

جامعة أكلي محند أولحاج البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: القانون الخاص

آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون .

تخصص: عقود و مسؤولية

مناعداد الطالبة: تحت إشراف الدكتور:

يعقوب خديجة لعشاش محمد

لجنة المناقشة

د: دريدن رئيسا

د: لعشاش محمد مشرفا

أ: غازي خديجة مناقشا

السنة الجامعية 2017/2016

الشكر والتقدير

الحمد و الشكر الله عز وجل الذي يسر لي إتمام هذا العمل،

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد،

وأخص بالذكر الأستاذ المشرف "لعشاش محمد" الذي لم يخل علي بتوجيهاتها وإرشاداته

القيمة طوال فترة إعداد المذكرة،

كما أتقدم بالشكر للأعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة

وتخصيصهم الوقت لقراءتها وإثرائها بملاحظاتهم القيمة.

الإهداء

إلى الذي لا تفيه كلمات الشكر والتقدير بالجميل

"أبي الحبيب"

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها

"أمي الغالية"

إلى اخوتي و اخواتي و ابنائهم

إلى كل زميلاتي و زملائي

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

خديجة

أهم المختصرات

ج ر : جريدة رسمية

ص : صفحة

ق م : قانون مدني

ق ع : قانون العقوبات

ق ا م ج : قانون الاجراءات الجزائية

غ ع : الغرفة العقارية

غ ا : الغرفة الادارية

ط : طبعة

د : الدكتور

ج : الجزء

ف : فقرة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة و مقوما فعالا للاستثمار و التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول ، لذلك اضطلعت معظم التشريعات المقارنة وعبر كل العصور المتعاقبة على إنشاء وخلق نظم عقارية متكاملة تخضع للتحيين و التطوير باستمرار وذلك من أجل ضمان استقرار الملاك و الحائزين للأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية ، وهذا بتنظيم عمليات التملك و الاستغلال و التداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين و الدولة و الغير على السواء ، إلا أن هذه العملية التنظيمية ضلت متباينة في تحديد أنماط و إجراءات انتقال و تداول هذه الحقوق العينية العقارية ، و مختلفة في نظم الشهر العقاري و التوثيق و ضبط المعاملات العقارية و مساحتها .

ونظرا للأهمية الاقتصادية و القيمة المالية و الاجتماعية التي يتميز بها العقار كمصدر ثروة و ثراء ، فضلا على أنه جزء من إقليم الدولة بل و من سيادتها ، وأن احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية ، لذا أولت له كل التشريعات في العالم و المواثيق الدولية و الإقليمية و الإعلانات العالمية الأهمية البالغة حرصا منها على حماية هذا الحق و حصانته من كل ضروب التقييد و التعدي .

إن تحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة بالاكتفاء ببند الأمر 75/74⁽¹⁾ لم تكن كافية لوحدها طالما أن عملية المسح العام للأراضي سجلت تأخرا معتبرا ، فهشاشة التنظيم العقاري و ضرورة التصدي للنتائج الهزيلة لعمليات المسح للأراضي دفعت المشرع للتفكير في آليات أكثر فعالية و سرعة تضمن تسليم الملاك و الحائزين بلا سند في المناطق الغير ممسوحة عقود و سندات ملكية تساعدهم في الحصول على رخص البناء بصفة نظامية ، توافق قواعد التهيئة و التعمير و تحقق لها استقرار عقاري يضمن لهم الحماية و التصرف في الأملاك العقارية بصفة قانونية .

ومن أجل تمكين الحائزين حيازة قانونية تستجيب لمقتضيات المادة 827 و ما يليها من القانون المدني المعدل و المتمم على أراضي الملكية الخاصة الغير ممسوحة و ليست لها عقود من سندات رسمية موثقة و مشهورة ،

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 ، الصادر في 18 نوفمبر 1975 .

تم إصدار المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽¹⁾ وذلك وفق إجراءات بسيطة و سهلة تتم لدى مكاتب التوثيق الأمر الذي مكن الكثير من المعنيين من الاستفادة من هذه الأحكام الأمر الذي ترتبت عنها العديد من الإشكالات التي دفعت بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم⁽²⁾ و الذي تبني بموجبه مبدأ وجوب إثبات الملكية الخاصة و الحقوق العينية ، بأن يكون بحوزة كل مالك أو حائز أو شاغل لملك عقاري سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ، فنصت المادة 39 منه على أنه : " يثبت الملكية الخاصة للأماكن العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري . كما أنه طبقاً لأحكام المادة 30 من هذا القانون فإنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل "

على إثر ذلك استحدثت المشرع في غياب سندات الملكية ما يسمى بشهادة الحيازة لتبرير الحيازة طبقاً للقانون يتم إعدادها و تسليمها وفق إجراءات سهلة و سريعة و نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها⁽³⁾ المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم⁽⁴⁾ بهدف تمكين الحائزين و لو حيازة قصيرة لمدة سنة من سند إداري يرتب آثاراً قانونية هامة تكاد تضاهي

1- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 ، يسن إجراءات الإثبات بالتقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-148 ، المؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 21 ، الصادر في 24 مايو 1983 . ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-148 المؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بموجب الأمر رقم 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 49 ، الصادر في 18 نوفمبر 1990 .

3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 36 الصادر في 31 جويلية 1991 .

4 - قانون رقم 90-25 ، المرجع السابق .

آثار الملكية ذاتها في انتظار تسوية وضعيتها في إطار عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ،
أو عن طريق اكتساب الملكية بالتقادم طبقا لأحكام القانون المدني في حال تأخر هذا الأخير .

لقد شكل العمل بعقد الشهرة لفترة طويلة من عمر التشريع العقاري تجربة أسبى استعمالها ميدانيا ، ولم

تتح آلية شهادة الحيازة الاستعمال الواسع لها من قبل الأشخاص الحائزين طالما أنها لم تتضمن كل خصائص

الملكية و تخضع للتصفية المستقبلية بإجراءات المسح العام للأراضي ، كل هذه الأسباب وغيرها دفعت المشرع إلى

استحداث إجراء جديد لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية و هذا بسن القانون 02/07 المؤرخ

في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

عقاري⁽¹⁾ و مرسومه التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 18 مايو 2008⁽²⁾ حل محل عقد الشهرة الملغى بموجب

أحكام هذا الأخير على الأراضي الخاصة غير المسووحة .

إن تناول البحث في هذا الموضوع يعود إلى تعقد المشكلة العقارية في عمومها المرتبطة أساسا بالمورثات

التاريخية الناتجة عن الفترة الاستعمارية و النصوص القانونية و التنظيمية المتعاقبة بعد الاستقلال و التي أظهرت في

الجوانب المتعددة لها إشكالية التطهير العقاري المرتبطة بتحديد أصل الملكية العقارية الخاصة و المخططات المسحية

لها و بحث آليات من أجل ضبط سندات إثباتها و مواجهة التأخر المعتبر لعملية المسح العام للأراضي من أجل

إنشاء سوق عقارية حقيقية تراعي تداعيات خيار الاستثمار و فتح المجال أكثر للخواص و تنشيط دور البنوك و

التسليف الرهنى ، زيادة على ذلك فإن هذا الموضوع يعد من ضمن المواضيع المعنية بأعمال النقاش الخاصة

بإصلاح القوانين و إيجاد الحلول التي من شأنها أن تصحح السياسة العقارية المستقبلية .

1- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق
عقاري ، ج ر عدد 15 ، الصادر في 28 فبراير 2007 .

2- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 ،
الصادر في 25 مايو 2008 .

و تطرح الإشكالية من جانب فعالية البدائل و الوسائل القانونية و التنظيمية التي اعتمدها المشرع لمعالجة تأخر عملية المسح العام للأراضي و مدى فعاليتها في ضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة وفي جانب آخر الحلول التي سيتم الاعتماد عليها لمعالجة النقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة و شهادة الحيازة للحفاظ على الأملاك العقارية الوطنية و الوقفية و أملاك الخواص ، و كفايات التطهير العقاري للمرحلة المستقبلية في ظل نفاذ أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾ .

و في ضوء ما تقدم ذكره ارتأيت طرح الإشكالية التالية :

الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع الحلول لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟

اقترحت للإجابة عن هذه الإشكالية خطة من فصلين ، تناولت في الفصل شهادة الحيازة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، و قسمته إلى ثلاث مباحث تناولت في المبحث الأول مفهوم شهادة الحيازة في حين خصصت المبحث الثاني اجراءات تحرير شهادة الحيازة اما المبحث الثالث فخصصته للمنازعات المترتبة عن شهادة الحيازة و تناولت في الفصل الثاني التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وهذا الفصل بدوره قسمته إلى ثلاث مباحث خصص المبحث الأول إلى مفهوم التحقيق العقاري في حين خصص المبحث الثاني منه إلى إجراءات عملية التحقيق العقاري في حين خصص المبحث الثالث للمنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري .

وقد اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي و ذلك بهدف تحليل ووصف و

استقراء النصوص القانونية ذات العلاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها الإسهام في تقديم الحلول الملائمة لإشكالية العقار الخاص و توضيح مدى كفايتها في تكريس مبدأ ضمان حماية حق الملكية من عدم ذلك

1 - قانون رقم 02-07 ، المرجع السابق .

على المستويين القانوني و القضائي ، كما استعنت في بعض الأحيان بالمنهج التاريخي نظرا لطبيعة الملكية العقارية في الجزائر .

و يعد موضوع البحث (آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري) من

المواضيع التي لم تحظ بالدراسة التي تتناسب مع حجم المشاكل التي أفرزتها على الصعيد التطبيقي ، فهذا الموضوع بالغ الأهمية إذ أنه يمثل أحد أهم المواضيع التي تشغل بال القضاة و المحامين و الموثقين وكل من يعمل بالحقل القانوني ، هذا الأمر حفزني لدراسة هذا الموضوع الشائك إن صح التعبير مع ادراكي لصعوبة الامام بجميع جوانبه. و هناك عدة صعوبات واجهتني يمكن تلخيصها فيما يلي :

1- قلة المراجع المتخصصة ، وإن وجدت فهي لا تتناول إلا جزءا ضئيلا لا يكاد يذكر ، ولا يفي

بالغرض المطلوب في مثل هذه الدراسات التي تتطلب الكم الهائل من المراجع لا سيما إذا تعلق الامر بآليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الأمر الذي جعلني كباحثة ألتجأ إلى الاعتماد على النصوص القانونية ذات العلاقة بالموضوع من قوانين و تنظيمات و منشورات وزارية ، ومذكرات أملاك الدولة و تعليمات وغيرها فضلا عن الاجتهادات القضائية المدنية منها و الادارية للوقوف على الإشكالات المطروحة وهو مجهود شخصي مضني اضطررتني إليه طبيعة الموضوع و صعوبته .

2 - تداخل النصوص القانونية و غموضها و تضاربها أحيانا ، أو تناقضها و عدم انسجامها ، صعب

من المهمة في كيفية فهم هذه النصوص الشائكة و غير المستقرة نظرا لما يطرأ عليها من تعديل و تتممه أو حتى الغائها بعد أن تكون قد رتبت حقوق مكتسبة و آثارا في المنظومة العقارية يصعب التعامل معها .

3- كثرة القوانين و التعديلات في هذا المجال ما زاد في صعوبة البحث لاتساع نطاقه الأمر الذي أخذ

مني الوقت و الجهد .

والله أسأل أن يجعل أعمالنا خالصة لوجهه الكريم و هو حسبي ونعم الوكيل .

الفصل الأول

شهادة الحيازة آية لتطهير
الملكية العقارية الخاصة

منذ تبني الجزائر لنظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والمراسيم التطبيقية له شرعت في مسح مجموعة من البلديات على مستوى التراب الوطني .

لكن هذه العملية لم تتقدم كثيرا إذ لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات ولا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح ، ومرد ذلك أن هذه العملية مكلفة للغاية ، إذ تتطلب نفقات باهظة لكي يتم مسح كل أراضي القطر الجزائري إلى جانب عدم توفر القدر الكافي من الرجال المتخصصين في عملية المسح وعدم تزويد الفرق العاملة في الميدان بالمخططات الجوية اللازمة من طرف المصالح الجهوية لمسح الأراضي ، كل هذه العراقيل والمعطيات جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف

بالملكية⁽²⁾ لتشجيع وحث المواطنين الذين يجوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح الحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة .

ولتسريع عملية التطهير العقاري نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا ، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾ إلى دفع المواطنين الذين يجوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري الحصول على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " تسلم لهم عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه

1- أمر رقم 74-75 ، المرجع السابق .

2- مرسوم رقم 83-352 ، المرجع السابق .

3 - قانون رقم 90-25 ، المرجع السابق .

العقار محل الطلب ، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية

المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر رقم 74/75⁽¹⁾

فضلا على تشجيع المواطنين الحائزين على هذه الشهادة الحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي

ينشئونها على الأراضي المعنية بشهادة الحيازة وهذا من أجل القيام بالاستثمار في هذه الأراضي ومن ثمة المساهمة

في التنمية الشاملة التي تسعى البلاد إلى تحقيقها ، **ولدراسة هذه الآلية** نقوم بدراسة مفهوم شهادة الحيازة في

المبحث الاول و نخصص المبحث الثاني لدراسة اجراءات تحرير شهادة الحيازة في حين نخصص المبحث الثالث الى

المنازعات التي تنور على تحرير شهادة الحيازة .

1-أمر رقم 74-75 ، المرجع السابق .

المبحث الأول : مفهوم شهادة الحيازة

إن الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الانتقالية السابقة لاستكمال إجراءات المسح العام للأراضي التي لا تزال آجاله بعيدة أدى إلى اعتماد قواعد الحيازة العقارية تختلف عن جمود تلك المألوفة في القانون المدني وباعتبار شساعة بلادنا وعدم القدرة على مسحها بالكامل لجأ المشرع إلى دفع المواطنين الذين يجوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري الحصول على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة ، فلشهادة الحيازة هدف مزدوج حيث يتمثل الأول في تطهير الملكية العقارية والمساهمة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية مسح الأراضي العام ⁽¹⁾، أما الهدف الثاني فهو المساهمة في التنمية الشاملة ⁽²⁾ و بغية الإمام أكثر بشهادة الحيازة نتطرق إلى تعريفها (المطلب الأول) خصائصها (المطلب الثاني) شروط إعدادها (المطلب الثالث).

المطلب الأول :تعريف شهادة الحيازة

شهادة الحيازة هي آلية مستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ونجد تعريف شهادة الحيازة في المادة 35 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري ⁽³⁾ نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ⁽⁴⁾ على أن : "شهادة الحيازة هي سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي

1- عبد الحفيظ بنعبدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، طبعة سنة 2002 صفحة 113

2- ميسون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، العام الجامعي 2006،2007 ، صفحة 120

3- تنص المادة 35 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي : "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ، و يبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن في المادة 64 أعلاه "

4- مرسوم تنفيذي رقم 254-91 ، المرجع السابق .

البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم اما بمبادرة منهم أو في إطار

جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه "

وقد اختلفت الآراء الفقهية في تعريفها لشهادة الحيازة ، فهناك من عرفها على أنها " سند حيازي يبرر الحيازة

الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد ، تسلم من

قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون " (1).

وهناك من عرفها على أنها : " سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي للبلدية المختص إقليميا ، بناء على طلب

الحائز للعقار أو الحائزين اللذين لا ينبغي أن تقل حيازته عن سنة واحدة " (2).

