغلال للأراضي الفلاحية [91].

بالإضافة إلى ذلك فإن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها تؤدي إلى فقدان الحقوق، ودفع التعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة وذلك في الحالات التالية :

- أ- إيجار الأراضي مهما كان شكل الصفقة وشروطها.
- ب- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية .
- ت- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- ث- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة
- ج- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.
- ح- تعمد عدم الاستغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

ويتم تطبيق فقدان الحقوق العقارية وفقاً للمرسوم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 وكذا المنشور الوزاري رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990 ، بحيث ترفع المخالفات إلى الوالي ، الذي يأمر واستناداً إلى التقرير المرفوع بالتقصي والتحقيق ليترك مجال الطعن للمضروور، وإذا استمرت المخالفة يرفع الوالي دعواه إلى القضاء لإسقاط الحق العقاري .

9. القانون 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988 يعدل ويتم القانون المدني :

بحيث جاء في مادته 324 مكرر 1 من القانون المدني " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي ، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية .. في شكل رسمي.... " وعليه فإن الشكلية تعتبر ركن في العقد مثلها مثل

التراضي أو المحل أو الثمن بالنسبة للبيع ، بالإضافة إلى نص المادة 72 من نفس القانون ' إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم مقام العقد" ، ومعنى ذلك ان جميع المعاملات في العقارات بأشكالها المختلفة لا تكون صحيحة إلا إذا كانت في عقد شكلي ، لا يعتد بالعقود الرضائية خلافا لاجتهادات المحكمة العليا ، وان كانت هذه الأخيرة تراجع عن اجتهاداتها وهذا يطرح تساؤل حول العقارات التي يملكها أصحابها بدون عقود رسمية كيف يمكن التعامل معها؟

إجابة على هذا التساؤل فإن المشرع الجزائري اوجد آلية جديدة في ذلك الوقت وهي عملية مسح الأراضي في سنة 1975 ، إلا أن هذا الآلية بقت قاصرا أمام شساعة البلاد ، الأمر الذي ولد إشكالا في المعاملات العقارية العرفية ، والتي أصبحت تتلقى التثبيت أو الرفض عن طريق القضاء دون ان ننسى المادتين 792 و793 المتعلقة بنقل الملكية العقارية .

1.1.3.3. الملكية العقارية في الفترة ما بين 1990 إلى يومنا هذا .

ففي هاته المرحلة التي تبدأ من سنة 1990 ، حيث ان المشرع الجزائري تراجع عن بعض ما قام به في المرحلة السابقة ، بحيث الغى قانون الثورة الزراعية وإرجاع الأراضي الفلاحية إلى أصحابها وفي نفس المرحلة الغى الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية للأراضي الصالحة للبناء ، وبدا الاهتمام بشكل جدي بالعقار.

1. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 [52].

حيث نجد ان هذا القانون أتى بمفاهيم لسياسة تشريعية جديدة وغير من النظام العقاري الجزائري الذي كان سائدا طيلة 28 سنة.

القانون الذي حدد القوام التقني والنظام القانوني للأملالك العقارية بمختلف أنواعها ، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية ، حيث جاء هذا القانون ليبين الملكية العامة والأملالك الوطنية العقارية والملكية العقارية الخاصة ، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كفاءات استخدامها واستغلالها ولكن الأهم في هذا القانونية هو كيفية حسم النزاعات العقارية من خلال إنشاء فهرس عقاري بلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملالك العقارية الواقعة على تراب كل البلدية ، والتزام كل شاغل أو حائز بان يصرح به للبلدية في إطار هذا الجرد وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة حيازة تطبيقا للمادة 38 من هذا القانون [12] ص40.

كما أن هذا القانون جاء ليضع حدا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام الثورة الزراعية حيث الغى أحكام هذا الأمر واستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها أفلأحي وأبقاها ملكا لملاكها الأصليين الذين لهم الجنسية الجزائرية بشروط نصت عليها المادة 76 من هذا

القانون [97] ، وهذا ما نص عليه المرسوم 96-119 المؤرخ في 06 افريل 1996 الذي تضمن كفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 الذي عدل القانون 90-25 ويتضمن كيفية حق استرجاع الأراضي الفلاحية . أما الأراضي الأخرى التي لم ترجع لملاكها الأصليين فتصل ملك للدولة تخضع للقانون 90-30.

بالإضافة إلى أن هذا القانون قد الغى الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية ، مع مراعاة أحكام المادة 86 من القانون 90-25 وكيفية تسوية الأراضي التي كان يشملها الأمر 74-26 والتي لمن تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية .

حيث جاء هذا القانون ليولي أهمية بالقطاع الفلاحي والملكية الفلاحية ، حيث نصت المادة 40 منه على أن ملاك الأراضي الفلاحية بموجب عقود عرفية لهم الحق في الحصول على شهادة الحيازة للعقار من البلدية ، ويخضع الطلب لإجراءات الإشهار طبقا للمرسوم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، كما جاءت المادة 42 منه على ان شهادة الحيازة العقارية غير قابلة للبيع ، وهي اسمية وتحدد باسم ورثة الحائز حال وفاته باستثناء انه يجوز التصرف في العقار بموجب شهادة الحيازة طبقا لأحكام المادة 43.

ان هذا القانون كذلك وضع قيودا على الملكية العقارية الفلاحية ومن بين هاته القيود خدمة الأرض واستغلالها، وفي حالة إهمالها تحجز أو تباع أو تؤجر دون تدخل إرادة مالكاها ، وذلك بعد إنذار صاحبها لمدة سنة وان كل تصرف يقع على الأراضي الفلاحية يكون بموجب عقد رسمي ، وإلا كان باطلا المواد 51، 55، 56 من هذا القانون وكذا المرسوم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية تطبيقا للقانون 90-25. كما ان هذا القانون أطلق حرية المعاملات للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للبناء والتعمير أو القابلة للتعمير، ولا تخضع لأي شرط لمالكها ولكن يجوز للوكالة العقارية ان تشفع في تلك المعاملات ، وذلك ما جاء به المرسوم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

2. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير :

والمراسيم التطبيقية له وهو المرسوم 91-751 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمرسوم التنفيذي 91-176 لنفس التاريخ ، والمرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 حيث نجد ان هذا القانون أعطى مفهوم جديدا في مجال البناء والتعمير، كما حدد القواعد التي تتم في إطاره عملية التعمير خاصة من حيث إجراءات تجزئة الأراضي وتقسيمها، وكذا منح رخصة البناء وشهادة التعمير ورخصة الهدم وشهادة المطابقة، وانه لا يمكن تغيير الطبيعة القانونية للأراضي إلا بموجب رخصة ادارية .

3. القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية:

والمرسوم رقم 91-454 و 91-455 المؤرخان في 23 نوفمبر 1991 الاوّل يتعلّق بشروط ادارة الاملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييره وبضبط كفيات ذلك والثاني يتعلّق بجرّد الاملاك

الوطنية ، وهما المرسومان المعدلان للمرسومين رقم 87-131 و 87-135 المؤرخين في 26 ماي 1987 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك والثاني المؤرخ في 02 جوان 1987 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية [54] .

حيث نجد ان هذا التنظيم قسم الاملاك الوطنية الى املاك عامة واملاك خاصة للدولة والولاية والبلدية ،دون غيره والغي القانون 84-16 المتعلق بالاملاك الوطنية والمراسيم التنفيذية له . فالاملاك العمومية لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها ، اما الاملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية والتي تؤدي وظيفه امتلاكية ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة ، كما ان الاملاك الوطنية تتكون بطرق ووسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء ، التبرع التبادل، التصادم، الحيازة، الشفعة ، التركة التي لا وارث لها ونزع الملكية للمنفعة العامة وبصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لها والتي تقع في الاقليم الجزائري وهذا ما اكدته المادة 48 منه، بالاطافة الى الاملاك الشاغرة .

وعليه فان هذا القانون قد اتسم بالدقة والوضوح وإزالة اللبس ، الذي كان موجودا في النصوص السابقة كما استبعد الاملاك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، وأخضعها للقانون التجاري واكتفى بالإبقاء على تصنيف الممتلكات التابعة للمؤسسات العمومية ، ذات الطابع الإداري مثل الجامعات والمستشفيات والبريد. [12] ص 44.

4. القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 بتاريخ 22 ماي 2001 وبالقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 [55] .

حيث نجد ان هذا القانون يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية ، وكيفية تسييرها وحمايتها، والوقف نوعان عام وخاص فالعام ، هي أموال وأملاك عمومية ذات طبيعة خاصة ، لذلك اختصها المشرع بقانون خاص وأخرجها من قانون الأملاك الوطنية ، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسها الواقف على خلفه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، ونجد ان القانون اشترط في المال الموقوف حيث نصت المادة 40 منه على " يجب على الواقف ان يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وان يشهره لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة من إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

5. القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة [56]

حيث بعده جاء المرسوم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 [85] . الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 حيث يعرف المشرع الجزائري ان نزع الملكية للمنفعة العامة على إنها طريق

استثنائي لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، وان عملية نزع الملكية للمنفعة العامة لا بد ان تراعى فيها بعض الشروط، ومنها احترام الإدارة للإجراءات المنصوص عليه في القانون أي ان الإدارة هي التي تبادر بالعملية وتقوم بتسييرها إلى آخر إجراء ، وهنا نجد ان المشرع قد حدد جميع المراحل وهي

- أ- التصريح بالمنفعة العامة وما يترتب عليه من استثنائية
- ب- تحديد قائمة الأملاك المعنية بالعملية وما يتبعها من تحديد وتعيين وحصر مالكيها، وتقيد ذلك في محضر نهائي
- ت- تقييم العقارات والحقوق وإعطاء تعويض مناسب يتناسب وقانون السوق .
- ث- قرار قابلية التنازل وتتم بطريقتين إما بالتراضي أو عدمه.
- ج- القرار النهائي بنقل الملكية ويكون أما بقبول المعني بالتعويض أو عدم قبوله وما يتبعه من إجراءات.

وعليه فان الإثبات في حالة وجود نزاع سواء في وجود أو عدم وجود منفعة عمومية أو في الإجراءات التي تمت أو في مبالغ التعويض يتم دائما بوثائق مكتوبة يجب تفحصها بعناية للوصول إلى مدى مطابقة إجراءات نزع الملكية للأحكام القانونية.

6. المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري [83].

وهو النشاط الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة ، واهم ما جاء به هذا القانون جاء في إطار الإصلاحات الاقتصادية وجاء لإزالة الغموض واستقرار وضعية الشاغلين أو المستفيدين في إطار الايجار أو التنازل عن الأملاك الشاغرة ، بموجب عقود إدارية في حالة وقوع نزاع بين المالكين الأصليين والإدارة وثبوت أحقية المالكين الأصليين لهذه العقارات [83] ، كما نجد ان هذا المرسوم نظم إجراءات وشروط البيع لعقارات مبنية على التصاميم وأخضعها للشكليات الرسمية ، الكتابة والتسجيل والشهر إلا بعد تسليم شهادة المطابقة [83].

كما نجد انه تطرق إلى الملكية المشتركة للبنىات الجماعية ، أو تجمعات السكان، وخول المالك المشترك ممارسة الصلاحيات العائدة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة ، بناء على أمر بسيط من رئيس المحكمة المختص محليا تلبية لطلب احد المالكين في الملكية المشتركة أو بعضهم المرفق بالمستندات التي تثبت الصفة والمصلحة ومبررات الطلب .

2.1. السندات القانونية المختلفة لإثبات الملكية العقارية

باستقراء النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لعملية الشهر العقاري ، لاسيما الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري

والمرسومين التنفيذيين المتعلقين بذلك [73] و[74] وهذا ما نلمسه من خلال توسيعه من دائرة المحررات الرسمية التي هي خاضعة لعملية الشهر العقاري ، وهذا التنوع يعتبر منطقيا بالنظر إلى تنوع التصرفات المبرمة ما بين الأشخاص ، فقد تكون التصرفات نابعة من إرادة مفردة كعقد الوقف والوصية ، وقد تكون صادرة من جانبين كالبيع أو المقايضة ، وقد تكون متعلقة بالحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع أو الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو حق التخصيص ، كما ان الدعاوى القضائية التي من شأنها إبطال أو تصحيح أو تغيير حقوق عينية عقارية لا يجوز قبولها من الجهات القضائية إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية (المادة 20، 21 من الامر 74-75)، ويثبت الإشهار بشهادة من المحافظ أو إشهاد بالإشهار على نسخة عريضة افتتاح الدعوى وذلك وفقا للمادة 14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 وتحرر السندات الرسمية وفق الأشكال القانونية وذلك حسب المادة 334 من القانون المدني ، كما اوجب المشرع إتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود المتضمنة نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، وذلك وفق ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري ، كما ان السندات الرسمية تنقسم إلى سندات توثيقية وإدارية وقضائية.

أما السندات العرفية ، فهي السندات التي لا تحرر وفق الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانونا وذلك لعدم إتباع الرسمية ، والشرط الوحيد في صحتها هو ان تكون موقعة من أطراف العقد .

وعليه سنتعرض في هذا المبحث وفي مطلب أول إلى العقود الرسمية ، وفي المطلب الثاني إلى العقود الإدارية ، وفي المطلب الثالث إلى الأحكام والقرارات القضائية ، وفي المطلب الرابع إلى المحررات العرفية .

1.2.1. المحررات الرسمية

وهي تلك المحررات الرسمية التي يقوم بتحريرها الموثق بصفته ضابط عمومي ، طبقا للأشكال المنصوص عليه قانونا ، ويتم توقيعها من طرف والمتعاقدين والشهود إذا حضروا ، وهذا النوع من العقود يطلق عليها كذلك ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة ، حيث عرفه المشرع العقد الرسمي بأنه " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه". ويتبين من هذا النص انه يشترط في العقد الرسمي:

- ان يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة .
- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع والمكان وتحرير العقد.
- ان يراعى في تحري العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع.

هذه العقود قد تكون ملزمة لجانبيين و قد تكون ملزمة لجانب واحد و مثالها:

1.1.2.1. العقود الرسمية .

1. عقد البيع .

عرفت المادة 351 من القانون المدني، البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، يظهر من خلال النص أن عقد البيع عقد ملزم للجانبين، وهو يلزم البائع أن ينقل ملكية المبيع للمشتري مقابل ثمن نقدي، وهو رضائي إذ لم تشترط المادة شكلا معيناً، غير أن هذه المادة يرد عليها استثناء إذا تعلق عقد البيع بحق عيني، إذ أخضع المشرع هذه العقود إلى شرط الرسمية تحت طائلة البطلان، طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وأن هذه العقود ليس لها أثر لا فيما بين الأطراف ولا حتى في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية وفق المادة 15 من الأمر 74-75. وهو ما تنص عليه أيضاً المادتان 165 و793 من القانون المدني، في أن ملكية الحق العيني لا تنتقل إلا باحترام القواعد المتعلقة بالشهر العقاري.

وعقد البيع لا ينحصر نقله للملكية وحسب، بل يشمل جميع الحقوق العينية الأصلية الأخرى، وبصفة عامة جميع الحقوق الناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى، أو المنشئة لها والتي ألزم المشرع قيدها في البطاقات العقارية ولا تكون نافذة سواء بين أطرافها أو في مواجهة الغير، إلا بالشهر فهو العقد الذي بموجبه يلتزم البائع بان ينقل للمشتري ملكية العقار سواء أكان ميني أو غير ميني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام الموثق لإضفاء الصبغة الرسمية على إرادة البائع والمشتري.

2. عقد المبادلة (المقايضة).

وهو العقد الذي يلتزم فيه كل من المتعاقدين بان ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود و هو ما ورد في نص المادة 413 من القانون المدني، وتطبق على المقايضة جميع أحكام عقد البيع إلا مالا تسمح به طريقة المقايضة بسبب اختلاف المقابل فهو في البيع عبارة عن ثمن وفي المقايضة عبارة عن عقار، وإن الكثير من عقود مبادلة العقارات التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية في المناطق الريفية، لكن أغلبية المحاكم تتصدى لها بالرفض على أساس المادة 415 من القانون المدني ذلك انه تسري أحكام البيع على عقد المقايضة (المبادلة) لذا يستوجب إفراغ عقد المقايضة في الشكل الرسمي، وشهره بالمحافظة العقارية. كما يمكن للدولة، بناء على المادة 92 من القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، القيام بالتبادل " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني".

كما نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، بوجود أن يثبت عقد التبادل، الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلاً، وتترتب عنه الآثار القانونية المرتبطة به، ويمنح الملك الذي تحصل عليه الدولة عن طريق التبادل صيغة الأملاك الخاصة بالدولة.

2.1.2.1. العقود الاحتفائية.

1. عقد الهبة.

وهو عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي تبرع بما له لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، و نص عليه المشرع الجزائري في المادة 206 من قانون الأسرة . و الهبة التي لا تتبعها الحيابة تكون باطلة و من ثم فالشخص الذي يبرم عقد الهبة و يحتفظ بحق الانتفاع طيلة حياته، يكون تصرفه باطلا لان من أركان عقد الهبة الحيابة ،و في هذا الصدد اعتبرت المادة 777 من القانون المدني هذا التصرف وصية و تجري عليه أركانها[83].

ونظرا لخطورة التصرف الذي يقدم عليه الواهب بتخليه عن أمواله بدون مقابل إلى الموهوب له، أوجب المشرع أن يصب عقد الهبة في الشكل الرسمي إذا وردت على عقار أو حق عيني عقاري، لأن عقد الهبة من عقود التبرع، ويترتب عليه انتقال الملكية من الواهب إلى الموهوب إليه.

هذا الشرط لم تنص عليه أحكام قانون الأسرة في باب الهبة، وإنما نص عليه القانون المدني بنص المادة 324 مكرر 1، بتحريم العقد لدى موظف عمومي وهو الموثق، حتى ينتبه الواهب إلى خطورة التصرف الذي يقدم عليه، فإن استمر في إجراءات التوثيق كان مصرا على تصرفه عالما بنتائجه، ومن ثم تترتب عليه آثاره في اعتبار الهبة نافذة ملزمة من هذا الوقت للواهب، الذي يتعين عليه تسليم محل الهبة.

2. عقد الوصية.

هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، فيقصد بلفظ تمليك هو الوصية بالأعيان (جمع عين) من منقول وعقار وكذا المنافع من سكنى، أو زراعة أرض [06] ص45 وسواء كانت بالمال أو غيره، و تكون في حدود ثلث التركة إلا إذا أجاز الورثة ما زاد عن ذلك (قرار المحكمة العليا، ملف رقم 206465، بتاريخ 2001/02/28-العدد 58)

و إذا كانت الوصية سبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني، فهل تخضع بذلك لإجراءات الإشهار المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني ؟

هناك رأيين بخصوص هذه المسألة:

أ- الاتجاه الأول: القائل بان حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، التي تكتسب عن طريق الوصية لا يجب شؤها لانعدام النص القانوني و حججهم في ذلك:

- أن المادة 16 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السالف الذكر، تقتصر على العقود و الاتفاقات التي تنشئ حقا عينيا فلا تشمل الوصية باعتبارها تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت .

- قياسا على المادة 15 من نفس الأمر، التي تستثني نقل الملكية بسبب الوفاة فتجعله ساري المفعول من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية ، بمعنى أن الملكية و الحقوق الأخرى تنتقل بالنسبة إلى الورثة من يوم وفاة المورث، أي قبل تاريخ الشهر و إذا أراد الوارث أن لا يشهر حقه في الإرث فله

كامل الحرية في عدم اتخاذ إجراءات الشهر، طالما أن الملكية تنتقل إليه بمجرد وفاة المورث و بالقياس على ذلك و باعتبار الوصية تصرف في التركة كان من الأولى أن يكون لها نفس الحكم .

و يدعم هذا الرأي قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - بتاريخ 30 /05 /2001 " من المقرر قانونا أن أي عقد يعتبر تصرفا ما بعد الموت (وصية) لا يشترط فيه الشهر " .

ب- الاتجاه الثاني: والفائل بشهر الوصية ، يستند إلى أحكام المادتين 793 من القانون المدني و 16 من الأمر رقم 74/75 و التي يستفاد منها أن كل التصرفات كانت صادرة عن إرادة منفردة أو من جانبين و كذلك العقود المتعلقة بالحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا يعتد بها إلا إذا تم إشهارها

وفي رأينا فان الوصية لا تخضع للشهر، و ذلك لانعدام النص الخاص و لعدم إمكان استخلاص عكس هذا المعنى من النصوص سواء في القانون المدني أو في القوانين الخاصة بالشهر العقاري .

و الحقيقة أن من مصلحة الموصى له أن يتم شهر الوصية لكي تكون حجة على الكافة، كما أن تحقيق استقرار المعاملات يستلزم أن يكون الموصى له على بينة من مدى صيرورة الشيء الموصى به خالصا من عدمه و الشهر يفيد ذلك. و هذا من شأنه أن يقضي على فرضية قيام الورثة (لعدم علمهم بالوصية) بقسمة التركة و توزيعها، و يظهر بعد ذلك الموصى له و بحوزته الوصية، فيتحقق بذلك استقرار التعامل، لذلك يتوجب على المشرع التدخل لوضع نص خاص يوجب شهر الوصية.

3. الوقف.

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الوقف من خلال القانون 91-10 الصادر في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقوانين؛ القانون 01-07 المؤرخ في 22ماي 2001 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف والقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 يعدل ويتم القانون 91-10.

عرفته المادة 213 من قانون الأسرة بنصها " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد " كما نصت المادة 41 من قانون 91-10 و المتعلق بالأوقاف " انه على الواقف أن يقيد الوقف لدى الموثق و أن يشهره لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري، كما انه لا يمكن شهر الوقف إذا كان على شكل وصية (قرار المحكمة العليا ملف رقم 211886 بتاريخ 30/05/2007-العدد 57)

تبعاً لذلك فان عقد الوقف لا يثبت إلا بالعقد الرسمي المحرر من قبل الموثق والمشهر لدى المحافظة العقارية المختصة، وفي هذا الصدد صدر مرسوم تنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 اكتوبر 2000 المتضمن لإحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، فنصت المادة 04 منه على البيانات الواجبة في هذه الوثيقة وهي:

المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم، التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا، رقم تسجيل الوثيقة في السجل الخاص لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا. وبعد استيفاء هذه الشروط، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، شهادة رسمية بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أية أدلة مضادة.

كما تنص المادة 06 من نفس المرسوم على أن الملك الوقفي، يخضع لوثيقة الإشهاد إلى التسجيل والشهر العقاري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها [90] .

و جميع هذه العقود قد تكون محلها حق الملكية في العقار أو حق عيني أصلي آخر يرفق الملكية كحق الانتفاع و حق الارتفاق.

و إذا كان العقار محل التصرف بناية فيجب أن يكون مؤمنا ضد الكوارث الطبيعية وإلا رفض المحافظ العقاري شهره.

3.1.2.1. العقود التصريحية .

وهي تلك العقود التي يكون فيها دور الموثق استقبالي التصريح ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان يقتصر هذا التصريح على ما يتطلبه القانون، وغير مخالف له ، ومن جملة هاته العقود المتعلقة بإثبات الملكية في التشريع الجزائري [05] ص 32 .

1. عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب.

نصت المادة 01 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 05 جانفي 1983، بأنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة إلا إذا تعلق الأمر بأراضي الملك الواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح ، و أن يحرر العقد من طرف الموثق المختص إقليميا و يجب شهرها بالمحافظة العقارية.

فالتقادم المكسب يتطلب توافر أمرين أحدهما الحيابة و الآخر مضي مدة معينة، و قد صدر منشور عن وزارة المالية منع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة ومشهرة و إن لم يمسه المسح وتم تأكيد هذا الاتجاه (قرار المحكمة العليا، الغرفة الادارية رقم 129-949 بتاريخ 9 مارس 1998)، وقد أكد مجلس الدولة على عدم جواز تحرير عقود الشهرة لاكتساب ما كان يعرف بأراضي العرش وأراضي البلديات باعتبارها جزء من الأملاك الوطنية (قرار رقم 003053 بتاريخ 30 جوان 2002 و القرار رقم 5763 بتاريخ 11 قيصري 2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد، 02، لسنة 2002، ص 202.198) .

و أكدت كذلك المحكمة العليا على عدم جواز تحرير عقد الشهرة في الأملاك المحبسة [42] .

غير انه بصدور القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أصبحت سندات الملكية "عقود الشهرة " لا يقوم بإعدادها الموثق ولا تسلم إلا بعد فتح تحقيق عقاري، من أجل إجراء المعينة على الأراضي التي لم تخضع لعمليات المسح العام بعد و التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 جانفي 1961 باستثناء الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها أراضي العرش و الأملاك الوقفية و ذلك بإيداع طلبات فتح التحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، ويباشره محقق عقاري الذي يعينه هذا الأخير من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة حيث يقوم بكل التحريات والتحقيقات، والذي سنأتي على ذكره في الفصل الثاني من هذا البحث.

2. الشهادة التوثيقية .

تنص المادة 91 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على ما يلي : " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية " ، بمفهوم هذه المادة ، تعد الشهادة التوثيقية الوسيلة التي يمكن بها إثبات كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة الوفاة ، أي أنها السند المصرح للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، و تعد الشهادة التوثيقية فريضة موسعة إن صح التعبير ، فهي تتضمن إضافة إلى هوية الورثة الشرعيين للمالك ، و أنصبة كل واحد منهم ، مجموع الممتلكات التي كانت بذمة الهالك و الثابتة بموجب وثائق و محررات صحيحة .

أ كيفية إنشاء الشهادة التوثيقية .

يتلقى الموثق التصريحات من قبل أحد الورثة (المادة 65 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976) ، حيث تعتبر الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية أين يحرر إثر ذلك عقد يتضمن جملة من البيانات:

أولاً: تحديد الشرط الشخصي للأطراف (المادة 63 من نفس المرسوم)، والذي يقصد به تحديد الأهلية المدنية للأشخاص، وذلك بذكر: أسماء، وألقاب، تاريخ، ومكان ولادة وجنسية وموطن الأطراف، أي الإشارة للحالة المدنية، والتصديق عليها، بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

ثانياً: ذكر البيانات المتعلقة بالعقار محل الشهادة التوثيقية: القسم، رقم المخطط، والمكان، وما يحتوي عليه من مسح الأراضي، بالإضافة إلى جميع الحقوق العينية العقارية اللصيقة به، بالاعتماد على جميع العقود الرسمية المقدمة للموثق.

كل شخص يدعي انه وارث في تركة معينة ، يريد قسمتها قضائياً أو ادعاء أي حقوق عليها، أن يقدم إضافة للفريضة التي تثبت صفته كوارث الشهادة التوثيقية التي من شأنها إثبات انتقال الملكية من ذمة مورثه إليه ، وفي هذا الصدد يجب التذكير إلى أن تقديم الشهادة التوثيقية يغني عن تقديم الفريضة، نظراً لان الأولى اشمل مضمونا و أوسع مجالاً من الثانية .

ب الغرض من إعداد الشهادة التوثيقية .

شهر الشهادة التوثيقية، هو إمكان شهر التصرفات الصادرة من الورثة والمتعلقة بالحقوق العينية الواردة على عقارات التركة.

والهدف الذي توخاه المشرع من استحداث الأداة الفنية المتمثلة في الشهادة التوثيقية في مجموعة البطاقات العقارية، هو تطبيق مبدأ الأثر الإضافي للشهر (الشهر المسبق)، وحفاظاً على سلسلة انتقال الملكية العقارية، وما يتطلبه السجل العقاري من ضرورة تحسين وتجديد المعلومات [04] ص 212.

إن الهدف الذي كان يتوخاه المشرع من استحداث الشهادة التوثيقية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية، هو تطبيقاً لمبدأ الأثر الإضافي للشهر ووسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية إذ لا يعقل أن يتوفى المالك سنة 1970 و تبقى الملكية مشهورة باسمه لغاية 2007.

لكن الإشكال لذي طرح في الحياة العملية ، هل تعد الشهادة التوثيقية كإجراء مسبق يجب القيام به من قبل الورثة قبل رفع الدعوى ؟

و في هذا الصدد اعتبر مجلس الدولة في القرار رقم 652 - 206 المؤرخ في 07 أكتوبر 2000 إلى أن الشهادة التوثيقية تعد قيد على رفع الدعوى لإثبات صفة الوارث أو الموصى له و لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية إلى الورثة .

ومن جهة أخرى يرى البعض أن المبدأ الذي انتهى إليه مجلس الدولة في قراره هذا يعد مخالفا للقانون و خاصة المادة 15 من الأمر رقم 74-75 التي جعلت مسألة انتقال الملكية في الوفاة إلى الورثة تتم بمجرد حدوثها ، كما ينتج عن هذا المبدأ بقاء الملكية بدون مالك إلى غاية إعداد الشهادة التوثيقية و شهرها بالمحافظة العقارية [04] ص214.

3. عقد اللفيف .

يمكن استنتاج تعريف لهذا النوع من العقود من خلال قرار المحكمة العليا حيث جاء " من المقرر قانونا ان اللفيف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط " (قرار المحكمة العليا رقم 681467 ، المؤرخ في 21 أكتوبر 1990) بحيث لا يمكن اعتبار عقد اللفيف عقدا رسميا ، رغم انه يحرر من طرف الموثق إذ انه لا يحتوي على عنصر التسجيل والشهر في المحافظة العقارية ، كما ليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس فهو يستند على تصريحات الأطراف والشهود فقط ، وهذا ما أكدته المادة 326 مكرر2 من القانون المدني ولهذا لا يمكن أن يكون سند كاف لنقل الملكية العقارية وإثباتها ، لاعتماده فقط على توقيع الأطراف .

1.2.2.1. السندات الإدارية

و هي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخص معنوي عام ، كالدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات ذات الطابع الإداري التي تهدف إلى نقل أملاكها العقارية للغير .

1.2.2.1. تعريف السندات الإدارية .

وهي تلك العقود التي تبرمها الإدارة من قبل رؤساء البلديات ، الولاية والموظفين المؤهلين من مديرية أملاك الدولة والتي تملك صفة الضابط العمومي ، فهي اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق للدولة ، والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ، وقد عرفتها الجزائر خلال فترة الاحتلال الفرنسي وكانت تعرف بالعقود المسلمة تبعا للإجراءات التحقيقات الكلية ، المنصوص عليها بموجب قانون 26 جويلية 1873 من طرف إدارة أملاك الدولة وكذا في إطار التحقيقات الكلية والجزئية ، بموجب نص القانونين المؤرخين في 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926 التي تخضع للتسجيل و الإشهار وغالبا ما تكون مرفقة بمخططات القطع الأرضية وتحتوي على تسمية العقار ومساحته

ومعامله الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تثقل العقار ، وننبه ان إلى أن الإدارة تحرر هذا النوع من العقود في حالة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير ، مع العلم ان الوالي هو ممثل الدولة على المستوى الولائي وينوب عنه مدير وهو بمثابة نائب عن الوالي وبتفويض منه ومن وزير المالية.

2.3.2.1 أنواع السندات الإدارية

1. العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة. حيث انها متعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم التنفيذي له [79]. والهدف من وراء صدور هذا القانون ، هو تمكين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص من تملك الأراضي لأغراض متعددة ، هو وضع اليد بشكل واقعة مادية لاكتساب الملكية وليس لتحقيق النفع العام ، أما الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في مناطق صحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فتكون حيازة الملكية باستصلاح الأراضي محددة ومحصورة من خلال المرسوم 83-724 السابق الذكر.

العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية [81] ، و تكون هذه العقود لمدة محددة و بالنسبة للعقارات التي تقع داخل المناطق العمرانية .

العقد الإداري المتضمن منح امتياز على الأراضي و الأملاك الوطنية المعد في إطار ترقية الاستثمار.(المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار)

أ- العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ،التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

ب- العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة ،المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية[50] ، كما تجدر الإشارة أن العقود المثبتة لعملية شراء أو إيجار لعقار تكون أمام الوالي المختص بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية في شكل قرارات و تجسد في شكل عقود من طرف مدير أملاك الدولة باعتباره موثقا للدولة ، هذا و يجب التنبيه أن الدولة معفاة من دفع رسوم التسجيل و الإشهار .

وقد تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة، إلى إصدار قرارات إدارية تنتقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات، و من تطبيقاتها:

- قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة(المادة 31 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 91الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة) ، إن المادة الثالثة من القانون نفسه تحدد بدقة أن كل نزع ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية يخضع لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها.
- يجب أن تتوفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

ويتم في إطار هذه الإجراءات، إجراء ما يسمى بالتحقيق الجزئي الذي يهدف إلى إعداد مخطط جزئي، وقائمة للمالكين، وأصحاب الحقوق الآخرين، وإلى تحديد محتوى الممتلكات، والحقوق العقارية المذكورة تحديداً دقيقاً وحضورياً (المادة 16 من القانون 91-11، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 السابق الذكر).

ويعهد التحقيق الجزئي إلى المحافظ المحقق الذي يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم (المواد 12 وما يليها من المرسوم 93-186).

ويحرر المحافظ المحقق محضراً مؤقتاً يقيد فيه استنتاجاته الأولى، ويذكر التصريحات، والأقوال التي جمعها، والمعلومات التي حصل عليها، كما يتعين عليه تحضير المخطط الجزئي ويتضمن قائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية.

يقوم بإرسال ملف التحقيق الجزئي، إلى الوالي المختص إقليمياً، بعد القيام بعملية إشهاره لمدة 15 يوماً في أماكن مرئية، في مقر البلدية، والولاية، وداخل مصالح مسح الأراضي، والحفظ العقاري والأملاك الوطنية، كما يتلقى جميع المطالبات، والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن. تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة الملف المشتمل على القرار المصرح بالمنفعة العمومية، وعلى التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين.

كما نصت المادة 21 من القانون 91-10، على أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً، ومنصفاً وعليه فيجب أن يغطي كل ما لحقه من ضرر، وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

يحرر القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناءً على تقرير التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر، من تاريخ التبليغ، وإذا صدر قرار قضائي لصالح نزع الملكية يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوع ملكيته.

إن أهم الآثار التي يترتبها تحرير القرار الإداري المتضمن نزع الملكية هو نقل الملكية الخاصة للأفراد للدولة، وعليه وطبقاً للمادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وما نصت عليه المادة 30 من القانون 91-11، وكذا المادة 41 من المرسوم 93-186 المذكورين أعلاه، بأنه يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية، للشخص المنزوع ملكيته، وللمستفيد، وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري، الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيته له.

كما أن لشهر قرار نزع الملكية أثر يتمثل في تطهير العقار محل نزع الملكية من كل الحقوق العينية الواردة عليه (قرار رقم 012419 المؤرخ في 2003/12/16 . مجلس الدولة. الغرفة 02 أهم ما جاء فيه "أن الحق في التعويض مقرر لمالك العقار، وقت إصدار قرار نزع الملكية، فتملك القطعة الأرضية عن طريق التقدم المكسب (في قضية الحال) غير مطابق للواقع، وقرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني القائم على العقار محل نزع الملكية).

- عند شهرها يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية للشخص المعني على أنها نزعته منه لصالح أملاك الدولة.

2. العقود الإدارية المعدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

شهادة الحيازة :

لقد نص القانون على إمكانية تسليم شهادة الحيازة، وهي عبارة عن سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي ، حيازة هادئة و مستمرة و علنية لا تشوبها شبهة ويتم تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل الطلب، ذلك بعد إجراءات تحقيق حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها و تشهر بالمحافظة العقارية و تتم على الشكل التالي:

- تقديم عريضة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يعتبر الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد و تسليم شهادة الحيازة(المادة 06 من المرسوم 91-254 المذكور أعلاه).
- – إجراء التحقيق من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- إخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، وذلك من أجل توضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب الحيازة، و يلتزم هذا الأخير تحت طائلة مسؤوليته إطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ الإخطار (المادة 09 من المرسوم 254/91 ، و على المحافظ العقاري أن يتحرى من أن العقار المعني ليس ملكا للدولة أو الولاية ، وانه ليس موضوع سند ملكية مشهر).
- في حالة الاعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني يدعو رئيس المجلس الشعبي البلدي الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية، المختصة للفصل في النزاع مع حفظ الطلب، و الاعتراض عليه.
- تسليم شهادة الحيازة و استيفاء إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، حيث يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض محضرا خلال 08 أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الأجال، أين يعاين من خلاله غياب الاعتراض، و يقوم بدون تأجيل بإعداد شهادة الحيازة، وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم 91-254 [04] ص145.
- و تبعا لذلك مكن المشرع الجزائري المستفيد من هذه الشهادة ببعض الحقوق منها، رهن العقار، الاحتجاج بالتقادم المكسب ، طلب رخصة البناء ، طلب القسمة للخروج من حالة الشيوخ(المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري).

3.2.2.1. قوة السندات الإدارية .

يتمتع العقد الإداري بقوة إثبات كبيرة، نظرا لخضوعه لإجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية ، إذ بمجرد تعرض العقد الإداري إلى مجموعة الإجراءات الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في نظام الشهر ، يصبح العقد الإداري له القوة في الاحتجاج و مواجهة الغير ، وهو يبرم بين الإدارة و الأفراد، و هذا الأخير له الحق في مواجهة الإدارة من أجل حماية ملكيته سواء من التعدي عليها أو في المطالبة بالتعويض، لكن بشرط ان يكون مالك بالفعل و بمقتضى سند رسمي و مقبول قانونا.

3.2.1. السندات القضائية.

1.3.2.1. تعريف السندات القضائية

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية، ذلك أنه قد يثور نزاع بين الأطراف حول انتقال الملكية أو أحقية كل واحد منهم فيها، مما يستوجب عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المسائل و لبسط حمايتها، و تعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على عقار، و لا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، باستنفاذها لطرق الطعن العادية و مهرها بالصيغة التنفيذية، و هي تشمل كل الأحكام التي تكرر البيع الجبري أو اتفاقية أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها، أو أي حق عيني عقاري كما أنه يجب إشهارها حتى تكون حجة على الغير و ذلك عملا بأحكام المواد 165 و 793 من القانون المدني و المادة 14 من الأمر 74-75: المتضمن اعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم 76-63 و لا سيما المادتان 90 و 99 منه.

1.2.3.2.1. أنواع السندات القضائية.

1. حكم القاضي برسو المزاد .

نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والادارية [58] على " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المحجوز عليها.... ويعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية". حيث ان حكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من القاضي بماله من سلطة ولائية و لا يعد هذا الحكم حكما فاصلا في خصومة قضائية ، فهو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيوع في المزاد العلني التي تعقد بدائرة اختصاص محكمة مقر المجلس القضائي (المواد من 753 إلى 765 ق إ م الجزائر) ، ويقوم رئيس أمانة ضبط المحكمة بإيداعه وشهره بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 76-63.

يكون البيع في هذه الحالة من اختصاص محكمة مقر المجلس الذي تقع فيه العقارات التي يراد بيعها بالمزاد العلني.

وحكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية، طبقا لنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والادارية ، وهو ليس إلا محضرا لإجراءات سابقة على البيع وإيقاع البيع بعده على من رسا عليه المزاد [09] ص 156. لأنه لا ينطوي في جوهره على خصومة بين طرفيه، وإن كان من حيث الشكل يوصف بأنه حكم إلا أنه ليس كذلك من حيث موضوعه.

وبما أن حكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية وهو ناقل لها، فإن المشرع أوجب إخضاعه إلى عملية الشهر بالمحافظة العقارية حتى يرتب الحكم أثره العيني، بنقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد، وحتى يحاج الغير بهذا الحكم. وهذا طبقا لنص المادة 38 من المرسوم 76-63 " كل إشهار لعقود وقرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلا أو إنها ارتفاقات أو حقوقا مشتركة

يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"، وما نصت عليه المادة 14-2 من الأمر 74-75 " جميع العقود والقرارات القضائية، والخاضعة للإشهار العقاري ... ".
 وحدد المشرع حالات البيع بالمزاد العلني وهي ثلاثة، طبقا للمادة 728 من القانون المدني: (1) في حالة تعذر القسمة عينا، (2) وحالة بيع أملاك القاصر العقارية، (3) وأخيرا حالة الحجز العقاري.

حيث ينتقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المحجوز عليها ، ويجب على الراسي ان يدفع ثمن الذي رسا عليه المزاد العلني، وكل المصاريف القضائية أمام رئاسة المحكمة ،حيث يجب على الراسي عليه المزاد ان يدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة ،ويدفع المبلغ المتبقي في اجل اقصاه ثمانية ايام بامانة الضبط المحكمة (المادة 757 ق إ م إ) .

وبالتالي يصبح الشخص الراسي عليه المزاد هو صاحب ملكية المحجوز عليه في حالة بيع أملاك المحجوز عليه .

2. الحكم القاضي بقسمة مال مشاع .

إذا لم يتفق جميع الشركاء على القسمة أو كان احد الشركاء قاصرا، يتعين اللجوء إلى القسمة القضائية والتي تكون بقوة القانون ،والحكم الصادر في هذا الشأن حكما مصرحا و كاشفا عن حقوق المتقاسمين يجب شهره.

تنص المادة 724 من القانون المدني على انه" إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوخ يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة " .

وبالتالي فإذا لم يتفق الشركاء فيما بينهم ولم يبرموا قسمة ودية واختلفوا في ذلك أو إذا أراد أحد الشركاء قسمة المال الشائع، فلا يجبره احد على البقاء في الشيوخ إذا لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك، طبقا للمادة 722 من القانون المدني، كما أن وجود قاصر من الشركاء يوجب اللجوء إلى القسمة القضائية (المواد 783 الى 785 ق إ م إ).

ويجب أن ترفع الدعوى على كافة باقي الشركاء دون استثناء، وإلا فإن الدعوى لا تقبل، وتنص المادة 724-2 من القانون المدني " وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته " .

عند صدور الحكم بثبوت القسمة، بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقا لنص المادة 727 من القانون المدني، وبعد أن يصبح هذا الحكم نهائيا، فإنه يصبح سنداً مثبتاً للملكية العقارية، يستوجب شهره بالمحافظة العقارية طبقا للقانون.

3. الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركة بأموال الدولة الخاصة .

و ذلك طبقاً لأحكام المواد 48،51،52 من القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمواد 88،89،90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها حيث نص "على أن الدول ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى أمام القضاء العادي للحصول على حكم صرح بانعدام الوارث".

أن تقوم الدولة ممثلة في شخص الوالي، برفع دعوى أمام القاضي العادي من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبعد انقضاء الأجل المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث، يوجب القانون على الوالي رفع دعوى جديدة ملتصقا بإصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية، وتسليمها لإدارة أملاك الدولة والتي تكلف بتسييرها لغاية انقضاء الأجل المقررة للحقوق الميراثية وهي 33 سنة طبقاً لنص المادة 829 من القانون المدني، وبعد ذلك تدمج نهائياً في ملكية الدولة الخاصة .

ويستوجب شهر الحكم القضائي الصادر بشغور التركة العقارية، لدى مصلحة المحافظة 02 مارس 1991 والذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

4. الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة .

يتطلب استصدار هذا الحكم القيام ببعض الإجراءات، منها توجيه الإعلان بالرغبة و شهر هذا الإعلان ليس ضرورياً، وإنما قرار لجعل هذا الإعلان حجة على الغير حتى يتقضى الشفيع إمكانية قيام المشتري بالتصرف في العقار المشفوع فيه فيصبح هذا التصرف سارياً في حق الشفيع ، الذي لم يشهر إعلان الرغبة حتى و لو كان قد تحصل على حكم بثبوت حقه في الشفعة ، فمنذ تاريخ هذا الشهر لا يسري في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري و المشرع لم يحدد أجلاً لذلك.

أما الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة يتعين شهره، إذ تنص المادة 803 من القانون المدني على مايلي " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع و ذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

وهنا يطرح التساؤل التالي: هل الحكم الصادر في الشفعة هو منشئ لحق الشفيع أم أن الشهر هو الذي يكون مصدر الحق العيني؟

ومتى تنتقل الملكية هل يصدر الحكم بثبوت الشفعة، أم بشهر الحكم القاضي بثبوت الشفعة؟
تنص المادة 14-2 من الأمر 74-75، على ضرورة شهر جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري. ويلاحظ أن حكم الشفعة متى استنفذ طرق الطعن العادية وأصبح نهائياً اعتبر سنداً لملكية الشفيع، أي أصبح عقداً حقيقياً حلت فيه سلطة القضاء محل الإرادة، ولكن لا تنتقل الملكية بموجبه للشفيع إنما بشهره [02] ص 643.

تجدر الملاحظة أنه لا يوجد في القوانين المتعلقة بالشهر العقاري، ما يدل على ذلك، أي على نقل الملكية فالمادة 16 من الأمر 74-75، لم تشر إلى الأحكام القضائية، مما يستخلص أن الحكم بالشفعة مثبت للحق وأن الشفعة هي مصدر الحق العيني، وهذا يعد استثناء على قواعد الشهر. حيث يعتبر الحكم القضائي المتضمن ثبوت الحق في الشفعة، استثناء لقاعدة الأثر المنشئ للسجل العيني الذي جاء به الأمر 74-75، فالقضاء هو الذي انشأ الحق العيني لفائدة الشفيع وليس الشهر، هو الذي انشأ التصرفات العقارية الأخرى ولا يقتصر دور الشهر في هذه الحالة إلا على وظيفة الإعلام بما ورد على الملكية العقارية من تصرف قانوني [09] ص 180.

5. حكم القاضي بتثبيت الوعد بالبيع العقاري .

الوعد بالبيع ماهو الا اتفاق بين طرفين متعاقدين بإبرام عقد معين في المستقبل مع تعيين الشروط الشكلية للعقد ، كان يتفق الطرفان على محل البيع ، قيمته، تاريخه، وفق المادة 71 من القانون المدني ، فإذا التزم الواعد بوعده اتجاه الموعد له بالبيع في الوقت المحدد وكانت رغبة الموعد له في الشراء ايجابية ، فقد تتم إجراءات البيع النهائية لان الشروط الشكلية للعقد قد تمت ، فقام الحكم مقام العقد وهذا مانصت عليه المادة 72 من القانون المدني ، وفي حالة تراجع الواعد عن وعده جاز للموعد له اللجوء للقضاء لاستصدار حكم قضائي يحكم بينهما فيقوم مقام العقد ويصير سند الملكية، وبعد التأكد من توافر شروط العقد خاصة الركن الشكلي، أن يصدر حكما يقوم مقام عقد البيع. وفي حالة ما إذا حاز هذا الحكم قوة الشيء المقضي فيه، وجب على من صدر الحكم لصالحه أن يقوم بشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، عملا بنص المادة 38 من المرسوم 63-76، كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار". ونصت المادة 62 " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية..." .

1.3.3.2.1. مدى فعالية السندات القضائية.

إن السندات القضائية تتميز بقوة الإثبات ، وهذا راجعا للأحكام الصادرة من الجهات القضائية المستندة للأحكام القانونية والتي تكون حجية في إثبات دعاوى الحقوق الشخصية العقارية ، من طرف قاضي الاختصاص ، فيعد حكم رسو المزاد مثلا هو السند المثبت للملكية العقارية ، إذ انه يسجل بمكتب مصالح التسجيل لضبط تاريخ ثابت وكذا لتحصيل حقوق التسجيل لصالح الخزينة العمومية ، ثم يشهر لدى المحافظة العقارية ، وذلك خلال الشهرين التاليين لتاريخ الرسو وإلا يعاد البيع على ذمته (المادة 762 ق إ م !).

وكذلك يقال على الوعد بالبيع حيث يسجل ويشهر ، وبالتالي فان الأحكام القضائية تسجل وتشهر وتصبح لديها الحجية في مواجهة الغير والقوة في الإثبات.

1.4.2.1. المحررات العرفية

المحررات العرفية "هي كل وثيقة أو عقد يعد من طرف الأفراد بأنفسهم وبواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ، ويتم توقيعها من طرف المتعاقدين" (المادة 327 من القانون المدني الجزائري) والشروط الوحيد لصحتها هو التوقيع من أطراف العقد ، ووجود تاريخ ثابت لإمكانية الاحتجاج بها بالنسبة للغير ، ومن ثمة نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه وحجيته بالنسبة للغير ، على انه صادر ممن وقع مالم ينكر صراحة ماهو منسوب إليه من خط وإمضاء .

غير ان القانون استثنى ورثة وخلف موقع العقد من الإنكار الصريح، واكتفى بان يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون ان الخط أو الإمضاء ، هو لمن تلقوا منه الحق أما بالنسبة للغير فلا يكون له حجية إلا إذا كان له تاريخا ثابتا[12] ص77 ، وهذا ابتداء من تاريخ تسجيله أو إذا تم إعادة تحرير مضمونه

في عقد آخر من طرف موظف عمومي ، والتصديق على المحرر العرفي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يثبت هوية الموقع دون التركيز على فحوى العقد ومضمونه (المادة 128 ق م ج).

1.2.4.2.1. العقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971

حيث كانت هاته الفترة تتم المعاملات العقارية على مبدأ الرضائية ، حيث لا يشترط شكل معين لكتابتها، ويكفي فيها الشكل العرفي بالإضافة إلى ضرورة توافر أركان العقد من محل وتراضي وثمان... وبالتالي فالعقد بالنسبة لأطراف العقد يعتبر صحيحا ويكون حجة عليهم مالم ينكروه صراحة.

لكن أمام انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية أدى بتدخل الدولة إلى تصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ على النحو التالي :

1.- حيث بموجب المادة 03 من المرسوم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 الذي يعدل المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أصبحت المادة على النحو التالي: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

أ- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري ،والذي يكون متمما تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

ب- عندما يكون صاحب الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ، ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 مارس 1961.

وعليه نجد ان هاته العقود المحررة قبل 01 مارس 1961 اكتسبت صيغتها الشرعية وأُعفيت من قاعدة الأثر النسبي أو ما يسمى بالإشهار المسبق ، المفروض بنص المادة 88 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، بالإضافة إلى ذلك أن المحاكم في تلك الفترة قامت بتثبيت صحة العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إشهاد من البلدية ، يثبت ان العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو ضمن الاحتياطات العقارية تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية.

2. حيث اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل اول جانفي 1971 صيغتها الرسمية ، دون اللجوء الى الجهات القضائية لغرض اشهارها ، اذ يكفي اللجوء الى موثق لتحرير عقد ثم ايداعه لدى المحافظة العقارية ، وبالتالي اعفيت من الاشهار المسبق ، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري وحيث تم تمديد فترة 01 مارس 1961 الى غاية 01 جانفي 1971.

3. الامر الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976 ، وقد جاء لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 05 مارس 1974 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية ، وسن هذا القانون إجراءات خاصة فكل المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع ومدى توافر أركانه.

1.3.4.2.1. العقود العرفية المحررة بعد 01 مارس 1971.

جاءت المادة 12 من الامر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق ، الذي بدا سريانه في 01 جانفي 1971 والتي أوجبت صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق، وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا من المقرر قانونا ان كل بيع اختياري أو وعد بالبيع ، وبصفة اعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلق على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر ، يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا "من المقرر ان العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي، يجب ان تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان، ومن ثمة فان القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ولم يخالف الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ، الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار 136156 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997 المكرس بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني فيما يخص العقود العرفية ، وان قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين ، فإنهم طبقوا صحيح القانون" [42].

وعليه فان العقود العرفية المحررة والمتعلقة بالعقارات المبرمة بعد 01 جانفي 1971 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقا ، حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بإدارة الضرائب [05] ص 22.

1.4.4.2.1. موقف القضاء من قاعدة الرسمية .