كما عرفها آخر على أنها : " شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا وهو على أي حال محرر رسمي يثبت

للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد اتمام اجراءات تسجيلها و إشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى الى

سند الملكية ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات

القانونية السارية المفعول . " (3)

نستخلص من التعاريف الفقهية السابقة لشهادة الحيازة أن جملها تتفق في كون شهادة الحيازة محررا إداريا يسلم من

قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على العقار غير المبني

طبقا للأشكال والأوضاع القانونية السارية المفعول ، فيشترط في منح شهادة الحيازة أن يكون العقار غير مبني .

1- رحابية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص

قانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، تاريخ المناقشة مارس 2014 ، ص 122

2- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2003 ، ص 92 .

3- عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 ، صفحة 133

وعليه فإن شهادة الحيازة وثيقة إدارية إسمية مؤقتة لإثبات واقعة مادية تخول الحائز سلطة التصرف في العقار تصرف

المالك الحقيقي إلى حين تصفية الوضعية القانونية للعين بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري البلدي⁽¹⁾.

و موقع شهادة الحيازة بين الوثائق التي تتعلق بالملكية العقارية أقل من العقود الرسمية وأفضل من العقود العرفية بحيث

يمكن الاحتجاج بها كسند ملكية أمام الغير كما توفر لحاملها صفة التقاضي ، إلا أنها لا ترقى إلى درجة العقود

الرسمية الناقلة للملكية لانتهاء عنصر التأيد⁽²⁾.

كما يمكن تعريف شهادة الحيازة بأنها شهادة إدارية يسلمها رئيس م.ش.ب بطلب من المعني يثبت فيه حيازة

العقار حيازة تستجيب لمقتضيات المادة 823 من القانون المدني و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة

تخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري ، فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة ببناء على

طلب المعني يتضمن حيازته للعقار ، ولو لمدة قصيرة يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار .

تم استحداث شهادة الحيازة بموجب أحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل

و المتمم للإسهام في تحديد الوضعية القانونية للعقارات المملوكة ملكية خاصة و غير المسووحة ، من أجل تمكين

كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه من سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل و بغية تسوية الحائز أو

الشاغل لوضعيته القانونية إزاء العقار الذي يحوزه أو يشغله في انتظار تسوية وضعية العقارات المعنية بشهادة الحيازة

بمناسبة أشغال مسح الأراضي⁽³⁾ و لإيجاد حل لمعالجة إشكالية إثبات الملكية العقارية .

1- ميسون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2006/2007 ، صفحة 121

2- بربارة (عبد الرحمان) ، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، رسالة لنيل الماجستير فرع عقاري وزراعي ، جامعة البليدة ، الجزائر 2000/1999 ، صفحة 54 .

3- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2009 ، 2010 ، ص 114 .

المطلب الثاني : خصائص شهادة الحيازة

بالرجوع الى احكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وكذا احكام المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها نجد بان شهادة الحيازة تتميز عن غيرها بعدة خصائص ، فهي شهادة اسمية ، لا تعطي للحائز الحق في التصرف في العقار كما انها لا تعطي للحائز صفة المالك للعقار و هذا ما نتناوله بنوع من التفصيل كالتالي :

الفرع الأول : شهادة الحيازة شهادة إسمية

بالرجوع الى المادة 42 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ نستنتج من خلالها أن شهادة الحيازة قائمة على الاعتبار الشخصي للحائز وأنها لا تنتقل تلقائيا للورثة وبالتالي هي تختلف عن حق الملكية الذي ينتقل الى الخلف العام بمجرد وفاة المورث ، كما أن سعي الورثة لا يعني معاودة التحري والتحقيق في توافر شروط الحيازة للعقار محل شهادة الحيازة بل يكفي للورثة تقديم فريضة موثقة تثبت صفتهم اتجاه الوارث تسمح لهم بحلولهم وبقوة القانون محل المورث المستفيد بالشهادة القديمة ، على أن تخضع شهادة الحيازة الجديدة إلى إجراءات التسجيل و الشهر ثانية⁽²⁾.

1- تنص المادة 42 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري : " شهادة الحيازة شهادة إسمية لا يجوز بيعها وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها ، تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة ، و إن لم يقع الإختيار خلال الأجل المنصوص ألغيت الشهادة المذكورة ."

2- لخلو غنيمة ، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ، مقال منشور في المجلة القضائية للغرفة العقارية بالحكمة العليا ، الجزء الثاني ، 2004 ، صفحة 161 .

الفرع الثالث : شهادة الحيازة لا تعطي للحائز الحق في التصرف في العقار⁽¹⁾ ولا تعطي له صفة

مالك العقار

أولا : شهادة الحيازة لا تعطي للحائز الحق في التصرف في العقار

إن شهادة الحيازة لا تعطي صاحبها الحق في التصرف في العقار بالتنازل عنه لفائدة الغير سواء كان ذلك التنازل بالمقابل المالي كعقد البيع أو المقايضة أو بدون مقابل كعقد الهبة⁽²⁾.

ثانيا : شهادة الحيازة لا تعطي للحائز صفة مالك العقار

من خلال المادة 43 من القانون 25/90 السالفة الذكر نلاحظ بأن تسليم شهادة الحيازة لا يترتب عنها تغيير وضعية العقار القانونية على أساس أنه يكفي لتسليم شهادة الحيازة حيازة العقار لمدة سنة، في حين أن التقادم المكسب محدد بممرور 10 عشر سنوات أو 15 خمسة عشر سنة حسب الحالة كما أن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري المستحدثة لشهادة الحيازة لم تأتألا لتطبيق المادة 30 من نفس القانون والتي تنص : " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ."
غير أننا نجد أن المشرع أعطى بالمقابل لمالك شهادة الحيازة بعض الصلاحيات و السلطات التي لا تعطي إلا للمالك العقار وذلك كالتالي :

1- إمكانية صاحب شهادة الحيازة من طلب رهن على العقار محل الحيازة

وهذا ما أكدته المادة 44 من قانون التوجيه العقاري⁽³⁾ فبإمكان الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ينطبق على العقار الذي ذكر شهادة الحيازة ويكون ضمانا للقروض المتوسطة و

1- نصت المادة 43 من القانون 25-90 على ما يلي : لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني ، غير أنه مع استثناء

التحويل المباني أو بالمقابل المالي ، يحق لمن يجوز شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص خلاف ذلك "

2- رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 124

3- أنظر نص المادة 44 من القانون 25-90 من قانون التوجيه العقاري ، المرجع السابق

الطويلة الأمد ، بمعنى إمكانية صاحب شهادة الحيازة أن يرهن عقاره من أجل ضمان دين اقترضه من إحدى المؤسسات المالية⁽¹⁾.

2- إمكانية صاحب شهادة الحيازة طلب شهادات التعمير

رغم ان القانون 90 / 29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ اقر مبدأ ارتباط البناء بملكية

الارض الا ان المشرع خرج عن هذا المبدأ اثناء سنه لقواعد شهادة الحيازة وذلك بسماعه للمستفيد من هذا المستند الحيازي الحصول على رخصة البناء والهدم .

المطلب الثالث : شروط اعداد شهادة الحيازة

هناك شروط متعلقة بالعقار المحوز وهناك شروط متعلقة بوضع اليد وأخرى بالمدة وستتناولها كالتالي :

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار المحوز

يجوز اعمال الحيازة على مختلف العقارات القابلة للتملك⁽³⁾ شريطة :

أولا : أن يكون العقار مملوكا ملكية خاصة⁽⁴⁾ : لا يمكن ان يكون محل شهادة الحيازة عقارا مملوك او تابع

للأمالك الوطنية والعقارات الموقوفة ، كما وجب الاشارة ان العقار يجب ان يكون مملوكا ملكية خاصة وغير مبني ،

فيجب ان تكون الارض التي يريد الشخص توثيقها بسند حيازي ملك خاص⁽⁵⁾ وبالتالي تستبعد من مجال شهادة

الحيازة الاملاك العقارية الوقفية ، الاملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة او الولاية او البلدية من منظور

القانون رقم 30/90 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

1- رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 125

2- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1990/12/01، متعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 22 ، سنة 1990.

3- صروادي رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو تاريخ المناقشة 2013/12/15 صفحة 25

4 - عزوي حازم ، المرجع السابق ،ص 115.

5- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، طبعة 02 ، سنة 2014 ، صفحة 78 .

ثانيا: يجب أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة : شهادة الحيازة لا تسلم في الاراضي المسوحة وهذا شيء

طبيعي ، ولكنها لا تسلم ايضا في الاراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود ، اي انها تسلم في الاراضي

التي لا يجوز اصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها⁽¹⁾

فقد استثنى المشرع في المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفيات اعداد شهادة الحيازة

وتسليمها ، استثنى صراحة بموجب المادة 02 فقرة 02 اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد وهو اساس

ارتباط تأسيس شهادة الحيازة باستثمار الاراضي الفلاحية اكثر منه ما يتعلق بمسألة التطهير ، اذ يجب وعلى

اساس هذا الشرط مراعات السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة والتي لا يجوز عند توافرها تحرير هذا

السند الحيازي ومنها على الخصوص⁽²⁾:

أ/ عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل او تعديل او انهاء لحقوق عينية عقارية

ب/ عقود موثقة مشهورة تتضمن نقل او تعديل او انهاء لحقوق عينية عقارية في ظل سريان القانون الفرنسي او

بعد صدور قوانين التوثيق والشهر العقاري للمرحلة بعد 1970

ت/ شهادات الملكية التي تسلم الى الملاك والحائزين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة،

وذلك أثناء الانتهاء من التحقيق المباشر لهذه العقارات اثر تطبيق قانون الثورة الزراعية و المرسوم رقم 32/73

المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

ث/ عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 تطبيقا لأحكام المرسوم 210/80 المؤرخ في

1980/09/13 و المرسوم 123/93 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

ج / السندات و العقود الادارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

1- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 78

2- د/محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، الطبعة الثانية ،

سنة 2010 ، صفحة 216

ح/ الأحكام القضائية النهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو انهاء لحقوق عينية عقارية مثل حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.⁽¹⁾

وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 333926 مؤرخ في 18 جانفي 2006 جاء فيه :

"و حيث أن الدعوى الحالية تتعلق بتعرض الطاعن للمطعون ضده في استخراج شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع .

وحيث أن الطاعن يدفع بملكية الأرض محل النزاع بعقد رسمي مؤرخ في 15 أكتوبر 1994 .

و حيث أنه وفقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم

، فإنها تشترط أن يكون طلب شهادة الحيازة على أرض غير ممسوحة و لا سند لها .

و حيث أن هذه الشروط غير متوفرة في دعوى الحال ، وأن قضاة الموضوع أيدوا الحكم المستأنف

فإنهم يكونوا قد أشابوا قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني"⁽²⁾.

ثالثا : يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة

باعتبار أن عملية مسح الأراضي تطهر العقار وتثبت صاحب الحق في ملكيته بموجب الدفتر العقاري الذي يعد

السند الوحيد في الأراضي الممسوحة وهذا منطقي لأن اتمام عملية المسح ينتج عنه تشخيص الممتلكات العقارية اذ

أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من بعده⁽³⁾ ، كما أن أي افتتاح لعمليات المسح

1- د/ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، صفحة 217

2- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 333926 مؤرخ في 2006/01/18 ، مجلة قضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2006 ، ص 417
أنظر في هذا الصدد كذلك ، المحكمة العليا قرار رقم 572238 مؤرخ في 2010/01/14 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2010 ، ص 133 .

3- تنص المادة 02 ف 2 من المرسوم 91-254 على : " لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل و كان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرق عقودها ، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها "

في أراضي بلدية ما يمنع من تحرير واعداد شهادة الحيازة طبقا للمذكرة رقم 01/385 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بوضع اليد :

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري فإنه لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني الذي يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد ، حيازة علانية وهادئة ومستمرة وخالية من العيوب المرتبطة بها في الآجال المحدد بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية أن يلتمس من رئيس البلدية المختص اقليميا تحرير و إعداد شهادة الحيازة طبقا للكيفيات و النموذج المحدد بالمرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 يجب على طالب شهادة الحيازة أن يكون حائزا بمفهوم المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 حلت المادة 524 منه محل المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية القديم⁽¹⁾.

الفرع الثالث : الشروط المتعلقة بالمدة⁽²⁾:

تنص المادة 02 فقرة 02 من المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها : " لا تقبل العريضة الا اذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الاجراءات المدنية منذ سنة على الاقل وكان الامر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية او جزء من بلدية لم يتم مسح الاراضي فيها "

1- يجب توفر عنصرين لإعمال هذا النص :

^{1/} أن تكون الحيازة قانونية صحيحة أي حيازة حقيقية يتوافر فيها العنصران المادي والمعنوي و اللذان تقوم عليهما الحيازة وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار الخوز بنية الظهور بمظهر صاحب الحق (المالك)

^{2/} أن تكون الحيازة خالية من العيوب التي تشوب الحيازة ، فيجب أن تكون الحيازة هادئة علنية ، ومستمرة لا يشوبها انقطاع و غير عرضية و خالية من العيوب التي تشوب الحيازة ، وهي الإكراه و الخفاء و اللبس .

2 - أنظر المادة 524 من القانون 08-09 ، المرجع السابق .

ويبدو أن أجل السنة المعتمد بهذه المادة ، يهدف الى حماية الحائز أكثر ما يفيد تحقق شروط الحيازة الصحيحة الهادئة العلنية المستمرة ، إذ كان من المفروض أن يتم رفع المدة على الأقل إلى أجل معقول للتحقق من الحيازة العقارية الصحيحة لطالب شهادة الحيازة امام سهولة التحايل الممارس من قبل الحائزين الظاهرين في هذه المدة القصيرة (1).

عندما تمارس الحيازة بصفة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 خمسة عشر سنة فإنه من حق الحائز الحصول على سند ملكية قانوني بموجب أحكام المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

غير أنه في أغلب الحالات لا يمكن للحائزين أن يثبتوا ممارسة الحيازة المدة الكافية التي تسمح لهم بالرقى إلى الملكية عن طريق التقادم المكسب .

وكون هذه الوضعية غير متلائمة مع متطلبات تنمية الفلاحة والبناء التي تنوي السلطات العمومية إعطاءها دفعا خاصا ، تشكل عائقا كبيرا للمواطنين المعنيين للقيام ببعض أعمال التسيير التي من شأنها تحسين قيمة أملاكهم ارتأى المشرع تقليص مدة الحيازة المشترطة لتسليم هذه الشهادة إلى سنة واحدة طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 254/91 لكن هذه المدة تعتبر قصيرة جدا بالنظر الى الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة (2).

الفرع الرابع : الشروط المتعلقة بالتسجيل و الشهر

يجب أن تخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري ، حيث تودع بالمحافظة العقارية في نسختين تتضمن هوية الشخص أو الاشخاص المعنيين و تعيين العقار تعيينا دقيقا و عند الاقتضاء الحصص في الشيوخ ، إلا أن الشهر في هذه الحالة ، فضلا على أنه ليس ناقلا للملكية ، فهو ليس له دور تحصيلي بمعنى أنه لا يحول

1- لحو غنيمه ، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ، مقال منشور في المجلة القضائية للغرفة العقارية بالحكمة العليا ، الجزء الثاني ، 2004 ، صفحة 164

2- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 82

دون الطعن في هذه الشهادة الادارية المحررة خلافا لأحكام القانون من أجل إبطالها ، ولكونها سند إداري قانوني

رسمي بمفهوم المادة 39 من قانون التوجيه العقاري فهي تخول للحائزسلطات لا يمكن دحضه إلا عن طريق

دعوىالإبطال⁽¹⁾ مع وجوب في هذه الحالة شهر الدعوى العقارية ⁽²⁾ ، تطبيقا للقانون ⁽³⁾ ، و تحت طائلة رفض

الدعوى⁽⁴⁾ .