حيث نجد ان الاجتهاد القضائي في الجزائر مواقف متباينة في تفسير النصوص وتطبيقها كلما تعلق الأمر بمعاملات عقارية أبرمت بواسطة عقود عرفية، فرغم صراحة النصوص القانونية إلا أن المحكمة العليا في الكثير من الأحيان لم تسأيرها بل تجاهلتها وأكدت صحة العقود العرفية، فانقسم القضاء بين فريق يرى ضرورة احترام نص المادة 12 من قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 1 مدني، وبين فريق من القضاة اعتبروا العقود الرسمية وسيلة للتعبير عن الإرادة وهو ما دعا إلى ضرورة انعقاد الغرف المجتمعة للمحكمة العليا طبقا لمقتضيات القانون رقم: 89-22 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وتسييرها قصد اتخاذ موقف توحد به الاجتهاد القضائي

1. الموقف السابق للمحكمة العليا:

لقد كانت المحكمة العليا تعطي في ظل الاجتهاد القضائي القديم للعقود العرفية حجية كاملة في عملية نقل الملكية، مؤيدة اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة هذه العقود وإلزام البائع بالتوجه أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري وفي حالة امتناع المطلوب يقوم الحكم مقام العقد، فالرسمية لم تكن تعتبرها ركنا للانعقاد بل هي شرط للإثبات، إذ جاء في قرارها (قرار المحكمة العليا تحت رقم 57930 بتاريخ 7 فيفري 1990). أنه "إذا كان عقد البيع الوارد على عقار قد تمّ بين البائع والمشتري وكانت أركانه كاملة من حيث الرضا والمحل والثمن ولم ينكر البائع ذلك، ولم ينازع في أركانه فإنه يتعين على المحكمة إتمام النقص المتمثل في الرسمية، أما أن تلغي عقدا تام الأركان بسبب عدم احترامه للشكليات الرسمية فهذا مخالف للقانون."

وجاء في قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا غير منشور بتاريخ 19 نوفمبر 1990 تحت رقم 61796 "حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و361 وليس المادة 12 من الأمر 91/70 غير القابلة للتطبيق في قضية الحال، وأن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية ويعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين".

وقد أكد هذا الاتجاه قرار صادر عن نفس الغرفة بتاريخ: 1995/05/05 تحت رقم: 108/108 غير منشور "... وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما، وأنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بخرق المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في: 1970/12/15 التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط".

2. رأي قانوني آخر:

هناك فريق آخر يختلف عما ذهب إليه الفريق السابق وبخاصة لما ذهب إليه في القرار الصادر في: 1981/10/21 وآخر في: 1982/07/17 غير منشور جاء فيه أنّ المحررات العرفية في شكل عقود عرفية هي وعد بالبيع وعلى هذا الأساس لا تسمح للمستفيد إلا المطالبة بإتمام الإجراءات أمام الموثق أو بالتعويض إذا لم يتحقق الاتفاق، إذ خلص القرار المؤرخ في: 21 أكتوبر 1981م "بأنّ العقد العرفي لا يشكل إلا وعدا بالبيع وبإمكان المشتري المطالبة بتجسيد البيع في شكل عقد توثيقي، وأنّ حالة عدم التنفيذ لا تخول إلا الحصول على التعويضات المدنية".

ويتبين من خلال ما تقدم اختلاف الاجتهادين القضائيين من حيث تفسير أحكام المادة 12 من قانون التوثيق، وقد يرجع ذلك أساسا إلى محاولة القضاة الذين أخذوا بصحة المعاملات العرفية مجابهة التصرفات اليومية للمواطنين قصد تسويتها.

وعلى عكس ذلك، فإن تطبيق المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والمادة 79 من القانون التجاري التي تقضي ببطلان العقد العرفي بطلانا مطلقا، لكونه أبرم خرقا للمواد القانونية أعلاه كان مكرسا بموجب قرارات صادرة عن الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، إلا أنّ بعض المجالس القضائية كانت تقضي بصحة تلك العقود العرفية، وبصرف الأطراف المتنازعة أمام الموثق لإتمام إجراءات بيع المحل التجاري أو العقار بسند رسمي، اعتمادا على القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا التي كانت تقرر صحة العقد العرفي، معتمدة بعض التبريرات منها:

أنّ البيع ينتج آثاره بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وتحديد ثمن العين المباعة، أنّ المادتين 351 و361 من القانون المدني تلزمان البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري والامتناع عن كل ما من شأنه أن يجعل نقل الملكية عسيرا أو مستحيلا.

ونظرا لهذا التباين في قرارات المحكمة العليا والإشكالات الناتجة عن تطبيق القواعد القانونية بخصوص الرسمية، فإن ذلك قد استدعى انعقاد الغرف المجتمعة بالمحكمة العليا للنظر فيه، وذلك بمناسبة عرض الملف رقم: 136156 المؤرخ في 18 فيفري 1997.

3. الموقف الحديث والحالي للمحكمة العليا

أمام تضارب الاجتهادات القضائية فيما يخص صحة العقود العرفية، أصدرت المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة (قرار المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة تحت رقم 136156 المؤرخ في 18 فيفري 1997)، في قضية بن عودة أحمد ضد عريس حميد يؤكد على ضرورة احترام نص المادة 324 مكرر 1 سيما ركن الرسمية لصحة العقود، بل أكثر من ذلك يتعين إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي، فتم التأكيد على الرسمية من خلال الرد على الوجه الوحيد المثار والمأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه، بدعوى أنّ عملية بيع المحل التجاري تخضع لأحكام المادتين 79 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وأنه يجب إثباته بعقد رسمي تحت طائلة البطلان، إلا أنّ القرار المنتقد رفض الدفع الخاص ببطلان العقد العرفي وقضي بصحته وجاء في حيثياته: "حيث أنّه يتبين من القرار المطعون فيه أنّ قضاة الاستئناف اعتبروا أنّ العقد العرفي المحرر بتاريخ: 22 اوت 1988 بين (س) المتضمن بيع قاعدة تجارية ل(ع) عقد صحيح مكتمل الشروط الخاصة بوصف المبيع وتحديد الثمن ويترتب عليه التزامات شخصية ونتيجة لذلك قضوا بصرف الطرفين أمام الموثق، وحيث أنّ قضاءهم هذا، يخرق أحكام المادة 79 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر 1 مدني لكونهما يشترطان في كل بيع محل تجاري تحرير عقد رسمي وإلا كان باطلاً".

وضمن هذه الظروف فإنه يتعين على قضاة الموضوع أن يقضوا ببطلان العقد العرفي المتعلق ببيع القاعدة التجارية، وأن يأمرُوا بإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد وبما أنّ القرار لم يراع القواعد القانونية المبينة أعلاه فإنه يستحق النقض".

ومن خلال القرار المعروف، نلاحظ بأن المحكمة العليا قد عدلت قرارها واجتهاداتها بخصوص صحة هذه العقود العرفية، وبهذا تكون قد طبقت القانون تطبيقاً حرفياً، والذي يستدعي إفراغ العقد الذي يتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية أو محلات تجارية أو صناعية في الشكل الرسمي.

ولقد تمّ التأكيد على الرسمية مؤخرا في قرارين صادرين عن المحكمة العليا وغير منشورين (القرارين الصادرين عن مجلس الدولة الأول بتاريخ: 2000/02/14 تحت رقم: 186443، والثاني بتاريخ: 2000/04/26 تحت رقم: 210419) حيث جاء في القرار الأخير: " أنّ المادة 324 مكرر 1 مدني توجب تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، مع دفع الثمن للموثق، وأنّ الرسالة المحتج بها والعقد العرفي لا تعد عقد بيع من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن الاستجابة لطلب المستأفنين الرامي إلى توجيه أوامر للإدارة والمتمثلة في إتمام إجراءات البيع والشهر للعقد....".

وما تجدر الإشارة إليه أنّ الحل القانوني الذي أعطته الغرف المجتمعة يتعلق بمدى حجبة العقود العرفية التي تتضمن بيع المحلات التجارية، لكن يمكن توسيع نطاق هذا القرار ليشمل أيضا جميع المعاملات الواردة في صلب المادة 324 مكرر 1 مدني خاصة تلك المتعلقة ببيع العقارات المبنية وغير المبنية.

3.1. تطور عملية التحقيق العقاري في الجزائر.

أحدث الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية وحمل آليات قانونية لكيفية إثبات حق الملكية في الأراضي الزراعية، والمعدة للزراعة مهما كان نظامها القانوني ومهما كان قوامها الزراعي أو التقني، رعوية كانت أو أراضي غابية، أو معدة للغابات، ويجري استغلالها بصفة مشتركة أي على الشبوع وبشكل جماعي، في نطاق المجموعات التعاونية، كما تستغل بصفة فردية كاستثناء وفق الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك والجماعي، غير كاملة بحيث كان هدف الثورة الزراعية هو تحديث الفلاحة من حيث تنظيم استغلال الأرض عن طريق عملية تأميم الأراضي وإعادة توزيعها ومنع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان.

حيث أظهر تطبيق الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية مبادئ جديدة لملكية واستغلال الأرض الفلاحية من خلال فرض مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية لدفع استغلال كبار الملاك لصغار الفلاحين وتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها، بحيث نتج عن ذلك من الناحية القانونية أن الحيازة لوحدها لا تكفي للحفاظ على حق الملكية، بل لابد من ممارسة الحيازة الإنتفاعية تحت طائلة سقوط حق الملكية عند التغيب أو الإهمال من طرف المالك أو الحائز، وتحديد الحد الأقصى المسموح به للتملك في إطار توفير مجال الاستعمال الشخصي.

ومن هنا كانت عملية إثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة عند انعدام السند من بين الانشغالات التي كان على الدولة إيجاد حلا لها في تلك المرحلة من عمر الدولة الجزائرية، أضف إلى ذلك حساسية المرحلة والتي كانت تحمل عدة شعارات أملاها النظام الاشتراكي، وكيف تعاملت الدولة في عملية التحقيق العقاري، بالإضافة إلى ذلك نجد وأمام تحديات المرحلة وقصد إيجاد حل لما خلفه الاستعمار من عدم وجود سندات ملكية، سواء كانت عقارات أو أراضي فإن الدولة الجزائرية حاولت إيجاد صيغة جديدة لحصر هاته العقارات وإيجاد ملاك لها، وهذا من خلال تنشيط عملية مسح الأراضي العام سواء في المناطق الريفية أو الحضرية، وطبعاً لم يتم ذلك إلا بالية التحقيق العقاري، والتأكد من هوية الأملاك والأشخاص بطريقة تضمن الشفافية والوضوح، وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى عملية التحقيق العقاري في ضل القانون 71-73 وفي المطلب الثاني الى هاته الآلية في ضل الأمر 74-75 السابق ذكرهما.

1.3.1. عمليات التحقيق العقاري في ضل أمر 71-73 [49]

أقرت المواد 77، 78 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية والمواد 12، 15 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 25 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة، إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة حتى عند انعدام السند أصلاً، بمباشرة إجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة تنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك والحائزين، مشفوعة بخريطة أو تصميم للقطعة الأرضية محل المعاينة، وذلك كما يلي:

1.1.3.1 إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة.

استحدث قانون الثورة الزراعية لجان تقنية على مستوى المجلس الشعبي البلدي الموسع، تتولى مهمة التحقيق العقاري مع الملاك والحائزين ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة، وفق الإجراءات التالية:

1. تكليف اللجنة البلدية بإجراءات التحقيق العقاري.

حيث نصت المادة 77 الفقرة 02 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و أسندت مهمة التحقيق العقاري إلى لجان تحقيق تقنية تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع، تتولى التدقيق في السندات والتصريحات الصادرة عن كل مالك حقيقي أو مستغل للأرض الفلاحية الخاصة، بحيث أوكلت للأعضاء مهمة الانتقال الميداني لمعاينة الأراضي الفلاحية، ونوع الاستغلال، والملاك، وحدود وسند شاغل هذه الأراضي، قصد تنفيذ تدابير الثورة الزراعية.

إن عمليات التحقيق العقاري المعلن عنها بهذا الأمر لم تستهدف في حقيقة الأمر عمليات المسح العام للأراضي، أو تسليم الملاك شهادات الملكية بقدر ما كانت ترمي أساسا إلى إصدار قرارات التأميم والدمج للأراضي الفلاحية غير المستغلة، أو لتلك المساحات الزائدة عن الحدود الممسوحة للامتلاك قصد إدخالها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية. [16] ص38.

2. المعاينة الميدانية ووسائل إثبات ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة.

حيث تنص المادة الأولى من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة « يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية ما إما بسند يحصل عليه طبقا للتشريع الجاري به العمل، أو في عدمه بطريق التحقيق المتمم بالمادتين 77، 78 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية ». و عليه يتضح أن المشرع بموجب المواد 02 إلى 04 من ذات المرسوم 73-32 أعمل حالتين مختلفتين؛ الأولى تخص توفر السند الصحيح طبقا للتشريع الجاري به العمل أثناء نشر الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، والثاني يخص حالة انعدام السند الصحيح واللجوء إلى عمليات التحقيق العقاري.

أ. إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند توفر السند الصحيح

بموجب المواد 03، 04، 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، يتم تحديد السندات الصحيحة التي تصلح لإثبات الملكية الفلاحية الخاصة كما يلي:

أولاً- عن طريق وثائق الملكية المحررة، تنفيذا للتشريع العقاري الجاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة.

ثانيا- عن طريق العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل ملكية العقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف الموظفين العموميين.

ثالثا- عن طريق الأحكام القضائية النهائية التي تقر إنشاء أو نقل أو تعديل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري.

رابعا- عن طريق العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف الموظفين القضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بمصلحة الرهون العقارية.

خامسا- عن طريق العقود العرفية المحركة والثابتة التاريخ قبل 1936.

سادسا- عن طريق عقد القاضي الشرعي الساري قبل 1970 والذي أكدت المحكمة العليا(القرار رقم 138233، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 06 أكتوبر 1996) قبول الأخذ به كسند في شأن إثبات الملكية العقارية«... من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحركة من طرف الأعوان العموميين و تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات، وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها...»

ب- إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند انعدام السند

أقرت المادة الأولى من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أن إثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة أثناء تطبيق تدابير قانون الثورة الزراعية في تراب بلدية ما، يكون بواسطة إجراءات التحقيق العقاري طبقا لمحتوى هذا الأمر وتدابير المادتين 77، 78 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، بحيث يجب على واضع اليد أو الحائز لأرض فلاحية خاصة أن يثبت قيام واقعة الحيازة الإنتفاعية الكاملة لمدة 17 سنة، تسري من تاريخ نشر الأمر 71-73، ويثير العمل بهذه المادة غموض في حساب مدة الحيازة مع القانون المدني الفرنسي القديم الساري المفعول بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، وحتى أثناء تطبيق الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني -المعدل والمتمم-.

1.3.1.2.1. الكيفية والإجراءات المتبعة في منح شهادة الملكية

تقتضي عملية تسليم شهادة الملكية بيان شروط وإجراءات إعدادها وكيفيات تسليمها وذلك وفقا للعمليات التالية :

1. إجراءات إعداد شهادة الملكية.

تبعاً لنص المادة 12 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير موطدة، أو مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في

المواد 03، 04، 05 من هذا المرسوم أن يقدم للجان التحقيق المختصة خلال عمليات إحصاء الأراضي الوثائق التالية:

- أ- تصريحا إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه الصفة التي يستغل بها هذه الأرض.
- ب- أن يكون هذا التصريح مشفوعا بكل المعلومات المتعلقة بموقع ونوع ومساحة ومشماتات الأرض الزراعية.
- ت- يجب أن يقدم المستغل الفعلي ، كل وثائق الحالة المدنية الخاصة به.
- ث- أن يقدم الشهادات المكتوبة، والوثائق الجبائية، وكل الوثائق التي من شأنها أن تثبت حقه في الأرض المستغلة [16] ص42.

تتولى اللجان التقنية البلدية المستحدثة تطبيقا للمادة 77 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، بعد تلقي تصريحات ووثائق المستغل الفعلي جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية وكل من يدعي حقا أو عبنا مثل هذه الأرض، الكل بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي، و أن هذه الأرض تخرج عن أراضي العرش و أراضي الوقف أو الأراضي الفلاحية العمومية، أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي في مفهوم المواد 3، 4، 5 من المرسوم 73-32، ليتم تحرير محضر مؤقت يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما للإعلان والإطلاع من الجمهور وإبداء الاعتراضات بسجل مخصص لهذا الغرض .

بعد انقضاء مدة 15 يوم دون اعتراض، تتولى اللجنة التقنية البلدية خلال 08 أيام الموالية تحرير محضر نهائي أو إبداء آراء معللة بشأن الاعتراضات إن وجدت، وخلق هذا العقار من التكاليف والأعباء أو أي حق للجماعات العمومية.

يودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع ، لإحالته إلى الوالي للتصديق عليه بواسطة قرار، ويمكن لأي شخص له مصلحة أن يعترض في خلال 30 يوم من تاريخ نشر هذا القرار بواسطة إجراءات الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن "المادة 68 الفقرة 2 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية".

2. تحرير شهادة الملكية وتسليمها

تنص المادة 21 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة: « توجه المحاضر النهائية والأوراق المؤيدة لها من طرف المجلس الشعبي البلدي الموسع إلى الوالي للتصديق عليها »، يعني ذلك أنه بانعدام المعارضات أصلا أو رفض الطعون الموجهة ضد قرارات الوالي الرامية إلى المصادقة النهائية على المحضر النهائي الذي أعدته اللجنة التقنية البلدية حول ملكية الأرض الفلاحية الخاصة محل التحقيق النهائي [72] ، تضطلع إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادة الملكية كسند رسمي تسلم إلى المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، تبين بدقة نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض وحالة الشيوخ إن وجدت والتكاليف والارتفاعات المثقلة لها ، طبقا للنموذج المعد والملحق بذات المرسوم- 73-32 .

إن شهادة الملكية بحسب نص المادة 30 تسجل بمصلحة التسجيل المختصة مجانا، وتكون نقطة بداية لمجموعة البطاقات العقارية للبلدية المنصوص عليها بالمادة 24 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية، على أن يتم استبدالها بدفاتر عقارية بمجرد استحداث

المسح العام للأراضي المنصوص عنه بالمادة 25 من ذات الأمر. (حيث نصت على مايلي "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما ، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ، ويوضح تالسل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد")

2.3.1. عمليات التحقيق العقاري في ضل الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفًا واضحًا ودقيقًا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية، ويمكن تعريفها على أنها: عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي " البنك العقاري " [39] ص 12، كما يمكن تعريفها بأنها " تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني " [33] ص 24.

ان عملية التحقيق العقاري في ضل مسح الأراضي العام، مبنية على عدم جوازيه التمسك بالتقادم وان الحيابة وعلى اعتبارها مبدأ من المبادئ الأساسية لنظام السجل العقاري وتقر انه عندما تكون للحقوق العينية العقارية سندات مشهورة بالمحافظة العقارية ، لا يجوز التمسك بخلاف ما هو ثابت في السجل العقاري و مقيد ببطاقيه عقارية ، وهذا حتى لا يتفاجأ احد بادعاء وزعم انه تملك عقارا بالتقادم و طبيعة القوة الثبوتية المطلقة للقيد تشجيعا للانتمان العقاري و تثبيتا للملكيات.

ولان عملية التحقيق العقاري واثبات الملكية تكون بإقرار الوقائع العملية عند إعداد مسح الأراضي العام ، هي إقرار وتثبيت لواقعة الحيابة و تكريسها لانعدام السند أو ما يسمى بالبطاقية العقارية المشهورة و عليه كانت خصوصية الترقيم العقاري بعد إيداع وثائق المسح باعتبارها امتدادا للتقادم من نوع خاص العبرة منها بأيلولة الأمور، وكذا النتائج القانونية المترتبة عن هاته العملية ، وإعطاء سندات بعد ذلك تمثل الدفتر العقاري .

1.2.3.1. التحضيرات الأولية كاداة للتحقيق واعداد وثائق المسح.

تجري الانطلاقة الرسمية لعملية المسح بموجب القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص إقليميا يعلن فيه عن البلدية المحددة في بدء عملية مسح الأراضي الريفية أو الحضرية، و بعد تحديد التاريخ في بدء التحديد و التحقيق و إعلام الجمهور و الهيئات و المؤسسات بإظهار المعالم و وضع الأوتاد والسماح للأعوان المحققين و المساحين بممارسة أعمالهم دون إعاقتهم،تنفيذا لأحكام المادة 02 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تنفيذا للأمر 75-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975،و بالإعلان الرسمي هذا يتوقف العمل بأحكام المتعلقة بالحيابة مهما كانت طبيعتها غير أن هذا الحظر لا يسري إلا في المستقبل [07] ص 74، و هو ما أكدته المادة 19 من قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 بقولها " يسري تطبيق الإجراءات المنصوص

عليها بالمرسوم 352-83 على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية"

و لقد كان يفترض العمل بأحكام مسح الأراضي العام، و ينطلق مباشرة طبقاً لأحكام المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية و من أجل القيام بهاته المهام أنشئت حالياً الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (لمرسوم التنفيذ رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي) ،التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي، تتولى في مجال إعداد مسح الأراضي العام بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري ، الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية، أو بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح و ترقيم العقاري الممسوحة في السجل العقاري ، وتحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنفيذ الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام .

كما تتولى الكتابة لها و تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و تضبطها باستمرار، و تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري و تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري ،الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري، حيث تبرز مهامها في مجال المسح و التي تعد هي السند و الدعامة ،لإجراء الشهر العقاري و السجل العقاري .

ولما كانت عملية المسح تنطوي على عدة مخاطر، خاصة في عملية البحث و التدقيق في هوية الحائزين ،وحتى المالكين ودرأ لأي شبهة أو الخطأ في ذلك ، نجد ان القانون قد اوجد فرقة مختلطة لمسح الأراضي منشأة وفق للتعليمية 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتكونة من 05 أعضاء، رئيس الفرقة من مديرية المسح ووظيفته محدد أو مساح ، و أعوان محققين يمثلون مديرية الأملاك الدولة و الحفظ العقاري، و ممثل البلدية المعنية بالمسح.

و تقوم بعملية مزدوجة ،الأولى إجراء مسح دقيق للعقارات لبيان مواقعها و قوامها و حدودها، وهي العملية الخاصة بالتحديد و العملية الثانية ترمي إلى بيان الحالة القانونية لكل عقار ببيان الطبيعة القانونية لكل عقار و أسماء المالكين و أسباب التملك و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، و تعتبر عملية التحقيق الأولى بأنها عملية هندسية، يقوم بها أعوان المسح ،أما الثانية؛ فهي عملية قانونية تقوم على أساس فحص المستندات و مناقشة أصحاب الحقوق العينية و تتم تحت إشراف لجنة مسح التي يرأسها قاضي و هو ما نصت عليه المادة 04 و 07 من المرسوم 62-76 و تقسم البلدية إلى قطاعات و القطاعات تقسم إلى مجموعة أقسام و تحمل أرقام معينة ثم تقسيم القسم إلى مجموعة ملكيات.

وبعد ذلك تأتي تحديد واقعة الحيازة و المالك الظاهر في عملية المسح بعد التحديد و التحقيق.

أن التحديد العقاري يتم بتبيان محتواه المادي من مساحة و حدود يصبح يطلق عليه مصطلح " مجموعة الملكية" *"ilot de propriété"* الواقع مع مجموعات ملكية أخرى رقما خاصا عرفتها المادة 15 في المرسوم 62-76 المنقولة حرفيا عن المادة 04 من المرسوم المؤرخ 30 افريل 1954 الفرنسي و أن التحقيق في تحديد الملكيات إما أن يكون بموجب سندات ملكية رسمية أو غير رسمية وفي غياب السند ، فان التحقيق يتم عن طريق تحري يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة و يتطلب الأمر التأكيد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقاً لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة هادئة و علنية هذا ما أكدته التعليمية الوزارية رقم 16 [89] فالأعوان مطالبون عن طريق التصريحات و الشهادات بتقدير تاريخ الحيازة و أكدت نصوص ملحقة انه إذا كان المالك الظاهر أو الحائز له قطعة ارض أخرى بموجب سندات رسمية

و بينما يحوز القطعة الأرضية عن طريق الحيازة فيمكن تحديد مدة الحيازة استخلاص من العقد أو السند الأول.

و ربما توجد ملكيات او عقارات وأثناء عمليات المسح لحقوق عينية تثبت مسحها و ترقيمها ولكن دون معرفة أصحابها ، فتقيد بترقيم في حساب مجهول أي ليس لها مالك وهنا نجد ان التعليم رقم 4618، قد عالجتا بشيء من الدقة المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 [95] و تتمحور نقاط التحقيق الواجب إتباعها في هاته الحالات حول فحص السندات والوثائق المقدمة لهم ، جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين، إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تثري التحقيق، تقدير وقائع الحيازة المثارة و الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ، و يمكن استخلاص النتائج و الوقائع المرتبطة بموضوع التحقيق في هذه المرحلة لما يلي:

1. تكريس واقعة الحيازة المثارة.
2. السهر و العناية القصوى وجمع كل و سائل الإثبات من التصريحات و شهود و شهادات للتقدير الزمني لواقعة التملك أو الحيازة لتحديد نوعية التقادم بعد الإيداع عليها.
3. الاعتراف بالمساحات الزائدة الملتصقة مع المساحة الأصلية في السند و معالجتها في ظل أحكام الحيازة المثارة إذا لم ينشأ اعتراض.
4. التسجيل و الترقيم المسحي لمجموعات ملكية مجهولة الهوية للمالك أو الحائز في خانة الترقيم في حساب مجهول للمعالجة البعيدة أو اللاحقة .
5. إحالة الاعتراضات المثارة حول الحدود أو التدقيق في المساحات إلى اللجنة القانونية المعنية.
6. تغيير تاريخ سريان حظر الادعاء بالحيازة و التمسك بالتقادم المكتسب رغم صدور قرار الوالي ببدء المسح من مجموع تراب البلدية إلى الاكتفاء بالأقسام الممسوحة فقط.

2.2.3.1. دور التحقيق العقارى في عملية المسح وتسليم سندات الملكية.

تعتبر هذه المرحلة الأخيرة من إجراءات عملية المسح بإحالة وثائق المسح الثلاثة المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 08 من الأمر رقم 74-75 و المادة الأولى من المرسوم 62-76 المشتملة على جدول الأقسام و سجل لقطع الأراضي، حيث يترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

و عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم، ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية، وهنا فإن مساهمة الملاك أو الشاغلين بتنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملكهم ولكن أيضا بأملك الجيران [89].

ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وإثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، كما يقدرن وقائع الحيازة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المراجعة أثناء الأشغال التحضيرية وإعداد بطاقة التحقيق العقارية. كما تسلم للحائز وثيقة التحقيق ليوقع عليها الشهود الذين يثبتون حيازته ويسجل مؤقتاً بها.

وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها، سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، العقود الإدارية المنشئة، الناقل أو المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المتعلقة بالملكية أو حقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق، والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية، معدة من طرف القضاة والموثقين سابقاً والتي كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

وإذا كانت هذه السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فهذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات وبحوث دقيقة [89]

أما السندات غير الرسمية، فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971. (المادة 328 من القانون المدني " يكون تاريخ انعقاد العقد ثابتاً: من 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 ").

وفي حالة غياب السند، فإن التحقيق يتم عن طريق التحري، الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة، والتأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقاً لمقتضيات القانون المدني.

وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء وخلال التحقيقات العقارية، وذلك بواسطة التنسيق بين إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية في البلدية محل المسح.

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية، إما عقار له سندات ملكية قانونية، أو عقار ليس له سندات الملكية، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة.

سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من طرف المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي للمخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض تعد في 03 نسخ تودع إحداها لدى البلدية المعنية و الثانية لدى مديرية مسح الأراضي و الثالثة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، و تودع هذه الوثائق شهراً كاملاً لدى البلدية المعنية للاطلاع عليها من طرف الجمهور لتقديم الاعتراضات لدى المجلس الشعبي البلدي أو لدى ممثل مديرية المسح كتابياً أو شفهيًا، كما أمكن لهم ذلك أثناء المرحلة السابقة أي أثناء سير عمليات المسح لدى الفرقة التقنية المسحية و تتمحور هذه الاعتراضات سواء بالطبع في ادعاءات الملكية أو الحيازة المثارة أو حدودهما، لتتحول الوثائق بعد ذلك إلى اللجنة المنشأة لهذا الغرض التي يرأسها قاضي يعين من طرف رئيس مجلس القضاء طبقاً

لأحكام المادة 07 من المرسوم 62-76 و اثنا عشر هيئة و مؤسسة إدارية من ابرز صلاحياتها البت و الفصل في الطعون المقدمة أثناء مداوات اللجنة أو توجيه المعنيين إلى الجهات القضائية المختصة، بإبقاء الحدود مؤقتة لترفع الدعاوى خلال 03 أشهر أو الاتفاق فيما بين الأطراف المتنازعة و يتم إقفال محاضر المداوات و إعلان التصديق على وثائق المسح و إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة للبدء في العملية القانونية بتقييم العقارات المسوحة.

وعليه فان التحقيقات التي كرسها إجراءات عملية المسح والتي ستترتب عنها عملية التقييم بموجب أحكام المواد 13-14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1973 المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل و المتمم للمواد 15-18 و 89 و المرسوم المعدل و المتمم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، هي إثبات لواقعة الحيازة العقارية المثارة التي يجب أن تخضع لأحكام المواد 808 إلى 834 من الأمر 58-75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني [88] ، و هو ما أكدته المادة 13 من المرسوم 63-76 بقولها "الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال" و هي الحيازة القانونية التي يتوجب كل شروطها وعناصرها المادية و المعنوية مع إدخال المصطلح الجديد للمالك الظاهر، علما أن الظاهر يلعب دورا لا يمكن إهماله في نطاق الملكية و بالأولى فان نقاط التلاقي مع الحيازة لا يمكن استبعادها.

إن المالك الظاهر في نظر المحقق هو الذي يعد غير المالك مع انه بالحقيقة ليس كذلك،كون ان الملكية الظاهرة هي بشكل ما حيازة للمالك ، و الاجتهاد في مجمله يمنح الحماية للذين يحوزون بحسن نية أي قد تعاملوا مع المالك الظاهر العلني حتى لا يكون ذلك ناتجا عن الخضوع لخطا مشترك.

و يمكن أن نستخلص مما تقدم أن " نظرية المالك الظاهر" تشرح الدور الهام المعطى للحيازة التي هي ليست شيئا آخر إلا ظاهر الملكية التي سيتعامل معها في ضوء أحكام المادتين 13-14 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.

ومن هنا يتضح لنا ان عملية التحقيق العقاري واثبات الملكية العقارية للذين مسحت اراضيهم وبمجرد استلام المحافظ العقاري لمحضر تسليم لوثائق المسح من طرف مديرية مسح الأراضي يقوم مباشرة و بصفة تلقائية بتقييم العقارات مباشرة ، و ترقيمها في مجموعات الملكية و اعتبارها نهائيا للملكيات المستندة إلى وثائق توثيقية ذات الحجية المطلقة لاسيما العقود السابق شهرها في السجل العقاري أو المحافظة العقارية، طبقا لأحكام المادة 12 في ذات المرسوم و هذا بعد النشر الواسع الذي تخضع له أقسام و مجموعات الملكية المودعة بموجب المحضر عبر كامل التراب الوطني.

حتى يتسنى للغير و ذوي الحقوق العينية العقارية خلال 08 أيام من تاريخ التسليم ، يقوم بعملية التبليغ و النشر مديرية الحفظ العقاري ، ليكون لأصحاب الحقوق الوقت الكافي لإبداء الاعتراضات المؤسسة طبقا لأحكام المادة 10، 09 و قد يجوز المحافظ العقاري تسليم بصورة فورية للدفاتر العقارية لأصحابها الخاص بالتقييم النهائي سواء كانت ملكية مفرزة أو في الشياخ تسليم الدفتر بموجب وكالة توثيقية طبقا لأحكام المادة منه 47 أو تسليم الدفاتر الخاصة بالسكنات فيظل الملكية المشتركة حسب ما نصت عليه المادة 67.

و يضل التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر من تاريخ التوقيع على محضر التسليم بالنسبة للمالكين الظاهرين الحائزين الذين أثبتت وثائق المسح لاسيما البطاقة العقارية T10 دلالات واضحة و بيانات سيخلص منها أن الحائز يستوفي مدة التقادم المكسب للملكية الطويل لمدة 15 سنة كاملة [92] و يشار إلى ذلك في الحصة تطابق التحقيق المعد خصيصا لهذا الإثبات بعنوان " السند المتوفر" مدة و تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند".

تشتمل التحقيقات ايضا على الحيازة المنشأة كذلك ما أقرته أحكام المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذلك الشهادة الملكية المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 24 من الأمر 73-71 المتضمن الثورة الزراعية و المادة 32 من المرسوم 73-23 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بتأسيس حقوق الملكية الخاصة ، كذلك يتم الترقيم من خلال هذه المدة للذين يقدمون سندات ملكية لها حجية سواء أكانت عقدا أو حكما و لكنها لا تعكس التطابق التام مع الأراضي محل الحيازة المثارة من حيث الإسقاطات الميدانية لعملية المسح و في غياب اعتراضات من الغير و معالجتها ضمن أحكام الحيازة و ليست الملكية و لكن يستخلص من السند هذا التاريخ تقدره مدة الحيازة [89] ص 16.

لكن عندما يتعذر على المحافظ العقاري وبناء على التحقيق السابق استخلاص مدة تقدير الحيازة من خلال وثائق المسح و لا يملك الحائز في مجموعات الملكية إثباتات كافية أو أي سند، يصبح الترقيم في أقصى مدته بسنتين بدءا من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام و وضع حساب جديد للسريان كالاتي [84]:

- إذا بقيت المدة تفوق سنتين يصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انتهاء مدة السنتين ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.
- إذا بقيت المدة المتبقية اقل من سنتين يصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند بلوغ هذه المدة [92] ص 91.

1. التوقف عن الترقيم.

بموجب عملية التحقيق اللاحقة يتوقف الترقيم المؤقت عن تعداده و سريانه عند وجود اعتراض مؤسس كالاحتجاجات و الاعتراضات المثارة خلال هاتين المادتين 13-14، بموجب رسالة موجهة إلى المحافظ العقاري أو رسالة مدونة في السجل المعد لهذا الغرض يكون للمحافظ العقاري من خلالها سلطة مصالحة الأطراف بحصوله على القوة الإلزامية الخاصة، و إذا باءت محاولات الصلح بالفشل يحرر محضر عدم الصلح تمنح بعدها للطرف صاحب المصلحة و للمتضرر الحق في رفع دعوى قضائية لدى الغرفة الإدارية أو مجلس القضاء الجهوي سابقا_ خلال 06 أشهر تحت طائلة رفض الدعوى قضائيا مع إلزامية شهرها طبقا لأحكام المادة 85 من ذات المرسوم لدى المحافظة العقارية، فإذا كان هذا الترقيم المؤقت يحافظ على طابعه إلى حين صدور الحكم أو القرار المرتقب الفاصل في أصل الحق و تغيير الحقوق.

و يشترط أن يكون هذا الحكم نهائيا طبقا لأحكام المادة 16 و يحدث التوقف عن السريان بعد نشر الدعوى و يتسنى للمحافظ العلم و مراقبة العملية و إذا لم يراع المدعي المتضرر مهلة الممنوحة المقدره بـ 06 أشهر يستمر الترقيم و يحدث أثره القانوني بتمكين الشخص المسجل في وثائق المسح من الإفادة في الترقيم النهائي، و معاقبة المتضرر المدعي عن تقاعسه و إهماله و اعتبار المعارضة كان لم تكن و باطلة و عديمة الأثر [89] ص 32. هذا بخصوص وقف الترقيم،

2. الانقطاع.

فقد يحدث بعد ظهور وقائع قانونية للمحافظ العقاري ان يحقق فيها بالثبوت بصفة مؤكدة كأن يوجد حق للغير أو المالك بموجب سندات قطعية.

3.2.3.1. تسليم الدفاتر العقارية بعد عملية التحقيق العقاري استنادا لعملية المسح.

بعد أن يصبح الترقيم نهائيا وعبر هاته المراحل التي سبق ذكرها استنادا على واقعة الملكية أو الحيابة و في غياب الاعتراضات في أوانها أو صدور أحكام قضائية نهائية يحدث هذا الترتيب اثر في كسب الملكية تتجسد بتسليم الدفتر العقاري للمالك كسند للملكية و يشكل المرجع الكامل و الدقيق للحياة القانونية للعقار" [88]ص38-61، وهو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية [43]ص334 و القوة الثبوتية و لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12-13-14 إلا عن طريق القضاء طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 63-76

ان النص على إمكانية مراجعة جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في مجال الحقوق المرقمة، وذلك من طرف المحافظ العقاري، بمناسبة تقديم الأطراف المعنية الدعائم المجدية والمؤيدة لحقوقهم، أو توصله شخصيا طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات للتحقيق، والفحص والتثبيت من صحة الأسانيد، والادعاءات المطروحة أمامه، وذلك خلال مهلة السنتين، وفي حالة فشل المصالحة(المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري).

و على هذا الأساس يعتبر الترقيم العقاري بعد نهايته بمختلف مدده من قبيل البديل عن مدد التقادم المعمول بها خارج نظام السجل العقاري واعتباره رديفا أو بديلا عنه في ظل نظام السجل العقاري العيني كوسيلة من وسائل التطهير العقاري في التشريع الجزائري، لاسيما أن الأمور تؤخذ بمآلاتها كما يقول الأصوليون الشرعيون أو بما يرتبه التصرف أو الواقعة القانونية أو المادية من آثار قانونية.

فكلا التقادم في نظام الشهر بمدده، يعد وسيلة لكسب الملكية كما هو الشأن للترقيم العقاري و كلاهما يخضعان لإجراءات الشهر العقاري و المدد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على تعديلها أو النزول عنها قبل أن تحدث أثرها، و ليس من المقرر قانونا أن الخاص يقيد العام و لا يجوز تخصص النص الخاص إلا بنص خاص. ، ومن هنا نستشف ان عملية التحقيق العقاري رغم انها تنطلق من محققين تابعين لمصالح اخرى الا ان الدور لم ينتهي بعد، فدور المحافظ العقاري كذلك لما يمنحه القانون من صلاحيات وطلب أي وثيقة او دليل يؤكد او ينفي هاته الحيابة التي سوف يبني عليه قراره بالترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية لذوي المصلحة.

الفصل 2:

آلية التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية

إن الإشكالات القانونية التي أصبحت تطرح حالياً في مجال البنية العقارية الجزائرية، هي نتاج المعطيات التاريخية والسياسية الموروثة والتي جعلتها تظهر في الوقت الحاضر و تطرح وبحدة عدة مشاكل وإشكالات، وبالتالي نتج عنها انعدام تنظيم لتسيير عقاري مبني على أسس قانونية تعطي للشخص الحق في وسائل واليات تملك معروفة، من عقود للملكية اوسندات معترف بها أو مهما كانت تسميتها ولكن تعطي اثبات واقعي لتثبيت ملكية الشخص.

إلا انه ورغم الجهود التي باشرتھا السلطات العمومية تحت ضوء الإصلاحات السياسية الاقتصادية، من خلال عملية شاملة في هذا المجال و بات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة، بحيث صدر القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " المعدل و المتمم " وفق سياسة عقارية جديدة إرتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الإقتصادية و التنظيم العقاري، و ضرورة البحث عن أدوات و آليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة و إيجاد حلول موازية لتأخر عملية المسح العام للأراضي، آخرها صدور قانون التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن معاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري [60] و ذلك بعد فشل آلية عقد الشهرة (تنص المادة 19 من القانون 02-07 المذكور اعلاه " يستمر تطبيق الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في المؤرخ في 21 ماي 1983 و المتعلق بسن إجراء لاثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية " (

وباعتبار العقار جزء منها فقد عملت الدولة الجزائرية على إنجاز عملية المسح العام للأراضي وهذا ببرمجة مسح ما يقارب 12 مليون هكتار، من خلال الإمكانيات المسخرة سواء مادية أو بشرية وباللجوء إلى إجراءات التمويل العمومية أو عن طريق الاقتراض من البنك العالمي بمبلغ 33 مليون دولار سنة 1992 للمرحلة الممتدة من 1990 إلى 2008، إلا انه لم يتحقق من هذه الرهانات سوى مسح لا يتعدى نسبة 05% أي أن عمليات المسح لم تشمل إلا خمسمائة ألف

500,000 هكتار وما تزال نسبة 95% أي خمسمائة (500) مليون هكتار لم يتم مسحها بعد تتوزع على نسبة 63% في المناطق الريفية 32% في المناطق الحضرية وقد غطت عمليات المسح 46 ولاية من مجموع 48 باستثناء ولايتي المدية وجيجل لأسباب أمنية، وأمام كذلك ظهور صعوبات عديدة حالت دون الوصول إلى الأهداف المبرمجة ومنها:

- قلة الإمكانيات المادية والتجهيزات وغياب الإجراءات القانونية التي لا تسمح باستكمال عملية المسح إلا بعد 12 سنة أو أكثر مستقبلا.
- كثرة تغيب أصحاب العقارات والذي كثيرا ما يعرقل سير عملية المسح ويطيل الأجل.
- قلة اهتمام المجموعات المحلية بعملية المسح الأراضي .
- صعوبة جمع أعضاء اللجنة المختصة بمسح الأراضي العام لإعداد تقرير نهاية أشغال المسح.

أضف إليها عدم الاستقرار السياسي والمؤسسي الذي شهدته الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1991 إلى 1998، وانصراف الحكومة إلى إنجاز السياسة الجديدة للخصوصية وتطهير المؤسسات الاقتصادية العمومية على حساب باقي القطاعات والأنشطة ومنها تطهير الإشكالية العقارية [68].

وأمام توجه الجزائر إلى اقتصاد السوق وهذا من خلال تشجيع الاستثمار وترقيته و تفعيله من خلال إيجاد اطر قانونية وتنظيمية منضمة للعقار والمشاكل التي يمكن ان تطرح في هذا الميدان (التطهير العقاري) فأوجدت آليات القروض الرهنية المرتبطة أساسا بتوفير العقار الصناعي ولفلاحي والسكني والسياحي ، ومعرفة الوضعية القانونية للأوعية من خلال تحديد وتوفير آليات لإيجاد العقود والسندات لمالكيها.

وأمام غياب هاته السندات العقارية الخاصة لأكثر من الثلث منذ الاستقلال، و سطحية المخططات المسحية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ، بالإضافة إلى ذلك محدودية الحلول القانونية لمعالجة هذا النقص كآلية عقد الشهرة والذي صدر في ظرف خاص والذي رغم إسهامه في سد الحاجيات الخاصة بسندات الملكية في المناطق التي يتم مسحها بعد، وكذا شهادة الحياة .

غير ان تكيف الجزائر المرحلي مع سياسة اقتصاد السوق الذي رتب نتائج هامة أهمها تشجيع الملكية الخاصة ووضع ضمانات قانونية لحمايتها من ذلك مانصت عليه نصـــــوص قانون

التوجيه العقاري ، نصوص المتعلقة بقانون النشاط العقاري ، والنقد والقرض ، إلى غير ذلك من النصوص التي كرست الملكية الخاصة ، لذلك فإن تحيين هاته النصوص بما يستجيب للظرف الحالي وبكيفية أفضل لسد احتياجات سياسة اقتصاد السوق التي أصبحت أكثر من ضرورة في ظل العولمة .

ومن هنا كان لصدور قانون تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أهمية قصوى لأنه يصب في ميدان حماية الملكية العمومية والخاصة التي يضمنها الدستور، وهو يرمي في الأساس إلى تقديم تسهيلات للمواطنين الذين وبالرغم من صفتهم كملاك شرعيين ، إلا أن حقهم في كثير من الأحيان غير مكرس بسند قانوني للملكية ، وذلك لأسباب تاريخية سبق ذكرها، وعليه ونظرا لمحدودية عملية المسح والية عقد الشهرة ولغرض تلبية حاجيات المواطنين من الحصول على رخص البناء و الاستفادة من قروض عقارية لتمويل نشاط فلاحي أو صناعي أو أي مشروع آخر أو لقسم الميراث أو لغرض البيع أو غيره (الجريدة الرسمية للمداولات، للمجلس الشعبي الوطني،الفترة التشريعية الخامسة ، الخاصة بدراسة القانون المتضمن اجراء معاينة حق الملكية) ، جاء هذا القانون للتكفل بالانشغالات هاته بغية الإسراع في إعداد سندات ملكية وتسليمها إلى أصحابها في اقصر مدة ، أضف إلى ذلك أن المشرع اعتبر هذا الإجراء الخاص إداريا نشر بعد إعلان محلي واسع لفتح العمليات ويديره مدير الحفظ العقاري الولائي ،ويباشره بناء على عريضة طلب حق الملكية التي ليس لها سند.

إن إجراء التحقيق العقاري هو إجراء جزئي وخلافا لعملية المسح العام _ أي مسح بناء على الطلب _ لا يمس بالضرورة كل إقليم البلدية، ولا يخص إلا الملاك الذين يقدمون طلب إعداد وتسليم سندات الملكية ، ونظرا لأهمية الموضوع كان علينا تقسيم هذا الفصل إلى:

1.2. ماهية وشروط معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق

العقاري.

2.2. إجراءات سير عمليات التحقيق العقاري .

3.2. المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري.

1.2 ماهية وشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

إن تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية بالدرجة الأولى وإعداد مخططات تنظيمية وترقيمية للعقارات تساعد في النهاية على إتمام عملية المسح في أحسن الظروف ، ومنه جاءت آلية التحقيق العقاري كأداة ضرورية لا رساء آليات قانونية فاعلة تتضمن حق المواطن في الملكية العقارية وتساعد على التعامل معها بكل سهولة، من خلال رفع القيود وإزالة العراقيل وتذليل الصعوبات والحد من النزاعات ، وبالتالي ضرورة وجود استقرار عقاري يضمن ما يسمى بالانتماء العقاري بكل ما تحتويه هاته الكلمة .

وبالتالي آلية التحقيق العقاري هي وسيلة حقيقية اعتمدها المشرع للتطهير العقاري عبر كامل التراب الوطني.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ،الأول مفهوم معاينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري وفي الثاني، نتحدث عن سير التحقيق العقاري وفي المطلب الثالث الأخير، نتحدث عن تكريس نتائج التحقيق العقاري

1.1.2 مفهوم معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

بتاريخ 27 فيفري 2007 صدر القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري السالف الذكر . بموجب هذا القانون و بعد صدور المرسوم التنفيذي الخاص به[87] ، حيث تفتح عمليات التحقيق العقاري الفردية أو الجماعية بطلب يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مصحوب بمخطط طبوغرافي و بطاقة وصفية معدان من طرف مهندس خبير عقاري، بحيث أجازت المادة 4 منه " لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند، أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأمالك المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً من أجل حصوله على سند الملكية " و وضحت المادة (04) المذكورة آنفا أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة

على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية في مفهوم المادة (02) أعلاه هذه العملية تخص الأملاك العقارية التي ليس لها سندات ملكية و التي لا تنتمي إلى الأملاك الوقفية أو لأملاك الدولة أو الأملاك المسماة سابقا عرش، و تخص حالتين أساسيتين :

الحالة الأولى : تقوم مقام الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 83-352 ال ملغى بموجب أحكام هذا القانون و المتعلقة بإثبات التقادم المكسب و إعداد عقود الشهرة ، ففي هذه الحالة يصبح تسليم سند الملكية من اختصاص الدولة أي الإدارة و بموجب تحقيق عقاري (بعكس المعمول به في عقد لشهرة سابقا حيث كانت توكل المهمة الى موثق لكي يحرره فيالشكل الرسمي)

الحالة الثانية : فتخص العقارات المحرر بشأنها سندات ملكية قبل سنة 1961 و التي تغيرت من ناحية طابعها القانوني ،مع ضرورة وقوع العقار محل التحقيق العقاري في منطقة غير ممسوحة [74] ، حيث يمكن للأفراد الطبيعيين في حالة تحقيق فردي أو للوالي في حالة تحقيق جماعي (انظر المواد 3،5 من المرسوم التنفيذي 08 – 174)، طلب فتح تحقيق عقاري للحصول عل سند ملكية يمضيه المحافظ العقاري المختص إقليميا بناء على مقرر الترقيم العقاري المشهر الذي يصدره مدير الحفظ العقاري الولائي على إثر النتائج الإيجابية للتحقيق العقاري.

1.1.1.2 تعريف آلية التحقيق العقاري وفقا للقانون 02-07.

إن الاجراء الذي جاء به القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 لاسيما المادة 04 منه والتي تحت بصورة أكيدة على إن كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي الذي يرغب في أن يكون له سند ملكية ويمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني (المادة 827 من المرسوم التنفيذي) على عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند ، أو للمالك الذي له سند محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية العقارية أن يبادر بطلب فتح تحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، حيث له الصلاحية كاملة بعد البحث والتحري والمعaine الميدانية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيازة ، التي بواسطتها يستطيع هذا الأخير تقديم سند ويسمى بسند الملكية بعد استيفاء الشروط والمواعيد .

2.1.1.2 الهدف من عملية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

إن عملية التحقيق العقاري تعد مرحلة من مراحل إعداد لبطاقة عقارية شاملة - مسح بناء على الطلب- ويطبق دون تمييز بغض النظر عن الطبيعة القانونية والمميزات الخاصة لمالكها ويقوم الأعدان المحققون من أجل إبراز الحقوق العينية الممكنة، بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم وتأمينها حيث يجد العون المحقق ارتياحا كبيرا ، حيث جاء في مشروع القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة... ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح أراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث $\frac{1}{3}$ بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري..." وان إعطاء أهمية بالغة بالتحقيقات العقارية وتفعيلها وجعلها أكثر مرونة ، ومن هنا فان مشروع القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري جاء فيه مايلي: "... إن التحول التنموي السريع الذي تشهده البلاد في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية ، واعتماد الاستثمار كمحور أساسي في الإستراتيجية التنموية المنتجة ، وفي بعث الإنعاش الاقتصادي ... المنظمة للعديد من المجالات ذات الصلة بالعقار لاسيما التشريعات المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية بات من الحتمي وضع إطار تشريعي جديد يرمي بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية..." ومن هنا فان السياق الذي جاء به المشروع ومبرراته هو التحول التنموي السريع الذي تشهد البلاد في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية ذات الصلة بالعقار وسياسة الاستثمار والقروض الرهنية ، كما تساعد هذه الآلية على الرفع من وتيرة المسح العام للوصول السريع إلى تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر كامل التراب الوطني .

ومن خلال مواد المشروع فإننا نلاحظ انه ترمي إلى:

1. تشجيع الترقية العقارية.

إن التحقيق العقاري هو هدف استراتيجي ينبغي أن يشمل فضاءات القطاع العقاري ، ويساهم في انبعاث أو إنشاء مفاهيم جديدة للتطور العقاري من خلال إبراز حافزة عقارية وتنميتها في المكان والزمان المبرمج ووضعها قيد العمل:

- عقارات موجهة للاستثمار والترقية العقارية.
- عقارات خاصة بمناطق الإسكان .
- عقارات موجهة للمناطق الصناعية.
- عقارات موجهة للأنشطة ..

2. تشجيع القرض العقاري كأداة للتنمية.

وهذا من خلال إنجاح سياسة الاستثمار الموجهة والمراقبة من قبل الدولة ، والتي تشجع على الإقبال على القروض السكنية الفلاحية ومختلف الأنشطة المهنية والحرفية ، وبالتالي فإن تحديد الأوعية العقارية ونظامها القانوني يعطي دعامة وثقة للبنوك لقبول الدخول في هاته المعادلة التي تشجع على استقطاب الاستثمار وإنجاحه من خلال السياسة المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وأدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالقروض الرهنية الموجهة للسكن، وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.

وعليه فإن العقار يتفاعل ومستوى معيشة السكان وان العقار نافذة ناطقة عن نمط الحياة .

3. المساهمة في عملية بعث مسح الأراضي العام.

إن اختصار الأجل المرسومة لاستكمال عملية المسح العام كأساس للتطهير العقاري ، من بين الآليات التي أراد المشرع أن يحافظ عليها من خلال القانون 07-02 وهذا بإتباعه للإجراءات التي من شأنها أن تساعد في سير متزامن مع عملية المسح في المناطق التي لا يوجد بها مسح بعد وهي ، الاعتماد على مخطط بياني يعد من قبل خبير عقاري يتضمن وضع الحدود والمعالم للعقار وبيان مساحته والأعباء المثقلة إن وجدت أثناء عمليات التحقيق العقاري ، وحتى تسهل المهمة على أعوان المسح مستقبلا بإخضاع تلك المعلومات والوثائق المعدة بمناسبة التحقيق العقاري، ومحاولة وضع إسقاط فقط لتتوافق وعملية المسح المبرمجة في حينها وهو ما يعتبر اختصار للوقت وحفاظا للجهد .

4. إرساء آليات قانونية جديدة تتضمن حماية المواطن في الملكية العقارية.

وهذا من خلال رفع القيود وإزالة العراقيل وتذليل الصعوبات والحد من النزاعات بالإضافة إلى الحد من الاختلالات والفجوات والتعقيدات الإجرائية ، وهي بذلك تداركا كذلك للعيوب وللنقائص التي أحدثها المرسوم 83-352 المؤرخ 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وهذا للأسباب التالية :

أ- محدودية عقد الشهرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

ب- سطحية وسرعة إعداد عقد الشهرة.

بالإضافة إلى ذلك أن هناك أملاك وطنية ووقفية غيبية وانتهكت طبيعتها القانونية بالتواطأ وغيره قصد التغيير من حالتها [44] ص 315

5. تسوية وضعية العقارات لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961.

حيث نصت المادة 2 فقرة 2 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

حيث أدى احتجاج حاملي العقود العرفية المعينة لمعاملات عقارية بعد الإستقلال مباشرة إلى ظهور الكثير من هذه العقود المزورة والمستحدثة التاريخ بأثر رجعي، لذلك تدخل المشرع بواسطة المرسوم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي صحح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 مارس 1961 تاريخ دخول نظام الشهر العقاري الجديد حيز التنفيذ، بحيث تم إعفاء صراحة حاملي هذه العقود من الإجراءات الأولية الخاصة بشهر الحقوق العينية العقارية فيما يعرف بقاعدة الشهر المسبق، وأصبحت هاته العقود بمقتضى هذا المرسوم مكتسبة لصفة الرسمية بما يتمشى ونمط الشهر العقاري المتبع خلال الفترة السابقة

وهنا نجد أن المشرع تدارك النقائص خلال تبنيه لهذه الفقرة ويكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 21 أكتوبر 1959، الذي افرز نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شؤها بمحافضة الرهون العقارية، و عدم وضوح و دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961، زيادة عن العمليات العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها بالأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [16] ص 99

3.1.1.2 . مقارنة بين آلية التحقيق العقاري وفق للقانون 02-07 والمرسوم 83-352

المتعلق بعقد الشهرة.

إن عقد الشهرة هو عبارة عن إجراءات يستطيع بموجبها الحائز لعقار ما من نوع الملك بدون سند واقع في أراضي لم تشملها عملية المسح بعد، أن يتقدم بطلب مشفوع بتصريح شرفي مدعم بشهادة شاهدين وملف تقني معاين للعقار إلى الموثق المختص إقليمياً، من أجل إثبات وشهر واقعة الحيازة المطابقة للمادة 827 من القانون المدني المتضمنة الاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب، وعليه فإن واقعة الحيازة الصحيحة هي الأساس في التملك وليس اللجوء إلى القضاء لإثبات ذلك .

أما إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري فهي كذلك آلية تهدف تدارك التأخير الكبير الذي تميزت به عملية المسح و سطحية العقود ، ومن هنا فان هاته العملية تشبه كثيرا عقد الشهرة إلا أنها تتعمق أكثر في عملية التحقيق ، وبطريقة تضمن الحقوق وعدم التعدي عليها خاصة الأملاك التي كفل القانون حمايتها، كالأملك الوطنية والوقفية بصفة خاصة، وعليه فان نقاط التقاء هذين الاجرائين يتمثلان في مايلي :

1. المساهمة في عملية التطهير العقاري للأملك العقارية التي لم تشملها عملية المسح بعد:

لقد تبنت الجزائر في إطار سياسة تنمية شاملة عملية المسح منذ 1974 نتيجة لمظاهر الفوضى العقارية وما نتج عنها من إضرار للفرد والدولة حيث لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري معتبرة إياه الملاذ والحل الوحيد لتخطي هاته الأزمة ، باعتبارها أداة فعالة لتطهير الساحة العقارية من هذه الفوضى التي تكتسحها .

غير انه وبمرور الوقت وضعف الإمكانيات الأزمة، خاصة البشرية استحدث عقد الشهرة ، الذي ينطلق أساسا كذلك من عملية تحقيق بسيطة .

2. موضوع عملية التطهير للأموال العقارية الخاصة التي ليس لها سند:

_حيث أن عقد الشهرة وكذا إثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يشتركان في كون أن موضوعنا هو تلك العقارات التي ليس لها سند يثبت ملكيتها أو حيازتها ومن هنا فان هاتين الآليتين تخضعان لنفس الشروط سواء من حيث بنية العقار أو طريقة إثبات ملكيته .

وما يمكن قوله كذلك أن المشرع الجزائري استثنى صراحة وبموجب المادة 03 صراحة تطبيقه على الأملاك الوطنية والعرش والوقفية.

3. أن يكون صاحب العقار حائزا حيازة تامة:

أي أن أساس الاكتساب وتمليك الشخص هو عدم وجود ما يؤثر على هاته الحيازة من خلال التحقيق الممارس ميدانيا سواء في عقد الشهرة بموجب المرسوم 83-352 أو المادة 14 من القانون 02-07 السالف الذكر بحيث أن المحقق العقاري الذي يعين من قبل مديرية الحفظ العقاري والتي سيأتي تبيان شروط تعيينه لاحقا هو من تكون له الصفة في تحديد طبيعة الملك والسماح له بالحصول أو عدم الحصول على سند الملكية ، وهذا استناد للقواعد العامة المتعارف عليها قانونا في هذا الشأن .

4. سرعة المعالجة وتسليم وثائق الملكية العقارية :

إن الاجرائين أي عقد الشهرة و سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري كآليتين تتطلبان نوع

من

المعالجة السريعة حيث أن المشرع في عقد الشهرة واضح أن للشخص مدد معينة وهي أربعة أشهر(المادة 2 من القانون 02-07 والمادتين 4، 5 من المرسوم 83-352). كحد أقصى إذا لم يكن هناك ما يعيق وتيرة التحقيق، من مصالح أملاك الدولة ومصالح البلدية وبالتالي فالموثق ملزم بتحرير العقد وتقديمه للتسجيل والإشهار في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، بينما القانون 02-07 حددها ب 06 أشهر من تاريخ الطلب إذا لم يكن هناك اشكال جدي (المادة 17 من القانون 02-07) وبالتالي فان مسؤولية مديرية الحفظ العقاري عن هاته العملية أمر ضروري وهي تحرص على توفير الشروط الضرورية لانجاح هذه الالية وهذا بوضع في متناول الاعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري جميع الوسائل من سجلات ومطبوعات ، واعلام الي ، تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في اطار التحقيق العقاري .

2.1.2. شروط ومجال تطبيق معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

لقد أنشأ المشرع الجزائري نوع من المسح العقاري وهو ما يسمى بالمسح بناء على الطلب وذلك بموجب القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ويمكن اعتباره بأنه مسح اختياري ، حيث جاء في المادة الثانية منه " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية. يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. "

كما أشارت المادة 4 منه انه " يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية

في مفهوم المادة 2 أعلاه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند بذلك "

وعليه يمكن ملاحظة أن المشرع الجزائري يشترط جملة من الشروط، للاستفادة من هذا الإجراء منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية.

1.2.1.2، الشروط الواجب توافرها في العقار محل عملية التحقيق.

لقد بينت المواد 2، 3، 4 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

انه وحتى يتمكن المترشح للاستفادة من هذا الإجراء لابد من توافر شروط معينة، تخص العقار المراد التحقيق فيه وكذا طبيعته القانونية، وان يكون بصفة خاصة في:

- العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات الملكية، حيث

ان الهدف الأساسي من مسح الأراضي العام هو تعريف و تسجيل كل الممتلكات العمومية و الخاصة تعريف كل الملاك و ذوي الحقوق ، تسليم دفتر عقاري (له قيمة سند الملكية) لكل مالك، السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني و القانوني[13] ص100، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري من خلال المادة 02 المذكورة أنفا إلى إشتراط أن يتم معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات التي لم تشملها عملية المسح العام (قرار المحكمة العليا تحت رقم 920-197 المؤرخ في 28 جوان 2000).

- ان يكون اصحاب العقارات بلا سند ملكية، او الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

1. يجب أن يكون العقار واقع في بلدية لم تمسها عملية المسح بعد.

إن عملية المسح العقاري في الظروف العادية تنصب على العقار أساساً، لذلك سمي بالمسح العقاري حيث بالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد المشرع الجزائري من خلال بعض النصوص حدد أنواع العقارات موضوع المسح، بحيث يشمل هذا الأخير الأملاك العقارية التابعة للدولة "الأملاك الوطنية العامة والخاصة" والأملاك العقارية التابعة للخواص، إضافة إلى الحقوق العقارية الأخرى، وعليه فإن عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير العقاري الشامل

ومن هنا فإن آلية الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنصب على العقارات التي لم تشملها عملية المسح، وبمفهوم المخالفة يحضر إعداد القيام بهذا الإجراء في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقاً لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني، إلا أن الإشكال الذي طرح، يخص مدى جواز إعداد التحقيق العقاري في البلديات التي تم فيها الإفتتاح الرسمي لعمليات المسح بموجب قرار صادر من الوالي المختص إقليمياً؟ إن مديرية الأملاك الوطنية وبصدد الإستفسارات التي وجهت لها من الموثقين، حول جواز إعداد هذه المحررات الرسمية اثناء اعداد عقود الشهرة وأثناء الإفتتاح الرسمي لعمليات المسح، أجابت في مذكرة لها تحت رقم 1373 صادرة بتاريخ 05 افريل 1998، تؤكد هذا الحظر متى ثبت نشر قرار الوالي بالجريدة الرسمية وبسجل القرارات الإدارية للولاية، أو بلوحة إعلانات البلدية الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعني والجرائد الوطنية و الجهوية، تأسيساً على نص المادة الثانية فقرة أولى من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والتي تنص على « أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار...». وبالتالي يمكن القياس عليها في هذا الشأن أيضاً بشأن التحقيق العقاري

2. أن لا يكون العقار سنداً ، أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.

لقد نصت المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية استعادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 من أحكام هذا القانون (بناء على احكام المرسوم 80-210 لمؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري قامت المحاكم بتثبيت صحة العقار —ود العرفية المعاينة معاملات عقارية وذلك

بعد ان تقدم الاطراف بشهادة من البلدية تثب ان العقار لا يدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ولا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ، وتم بناءا على ذلك تكريس احكام قضائية تثبت صحة لبيع العرفي دون التحديد الدقيق للعقار محل المعاملة شكلت بذلك صعوبة للمحافظات العقارية اثناء الشهر وتناقض ونص المواد 101،100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) ، وذلك بهدف الاستفادة منه وتحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل، يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون، كون أن هاته السندات لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية بغية الحصول على سند الملكية ، ومن بين السندات المتعارف عليها لدى العامة وهي :

أ- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873، و هذه السندات تبين طبيعة العقار و مساحته و تسميته ، وحصص المستفيدين منه ، و كذلك الأعباء التي تنقل العقارات عند الإقتضاء.

ب- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية، تضمنها قانون 16 ففري 1897 وقانون 04 اوت 1926 [4] ص 191.

ت- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي [12] ص 12 أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير (حيث تعتبر العقود المحفوظ بها في مصلحة الرهون أي في المحافظات العقارية الام ذات حجية مطلقة في اثبات الملكية العقارية ، الا انها لا تعكس الوضعية الحالية نتيجة التصرفات اللاحقة)

ث- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، و تسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراعى الضوابط الفنية و التقنية في مجال توثيق العقود.

ج- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المvrحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بـ الاستقلال

شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالإزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر [16] ص 305.

إن طبيعة نظام الشهر العقاري الاختياري التي كانت سائدة في الفترة السابقة عن تاريخ 01 مارس 1961 تاريخ دخول المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18 جانفي 1961، أين تم السماح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04 افريل 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا.

تميزت الوضعية العقارية السابقة بوجود عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الملاك وتعيين العقارات غير دقيق، وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أظف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية اللاحقة وعدم تحيينها والخلط في وضعيات الشيوخ الواقعية، التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.

3 يجب أن يكون العقار من نوع ملك خاص.

ويقصد بالملكية الخاصة و هي المعنية بإجراء المعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، ان مفهوم الملكية الخاصة و قواعد إثباتها و طرق حيازتها ذكرت في المواد 27 - 28 - 29-30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى أحكام القانون المدني .

حيث تنص المادة 27 المذكورة أعلاه : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " .

كما يفهم من نص المادة 30 منه على أنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ؛ وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 67 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة [4] ص 16.

لقد استنتجت المادة 3 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الأملاك

العقارية الوطنية وأراضي العرش والأمالك الوقفية؛ حيث جاء في نص المادة " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأمالك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأمالك الوقفية " .

وهو ما يفهم من نص المادة 6 فقر 2 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري "... وان وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين" إذ أن ما يخرج من ملك الدولة العام أو الخاص فهو ملك للأشخاص الطبيعيين الخواص وبالتالي فتعد أملاكهم العقارية محل عملية مسح – تحقيق- وهذا استنادا إلى حق الملكية أو الحيازة، وعليه فإن الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون.

و بالرجوع لأحكام الدستور يمكننا القول أن المشرع نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية:

- ملكية وطنية وردت في أحكام المادتين 17 و 18 منه.

- ملكية خاصة نصت المادة 52 منه على أنها مضمونة.

- ملكية وقفية ورد ذكرها في نفس المادة .

ثم جاء القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل بالأمر رقم 25-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس هذا التصنيف في المادة 23 منه.

الملكية الخاصة (و هي المعنية بإجراء المعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري)

ورد مفهوم الملكية الخاصة ، قواعد إثباتها و طرق حيازتها في المواد 27 – 28 – 29 - 30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى أحكام القانون المدني .

حيث تنص المادة 27 المذكورة أعلاه : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأمالك وفق طبيعتها أو غرضها " .

كما يفهم من نص المادة 30 منه على أنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل .

وبالرجوع لأحكام القانون المدني، فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 و ما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة [4] ص 13 .

إن قراءة المادة 3 أعلاه تشير مجازا إلى استبعاد الأراضي المسماة أراضي العرش كأراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة، كما أنها تشير كذلك صراحة إلى استبعاد من نطاق تطبيق هذا القانون الملكيات العقارية التالية كذلك:

أ- الأموال العقارية الوطنية

استثنت المادة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري - المشار إليها أعلاه -، الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية الولاية والبلدية [22] ص 326 والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش من تطبيق هذا القانون الجديد، ويبدو أن إضافة عبارة "... بما فيها الأراضي المسماة عرش" هي عبارة في غير محلها، طالما أن المشرع يكون قد أنهى ومنذ مدة التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش، عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من تعديل رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري.

ب- الأموال العقارية الوقفية

تنص المادة 31 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري -المعدل والمتمم- على أن: " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور ". وحدد القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف -المعدل والمتمم- القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، واعتبر بموجب المادة الخامسة منه أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب [42]، وتبعا لذلك أعفى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من تطبيق هذا القانون.

ت- أراضي العرش .

عبارة عن أراضي ذات ملكية جماعية ، وهي تعود للقبيلة أو أي بلاد العرش ،بلادالسبقة،ارض للذي سبق الآخرون،ارض الشاغل الأول وهي بذلك تعني السبق الحق الذي ينجم عن اسقبية الزرع ومن هنا فان هذا النوع من الأراضي لايسمح لمزارعي القبائل إقامة أي عقد لهذه الأرض أو بيعها وتبديلها

كما نصت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري ذاته، على الملكية العرشية حيث يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولاية أو الدولة و لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية، أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة، و ذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

و عند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95- 26 المؤرخ في 25سبتمبر1995 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13 : تعدل المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 و المذكور أعلاه على النحو التالي : " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71 -73 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 ، و ذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90- 30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية " .

و بالتالي فقد جاءت هذه المادة ، لكي تضع حد لمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش ،التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية بإسترجاعها، على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد و بالتالي أكد المشرع بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة وهو تطبيق صحيح لأن أراضي العرش لم يكن للمستفيدين منها سوى حق الإنتفاع ، في حين أن عملية الإسترجاع خص بها المشرع المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات تأميم ، و بالتالي لم يكن لأصحاب أراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الإسترجاع .

غير أن المشرع ضمن لهؤلاء المستغلين أولوية الإستفادة من إقامة مستثمرة فلاحية في إطار أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية [4] ص195.

وبالتالي فهي ملحقه بعدم ممارسة آلية التحقيق العقاري عليها .

2.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في الحيابة لتطبيق التحقيق العقاري .

نصت المادة 4 فقرة أولى من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية...".

وبينت المادة 14 من نفس القانون، أنه إذا نتج عن التحقيق 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 بملكته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق. ومعنى ذلك أن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808، 827 من القانون المدني طبقا للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة و علنية و مستمرة خالية من عيوب الإكراه و الخفاء والغموض، والتي يجب أن تراعي استكمال المدة المحددة بالمادة 827 قانون مدني و المكسبة للحق العيني العقاري، وذلك كمايلي:

1. أن تكون الحيازة قانونية صحيحة:

حيث بمفهوم المادة 14 من هذا القانون الجديد يجب أن تمارس وفقا لأحكام المواد 808 إلى 834 منه، التي يجب أن تراعي توافر الركن المادي والمعنوي في الحيازة، يتمثل العنصر المادي للحيازة في السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على الشيء محل الحيازة كالغرس، الزرع، الحرث... و يتمثل عنصر الحيازة المعنوي في قيام الحائز بالأعمال المادية على الشيء محل الحيازة بمظهر المالك لها كاستعمال المالك لملكه مع إنصراف الفائدة إليه .

و بتوفر هذين العنصرين (المادي و المعنوي) تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقا لما قرره المشرع في التقنين المدني المنصوص عليه في المادة 827 و مايليها و مدة التقادم المكسب

تختلف بحسب ما إذا كانت الحيابة مقترنة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح أم لا ؟ و كذلك إذا كانت منصبة على حقوق ميراثية وأن تكون هذه الحيابة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار[39].

إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيابة المالك الظاهر، و عناصر الحيابة، بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية و الوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة، و نذكر منها[4] ص 100 :

- أ- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الإستغلال أو السكن بالعقار المعني.
- ب- الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.

كما أن الطلبات المقدمة يمكن أن تقارن بشهادات الملاك الآخرين المجاورين، أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق ، ويمكن للمحقق العقاري إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيابة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك

والتحقق من الحيابة كذلك يهدف إلى التأكد انه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني

-2- أن تكون مدة الحيابة كاملة لاكتساب هذه الحقوق.

في غياب السند فان التحقيق يتم عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيابة المثارة ، ويتطلب الأمر التأكيد فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس حيابة تامة ومستمرة غير منقطعة وهادئة وعلنية في مفهوم المادة 14 من القانون -07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل، بحيث تنص المادة 827 قانون مدني على ما يلي: "من حاز من أو عقاراً أو حقاً

عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع "

الحالة الأولى : التقادم المكسب الطويل الأمد و يشترط في هذه الحالة توافر عناصر الحيازة المشار إليها ثم إستمراره بدون إنقطاع لمدة 15 سنة كاملة .

الحالة الثانية : التقادم القصير المدى و يشترط في هذه الحالة بالإضافة إلى توافر عناصر الحيازة الأنف ذكرها أن تقترن الحيازة بحسن النية و أن تكون الحيازة مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح و أن تستمر الحيازة بدون إنقطاع لمدة 10 سنوات و السند الصحيح هو العقد الذي يبرمه الحائز مع البائع للعقار و تبين فيما بعد أن البائع غير مالك للعقار و بالتالي باع ملك الغير و أن المشتري حاز العقار عن حسن نية بعد الشراء و لمدة 10 سنوات ، يعد كذلك سندا صحيحا عقد البيع العرفي الذي لا ينقل الملكية بعد صدور الأمر رقم 91-70 و الثابت التاريخ .

الحالة الثالثة : التقادم المكسب في الحقوق الإرثية .

إذا كان العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في التركة أي في حقوق إرثية فإن مدة التقادم المكسب فيها هي ثلاثة و ثلاثون سنة عملا بالمادة 829 من القانون المدني [12] ص 100 .

3.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في إيداع طلب سير التحقيق العقاري

1- طلب فتح التحقيق العقاري.

كما سبق القول فإن آلية إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري هو نوع من المسح العقاري الاختياري يسمى المسح بناء على الطلب حيث أن الشخص الذي يحوز عقار ويرغب في تسويته بالحصول على سند ملكية فهي مسألة جوازيه بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند له الحق في اللجوء إلى هذا الإجراء، إن هذه المعايينات المادية والقانونية للملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها في مفهوم المادة 5 من القانون 07-02 السابق ذكره ، لن تتم إلا وفقا لإجراءات فردية أو جماعية ، أن يبادر الطالب بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائية ممثلة في مديرها المختص إقليميا، يتضمن

الدعوة أو طلب المعاينة القانونية والمادية -بحسب الحالة- للأماكن العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود لها.

إن هذه المعاينات المادية والقانونية للملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها في مفهوم المادة 5 من هذا القانون، لن تتم إلا وفقا لإجراءات فردية أو جماعية حددها هذا القانون والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي يحيلنا فيما يتعلق بمحتوى الطلب والوثائق المرفقة .

و بينت المادة 03 من هذا المرسوم محتوى الطلب الكتابي و المودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية و قوامه و مساحته و تاريخ بدء الحيازة و هوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع و عند الإقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها و تعيين المستفيدين منها و كذا أسماء الشاغلين المجاورين .

هذا ويجب أن يرفق الطلب وجوبيا بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز ووثائق الحالة المدنية مرفقا وجوبا بمخطط طوبوغرافي و بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري عن نفقة صاحب الطلب.

و يحتوي التحقيق العقاري على مايلي :

- معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقلة بها إن وجدت

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود

- تعيين المحتوى المادي.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

أ. طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردي وجماعية .

وهذا مانصت عليه المادتين 2 فقرة 2 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007

المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

"... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية" [99].

والمادة 4 منه على أنه "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سمد ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".

ونصت المادة 06 من القانون رقم 02-07 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على مايلي: " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت .

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية "

إنطلاقاً مما سبق ذكره نتوصل إلى أن هناك حالتين لإجراء المعاينة و هما الإجراء الفردي و الإجراء الجماعي اما التحقيق العقاري الفردي يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات و المناطق غير الممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري كما يمكن لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 تقديم ذلك الطلب ، و تعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأملك المثبتة اما بخصوص فتح تحقيق العقاري الجماعي. يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية و يفتح بقرار من الوالي التحقيق الجماعي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص و ذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، و حسب الحالة ، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية (المادة 07 من نغس القانون). وعليه سنتطرق الى هاتي الحالتين بالتفصيل في المطلب لثاني من المبحث الثاني من هذا البحث .

و يخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية و الجرائد الجهوية أو الوطنية و الوسائل الإلكترونية الأخرى طبقاً لنص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 [16] ص 321.

ب. إيداع الطلب وتسجيله

حيث يوجه الطلب ، وهو عبارة عن استمارة إدارية (ملحق 1) تقدمها مديرية الحفظ العقاري إلى طالب التحقيق ، تتضمن البيانات التالية عنوان كبير طلب فتح تحقيق عقاري شخص طبيعي، يذكر فيها المعني هويته من اسم ولقب وتاريخ الميلاد والمهنة والعنوان ، أن اقتضى الأمر، بالإضافة إلى ذلك تعيين العقار تعيينا دقيقا من ذكر للبلدية والقسم والرقم والمكان المسمى أو الحي ، وكذا طبيعة العقار أضف إلى ذلك المحتوى المادي ، والمساحة ، وحدود العقار ، وكيفية شغله مع إمضاء المعني .

كما يرفق الطالب للتحقيق من ملف يتكون من مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف خبير مهندس عقاري على نفقة صاحب الطلب ، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليه فيما يخص مسح الراضي العام ،ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار ، مساحته،تقويمه وأسماء الملاك أو الحائزين المجاورين .وكذا كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

ثم بعد ذلك يسجل الطلب المستلم المودع من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل الإيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري حسب التسلسل الزمني ، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري بالولاية ، وهذا حسب نموذج معد لذلك (ملحق 2)

كما تجدر الملاحظة انه تفتح سجل للشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار خلال التحقيق العقاري(ملحق 3)

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ تسجيل في السجل الخاص المعد لذلك (ملحق 4)

ج. دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب سواء كان حائز أو مالك فردي او على الشيوخ يتحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا،و يتأكد أيضا من أن العقار محل الطلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح ، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق الادارية المطلوبة .

2. مقرر فتح التحقيق العقاري :

اثر تسجيل الطلب ، وفي حالة ما إذا تم قبوله ، يتخذ مدير الحفظ العقاري قرارا يسمى مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق5) الذي يتضمن:

- اسم ولقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لايمكنه أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري .
- اسم ولقب وأب صاحب أو أصحاب الطلبات.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية بعملية التحقيق .

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر واحد على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان ، وفي حالة عدم قبول الطلب يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق -ملحق5-

نصت المادة 6 فقرة2 من القانون 02-07 المؤرخ في 27فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"، ويبدو أن هذا الإجراء يخص إنجاز برامج بناء جماعية أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية وتتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري يتم بمبادرة منه، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة 7 من هذا القانون التي تنص: " في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية".

أ. قرار فتح تحقيق عقاري .

في حالة عملية جماعية فان فتح التحقيق العقاري يتم بقرار من الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تساوي 15يوما على الأقل التي يجب خلالها

إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري ، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية موضوع نشر واسع عن طريق اللصق حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه إلى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والتعمير والبناء والمصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية. وترفق طلبات فتح التحقيق في إطار عملية جماعية بنفس الوثائق المذكورة سالفًا في إطار تحقيق فردي. وتدرس بنفس الطريقة .