1- أنظر في ذلك :

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 618014 مؤرخ في 2010/09/16 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، الجزائر 2010 ، ص 238

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 2880885 مؤرخ في 2005/03/23 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 1 ، الجزائر ، 2005 ، ص 239 .

2- لأكثر تفاصيل حول شهر الدعوى العقارية راجع :

- فسوري فهيمة ، شهر الدعاوى و الاحكام القضائية العقارية ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد السابع ، الجزائر 2010 ، ص 329-345

- قتال حمزة ، شهر عريضة الدعوى العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة بومرداس كلية الحقوق ، الجزائر 2006 ، ص 16 و ما بعدها .

3- أنظر في ذلك :

- المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 ، المرجع السابق

- المادتين 17 ف 2 و 519 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق .

- المادة 17 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 ، الصادر في 2008/05/25 .

4- مجلس الدولة قرار رقم 184931 مؤرخ في 2000/03/27 و قرار رقم 203024 مؤرخ في 2000/06/16 ، أشاراليهما عمر حمدي باشا،

المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة الجزائر 2013 ، ص 259 . و قد تم التأكيد على هذه الأحكام بموجب

عدة مذكرات صادرة عن إدارة املاك الدولة مضمونها شهر الدعاوى العقارية مثل مذكرة رقم 507 مؤرخة في 28 جانفي 2001 تتضمن قواعد

شكلية في الإجراءات ، شهر الدعاوى العقارية ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

المبحث الثاني : إجراءات تسليم شهادة الحيازة

متى استوفى الحائز الشروط التي سبق التعرض لها فيإمكانه تقديم ملف تقني إلى المصلحة المعنية بالبلدية الكائن بها العقار محل الطلب (المطلب الأول) ، تقوم هذه الاخيرة بعملية التحقيق والتحري (المطلب الثاني) وتنتهي بتحرير و تسليم شهادة الحيازة وفق النموذج المحدد بالمرسوم المنظم لها تخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري (المطلب الثالث) .

المطلب الأول : تقديم الملف الى المصالح البلدية المختصة

لم يخالف المشرع أثناء تنظيمه لشهادة الحيازة أحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لا سيما المادة 02 منه⁽¹⁾. ويتضمن الملف التقني المرفق بالطلب المقدم من الحائز وفقا للمادة الثانية الفقرة الأولى من المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها الوثائق التالية :

الفرع الأول : بالنسبة للإجراء الفردي

يقدم المترشح للحيازة عريضة كتابية⁽²⁾ يضمها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة قوامه ، مساحته ، وضعيته ، هوية الحائز أو الحائزين ، وتبين عند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها مع تعيين المستفيدين .

1- تنص المادة 02 من المرسوم 352-83 : " يتوجه المعني مباشرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا و يقدم له كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية و موقعها و مشتملاتها و مساحتها و كذلك الرسوم و التكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق و المستفيدين ، و يجب زيادة على ذلك ان يقدم الوثائق الآتية :

- الشهادات المكتوبة

- مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون .

- تصريح بالشرف أن المدعي أو المدعين يمارسون على العقار حيازة تطابق احكام المواد 827 و ما يليها من القانون المدني .

- عند الاقتضاء السندات أو الشهادات الجبائية التي يمكن المدعي أو المدعين أن يدلوا بها ."

2- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 84 وأيضا الد/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 220

وفي هذا الجانب يؤخذ على المشرع أنه علق صحة ممارسة الحيازة على حسن النية الذي استوجب أن يثبتته الحائز بشهادة شاهدين في حين أنه وضع قرينة تفترض مبدئياً أن الحائز هو صاحب الحق ضمن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 السالف الذكر .

وتجدر الإشارة أن هذا الإجراء واجب الاتباع سواء كان الطلب مقدم في إطار فردي أو جماعي يخص مجموعة أشخاص حائزين معا لعقار واحد ، إلا أنه في هذه الحالة الأخيرة يشار في الشهادة إلى الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين في الشيوخ⁽¹⁾ .

الفرع الثاني: الاجراء الجماعي

ورد في المادة الثانية و الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها أن غاية الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحيازة يتم في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ويكون ذلك بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع على أن يحدد هذا القرار المجال الترايبي المعني ، ويتم ايداعه لدى البلدية المعنية ، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية وساحتها العمومية لمدة شهرين ، فضلا عن نشره في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوما 15 يوم⁽²⁾ وذلك لكي يقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة وفقا للشروط السالف ذكرها في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ أول نشر في الصحافة⁽³⁾ تحت طائلة

1- ميسون زهوين ، المرجع السابق ، صفحة 124،125

2- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 85،86

3- أنظر في ذلك المادة 04 من المرسوم 254-91 ، المرجع السابق .

سقوط حقه ، هذا ولعل ما يميز الإجراءات (الفردي و الجماعي) هو أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل في حين أن الثاني هو وسيلة للتهيئة العقارية⁽¹⁾ .

المطلب الثاني : التحقيق و التحري

فور تلقي عريضة طالب شهادة الحيازة من البلدية المختصة إقليميا وجب مباشرة تسجيلها في سجل خاص مرقم و موقع عليه من طرف رئيس المحكمة على أن يسلم لصاحب العريضة ويشير فيه إلى البيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة كما يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الايام التالية الموالية لتاريخ الايداع بكل المعلومات الاضافية التي يراها مفيدة⁽²⁾ .

وبعد تسجيل عريضة طالب شهادة الحيازة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة خمسة عشر يوما 15 يوم الموالية يقوم بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصقه بمقر البلدية و أماكنها العمومية لمدة شهرين ، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة ، إلا أن الإجراءات الأخير لا يكون إلزاميا في حالة ما إذا كان العقار أو القطعة الارضية محل طلب شهادة الحيازة تقع في أحياء بلدية يقل عدد سكانها عن 20000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان على أن يبين الإعلان الملصق عند اللزوم المنشور في الصحافة المدة المحددة و التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة المطلوبة⁽³⁾ .

و العلة من عملية النشر هي تمكين الأشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين من أجل تقديم اعتراضاتهم في الآجال المحددة قانونا ، كما أن عدم إلزامية النشر في جريدة وطنية له ما يبرره من الناحية العملية كون البلديات التي يقل

1- اسماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق الجزائر ، سنة 1998،1999 صفحة
2- أنظر في ذلك المادة 07 من المرسوم 91-254 ، المرجع السابق .
3- أنظر في ذلك المادة 08 من المرسوم 91-254 ، المرجع السابق .

عدد سكانها عن 20000 نسمة يمكن أن يشاع الخبر لإعداد شهادة الحيازة أكثر من البلديات الأكثر سكانا (1).

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا في نفس مدة 15 خمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة في منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية و يلزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحت طائلة قيام المسؤولية الشخصية باطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية المطلوبة في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك (2).

والجدير بالإشارة أنه لا يمكن إتمام إجراءات إعداد شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلا بعد أن تسلم شهادة إدارية صريحة من مدير مسح الأراضي الولائي تفيد عدم الشروع في أشغال المسح على مستوى البلدية موقع العقار محل طلب شهادة الحيازة (3).

ويمكن لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم كتابيا إعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة شهرين إعتبارا من تاريخ التلصيق أو عند اللزوم إعتبارا من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة .

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقي الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص أو السلطات العامة (4) ، وفي هذه الحالة عليه بتوجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية

1- رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 131

2- أنظر في ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المرجع السابق

3- رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 132

4- أنظر في ذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، المرجع السابق .

المختصة بالفصل في النزاع⁽¹⁾ وبالتالي يمنع رئيس المجلس الشعبي البلدي من إعداد شهادة الحيازة إلى حين الفصل بصفة نهائية عن طريق القضاء المختص⁽²⁾.