ب. تعيين المحقق العقاري :

بعد استلام الملف يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري -ملحق 9- الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات لمقرر فتح التحقيق العقاري . والتي سنذكر فيه شروط تعيين هذا المحقق في المطلب اللاحق.

3.1.2 , الشروط المادية لإنجاح عملية التحقيق العقاري

باعتبار أن عملية التحقيق العقاري هي عملية فنية تقوم على أسس تقنية ميدانية لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين، واقصد بها الخبراء العقاريين لإعداد مخططات وتقارير خبرة.

كما أنها كذلك عملية إدارية بحيث أن هاته العملية تفتتح بناء على طلب المعني في حالة الطلب الفردي ، وبناء على قرار الوالي في حالة التحقيق الجماعي موجه إلى مديرية الحفظ العقاري بالإضافة إلى اعتماد هذه الآلية على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية كالمصالح الفلاحية ، إدارة أملاك الدولة ، البلدية وغيرها ، بالإضافة إلى ذلك فان العملية تشرف عليها عدة إدارات على رأسها مديرية المسح كمرحلة أولى وهي في عملية ترقيم الاقسام (ترقيم الاقسام المساحية بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة ويعطى

رقم (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على ان يستمر الترقيم افقيا في اتجاه الشرق والى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي كم يجب اعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين) ، وصولا إلى البلدية إضافة المديرية الحفظ ممثلة بمديرها ومحافظاتها العقارية و وصولا إلى القضاء كمرفق للبت في النزاعات .

كما أن هاته العملية قانونية على اعتبار أنها يستند في جميع مراحلها وإجراءاتها إلى أسس قانونية اقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات والتنظيمات كما تنتج عنه العديد من الآثار القانونية التي تمس المراكز القانونية .

1.3.1.2. تسخير العنصر البشري الكفأ .

حيث تنص المادة 9 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" يتم إجراء التحقيقات تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي .

ويباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان مفتشي أملاك الدولة ، وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة" .

ومن هنا نلاحظ الأهمية التي أولاها المشرع لهاته العملية حيث توكل مهمة التحقيق إلى موظف في رتبة مفتش يضطلع على كل الوثائق والتصريحات التي يتم جمعها والمتعلقة بهاته الملكية أو الحيازة لصالح الأفراد وان يحضر تدخله في الميدان على أساس تلك المعلومات لإعداد تقرير بذلك ، ويكون الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري وعليه فان هذا المفتش يكون تابع مباشرة له حتى لا تمارس عليه أية ضغوط من شأنها أن تؤثر في عملية التحقيق العقاري ، أضف إلى ذلك أن المشرع اوجد حلقة الحل والربط في يد مدير الحفظ العقاري وتجميع جميع المعلومات والصلاحيات المتعلقة بهذا التحقيق من خلال هاته التحريات وبالتالي إعادة تشكيل الوضعية القانونية للعقار محل التحقيق فيما بعد للقيام بعملية التسوية اللازمة .

كما أن المشرع أعطى صلاحية لمدير الحفظ العقاري تحت إشراف وزير المالية بان يستعين بأي موظف يراه مناسبا للقيام بالعملية بشرط أن يكون الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

كما منحت لمدير الحفظ العقاري سلطة مراقبة وتنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، ودور أساسي في إعداده السند المتضمن الاعتراف بالملكية للحائز على أساس التقدم المكسب من جهة، أو للذي له سند ولم يعطي الإثبات الكافي، بحيث يتولى على الخصوص في سبيل ذلك العمليات التالية:

1. مراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولية المسجلة بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري.
2. تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري وترتيب الوثائق وحفظها.
3. تحرير مقرر يتضمن الترقيم العقاري باسم المالك .
4. تسليم سند الملكية بعد إعداده من قبل المحافظ العقاري.

ومن هنا تتضح الأهمية البالغة التي أوكلت إلى مدير الحفظ العقاري للإشراف على هاته العملية حتى لا يكون هناك أي عائق من شأنه أن يعرقل سير هاته العملية.

2.3.1.2 . تسخير الإمكانيات المادية

على مدير الحفظ العقاري الولائي وبوصفه هو المشرف على هاته العملية فهو مطالب بتوفير جميع الظروف المناسبة لإنجاح هاته العملية وضمان حسن سيرها ، وهو بذلك لابد أن يحرص على توفير خلية متابعة تنصب على مستوى المديرية لتوفير الوسائل المادية ومنها:

1. وضع النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم سير عملية التحقيق العقاري .
2. توفير السجلات والمطبوعات الضرورية لإنجاح هاته العملية .
3. توفير أجهزة الإعلام الآلي ومحاولة التحيين المستمر بوضع برامج تتلاءم وسير العملية
4. توفير الأعوان المؤهلين المكلفين بالتحقيق العقاري الملمين بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بعملية التحقيق العقاري .

3.3.1.2. المشاركة الدائمة للمصالح الأخرى التي لها علاقة بهاته العملية.

إن القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري قد اوجد عناصر تلاقي بين عدة مصالح إدارية ، حيث يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يقوم بالاستعانة بأي مصلحة إدارية حيث خول له القانون بان يقوم بلصق قرار فتح التحقيق ، ويكون موضوع نشر واسع وهذا بلصقه زيادة على مستوى مقره ومصالحه عبر الاختصاص الإقليمي فإنه يرسل نسخ منه ولنفس الغرض وهو تحسين المصالح وإشعارها إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعملية التحقيق ، والمدراء المكلفين بعملية المسح وهذا بوضع مؤشر لمتابعة العملية والعمل على تحيينه كل شهرين لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء، وإدارة أملاك الدولة ، ومصالح الضرائب ، ومديريات الشؤون الدينية والأوقاف ومديرية البناء والتعمير، ومديرية الفلاحة للإصاق أيضا على مستوى مصالحهم والغرض منه هو الإعلام وفي حالة وجود احتجاج او عائق مادي او قانوني يمنع ذلك فإنهم مطالبون بإبدائه لمدير الحفظ العقاري في خلال الأجال المنصوص عليها في هذا القانون.

2.2. إجراءات سير عمليات التحقيق العقاري

تنص المادة 6 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية " .

1.2.2. الشروط العامة اللازمة للقيام بعملية التحقيق العقاري.

تتم عملية التحقيق العقاري بناءا على طلب فردي أو بمقتضى قرار من الوالي ، في إطار تحقيق جماعي ، مع الإشارة أننا ننبه إلى ضرورة تعاون جميع الأطراف قصد تسهيل مهمة الأعوان الذين يكلفون بعملية التحقيق العقاري كما اشرنا سابقا وعليه فان المحقق العقاري ملزم باتخاذ الإجراءات قصد الاستعداد للعملية من أعمال تحضيرية مادية ، يسهر مدير الحفظ العقاري على توفيرها لأنه هو المشرف الرئيسي على العملية كما سبق ذكره في المبحث الأول من المطلب الثاني وهي من توفير المخططات والسجلات من خلال إيجاد خلية دائمة تتابع هذا الإجراء عن قرب ومحاولة الوقوف على هاته الصعوبات وتذليلها حتى آخر مرحلة من التحقيق في عين المكان وإعداد تقريره النهائي .

1.1.2.2. الأعمال التحضيرية المرتبطة بعملية التحقيق العقاري.

1.1.2.3.

حيث يقوم المحقق العقاري قبل مباشرة أي نشاط أو الانتقال إلى العقار محل التحقيق بالاستعداد لهاته العملية وهي جمع الوثائق المكتوبة أو المرسومة التي تسمح بالتعيين الدقيق للعقار ،

والتي من شأنها أن تسهل عملية التحري فيما بعد و كذا تبيين الحقوق والأعباء التي تنقله إن وجدت . وعليه فان المحقق العقاري لا بد أن يكن مطلع وفي اقل الأحوال على الوثائق والمخططات التالية وهي: مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم في إطار القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلدية (هذا المخطط موجود على مستوى المجالس الشعبية البلدية ، ومصالح مسح الاراضي العام بالولاية).أضف إلى ذلك أن هناك ظروف تاريخية وأنظمة قانونية أدت إلى تكوين الملكية العقارية البلدية من بينها مخطط مجلس الشيوخ الذي انشأ في العهد الاستعماري ، عقود رسمية اشترت بموجبها البلدية بعض عقارات الخواص ، قرارات تحويل الملكية في إطار الاحتياطات العقارية .. الخ وكذلك:

- أ- مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع (متواجد على مستوى مصالح مسح الأراضي بالولاية) .
- ب- مخططات المجموعات الغابية .
- ت- مخططات الطرق والأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل عليها من مديرية الأشغال العمومية.
- ث- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي والوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- ج- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية ، المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية .
- ح- مخططات ومحاضر الأراضي التي كان موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وكذا مجموعات أملاك الدولة حيث تتوفر هاته الأخيرة على سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة لها، والأراضي المسماة عرش.
- خ- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت اثر تطبيق القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

بالإضافة إلى أن المحقق العقاري أيضاً ملزم بتحضير المطبوعات الضرورية لهاته العملية.

2.1.2.2. الانتقال و المعاينة الميدانية للعقار.

إن مهمة المحقق العقاري لا تتوقف فقط عند الوثائق المقدمة والاكتفاء بالتصريحات، بل وملزم بالانتقال إلى عين المكان ودراسة الطبيعة من كل الجوانب للوقوف على هاته الملكية والاستعانة بكل مايراه ضروري، والاستماع إلى الشهود والجيران وكل من يرى فيه ضرورة تساعد في ذلك ، وهذا بالتحقق من صفة الأشخاص محل الطلب و الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق ، حيث يسجل أسماء وألقاب وصفات كل منهم بوصفهم ملاك مجاورين أو معارضين أو أصحاب حقوق عينية.

إن الانتقال إلى العقار محل التحقيق يقتضي من المحقق العقاري بالضرورة التعرف على العقار، بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب ، وكذا معاينة الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين ، أضف إلى ذلك تأكده من عدم وجد احتجاج على الحدود وانه لا يوجد أي تعد على العقارات المجاورة، والتحقق عن قرب من حدود الاراضي المعنية بالتحقيق .

وهذا حتى يتمكن من معرفة حدود العقارات سواء تعلق الامر: بحدود الاراضي المعنية اثناء عملية التحقيق ، اثناء عملية تسوية النزاعات الناشئة عن الثورة الزراعية .

حدود الغابات وكذا ملحقات الاملاك، حدود الاراضي التي كانت موضوع تحقيقا طبقا لقوانين العقارية السابقة ، حدد المناطق الغير قابلة لتحقيق العقاري، وبصفة عامة تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيقات الميدانية من المعلومات المتحصل عليها من الوثائق المراجعة وبالتالي ضبط مختلف التغيرات الطارئة .

كما أن المحقق يقارن بين ماهو موجود بين يديه من خلال المخطط والواقع وهذا بالتأكد من عدم وجود ارتفاعات إيجابية أو سلبية تعكس بصفة خاطئة تصريحات الأطراف.

3.1.2.2. معاينة المحقق وتحققه من واقع الحيابة الحالية.

يستوجب على المحقق حين الانتقال إلى معاينة العقار التأكد من أن الحيابة يجب أن تتوفر على بعض الصفات والتي تستوجب منه استجماع الشروط المقررة قانونا طبقا لأحكام المواد 808 من القانون المدني و المادة 413 ق ا م و المادة الأولى 01 من المرسوم 93-123 و النصوص التنظيمية الملحقة به و المادة 14 من القانون 02-07 المؤرخ 27 فيفري 2007 التي أجمعت في محل نصوصها على ضرورة توافر عناصر و شروط الاستمرارية و الهدوء ،وتصبح عند الإخلال بها عيوباً كالانقطاع و الإكراه أو الخفاء و عيب اللبس و الغموض في المقابل.

و من اجل الحصول على الحماية القانونية و بوجه اخص من اجل السير نحو التقادم و الشروط الخاصة من مراعاة موانع الحيابة و محدودية مجالها في أملاك الوقف و الأملاك الوطنية و السندات المشهورة و عدم المسح بعد.

وعليه فالمحقق العقاري لا بد أن يستنتج من خلال تحقيقه مايلي :

1. شرط الاستمرارية و عيب الانقطاع.

فالمحقق العقاري يتأكد من استمرار قيام وضع اليد و الحائز يقوم بأعمال متكررة على العقار بما يطابق طبيعة الحق الذي يدعيه على هذا العقار بطريقة منتظمة مستمرة دون أن يعيب انتفاعه نقص أو تتوسط أعماله مدد مختلفة فينقطع فيها وضع يده انقطاعا غير عادي لا يتفق مع حالة استغلال العقار. فأعمال السيطرة المتوالية من الحائز على الشيء من فترات متقاربة غير منقطعة و تقدير ما إذا كانت الحيابة مستمرة غير منقطعة تعد من وسائل الواقع.

2. شرط الظهور العلني و عيب الخفاء.

و معني هذا أن المحقق العقاري أن يتبين من أن الحائز فعلا يمارس سلطته المادية و الفعلية على الشيء علنية و الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق على مرأى و مسمع الجميع وأمام أعين الجمهور فإذا تأكد له أن الحيابة التي تتضمن معنى التعدي وأنه يمارسها كأنه هو صاحب الحق و يصيب عدم الظهور أو عدم الخفاء كعين الإكراه و يشوب الركن المادي للحيابة، و يستوي أن يكون الحائز قد تعمد الإخفاء أو لم يتعمد ذلك نفس الحالتين يقوم العيب لأنه يعيق الغير صاحب الحق في الاحتجاج على هذا التعدي و بالتالي فالمحقق عليه أن يذكر ذلك في محضره .

3. شرط الهدوء و عيب الإكراه.

على المحقق العقاري أن يتبين من خلال تحقيقه الميداني أن الحيابة المعتبرة قانونا هي الحيابة الهادئة غير المقترنة بالإكراه، باعتباره عيبا يشوب هذه الحيابة القانونية التي يحصل عليها صاحبها بالقوة أو التهديد و يظل محتفظا بها و ممسكا بها ، على هذا النحو و بهذه الصفة دون أن يزول عنها هذا الإكراه أو يسقط عنها هذا التهديد ،الذي يستخدم في مواجهة صاحب الحق أو ضد الحائز الأول غير المالك لانتزاعها منه، و التي تؤول إلى استسلام المالك أو الحائز و إذعان لهاته القوة أو الترهيب و التخويف فيسلم العين مكرها و ليس طواعية.

أن إحدى الاعتبارات الهامة التي ينبغي أن يعيها المحقق العقاري والتي تقوم عليها الحيابة هي كفالة السلم و الأمن الاجتماعي فان مقتضى هذا أن لا تكون الحيابة نفسها قائمة من أساسها على الإكراه و إلا لا تكون جديرة بهذه الحماية [20] ص 568 ،فتكون الحيابة إذا مشبوهة بعيب الإكراه إذا حصل عليها صاحبها بالقوة و التهديد سواء كان تهديدا مباشرا أو غير مباشر

4. شرط الوضوح و عيب اللبس و الغموض.

على المحقق العقاري أن يكون عالماً بأن شرط الوضوح و عيب اللبس و الغموض يصيب الركن المعنوي للحيازة و هو عنصر أساسي فيها ، فلا بد أن يعرف إذا ما كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره ، أو يحوز لحساب نفسه و غيره معا من خلال تحقيقه فينتج على إثر ذلك لبسا و غموضا ينتفي معه شرط الوضوح فتصبح الحيازة لصاحب التحقيق العقاري معيبة تحول دون كسب الملكية عن طريق التقادم الذي من خلاله ينشأ سند الملكية ، وبالتالي التحلل من الحماية القانونية للحيازة.

و ينبغي أن يدرك المحقق العقاري أن كثيرا من الأمثلة العملية على الحيازة الغامضة غير الواضحة تكون في الملكية العقارية الشائعة والذي يجب أن ينتبه إليها كثيرا، كما لو حاز احد الشركاء في الشبوع جميع المال الشائع على نحو لا يعرف معه كذبا إذا كانت نيته قد انصرفت إلى الاستئثار بملكية العقار كله أم انه يديره لحساب الشركاء جميعهم ، و كذلك الحال الورثة في تقسيم التركة ، و عليه يستوجب الانتباه أيضا أن الأعمال التي يأتيها الغير على انه مجرد رخصة أو على انه عمل يتحملة على سبيل التسامح "م 808 ق م" لا تقوم عليهما الحيازة و لا التقادم بتطبيق حكمها على الحيازة الغامضة و الملتبسة، وعلى المحقق العقاري ان يدرك ايضا ان عيب الالتباس و الانقطاع أو شرطي الوضوح و الاستمرارية خلاف لما هو عليه الحال لعيوب الإكراه و عدم الظهور يتعلقان بحالة الحيازة ذاتها التي هي غير كافية للتمييز.

5. عدم خضوع العقار محل التحقيق الى اجراءات مسح الاراضي العام .

وهذا مانصت عليه المادة الثانية الفقرة الأولى القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمذكور آنفا مهما كانت طبيعته القانونية...."،

فعلى المحقق العقاري أن يستبعد أي تحقيق أثناء عملية المسح لأنها هي الخطوة الأساسية و الانطلاقة الأولى لعملية التطهير العقاري ، وهي عملية مكملة لنظام الشهر العيني الذي اعتمده المشرع الجزائري و أساسا ماديا للسجل العقاري (المادة 2 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975) الذي يتم على أساسه و بعد إيداع وثائقه لدى المحافظ العقاري من أجل تحديد

حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية ،وعليه فانه وفي هذا السياق يمنع قانونا مباشرة أي إجراء لاكتساب الحق في إطار العمل الحيازي (القرار الصادر عن الغرفة المدنية لمجلس قضاء باتنة ،رقم 98-988 مؤرخ في 19 ديسمبر 1998 و الذي الغى عقد محرر بتاريخ 30 ديسمبر 1992 لكونه انصب على ارض ممسوحة) .

على الأراضي الممسوحة التي تجمع كل أصنافه إلى غاية استكمال عملية إجراءات الشهر .

6. استبعاد المحقق العقاري للأمالك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش.

لابد أن يدرك المحقق العقاري وهو بصدد التحقيق العقاري أن يعلم أن هاته الملكيات ليست ملك للدولة، ويعلم جيدا ان المشرع الجزائري استبعد صراحة وبموجب أحكام المادة 02 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري لمصلحة الأملاك العقارية الوطنية لعدم قابليتها لواقعة الحيازة ، يكون بهذا قد وضع حدا للخلاف الحاصل بالتمييز بين الأملاك العمومية غير القابلة للتصرف ولا للتقادم و لا للحجر طبقا لأحكام المادة 04 من قانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية وعلى المحقق العقاري أن يعلم كذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة غير معنية بهذا الحظر و ملغاة ضمنا بالمادة 689 من القانون المدني [7] ص 18 ،خلافاً لبعض الآراء الأخرى التي أقرت بعدم جوازية أملاك الدولة سواء منها العامة أو الخاصة [18] ص108، لتكريس السيطرة المادية و ووضع اليد فكانت أحكام دستور 89 بمادتيه 17 و 18 واضحة والمتعلقة بالملكية العامة ومنها الأملاك الوطنية معا بهذا التطور الجديد تلبية للإصلاحات الاقتصادية و تكريس مبدأ التمييز لنشاط الدولة كقوة عمومية و نشاطها المالي الخالص كماله لهاته الأملاك، و هذا التطور اقتضى بالضرورة تحيين تشريع أملاك الدولة القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و قبله قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بمادته 23 المحددة للأوصاف القانونية العقارية التي شملت الأملاك الوطنية منها الأملاك العمومية و الخاصة للدولة و الأملاك العمومية الخاصة للولاية و الأملاك العمومية الخاصة للبلدية بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23نوفمبر 1991 بان الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و هذا تكريسا لمبدأ

الازدواجية في الأملاك الوطنية و الملكية العامة و الخاصة [15] ص89 ، تبعا لذلك فقد كرست المحكمة العليا مبدأ حظر تملك الأملاك الوطنية بالتقادم.

كما على المحقق العقاري أثناء تحرياته أن يستبعد الأملاك العرشية لان لها طبيعة اجتماعية خاصة ومعقدة لان الطبيعة القانونية لهذا الصنف من العقار حددت بعد الاستقلال أي بعد صدور قانون الثورة الزراعية بتاريخ 08 نوفمبر 1971 للأمر رقم 71-73 التي الحقت بصندوق الثورة الزراعية و أصبحت ضمن أملاك الدولة طبقا لأحكام المادة 19 الفقرة د و تأكيد الإشارة إلى ذلك ضمنا لأحكام المادة 85 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري و تم البت في شأنها و مصيرها القانوني بصورة واضحة و رسمية بعد تعديل هذا القانون و تحديدا للمادة 85 طبقا لأحكام المادة 18 بقولها " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش " وفقا للتعداد المنصوص عليه بموجب أحكام المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية.

7. استبعاد المحقق الأملاك الوقفية.

على المحقق العقاري أن يستبعد من تحقيقه الأملاك الوقفية والحبوسية ويتحرى في ذلك ، لأنها كذلك مستثناة ولا يجوز أن تكون اداة للتملك لكون أراضي الحبوس أو الوقف هي ملكية عامة رصدت أساسا لمؤسسات خيرية أو لمصلحة عامة ، و لقد كانت جذورها التاريخية في المجتمع الجزائري مستمدة من التشريع الإسلامي تأصيلا للتملك على وجه التأييد و التصرف بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير.

و نصت المادة 04 من أن الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة و نصت المادة 213 من القانون رقم : 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة على " أن الوقف هو حبس المالك عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصرف " و كانت هذه التعاريف ترجيحيا بين أهم مبادئ الفقه التي عرفت بتباين في تعريف الوقف، و على المحقق العقاري ان يعرف ان الوقف ينقسم إلى وقف عام و وقف خاص فالوقف العام طبقا لأحكام المادة 06 من القانون 91-10 بان حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه و يخصص رבעه للمساهمة في سبيل الخير و قد استعمل هذا الاصطلاح لأول مرة تشريعا للمرسوم رقم : 64-383 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964.

و الشيعة الإمامية في مؤلفاتهم أما الوقف الخاص قبل التعديل في أحكام المادة 06 بموجب القانون

رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000" و هو ما يحبسها الواقف على عقبة من ذكور و إناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعدا انقطاع الموقوف عليهم " و ينتقل الوقف الخاص بعد موت الواقف إلى الجهات المنتفعة المتعاقبة بموجب شهادة توثيقية محررة لفائدته تشكل سند رسمي المثبت لممارسة الحق الإنتفاعي على عقار الموقوف وفقا خاصا [94] ص 97 و لسنا ندري مصير هذه الأملاك الوقفية الخاصة بعد هذا التعديل الذي أحيل بشأنه إلى الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها حسبما ينص على الماد 01 من التعديل و عليه فقد يفهم أن الوضع الخاص يخضع للأحكام المطبقة على الهبة أو الوصية حسب الحالة التي يقررها الواقف في العقد المؤسس للوقف الخاص [4] ص 14.

وينبغي أن يدرك كذلك المحقق العقاري أن هناك قرارات المحكمة العليا قد كرسست هذا الحضر و المنع على قابلية الحيازة و السيطرة المادية و التقادم المكسب على هذا الصنف من العقار بقولها " حيث انه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال الأرض المحبوسة لانعدام نية التملك" و كذلك القضاء بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة (القرار رقم 360-39 مؤرخ في 13 جانفي 1986 ، غير منشور) [42] ص 34.

ومن هنا تتجلى مهمة المحقق العقاري في التعرف على واقع الحيازة ومقارنتها خاصة إذا علمنا أن هناك من الوثائق التي قد تكون على مستوى المحافظة العقارية أو إدارة أملاك الدولة أو نظارة الشؤون الدينية ، فالمحقق العقاري يستقي معلوماته حول صاحب الطلب من اجل التأكد من أن المعني لا يخفي أية معلومة قد تحيد عن التحقيق السليم وبالتالي فهو يرجع إلى المعاملات السابقة و التحقق من الانتقال السليم للملكية ، وهذا بالتأشير السليم على البطاقات العقارية .

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة ، فالمحقق يتحقق من أن العقار موضوع التحقيق ليس تابع للدولة وكذا الشأن كذلك بالنسبة للبلدية والأملاك الوقفية بصفة خاصة ، كما للمحقق أن يطلب ويستعين بهاته المصالح متى أراد ذلك لما له من صلاحية الاطلاع بتزويده بالمعلومات الضرورية عن طريق ملاء استمارة معدة لهذا الغرض ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي.

2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة الطلب الفردي

والجماعي

تنص المادة 6 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية."

ونميز بناء على هذا النص حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية بالتحقيق العقاري، الحالة الأولى تخص الإجراء الفردي، والحالة الثانية تخص الإجراء الجماعي، وذلك كما يلي:

1.2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة الطلب الفردي.

تنص المادة 6 من القانون 02-07 السالف الذكر انه " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت... ". (المادة 7 من المرسوم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية)

بناء على هذا النص فإننا نجد أن هناك حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري، الحالة الأولى تخص الحائز بدون سند، والحالة الثانية تخص الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961، وذلك كما يلي:

1. معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري فردي في حالة عدم وجود سند.

حيث انه يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات لم تتمسها عمليات المسح بعد أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، المختص إقليمياً، لأجل المعاينة المادية و القانونية للملكية العقارية، وهنا يمكن للمحقق العقاري ان يتلقى تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء، التي تـــــــؤكد أنه يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وبدون لبس أو

غموض على العقار المعني، التي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب كما سبق ذكره.

إن غياب السند لدى الحائز يفرض على العون المحقق القيام بجميع التحريات التي ترمي إلى جمع كل المعلومات، والعناصر الأساسية لتقدير أحسن لواقعة الحيازة.

فالتطلب لإجراء التحقيق العقاري يتعين عليه زيادة على تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء التي تؤكد أنه يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وبدون لبس أو غموض، على العقار المعني التي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، لأن غياب السند لدى الحائز يفرض على العون المحقق القيام بجميع التحريات التي ترمي إلى جمع كل المعلومات والعناصر الأساسية لتقدير أحسن لواقعة الحيازة، وذلك لتفادي سلبات التصريحات الشرفية للحائزين التي كانت تتم خلافا للواقع أثناء إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية وشهادة الحيازة؛ التي كان يدلي بها أمام العون المحقق وتحت مسؤوليته الشخصية .

أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية والوثائق الأخرى، ونقصد بها كل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حسب المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

أما التي ليس لها تاريخ ثابت لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق ملكية أثناء التحقيق الميداني بصفة أكيدة، غير انه يمكن الاعتماد عليها في الحيازة.

وحماية لحقوق الغير ألزمت المادة 10 فقرة 2 من هذا القانون ، العون المحقق الاستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق، ومقارنة ادعاءات الحائز، مع شهادات الملاك المجاورين وكل من له معلومات مهمة عن العقار المراد إجراء له التحقيق، بالإضافة إلى ذلك يجب أن يكون سن الشهود 16 سنة على الأقل، كما يمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية.

وهنا نأتي إلى نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشرة في مفهوم المادة 9، 10 من هذا القانون وبالتالي تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق الأولية سيأتي دراسته لاحقا.

2. حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01 مارس

1961.

أجازت المادتين 2، 4 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، والمقصود بتلك السندات التي تتوفر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأمالك المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية ، والتي كانت تنقل الملكية وتتداول طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية ،مثل العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية إبان الفترة الاستعمارية، والتي تضمنت نقل أو تعديل أو إلغاء لحقوق عينية عقارية، أو تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين والتي فقدت حداثتها حاليا، والتي يعترف بها كسند إثبات للملكية العقارية عندما يقدمها المالك للمحقق العقاري ومن بين هاته السندات مثلا:

- أ- العقود الإدارية المنشئة والناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية ورؤساء البلديات.
- ب- العقود المنشئة والناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى، المعدة من طرف الموثقين القدامى وكتاب الموثقين (Notaires Greffer) والتي تم إشهارها قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق.
- ت- العقود المنشئة والناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى (الشرعيين) خاصة في المناطق الريفية ، ولكن ورغم رسميتها لم تكن خاضعة إجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا إذا طلب أطرافها ذلك ، وهذا الأمر لا ينقص من قيمتها وقوة إثباتها ، ولكن يحتمل ألا تعكس الوضعية الحالية والحقيقية للعقار محل التحقيق الميداني وهي بذلك غير معفية من الاستقصاء والتحقيق التكميلي .

ث- القرارات القضائية النهائية المنشئة او الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى الصادرة عن القضاة ، وهي سندات كاملة الإثبات لأنها تتمتع بقوة الشيء المقضي فيه.

لكن رغم وجود طابع الرسمية عليها فان على المحقق العقاري أن يلجا إلى البحث والتحري للتأكد من صلاحيتها للإثبات، خاصة إذا كانت تتميز بالقدم.

وعليه فالمحقق العقاري لابد أن يتأكد من أمرين رئيسيين:

اولا- من أن المالك الحقيقي الجديد ليس نفسه المالك القديم والمسجل في السند المثبت للملكية، وهنا يمكن رفض ذلك بمجرد الرجوع إلى أرشيف المحافظة العقارية.

ثانيا- قد يكون السند لا يعكس الصورة أو الوضع الحالي للعقار بحيث يمكن أن يكون العقار مثقل بحق عيني عقاري غير مسجل بسند المكية [21] ص74..

إلا انه ورغم وجود سندات ملكية وفي طابع رسمي ومشهرة ، إلا أننا نجد إشكالات تطرح على المحقق العقاري وعليه ينبغي الانتباه إلى مايلي :

- أحيانا أن الوثيقة والسند تظهر كل المواصفات العقدية والقانونية لكن لاشئ يؤكد بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وبالتالي فإننا هنا في حالة عدم كفاية الأدلة ونقص الإثباتات في الوثيقة المقدمة ، وهنا نجد أن الشبه واضح بينها وبين حالة ملكية بدون سند ، فهنا دور المحقق العقاري البحث والاستقصاء للتأكد من توافر عناصر الحيازة القانونية لتكملة النقص، والاعتراف بصفة الحائز بشرط عدم وجود اعتراضات وكذلك اقدمية العقد أكثر من 15 سنة حتى تشفع له فيما بعد للتملك.

- أحيانا يجد المحقق العقاري أن السند المقدم له لا يعكس المساحة الحقيقية الموجودة في الميدان ، سواء بالزيادة أو النقصان ،وهنا المحقق العقاري لابد أن يجري بحث تكميلي لمعرفة أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند ،أو أن مصدر الزيادة قد يرجع إلى الأسباب التالية:

- كأن تكون هناك حقوق أخذت من ملكيات متجاورة وهنا عبأ الإثبات يقع على عاتقهم.

- التنبه عن مايمكن أن ينجر عن التطاول على ملكيات الغير ، وبالتالي المعاينة الميدانية للمحقق العقاري يمكن أن تكشف عن اعتداءات محتملة لملكية الدولة ، من خلال الزيادة هاته والتي مورست بطريقة غير شرعية.

ثالثا- صاحب الطلب يقدم سندا يتضمن مساحة تفوق المساحة المحقق فيها:

أي أن سند الملكية يتضمن مساحة اكبر من المساحة المحددة من عملية المعاينة الميدانية أي التقرير ومخطط الخبرة المرفق ، وفي هاته الحالة فان دور المحقق هو التأكد من :

- أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن السند المذكور المرفق بالطلب من جهة أولى.
- التأكد من الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشياح على حساب المالكين الآخرين في

الشياح

وبالنتيجة إذا تم التوصل من خلال فحص وثائق وسندات الملاك المجاورين ،إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هاته السندات وبين المساحات الناتجة عن المسح ، فان المعني لا يمكن أن يتمسك أو يحتج بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية الميدانية لصحتها.

أما إذا تعذر التوصل إلى التطابق بين المساحات المسجلة على هاته السندات وبين المساحات المقررة عن عملية التحقيق العقاري ، فهنا نحن بصدد نزاع على الحدود الفاصلة، وعلى المحقق العقاري إثباتها على ارض الميدان ويذكرها في التقرير النهائي المرفوع إلى مدير الحفظ العقاري لغرض تحرير محضر مصالحة أو عدمه ، قبل دعوتهم إلى حل النزاع عن طريق القضاء .

ويمكن للمحقق العقاري أن يلجأ في ذلك إلى معاينة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز من زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بنتائج التحقيق الميداني.

وبذلك فان الخبير المهندس العقاري يؤدي الدور الأساسي في إعادة التمثيل المادي ووضع معالم الحدود للأمالك العقارية المحتواة بهذه السندات، والتي يجب أن تتم بحضور الجيران وأصحاب المصلحة ممن لهم حقوق عقارية أو أعباء على هذه الأملاك محل التحقيق العقاري.

2.2.2.2. إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري بصفة جماعية.

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

ويبدو أن هذا الإجراء يخص إنجاز برامج بناء سكنات جماعية أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، وتتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري يتم بمبادرة منه، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة 7 من هذا القانون التي تنص:

" في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية".

إن عمليات التعمير الريفي أو الحضري تتطلب استشارة مسؤول البناء والتعمير أو الفلاحة، ويخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجمهورية أو الوطنية والوسائل السمعية والبصرية الأخرى.

إن الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري تجيز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الإدعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك ،فهذا الإجراء هو أداة للتهيئة العقارية.

3.2.2.2 . نتائج التحقيق العقاري.

تنص المادة 10 من قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "يتلقى المحقق العقاري

في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق المكية المطالب بها وحماية حقوق الغير .

يحرر محضر مؤقتا ،مسببا قانونا ، يضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه ."

أي بعد جمع المحقق العقاري للمعلومات المهمة للإثبات ، سواء كانت على أساس التملك أو الحيازة فإنه يقوم بمايلي :

1. تحليل المعلومات المستقاة من خلال عملية التحقيق العقاري الميداني.

على المحقق العقاري وعلى اثر عمليات البحث والتحريات السابقة سواء من حيث الوقائع المادية أو الوثائق المتحصل عليها فإنه يقوم بعملية التحليل والدراسة لهاته المعطيات قصد استخلاص النتائج مستعملا في ذلك ذكاهه الخاص حيث يقوم بالمقارنة بين ادعاءات الحائز وشهادات الملاك المجاورين ممن له أي معلومة مهمة عن هذا العقار محل التحقيق العقاري.

يتأكد المحقق العقاري أن العقار هذا لاينتمي للأملاك الوطنية ، وليس ذو طبيعة وقف ، وليس ملك عرش ويستند المحقق في ذلك على المعلومات المتحصل عليها من أرشيف المحافظة العقارية التابع لها هذا العقار أو من مصالح أملاك الدولة أو البلدية ، أو من أي مصلحة يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته بالمعلومات الضرورية .

يتأكد المحقق العقاري في العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار محل التحقيق، وبالتالي التدقيق في كيفية الحيازة ومدى انطباق شروطها عليه كما تم توضيحه سابقا.

ثم بعد ذلك يحلل المحقق العقاري على ضوء ما سابق أن كانت تلك التصريحات والشهادات التي تم الحصول عليها تمكن من استنتاج أن هذا الاستغلال للعقار هو حق بصفة فردية أو جماعية.

وفي الأخير نجد أن المحقق العقاري وبعد انتهاء المرحلة الميدانية من عملية التحقيق العقاري يتحصل على معلومات عن الوضعية التي تعكس فيما بعد وضعيته القانونية والتي لا يمكن أن تخرج عن الاحتمالات الثلاثة وهي :

- أ- عقار له سندات ملكية وبالتالي فان ماينجر عليه هو شيء مقرر.
 ب- عقار ليس له سندات ملكية لكنه مجوز بالتقادم.
 ت- عقار ليس له سندات ملكية قانونية وليس موضوع حيازة قانونية.

وحسب كل حالة، ينبغي للمحقق العقاري اتخاذ القرار والإجراء المناسب المحدد قانوناً لإتمام مراحل التحقيق العقاري.

2. تدوين نتائج التحقيق.

لقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري 15 يوماً على الأكثر ، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت ".

حيث انه بعد عملية التحقيق الميداني وفي مدة أل 15 يوماً من تاريخ انتقاله أي المحقق العقاري فانه ملزم بتحرير محضر مؤقت في شكل نموذج رسمي معد لذلك يذكر فيه بالتدقيق سير عملية التحقيق والأحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات ، وتدرج كذلك الأقوال والشهادات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ، كما انه يذكر في المحضر مكان استقبال الاحتجاجات والاعتراضات ثم يذكر التاريخ والساعة ويوقع من طرف المحقق.

ثم يخضع هذا المحضر النهائي لطريق اللصق لمدة 30 يوماً بمقر البلدية ، حيث يتم التنويه من خلالها بضرورة الاطلاع على هذا المحضر بمقر البلدية وتقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة ، أن اتضح للمطلع أو المحتج من خلالها أن هناك اعتداء على حق من الحقوق أو التباس في وضع الحدود وما إلى ذلك من الأسباب التي تستدعي ضرورة تقديم الاحتجاجات.

3. تحرير المحضر النهائي .

نصت المادة 13 من القانون قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري ". كما نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به...."

وهذا المحضر هو عبارة عن نموذج رسمي يذكر فيه النتائج النهائية لعملية التحقيق العقاري ويمكن للجمهور وأصحاب الاعتراضات إن وجدت الاطلاع على محضر التقييم المؤقت المشار إليه بالمادة 10 فقرة 3 من هذا القانون، والتي قد تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض، أو بفوات مواعيده أصلا، أو برفضه في الحالات العادية أو عن طريق اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة والتي تؤدي في الأخير إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، ويتم بعدها إلى ترتيب وإشهار وحفظ الوثائق التي تمت أثناء التحقيق العقاري .

وهنا نؤكد أن المحقق العقاري يعد هذا المحضر في الظروف العادية التي لا يطرح فيه أي نزاع أو إشكال من شأنه أن يعرقل ذلك ، أما في حالة وجود احتجاج فإننا سنتطرق إليه بإسهاب في المبحث اللاحق لهذا البحث .

3.2.2. تكريس نتائج التحقيق العقاري .

حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري ، على نفقة صاحب الطلب أو

المعني بوضع معالم الحدود العقار ، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ، ويتم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معلم الحدود ورقم الوحدة العقارية التي يسلمه المحقق العقاري ."

1.3.2.2. إعداد مقرر يتضمن الترقيم العقاري.

إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي (المادة 13، من المرسوم التنفيذي، رقم 08-147) من مدير الحفظ العقاري الولائي يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري، ويكون يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر، يكرس بصفة نهائية ،حق الملكية (المادة 21، من المرسوم التنفيذي، رقم 08-147).

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها التقرير والمخطط المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، الملتمس منه العملية المطلوبة ، ثم يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم بمعية المهندس الخبير العقاري وضع معالم العقار موضوع التحقيق بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.

ينجز هذا الأخير الملتمس منه العملية المطلوبة ويعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى المعالم ، ثم يرسل هذا المحضر والمخطط الطوبوغرافي المتم إلى المحقق العقاري.

يتولى المحافظ العقاري بعد ذلك عملية شهر العقار أو الحق العيني العقاري المعني بمقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي، والذي يتولى المعاينة المادية أثناء إعداد مخطط تعيين الحدود من قبل الخبير المهندس العقاري طبقا للمادة 5 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وبذلك يتولى عملية الإيداع في السجل الخاص بذلك وفق الإجراءات المتبعة

في هذا الشأن (قانون المالية لسنة 2008، ج ر ، عدد 82 المعدل لاحقا المادتين 353-2 و 353-6 م قانون التسجيل).

ونشير هنا أن المحافظ العقاري معفى من عملية البحث في أصل الملكية أو من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري -المعدل والمتمم-.

2.3.2.2. إعداد مقرر الرفض.

طبقا لأحكام المادة 17 من القانون قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري .

ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا..."

حيث إذا تبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكالات أو بروز معطيات من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك لحقوق الغير، وبوسائل قد تكشفها عملية التحقيق اللاحقة، أو تناقض في المعطيات المستقاة ، سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات والوثائق المقدمة، كان يتبين فيما بعد الأملاك محل التحقيق هي أملاك وطنية، أو أملاك عرش وأملاك وقفية، أو أنها محل مسح ، أو أن القطعة هي محل نزاع مطروح أمام القضاء أو أن المحقق العقاري لم يتبين من تقديره لوقائع الحيازة، لكون هناك تناقض في التصريحات وعدم وجود ما يثبت ذلك، أو يتضح للمحقق أن المخطط المرفق مع تقرير الخبرة لم يعطي الإثبات الكافي، وغيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك ، وهنا فان مدير الحفظ العقاري ملزم بتقديم الرفض مع التسبب وللمعني المتضرر اللجوء إلى الطعن سواء مباشر أو عن طريق القضاء كما سيأتي توضيحه لاحقا .

3.3.2.2. إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

إن مواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عمليات الترقيم النهائي المشار إليها بالمادة 13 من هذا القانون، تقتضي انعدام الإعتراض أصلاً، أو رفض الإعتراض، التي تعني معاينة الملكية العقارية للحائز عن طريق الإعتراف له بالسند على أساس التقدم المكسب في مفهوم المادة 827 قانون مدني وما بعدها، وهي حالة تخص السند الذي سيصدر بخصوص الحائز أو الحائزين لأملاك عقارية بدون سند.

وتتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين، والإعتراف لهم بالتملك على أساس التقدم المكسب، أولاً بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي وثانياً المحافظ العقاري لإتمام هذا الإجراء كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري، والشهر، وإعداد وتسليم السند الذي يخضع وجوباً إلى إجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للترقيم الأول بالسجل العقاري.

هنا سنتولى تحديد هذه الاختصاصات والمهام التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري الولائي في ذلك، ثم اختصاص المحافظ العقاري، وذلك كما يلي:

1.سلطات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

نتج عن السلطات التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري في مراقبة وتنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، اضطلاعاً بدور أساسي في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية للحائز على أساس التقدم المكسب، بحيث يتولى على الخصوص العمليات التالية

أ-مراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولية المسجلة بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري

بعدما يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني بشأن واقعة حيازته للعقار أو الحق العيني العقاري المشار إليه في طلب فتح التحقيق بمفهوم المادة 4 من هذا القانون، وقيامه بكل التحريات والتحقيقات الضرورية لمعاينة وإثبات حقوق الملكية العقارية للمعني، مع الحفاظ وحماية حقوق الغير بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف والمالكين والحائزين المجاورين،

يحرر محضر مؤقت يوضع في متناول المحرر للإطلاع إما بواسطة نشر هذه النتائج بمديرية الحفظ العقاري الولائية، أو على مستوى مقر البلديات الواقعة بإقليمها العقار المعني بإجراءات التحقيق لتسهيل عمليات تقييد الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة من ذوي الشأن في الآجال المحددة قانوناً.

إن نتائج التحقيق المؤقتة المبينة بالمادة 10 فقرة 3 من هذا القانون ودراسة الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة من قبل ذوي الشأن، المسجل بالسجل المفتوح لهذا الغرض، يتم دراستها من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي ويصدر قرارات ولائية بشأنها تكون إما برفضها، أو بدعوى الأطراف للتقاضي أمام الجهات المختصة، أو عند الاقتضاء تكليف العون المحقق من جديد بالتنقل للميدان قصد دراسة هذه الإحتجاجات والإعتراضات التي أثرت من ذوي الشأن، في خلال المرحلة الأولية للتحقيقات العقارية المباشرة في الميدان.

ب- تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري وترتيب الوثائق وحفظها.

تنص المادة 13 من القانون القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجها، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري " (المادة 23 من المرسوم 147-08 السالف الذكر).

إن اطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات إن وجدت على محضر الترقيم المؤقت المشار إليه بالمادة 10 فقرة 3 من هذا القانون، والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض، أو بفوات مواعيده أصلاً، أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، ويتم ترتيب وإشهار وحفظ الوثائق التي تمت أثناء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام مرسوم سيحدد لاحقاً.

ت- تحرير مقرر يتضمن الترقيم العقاري باسم المالك

إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالإعتراف له بالملكية على أساس التقدم المكسب، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساساً لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر.

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضع العقارية الحالية.

ث- تسليم سند الملكية بعد إشهاره من قبل المحافظ العقاري

تنص المادة 16 من القانون القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم "

ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 الذي يحدد النموذج المرفق الذي يحرر فيه سند الملكية. (ملحق 16)

إن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من اختصاصه طالما أن نقطة بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة 4 فقرة 3 من هذا القانون، وتقتضي مراقبة كل التحريات والتحقيقات ودراسة الاعتراضات بمعرفة هذه الجهة.

كما أن لمدير الحفظ العقاري عند تسليمه لهذا السند أن يراعي مايلي :

أولاً- في حالة الملكية المشاعة ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل أما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة (ا) لمادة 22 من المرسوم 147-08 السالف الذكر).

ثانياً- في حالة إذا ما تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 لكن فقد بعد ذلك حدائته يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك ، حيث إذا كان هـ_____

السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي مختصة إقليميا وبطلب من المحافظ العقاري فان مدير الحفظ العقار الولائي يقوم بمايلي :

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ، فان هذا الأخير يوجه تعليماته إلى المحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء اى أصل الملكية .
- إذا أشهر السند محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى فان مدير الحفظ العقاري يعلم زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني[99].

2. سلطات المحافظ العقاري في عملية إعداد وشهر سند الملكية

يتولى المحافظ العقاري عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص طبقا للمادة 15 فقرة 2 من هذا القانون التي تنص " ... يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ ."

فإذا كان المشرع قد أعطى بموجب المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري، صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، و ذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، فإن مواد هذا القانون 07-02 قد منحت المحافظ العقاري سلطات في حدود ضيقة في عملية إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري.

وبالتالي فالمحافظ العقاري ملزم بموجب مقرر الترقيم بالقيام بمايلي :

أ- إن إعداد هذا السند يجب أن يخضع لإجراءات التسجيل أمام مصالح الطابع والتسجيل المختصة وفقا لرسوم محددة قانونا.

ب- بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وهذا بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

ت- يشكل هذا الإجراء وفقا للمرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 88 منه المعدل والمتمم نقطة انطلاقا لتكريس حق الملكية العقارية بموجب هذا القانون.

وعليه وبعد إشهار المحافظ العقاري لهذا السند وفق النموذج المعد تطبيقا للمرسوم التنفيذي 147-08 السالف الذكر يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه إلى صاحب الطلب.

3.2. المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري

يودع المحقق العقاري محضر يتضمن نتائج التحقيق التي توصل إليها لدى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقة بجميع الوثائق الثبوتية والمخططات وكذا تصريحات المعنيين ومن له مصلحة في ذلك بغية اتخاذ القرار وهو تحرير سند الملكية ، غير انه وأثناء عملية التحقيق ممكن أن تطرح أو تثار احتجاجات ومعارضات من قبل الغير ، وبالتالي دراسة الشكاوى مستندة على الحجج والإثباتات المرفقة وكذا شرح الوضع لأطراف النزاع واستدعائهم ومحاولة التوفيق بينهم، وسعياً من مدير الحفظ العقاري ممثلاً في شخص المحقق العقاري إلى غاية الوصول إلى الحل المناسب .

وبالتالي يتولى هذا الأخير تدوين جميع الآراء والمناقشات والقرارات المتخذة، سواء كانت ايجابية أو سلبية ، وبالنتيجة أن يمكن أن تكون المعالجة أما أن تؤدي إلى التوفيق بين الأطراف والوصول إلى حل مناسب وهذه الحالة لا تطرح أي مشكلة ، وبالتالي النزاع ينتهي هنا بمجرد الاتفاق وبالتالي المحقق لعقاري ملزم بتحرير محضر مصالحة.

أما النتيجة السلبية وهي عدم وصول الأطراف إلى توفيق، وفي هذه الحالة فالمحقق العقاري ملزم بتحرير محضر عدم مصالحة يسلمه للإطراف لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة .

وعليه سنتطرق في هذا المبحث في مطلب اول إلى كيفية التكفل بالاحتجاجات والمعارضات التي يمكن أن تثار، أما في المطلب الثاني إجراءات المعالجة القضائية التي تنجر عن تسليم سندات الملكية .

1.3.2. تسوية الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة عن معاينة حق الملكية العقارية

عن طريق التحقيق العقاري

لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار أو يحوز سند ملكية قبل سنة 1961 يحق له طلب فتح تحقيق عقاري لتسليمه سند ملكية.فانه من الضروري ان تطرأ هناك اعتراضات من طرف الغير حول فتح التحقيق العقاري وبالتالي نكون بصدد إشكال حول هذا التحقيق نتيجة هذا

الطعن او الاعتراض في شرعية هذا التحقيق من طرف الغير وبالتالي فان الادارة تكون ملزمة بالتسوية الإدارية و هو ما سنتناوله في الفرع لاول ، وفي حال فشل تسوية الاعتراض إداريا ننتقل إلى التسوية القضائية وهو ما نتعرض إليه في الفرع الثاني .

1.1.3.2 التسوية الإدارية

تنشأ الإشكالات الناجمة عن الغير و هم الملاك و الحائزين المجاورين . أو كل من يدعي بحق على العقار، حيث يتم تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري من قبل العون المكلف بهذه المهمة وهي المسائل التي سنحاول التطرق لها بنوع من التفصيل :

1. تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي

نصت المادة 11-1 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي:

" تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي... " و هكذا تتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي؛ و الهدف من إنشاء هذا السجل هو أن تقيد فيه الاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق، حيث إذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات(المادة 12 من المرسوم 147-08) أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض فالمحقق العقاري يحدد لاحقا جلسة للصلح في أجل 8 أيام

و من أجل كل الأعباء المثقلة للعقار محل التحقيق أوجب المشرع الجزائري فتح سجل خاص بهذه الاعتراضات على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي تقيد فيه كل الاعتراضات .

- الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أثناء التحقيق العقاري تتم بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق و تتم طبقا للمادتين 12 فقرة 03 و المادة 14 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، أو عن طريق تبليغ الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للإجراءات القانونية التي يقرها

قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقانون تنظيم مهنة المحضر القضائي رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 [59].

2. تكليف العون المحقق عند الاقتضاء للانتقال إلى أماكن المعاينة من جديد:

تنص المادة 11 فقرة 2 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي: " ... و عند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مودع آخر لأي حق عيني على العقار المعني وفقا للمادة المذكورة أعلاه المحقق عندما ينتهي من التحقيق يحرر محضر مؤقتا بنتائج التحقيق و يوضع في متناول الجمهور وفقا للمادة 10 فقرة 3 من نفس القانون 07-02 .

و عند تقييد الاعتراضات والاحتجاجات في السجل المخصص لذلك والمذكور سابقا، ينتقل العون المحقق من جديد إلى الميدان لدراسة هذه الاحتجاجات والاعتراضات المقيدة في السجل.

و مهما كانت نتيجة التحقيق يحرر محضر نهائي سواء بالصلح أو بعدم الصلح تبين فيه نتائج التحقيق التي قام بها العون المحقق.

و المحقق العقاري لا ينتقل للمعاينة من جديد حتى تنتهي الآجال القانونية لتقديم الاعتراضات و المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

2.1.3.2 عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري

تنص المادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية على ما يلي:

" يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح، يجوز للمعترض ابستداء من

تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ..."

من خلال المادة المذكورة أعلاه المحقق العقاري له أن يحدد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة كل الاحتجاجات و الاعتراضات المقدمة في أجل ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات و الاعتراضات (المواد 14-15-16 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 17 ماي 2008 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على جلسات الصلح التي يحررها العون المحقق)..و في حالة ما إذا أفضت محاولة الصلح من طرف المحقق العقاري إلى اتفاق يحرر محضر بالصلح موقع و مؤرخ من طرف العون المحقق و أصحاب المصلحة " الملاك أو الحائزين المجاورين من جهة و المدعين لحقوق عينية عقارية على العقار محل التحقيق من جهة أخرى.

حيث يرسل هذا المحضر إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقار محل التحقيق .

و في حالة رفض الصلح يحرر العون المحقق محضر بعدم الصلح، يسلم نسخا منه إلى الأطراف لمتابعة الإجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة

3.1.3.2. التسوية القضائية

تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لفض الاعتراضات و الاحتجاجات الناجمة بين الملاك و الحائزين و المدعين لحقوق على العقار محل التحقيق، وهنا ينتقل النزاع إلى القضاء من أجل الفصل فيه.