المطلب الثالث : تسليم شهادة الحيازة و الآثار المترتبة عنها

إذا لم يقدم أي اعتراض في المدة المقررة قانونا وهي شهرين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد محضر خلال ثمانية ايام 08 التي تعقب تاريخ انقضاء الآجال ، يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم مباشرة بإعداد شهادة الحيازة المطلوبة⁽³⁾ و ذلك بتسليمها (الفرع الأول) ثم الآثار المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة (الفرع الثاني) وهذا ما نتطرق اليه بنوع من التفصيل وذلك كالتالي :

الفرع الأول: تسليم شهادة الحيازة

أولا : التسجيل

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وهذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية .

ثانيا : الشهر

تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ويتعين على المحافظ العقاري التأكد من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة وهذا تحت طائلة قيام مسؤوليته⁽⁴⁾ فإذا لاحظ أن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذه الاخيرة لم تقدم الإجابة تعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر.

1- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 89.

2- رحابمة عماد الدين ، المرجع نفسه ، صفحة 133

3- بجلعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 91-254 ، المرجع السابق .

4- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 90

ثالثا : تسليم شهادة الحيازة⁽¹⁾

متى تم استيفاء إجراءات تسجيل شهادة الحيازة في مصلحة الطابع والتسجيل وشهرها في المحافظة العقارية المختصة تسلم نسخة لطالب شهادة الحيازة⁽²⁾.

الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة

يمكن إجمال هذه الآثار كالاتي :

- 1- شهادة الحيازة هي شهادة إدارية إسمية لا يجوز بيعها، وغير قابلة للتنازل عنها سواء بمقابل أو بدونه ، فهي مرتبطة بشخص الحائز أو الحائزين على الشيوع بناء على طلبه أو طلبهم⁽³⁾ ، فإذا توفي الحائز أو أحد الحائزين فللوثة حق الحلول قانونا محل المتوفي خلال مدة سنة من الوفاة من أجل طلب شهادة جديدة باسمهم تحت طائلة إلغاء الشهادة القديمة و دون معاودة التحري و التحقيق في شروط الحيازة من جديد كون الحيازة كأصل عام تنتقل بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته و إلى كل الورثة دون تمييز⁽⁴⁾ ، و ينجر عن هذا الإجراء حلول المستفيد أو المستفيدين الجدد قانونا محل المتوفي في الحقوق الناتجة عن شهادة الحيازة السابقة على أساس فريضة موثقة تسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها⁽⁵⁾
- 2- شهادة الحيازة تمكن صاحبها من أن يؤسس رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ، ينطبق على العقار محل شهادة الحيازة ضمانا للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد⁽⁶⁾ و لدى مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص⁽⁷⁾ لغرض البناء أو تمويل موسم فلاحي ، رغم ما للرهن من خطورة على المالك

1- أنظر في ذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المرجع السابق

2- رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 133

3- أنظر المادتين 40 و 42 من القانون 90-25 ، المرجع السابق

4- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 02 ، الجزائر 2005 ، ص 359 .

5- أنظر المادة 16 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المرجع السابق .

6- أنظر المادة 44 من القانون 90-25 ، المرجع السابق

7- أنظر المذكرة رقم 4123 مؤرخة في 14 أكتوبر 1991 تتعلق بإعداد شهادات الحيازة ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

الحقيقي المحتمل ظهوره و قبل مرور مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني⁽¹⁾ ، أو ظهوره جراء التنفيذ على هذا العقار محل شهادة الحيازة عند حلول أجل الدين و مباشرة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون ، مما يؤسس للتراجع المسجل في حماية الملكية العقارية الخاصة ، ورغبة السلطات العمومية في تشجيع الحيازة ، و إعطاء دور أكبر للاستثمار في الأراضي الفلاحية حتى ولو كان على حساب المالكين الحقيقيين⁽²⁾.

3- شهادة الحيازة تمنح صاحبها حق المطالبة برخصة البناء او الهدم او التجزئة طبقا لأحكام قانون التهيئة و

التعمير ، مع أن رخصة البناء لا يمكن أن يحصل عليها إلا مالك العقار محل البناء⁽³⁾.

يفسر خروج المشرع عن هذه الأحكام كون الحيازة قرينة على الملكية ، وأن الحائز لحق يفترض أنه صاحب

لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك⁽⁴⁾، فهي تبرر الحيازة القانونية للعقار في إطار نظام الشهر الشخصي ، وتعتبر

قرينة قانونية على الملكية العقارية ما لم يثبت عكس ذلك⁽⁵⁾.

4- لا تحرر هذه الشهادة إلا على أراضي الملكية الخاصة غير الممسوحة و التي لم تحرر عقودها تحت طائلة طلب

إبطالها من كل ذي مصلحة⁶.

يبقى من حق المالك الحقيقي الشرعي المحتمل ظهوره رفع دعوى إبطال شهادة الحيازة المحررة على أرض لها

عقد رسمي خلافا للقانون⁽⁷⁾ ، شرط الاستظهار بالسند الرسمي مع حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يمكن

1- أنظر المادة 827 و ما بعدها من الأمر رقم 75-58 ، المرجع السابق .

2- محمودي عبد العزيز ، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزيوزو ، عدد 1 ، الجزائر ، ص 222.

3- أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-25 ، المرجع نفسه .

4- أنظر المادة 823 من الامر 75-58 ، المرجع السابق

5- مجيد مخلوفي ، شهادة الحيازة وتطبيقاتها ، نشرة القضاة عدد 57 ، الجزائر ، ص 141.

6- لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة ، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، جامعة مولود معمري ، كلية

الحقوق و العلوم السياسية ، الجزائر ، تاريخ المناقشة 2016/01/27 ، ص 294..

7- أنظر المادة 39 من القانون 90-25 ، المرجع السابق. زروقي ليلي وحمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ، دار هومة ، الجزائر 2006 ، ص 80.

أن تلحق بالمدعي من جراء عمليات البناء ، أو ترتيب رهن عيني لفائدة الهيئات المقرضة ⁽¹⁾ أمام القضاء الإداري كون رئيس المجلس الشعبي البلدي هيئة إدارية وهذا تحت طائلة مخالفة قواعد الاختصاص النوعي الذي هو من النظام العام ⁽²⁾.

5- لا يمكن للشركاء في الشيوع إيقاف حالة الشيوع إلا من أجل القسمة وبمراعات الحصص للحصول على رخصة تجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية ، و بمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوع لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للتقسيم ، ولكون نقل الحقوق غير مسموح فإنه لا يجوز البيع بالميزاد العلني حتى للشريك في الشيء ⁽³⁾ .

6- يمكن لصاحب شهادة الحيازة المعدة و المسلمة طبقا للقانون التدرج بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرطي للمطالبة بإكتساب العقار محل الحيازة بالتقادم المكسب بعد انتهاء الأجل القانوني ⁽⁴⁾ وهو ما أكدته القضاء ⁽⁵⁾، كما يمكنه الاستفادة من أحكام القانون رقم 02-07 متى أثبت الحائز بموجب هذه الشهادة توافر مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ⁽⁶⁾.

7- شهادة الحيازة لا يترتب على تسليمها تغيير الوضعية القانونية للعقار محل هذه الشهادة ⁽⁷⁾، فهي لا تخول صاحبها كل السلطات المتعلقة بحق الملكية عدا سلطتي الاستعمال و الاستغلال دون سلطة التصرف ، فهي غير

1- زروقي ليلي وحمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ، دار هومة ، الجزائر 2006 ، ص 80. المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 2007/12/12 ، المجلة القضائية ، عدد 1، الجزائر 2008 ، ص 215.

2- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 2007/12/12 ، المجلة القضائية ، عدد 1، الجزائر 2008 ، ص 215..

3- مذكرة رقم 4123 تتعلق بإعداد شهادة الحيازة ، مرجع سابق.

4- أنظر المادتين 6 و 43 ف 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، المرجع السابق

5- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 508386 مؤرخ في 2009/03/11 ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، الجزائر ، ص 241.

6- أنظر في ذلك :

- المادة 14 من القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ، المرجع السابق .

- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15 أبريل 2010 ، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 (التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة) ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

7- أنظر المادة 47 من القانون 90-25، المرجع السابق

قابلة للتصرف فيها ، سواء كان ذلك بمقابل أو مجانا ، و ما عدا ذلك يحق لمن يجوز قانونا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك ⁽¹⁾ ، وبهذه الآثار تعد شهادة الحيازة أقرب ما تكون إلى حق الملكية منه الى مجرد شهادة إدارية بالنظر إلى ما يتمتع به الحائز من حقوق رغم قصر حيازته .

المبحث الثالث : المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيازة

أن تميز إعداد وتسليم شهادة الحيازة بالإجراءات الادارية السريعة والبسيطة بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها والتي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره أو بحقوق الغير الخواص و الدولة أثناء الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل هذا السند الحيازي ⁽²⁾ يثير عدة منازعات يؤول الاختصاص فيها تارة إلى القضاء العادي و تارة أخرى إلى القضاء الإداري و قد يكون الاختصاص للقاضي الجزائي تارة أخرى و هذا ما سنعرضه كالتالي :

المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

لما كان تحرير شهادة الحيازة مرتبط أساسا بتوافر الشروط الموضوعية للحيازة بركنيها المادي و المعنوي و ضرورة أن تتم بصورة علنية هادئة ومستمرة وبدون غموض أو لبس فإنه بالنتيجة يستطيع الغير الحائز ومن له أفضلية الحيازة أن يدعي بعدم توافر أو تخلف أحد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحيازة وكل الحالات المخالفة للمادة 823 وما بعدها من القانون المدني ⁽³⁾ و المادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية ⁽¹⁾ ، ويقدم بسبب ذلك الاعتراضات المناسبة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خلال أجل شهرين إعتبارا

1- أنظر المادة 43 من القانون رقم 90-25 ، المرجع السابق

2- د/ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، صفحة 228

3- أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم بالقانون رقم 80-07 مؤرخ في 09 اوت 1980 ، و بالقانون رقم 83-01 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، و بالقانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 و بالقانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 ، و بالقانون رقم 89-01 مؤرخ في 07 فبراير 1989 و بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 .

من تاريخ النشر بلوحة إعلانات البلدية أو الجرائد الوطنية تطبيقا للمرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها (2).

وتكون بذلك هذه الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بما ملزمة بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة إختصاصها العقار المعني بإعداد شهادة الحيازة (3)، فيختص القاضي العقاري بنظر دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي وهي :

1- دعوى منع التعرض : وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته (4) ، سواء أكان

هذا التعرض ماديا أو قانونيا ، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي (5).

2- دعوى استرداد الحيازة : وتهدف إلى حماية من سلبت منه حيازته بالقوة و العنف بغير إرادته.

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة : وتهدف إلى حماية الحيازة من خطر التعرض المحتمل الذي يخشى الحائز

حصوله من جراء أعمال جديدة يباشرها الغير .

لكن الاشكال الذي يطرح بشدة على الصعيد التطبيقي بخصوص هذه الدعاوى الثلاثة هو ما جاء به قانون

التوجيه العقاري من أحكام كادت أن تؤدي إلى القضاء على أحكام الحيازة التقليدية (6) إذ نصت المادة 30 من

قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على أنه : " يجب على كل حائز لملك

عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل "

1- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج ر عدد 21 الصادر في 23 ابريل 2008

2- أنظر في ذلك المادة 08 و 10 من المرسوم 254-91 ، المرجع السابق .

3- تنص المادة 12 من المرسوم 254/91 : " في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع "

4- د/ محمدي زواوي (فريدة) الحيازة و التقادم المكسب ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000 ، صفحة 63

5- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 103

6- ملازي (عبد الرحمن) : محاضرات ألفت على طلبة المعهد الوطني للقضاء ، مادة القانون المدني ، الدفعة الثالثة ، سنة 2002 . غير منشور.

وبموجب هذه المادة فرض المشرع شرطا جديدا لم يكن منصوص عليه في القانون المدني إذ اشترط على من

يدعي الحيازة أن يكون لديه سند حيازي يبرر وضع اليد على العقار المحوز⁽¹⁾.

زد على ذلك أن المشرع نفسه مازال يعترف بالحائز الظاهر الذي ليس له شهادة الحيازة ، ومن ثم فلا يمكن اعتبار

شهادة الحيازة قيد على رفع الدعوى التي تبقى خاضعة في رفعها لأحكام قانون الإجراءات المدنية⁽²⁾ .

المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بوجه عام متى كان أحد طرفي النزاع تابعا للقانون العام ، وعليه وجب علينا في هذه الحالة

التفرقة بين حالتين :

1/ حالة رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا

يجوز للمالك الحقيقي للعقار الذي تمكن من شهادة الحيازة أن يقوم برفع دعوى قضائية مطالبا من خلالها المحكمة

الإدارية بإلغائها شهادة الحيازة المحررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع طلب تعويض على أن يراعي في

ذلك جميع الشروط الشكلية و الموضوعية لرفع الدعوى القضائية .

2/ حالة رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري القائم بشهر شهادة الحيازة

يجوز للمالك الحقيقي أو الحائز رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر أو

رفض شهر شهادة الحيازة المحررة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾ ، وبالتالي إذا تعلق الأمر بظهور المالك

1- انقسم الرأي بخصوص توفر هذا الشرط إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول: يرى بأنه لا يمكن للحائز أن يرفع إحدى دعاوى الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني بدون الاستظهار أمام المحكمة بسند حيازي " شهادة الحيازة" لورود النص المذكور أعلاه بصيغة الوجوب ومن ثم فإن السند الحيازي يعد قيد على رفع الدعوى

أما الاتجاه الثاني: فيذهب عكس ذلك بأنه يمكن رفع دعاوى الحيازة دون الحاجة إلى إثبات وضع اليد بشهادة الحيازة كون أن هذه الوثيقة الإدارية شرعت فقط من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتمتع صاحبها ببعض الحقوق والامتيازات التي لا تخول إلا للمالك .

2- د/ حمدي باشا عمر ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة سنة 2007، صفحة 225.

3- أنظر في ذلك المواد 23، 22، 24 من الأمر 75-74، المرجع السابق

الحقيقي للعقار محل شهادة الحيازة فله أن يختار بين إبطال شهادة الحيازة المحررة من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي أو رفع دعوى إبطال شهر شهادة الحيازة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري .

كما يمكن لطالب شهادة الحيازة أن يقوم برفع دعوى قضائية إدارية من أجل إبطال قرار المحافظ العقاري القاضي

برفض إجراء الشهر على أن تستوفي الدعوى جميع الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في قانون

الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة بالشهر العقاري .

المطلب الثالث : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

لقد جرم المشرع صراحة كل عمل أو فعل يتضمن تصريحاً كاذباً أو إشهاداً غير صحيح من أجل الحصول على

شهادة الحيازة ، وقد بين المشرع العقوبة والتي تكون الحبس من سنة الى خمس سنوات و بغرامة مالية من

2000 دج الى 10000 دج وبالتالي فان الجريمة تدخل ضمن تصنيف الجرح. تنص المادة 46 من القانون 90-

25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم على ما يلي : " يعاقب بالحبس من سنة

إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2000 دج الى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحاً غير صحيح أو

إشهاداً غير صحيحاً أو استظهر أوراقاً أو وثائقاً أو عقوداً غير صحيحة أو احسر بعضها ، فحصل أو سعى

ليحصل غيره بغير حق على شهادة الحيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة

بمراوغة تدليسيه أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

الفصل الثاني

التحقيق العقاري آلية لتطهير
الملكية العقارية الخاصة

لقد كان لزوما على المشرع الجزائري سن قوانين واستحداث إجراءات لتسوية الوضعية الراهنة للملكية العقارية الخاصة و المساهمة في حل الإشكالات التي تطرحها والمتعلقة بانعدام السندات المثبتة لها من أجل تحديد وضعيتها القانونية⁽¹⁾ فرغم الجهود التي باشرتھا السلطات العمومية لتسيير و إنجاح عملية المسح العام للأراضي فانه لم تحقق هذه الرهانات⁽²⁾ بسبب الوضعية الصعبة التي شهدتها البلاد خلال العشرية الأخيرة التي خلفت نتائج سيئة انعكست على كل المجالات وخصوصا ما تعلق منها بتداول الحقوق العينية العقارية و طريقة اكتسابها ، وبحكم الظروف الأمنية المضطربة و اللااستقرار دفع الكثير من الملاك وحتى الحائزين القانونيين إلى التخلي عن عقاراتهم و النزوح الى المناطق الآمنة الأمر الذي فتح المجال الى اغتصاب الاراضي (العقارات) و التذرع بأحكام عقد الشهرة و شهادة الحيازة على وجه الخصوص من أجل الحصول على سند حيازي في انتظار تعميم عمليات مسح الاراضي العام كي يستبدل السند بالدفتر العقاري⁽³⁾ .