1. آجال رفع الدعوى

نصت المادة 16 من المرسوم 147-08 المؤرخ في 19 فيفري 2008 المتعلق بالإجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سند الملكية على أن المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية هي شـهرين

(2) أمام الجهات القضائية المختصة. تبدأ من تاريخ تسليم المحقق محضر عدم الصلح و عند رفع الدعوى القضائية توقف كل الإجراءات المتعلقة بالتحقيق إلى غاية صدور الحكم في الدعوى (تنص المادة 12 فقرة 3 من القانون 02-07 على أنه يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين برفع دعوى أمام المحكمة القضائية المختصة، توقف الإجراءات إلى غاية صدور حكم في الدعوى).

و قد أصاب المشرع الجزائي في هذا المجال لضمان حفظ حقوق الطرفين حتى يفصل القضاء في النزاع المطروح عليه.

2. شهر العريضة الافتتاحية

نصت المادة 12 الفقرة الأخيرة من القانون 02-07 السالف الذكر على أن عريضة الدعوى تخضع لإجراءات الشهر .

و يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى في أجل ثمانية أيام التي تلي نهاية المدة المذكورة و هي مدة شهرين.

والمحافظ العقاري هو من يقوم بعملية الشهر العقاري في مقابل التأشير على العريضة وفقا للمادة 113 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و يتم فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار و نصت المادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

" إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 فقرة 4 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. و إذا تم الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " .

وفقا للمادة المذكورة يتم الإشهار بوسيلتين :

الأولى: بموجب شهادة تسلم من المحافظ العقاري تثبت القيام بعملية الشهر.

الثانية : التأشير بأسفل العريضة الافتتاحية على القيام بعملية الإشهار.

- هذا و في حالة القيام بإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية- إذا لم تقدم العريضة للإشهار في الآجال القانونية، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، وتستمر عملية التحقيق دون أخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار، ويمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري.- يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.، كما يعلم الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا تم التحقيق العقاري في شكل عملية جماعية.

2.3.2 . المنازعات القضائية الناجمة عن إعداد و تسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري

إن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من منازعات قضائية، و لذلك فإن القانون المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية: نص على عدة منازعات قضائية سواء كانت هذه المنازعات بين مديرية الحفظ العقاري الولائية أو المحافظ العقاري، وأشخاص طبيعيين أو معنويين أو بين أشخاص طبيعيين أو معنويين فقط ، دون أن ننسى أن تكون إدارة الحفظ العقاري طرفا فيها.

هذا بالإضافة إلى المتابعات الجزائية من طرف مديرية الحفظ العقاري ضد أي شخص له علاقة بالتحقيق العقاري، في حالة ارتكاب فعل أو تصريح معاقب عليه بموجب قانون العقوبات الجزائري.

و عليه نتناول من خلال هذا المطلب:

- * المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي الإداري
- * المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي العادي
- * المنازعات القضائية التي تختص بها المادة الجزائية.

1.2.3.2. المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي الإداري

إذا لم يفض الإجراء يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (الملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي حالة عملية تحقيق جماعية، القرار المتخذ قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة [99].

و في حالات أخرى، يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعملية إعداد و شهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للجهات القضائية للإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الجهات القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقا لمادة 18 من هذا القانون.

بحيث سنحاول التعرض لكل هذه الحالات بشيء من التفصيل من خلال الفروع التالية:

1. الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة ، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم، يبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي ، أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، يكون هذا المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية للإدارية (المادة 17 من القانون 02-07)، المختصة وهذا عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا و نوعيا.

فبالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 من نفس القانون التي خولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ؛ و في هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مدير الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية ، التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

أما بالنسبة للاختصاص النوعي في القواعد العامة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، هو ما نصت عليه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أي في دعوى

إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيه، بالإضافة إلى القضايا التي تكون الدولة المخولة لها بموجب نصوص خاصة .

و تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية ، باعتبارها منصبة على عقار أو حق عيني عقاري، و تقدم من طرف العارض في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للشهر (المادة 17 من ق إ م إ ج)

2. الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.

تنص المادة 16 فقرة أولى من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في المجال العقاري".

إن عملية الشهر هذه المشار إليها في المادة 16 أعلاه تؤدي إلى سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند الملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة[16] ص 337-338، ويمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة نوعياً وإقليمياً ، بحيث تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء التي تضر بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عمومياً ، يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الغرر إذ أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ، و يبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم و إلا سقطت الدعوة(المادة 23 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري).

وتخضع هذه الدعوة أيضاً للشهر تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للشهر طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

3. دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري

في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية... الدعوى العمومية. (المادة 18 من القانون 07-02 ، السالف الذكر).

ويبدو أن المشرع أشار في هذه المادة إلى إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة الذي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري نتيجة لمعاينة والتحقيق الميداني بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور ، بحيث يستند على هذا الحكم القضائي الجزائي في دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستبأشر أمام المحكمة الإدارية المختصة .

2.2.3.2. المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي العقاري

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض أو المالك، شخصا طبيعيا كان أو معنويا لإخضاعها للقانون الخاص للطعن في أركان و شروط الحيازة وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، و التي تثبت أن الحائز يمارس الحيازة على ملك الغير بسند صحيح أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه و اللبس و الخفاء[16]ص340؛ بحيث أن هذه الدعوى يؤول الاختصاص فيها إلى قاضي القسم العقاري وهذا بحكم أن هذه الدعوى منصبة على عقار و سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حيازة (المادة 511 و 512 من ق.إ.م.إ.ج)، هذا بالنسبة للاختصاص النوعي.

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فإنه يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار (المادة 40. 518 من ق.إ.م.إ.ج) محل التحقيق و المعاينة.

حيث يجب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية و تقديم التعريفية الخاصة بذلك وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للشهر. (المادة17من ق.ا.م.ا.ج)

3.2.3.2. المنازعات يختص بها قاضي المنازعات الجزائية

في حالة اكتساب ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة ،يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية؛ تطبيقا لنص المادة 18 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن إجراءات معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طرق التحقيق العقاري ؛ و هذا ما جاءت بها التعلية 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، تحت عنوان التدابير الواجب اتخاذها في حالة تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة بحيث ألزمت مدير الحفظ العقاري الولائي تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية طبقا لنص المادة 18 من القانون 02-07 المذكور أعلاه بحيث أن مدير الحفظ العقاري الولائي هو المسؤول الأول على عملية التحقيق العقاري.

الخاتمة

من خلال دراستنا السابقة للموضوع اتضح لنا ان للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية و الاقتصادية ، لما له من دور فعال في مجال التنمية ، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة ، فهو أساس الإستقرار و التعامل بين الناس ، ومصدرا لصراعاتهم المستمرة .

لقد شهدت السياسة العقارية في الجزائر تطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية و السياسية و الاقتصادية ، سواء اثناء الحكم التركي او أثناء الاستعمار ، غير انه بعد الإستقلال أين حاولت الجزائر أن تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية و تسوية الوضعية العقارية و بنصوص وطنية ، و ظهر ذلك بجلاء بصدور العديد من التشريعات القانونية أهمها الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تسجيل السجل العقاري .

إذ يمثل مرحلة إنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني و الذي كان ينتظر منه أن يساهم و بقدر كبير في تطهير الوضع العقاري ، لذا عزز بمرسومين أساسيين هما : المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في نفس التاريخ المتضمن تأسيس السجل العقاري .

وجدير بالذكر أن أهم ما في مسح الأراضي العام هو تحديد المساحة المادية ، و تعيين مجمل الملكيات العمومية و الخاصة ، وذوي الحقوق و ذلك عن طريق تنقل فرق تقنية غلى الميدان لأجراء تحقيقات باعتبارها أهم إجراء في هذه العملية ، بصفته المرجع الرئيسي في ترقيم العقارات ، إلا ان المسح العام عرف تأخرا معتبرا لأسباب مادية و بشرية ، تتطلب رصد إمكانيات ضخمة لإنجاح العملية ، الأمر الذي دفع بالمشروع إلي أيجاد آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري ، فتم إصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء ات التقادم المكسب و إعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إذ يعتمد في تحرير هذا العقد على الحيازة باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية ، غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية .

خاصة ما يتعلق منها بالتصريحات الكاذبة أمام الموثق التي يدلي بها الأشخاص للحصول على سندات قانونية دون وجه حق ، و كذا الفهم و التطبيق السيئ للنصوص القانونية ،

لقد حملت الإصلاحات السياسية و الاقتصادية في الجزائر بعد 1990 ضرورة التحول نحو إقتصاد السوق و تدعيم خيار الإستثمار و بات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة ، بحيث صدر القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " المعدل و المتمم " وفق سياسة عقارية جديدة ارتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الاقتصادية و التنظيم العقاري ، و ضرورة البحث عن أدوات و آليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة و إيجاد حلول موازية لتأخر عملية المسح العام للأراضي الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إلغاء أحكام عقد الشهرة و استبداله بإجراء جديد و هو المسح بناء على الطلب أو التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و الاستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن المرتبطة به .

غير انه وأمام تسارع الإصلاحات الاقتصادية التي ولدت مشاريع استثمارية استعجالية ممولة بصفة شبه آلية ، باللجوء إلى القرض الرهني ، الذي يقتضي وصف قانوني وتقني للوعاءات العقارية ، تكون محددة بصفة واضحة بمخططات و سندات ملكية قانونية ، فإنه بات من الضروري على مصالح الدولة بذل جهود مضمينة في تحقيق آليات فعالة في ذلك و ايجاد حلول للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ، و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .

حيث انه وعلى مدار المرحلة الاستيطانية إلى غاية مارس 1961 بقيت المعاملات مشبوهة، هذه الشبهة في المعاملات و عدم معرفة هوية المعني بالأمر و حتى بيع ملك الغير و أملاك الدومين و الأملاك العامة هو ما ترك المشراع اليوم ينظر في هذه النقطة و مراجعة كيفية التعامل مع هاته السندات القانونية التي كانت قبل الاستقلال .

كما انه لا يمكن أن توقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تنفادي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص و العيوب التي تضمنتها الأليات السابقة التي إعتمدت لضبط و إعداد عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل 2006 ، طالما أنه يتم بصفة إختيارية حيث تنص المادة 04 الفقرة 01 منه على مايلي :

" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية ، كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكية و تسليمه سند الملكية "

أن لعملية التحقيق العقاري أهمية بالغة في عملية التسوية العقارية الوطنية ، و تنظيم الأوعية العقارية ، خاصة و أن المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة له ، استدرك معظم ماتم إغفاله بقانون عقد الشهرة و شهادة الحيازة و غطى مختلف النقائص الواردة به ، و هذا بتحديد صراحة مجالات تطبيق التحقيق ، و كذا بمنح المشرع المدير الولائي للحفظ العقاري سلطة منح سند الملكية على عكس ما كان عليه الحال في عقد الشهرة و الذي كان يسلم عن طريق الموثق المحرر له و المختص إقليميا .

كما أن هذا القانون يمكن ملاك أراضي غير الممسوحة الحصول على سندات ملكية إلا أنه يبقى ذو فعالية محدودة طالما أن معينة حق الملكية العقارية بغرض تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتمثل في إجراء إختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر و هذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي

كما أعطى القانون الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر الترقيم ، درجة تقريره لحق اللجوء للقاضي الجزائري من قبل مدير الحفظ العقاري وهذا عن طريق تحريك دعوى عمومية ، في حالة منح سند ملكية في إطار التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

الا ان هذا يبقى غير كاف في ضل شساعة الاملاك الخاصة بالاضافة الى ذلك الافتقار للوسائل اللازمة للتحقيق والعمل ،وعليه وقصد انجاح هذا القانون يجب على الدولة الجزائرية تسخير إطار بشري و مؤسساتي كفيل بعملية التطهير مع تفعيل التعاون مع وكالات و مصالح المسح الأجنبية من أجل التعرف و الإستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية .

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة سجل العقار

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ تسليم السند	مراجع سند الملكية	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر فتح التحقيق العقاري	مذكرة رفض الطلب

ملفات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل : اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

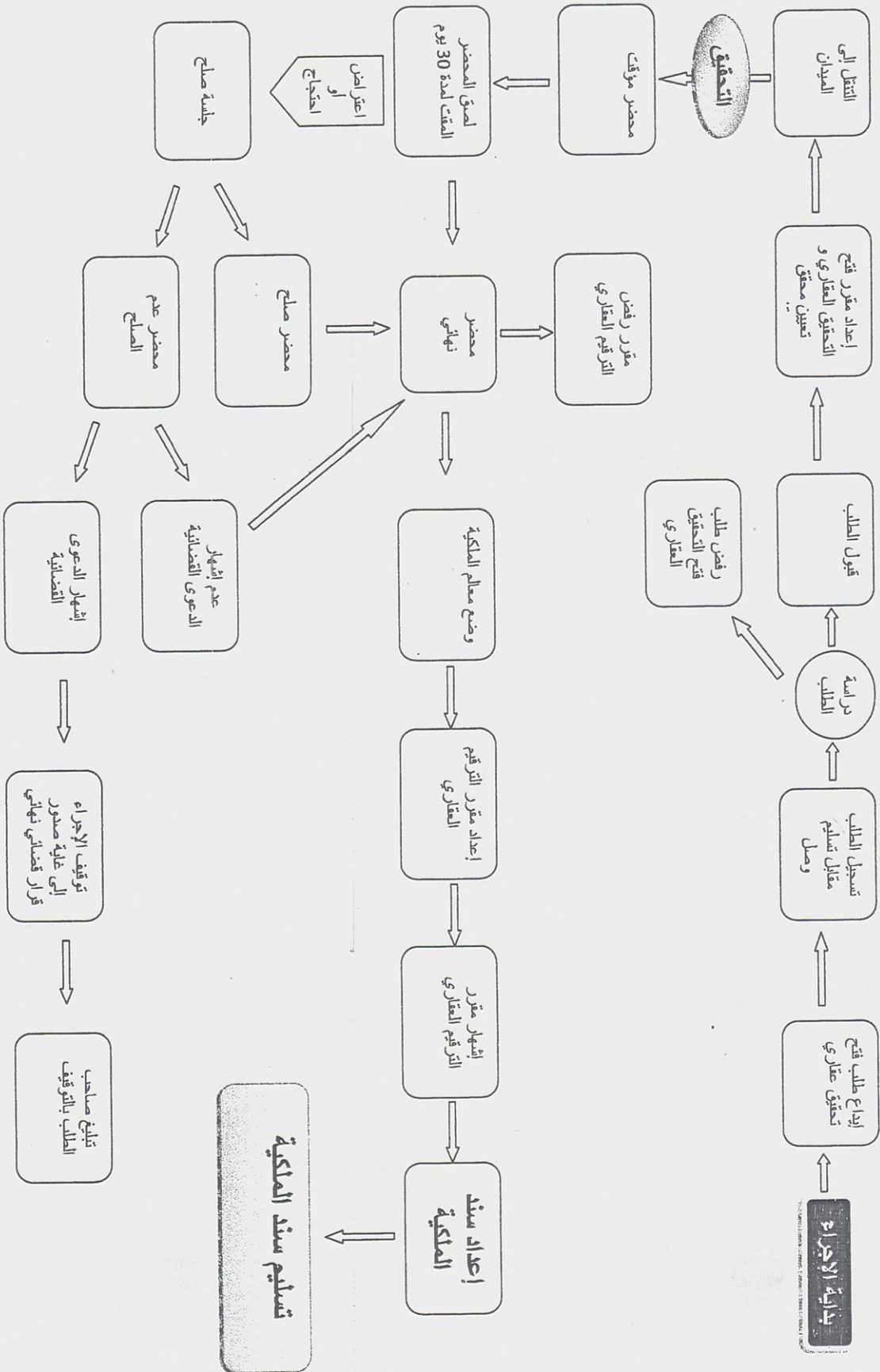
- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

مسار التحقيق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة عدم الصلح المعطن بحضوري، بين:
السيد(ة):، المعترض؛
العنوان:

و بين :
السيد(ة):، المعترض ضده؛
العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضور، بين:

السيدة(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيدة(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن

بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (تأجحة) للأسباب :

.....
المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة 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.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)
المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

قسم رقم:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب:
الاسم:
اسم الأب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:
الرتبة:
أمر بمهمة رقم:
مؤرخ في:
متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية:
المحتوى المادي:
المساحة:
الحدود: - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:
اللقب:
الإسم:
إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:
التاريخ:
الساعة:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):

إبلاغ مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):

إسم الأب:

الإسم :

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

مستقر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن تعيين محقق عقاري
(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معابنة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة)
السكان (ة):
الرامي إلى معابنة حق الملكية على العقار الكائن ب:

بلدية:	قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:	
الشارع:	
طبيعة الملكية :	
المحتوى المادي:	المساحة :
الحدود : - الشمال	- الجنوب
- الشرق	- الغرب

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معابنة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى عملية جماعية

الجهة اليمنى:

موضوع الاحتجاج الاعتراض	تعيين العقار	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الوالي بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -- ملحق 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

ملاحظات	مذكرة رفض الطالب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض
طلب تحقيق عقاري

إسم الأب:	الإسم:	إن مدير الحفظ العقاري، و بعد دراسة طلب السيد (ة) اللقب:
		تاريخ و مكان الإزدياد:
		المهنة:
		العنوان:
المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:		المقدم بتاريخ:
		متعلق بالعقار الكائن بـ:
قسم رقم:		بلدية:
		الحي أو المكان المسمى:
		الشارع:
		طبيعة العقار :
المساحة :		المحتوى المادي:
- الجنوب		الحدود : - الشمال
- الغرب		- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:
المودع من طرف السيد (ة)
السكن (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

المراجع

• المؤلفات

1. اسماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة،الجزائر ،2004.
2. أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ،دار نشر الثقافة ، 1996.
3. حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية -في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام-دار هومة للطباعة، الجزائر،بدون تاريخ.
4. حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
5. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر ، 2003.
6. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة الوصية الوقف، دار هومه،الجزائر، طبعة 2004.
7. حمدي باشا عمر،محررات شهر الحيازة عقد الشهرة شهادة الحيازة، دار هومه طبعة ، 2004
8. حمدي عمر باشا ،ليلى زروقي، المنازعات العقارية -طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام،-الطبعة الاولى دار هومة ، الجزائر 2006.
9. ،مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة أولى 2004.
10. سيد قطب ،نفته السنة ، دار الفتح للاعلام العربي ،طبعة 1997، القاهرة، مصر.
11. عبد المنعم فرج الصدى،احكام الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، مصر 1972.
12. عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ط05،دار هومة،الجزائر ،2006.
13. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر،دار هومة للطباعة،الجزائر ،2004.
14. ، عبد القادر الجمال ، دراسات في الإدارة العامة ، 1956.
15. ليلي حرزوس، المنازعات العقارية ،دار هومة، الجزائر ، ط 10، 2008.
16. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009.
17. محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1991.
18. . محمد فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكتسب، دار المطبوعات الجامعية،الجزائر-2000.
19. ناصر الدين سعيدوني ،دراسات في الملكية العقارية ،المؤسسة الوطنية للكتاب ،الجزائر ،طبعة 1986.

20. نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية والشخصية ، بدون طبعة، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر.
21. نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين امليلة .الجزائر ، ط 2009.
22. وناس علي ، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر 2007
23. طارق دياب والقاضي طارق زيادة، ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري ،المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1994 ،
24. AHMED rahmani ,les bien publics en droit algérien, édition international, 1996
25. ELHADI CHALEBI ,les nationalisation de terre dans la revolution agraire , o pu , alger , 1984
26. HENRI dementhien ,traite du domaine de l'état, troisième édition ,la préparation administrative ,paris 1964 ,p 07.

• المقالات

26. احمد رحماني : " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مجلة سداسية تصدر عن مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد الرابع، العدد الثاني، 1994
27. سندات إثبات الملكية العقارية " الملتقى المغاربي حول العقار جامعة سعد دحلب- البليلة- يومي 25 و26 أفريل 2007.
28. " إثبات الملكية العقارية " مجموعة المحاضرات الملقاة حول المنازعات العقارية المنعقدة يومي 13 و14 فيفري،جامعة وهران، 2002.
29. - " منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية " عن مجلة الموثق العدد الثاني، جويلية أوت 2001الجزائر ،
30. الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر " الملتق اوطني الرابع المنعقد بجامعة المدية يومي 27 و28 افريل 2011.
31. بوجمعة صوياح دراسة في قانون 07-02 مجلة الفكرة البرلماني عدد 2007/16

• الرسائل الجامعية والمذكرات

32. حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000
33. رامول خالد ، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب بالبليلة ، الجزائر

34. محمود وجيه منصور ، نظام السجل العيني واشكاله في الاقليم المصري ، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة، مصر
35. قاشي علال: " الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري." مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب- البليدة- السنة الجامعية 2000/1999 .
36. ماجري يوسف، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ،جامعة سعد دحلب -البليدة- السنة الجامعية 2007- 2008
37. سليمان محمدي ، نفاذ العقد، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2004/2003.
38. سماح ورتي ، المسح العقاري واشكالاته في الجزائر ، رسالة ماجستير ، جامعة تبسة ،2005-2006.

• المجلات القضائية

39. لمجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04، المحكمة العليا، الجزائر.
40. المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02، المحكمة العليا، الجزائر.
41. المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 01، المحكمة العليا، الجزائر.
42. المجلة القضائية لسنة 2001، العدد 01، المحكمة العليا، الجزائر.
43. المجلة القضائية لسنة 2003، العدد 01 المحكمة العليا، الجزائر.
44. مجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد 02، مجلس الدولة، الجزائر.

• النصوص القانونية

45. دستور 23 فبراير 1989
46. قانون 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية التسيير العقاري والمؤسسات، الجريدة الرسمية، العدد 06 لسنة 1981.
47. قانون 18-83 المؤرخ في 13 جويلية 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، الجريدة الرسمية ، العدد 34 لسنة 1983.
48. القانون رقم : 11-84 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية ، العدد 31 لسنة 1984.
49. القانون 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم، الجريدة الرسمية ، العدد 50 لسنة 1987.

50. القانون 14-88 المؤرخ في 03 ماي 1988 يعدل ويتمم للامر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
51. القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990.
52. القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 22 لسنة 1990.
53. القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.
54. القانون 10-91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 بتاريخ 22 ماي 2001 وبالقانون 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991.
55. القانون 11-91 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991.
56. القانون 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2006
57. القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية
58. القانون رقم 03-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2007
59. 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2007.
60. الأمر 20-62 الصادر بتاريخ 24 أوت 1962 المتعلق بالأحكام الشاغرة، الجريدة الرسمية العدد 12، ص 138 لسنة 1962.
61. هو الأمر 102-66 المؤرخ في 06 جانفي 1966 يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 36، لسنة 1966
62. الامر 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة، الجريدة الرسمية، العدد 97 لسنة 1971.
63. لأمر 73-71 المؤرخ في 18 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971.
64. الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 19 لسنة 1974 .

65. الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975
66. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1995
67. - الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمارات. الجريدة الرسمية ، العدد لسنة 2001.
68. مرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 ديسمبر 1962، المتعلق بالبيع والإيجار ، الجريدة الرسمية عدد، 01 لسنة 1962.
69. المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، الجريدة الرسمية عدد 61، لسنة 1963
70. المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بحرية التصرفات، الجريدة الرسمية عدد 07، لسنة 1964.
71. المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة، الجريدة الرسمية ، العدد 08 لسنة 1973
72. المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ، عدد 30 لسنة 1976
73. المرسوم رقم 76-63 المؤرخين في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30، لسنة 1976
74. المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 18 سبتمبر 1980 يعدل ويتم المواد 15-18-89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 38، لسنة 1980.
75. المرسوم رقم 80-78 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 يتضمن إلغاء المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1980.
76. المرسوم رقم 83-92 مؤرخ في 29 جانفي 1983 المتضمن التعويض عن الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، العدد 34 لسنة 1983.
77. المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بحرية المعاملات
78. المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 18 ديسمبر 1983 يحدد الكيفيات تطبيق القانون 83-18، الجريدة الرسمية ، العدد 51 لسنة 1983. الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1983.
79. المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1985 يتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية ، العدد 21 لسنة 1983.

80. المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1985.
81. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وتشهر بالمحافظة العقارية، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 36 لسنة 1991.
82. المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 جانفي 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 1993.
83. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1993.
84. المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11. الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 1993.
85. مرسوم تنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإسهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد لسنة 2000.
86. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 لسنة 2008.

• التعليمات والمذكرات

87. التعليمات العامة رقم 5222 المؤرخة في 15 ديسمبر 1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري
88. التعليمات الوزارية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري.
89. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09 بين وزارة الشؤون الدينية والاقواف ووزارة المالية المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 متعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية للملك الوقفي.
90. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 87-19 المؤرخة بتاريخ 15 جويلية 2002. والملغاة بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03 مارس 2005.
91. المذكرة رقم 4154 المؤرخة 04 سبتمبر 1993. الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

92. المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة املاك الدولة في التحقيقات العقارية، المندرجة في اطار اعداد مسح الارضي.
93. مذكرة رقم 389 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية بتاريخ 2001/01/23 مجموعة النصوص 2001.
94. المذكرة رقم 1185 بتاريخ 2005/05/08 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بمناسبة اليوم الدراسي حول شهادة الحيازة في الوسط الريفي لولاية المدية.
95. التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات للمجلس الشعبي الوطني -دورة الخريف 2006- والذي جاء بناء على الإحالة المؤرخة في 23 سبتمبر 2005 من قبل رئيس المجلس لمشروع هذا القانون بناء على المادتين 19 و20 من النظام الداخلي للمجلس الشعبي الوطني.
96. المذكرة رقم 2245 بتاريخ 04 افريل 2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، الخاصة باسترجاع الاراضي الفلاحية المؤممة.
97. المذكرة رقم 2245 بتاريخ 04 افريل 2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، الخاصة باسترجاع الاراضي الفلاحية المؤممة.
98. التعليم رقم 03 المؤرة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية. مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