تدخل المشرع الجزائري ضمن ما اعتبره بالمرحلة الانتقالية لنظام الشهر الشخصي بإصدار القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري⁽⁴⁾ بعد اقتراحه من طرف الحكومة ، وبعد مرور أكثر من سنة من صدور القانون المذكور تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽⁵⁾ .

1-أورحمون نورة ، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، تاريخ المناقشة 2012/09/30 ، صفحة 102 .

2-د/ محمدي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، صفحة 239

3-ميسون زهوين ، المرجع السابق ، صفحة 132

4-قانون رقم 07-02 ، المرجع السابق .

5- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق.

والجدير بالذكر أنه بموجب المادة 24 من هذا المرسوم الاخير تم إلغاء المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة

352/83⁽¹⁾ وهذا تطبيقاً لقاعدة توازي الأشكال⁽²⁾ وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم معاينة الملكية عن

طريق التحقيق العقاري (المبحث الأول) و إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري و المنازعات

الناجمة عنها في (المبحث الثاني)

المبحث الأول : مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

سعيًا إلى توحيد و ضبط الإجراءات و الوسائل التي تمكن الحائز من الحصول على سند حيازي يثبت مدى

أحقيته في وضع اليد على العقار و طلب امتلاكه عن طريق التقادم المكسب سن المشرع قانون 02-07

المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾ وعليه نتناول تعريف معاينة الملكية العقارية الخاصة

عن (المطلب الأول) شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني) وأخيراً أهداف معاينة الملكية

العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (المطلب الثالث)

المطلب الأول: تعريف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية و المخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة

في الحصول على هذه السندات ، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب وذلك من خلال تعريف معاينة العقارية

الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هو بحث منهجي يقوم خصوصاً

على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز

1- المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة المرجع السابق .

2- أنظر المادة 24 من المرسوم 147-08 ، المرجع السابق .

3- قانون 02-07 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، مرجع سابق .

النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات ، تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد و يجتج به على الجميع وتضمنه الدولة ، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة ⁽¹⁾، وقد اشارت الى ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ⁽²⁾.

وعليه يمكن تعريفه بأنه سند إداري يصدر عن مدير الحفظ العقاري بطلب من المعني يثبت حيازة قانونية مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني على الاراضي من نوع الملك و غير المسوحة يخضع لإجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة ⁽³⁾.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري بسبب أنها لم تكن تسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال الملكية ⁽⁴⁾ ، وسواء كان العقار مبني أو عاري لأن أحكام القانون 07-02 جاءت عامة دون تمييز ⁽⁵⁾.

1-د/محمودي عبد العزيز ، د/ حاج علي عيسى ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، منشورات بغدادي الجزائر سنة 2011،2012، صفحة 124

2-تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 على : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة والضرائب عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى "

3- أنظر في ذلك المادة 02 من القانون 07-02 ، المرجع السابق .

4- أنظر في ذلك المادة 02 فقرة 02 من الامر رقم 07-02 ، المرجع السابق .

5- مذكرة رقم 2696 مؤرخة في 13-03-2012 تتعلق بالبنابات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

كما أنه طبقاً لأحكام تعليمية⁽¹⁾ صادرة في هذا الشأن فإنه حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة ، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيعاء أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية ، فضلاً على عدم تطابق أحيانا السند مع مساحة الارض ، يقل أو يزيد ، حيث يشترط أن يكون صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني ، متى توافرت فيها الشروط التي حددها القانون حتى تنتج الحيازة آثارها القانونية⁽²⁾ وهي أن تكون هادئة ، علنية ، مستمرة و غير ملتبسة .

الطلب الثاني : شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

إن المشرع ولإنباح آلية تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري اشترط عدة شروط يمكن إجمالها في الشروط المتعلقة بالعقار محل المعاينة (الفرع الأول) و شروط المتعلقة بالحيازة في (الفرع الثاني) و التي نتناولها كما يلي :

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار

هناك عدة شروط يتعين أن تتوافر في العقار محل المعاينة عن طريق تحقيق عقاري فيجب (أولاً) أن يكون العقار واقعاً في بلدية غير ممسوحة (ثانياً) أن يكون العقار بلا سند أصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 01مارس 1961 (ثالثاً) يجب أن يكون العقار تابعاً للأموال الخاصة وهذا ما نتناوله بنوع من التفصيل كالتالي :

1- تعليمة رقم 003 مؤرخة في 2008/09/27 ، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية صادرة عن وزارة المالية .

2- أنظر المادة 524 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق .

أولاً- يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة⁽¹⁾

وهذا بغض النظر عما إذا كانت تلك العقارات مبنية أو غير مبنية ، وحسنا ما فعل على أساس أنه بعد القيام بإجراءات المسح العقاري لا يوجد دليل لإثبات الملكية العقارية غير الدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري المختص اقليميا⁽²⁾.

فإذا كانت عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير العقاري الشامل ف إنه من الطبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات لم تشملها عملية المسح بعد⁽³⁾.

ثانياً- يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961⁽⁴⁾

إذا كان المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند ، فان القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، تضمنت زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون وذلك بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية و الفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون⁽⁵⁾

1-تنص المادة 02 من القانون 02-07 على : " يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المذكور اعلاه مهما كانت طبيعته القانونية"

2-رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 137

3- وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الاولى من المرسوم رقم 352-83 المتضمن سن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة (الملغى) اثناء حظر اعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة او التي تم افتتاح عمليات المسح بها وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني .

4-تنص المادة 02 ف 2 من القانون 02-07 على ما يلي : " ويشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يجوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

5-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، صفحة 256

ثالثا - يجب أن يكون العقار تابع للأمولاك العقارية الخاصة⁽¹⁾

استبعد المشرع تطبيق هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية و الأملاك الوقفية و هذا ما سنفصله كالتالي:

1- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية

كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش و أتبعتها للملكية الخاصة للدولة⁽²⁾.
وقد أكد المشرع الجزائري على استبعاد أراضي العرش من القانون 02/07 بسبب الخروقات التي عرفها القانون 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة و الذي وقعت من خلاله عدة تجاوزات على أراضي العرش .

2- استبعاد الأملاك العقارية الوقفية⁽³⁾

إذن فالأملاك الوقفية هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير .

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية و لأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف تنزل حق ملكية الواقف و ينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط⁽⁴⁾.

1- تنص المادة 03 من القانون 02-07 على ما يلي : لا تطبق احكام هذا القانون على الاملاك العقارية الوطنية بما فيها الاراضي المسماة سابقا عرش و الاملاك الوقفية "

2- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، سنة 2006 ، صفحة

3- تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي : " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها 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 ."

4- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 137

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة⁽¹⁾

إضافة إلى وجوب أن يكون العقار موضوع إجراء التحقيق العقاري مملوكا ملكية خاصة أو واقعا في أرض غير ممسوحة ، وجب أيضا أن يكون محل حيازة من طالب إجراء التحقيق شريطة أن تكون تلك الحيازة قد مرت عليها مدة 15 أو 10 سنوات حسب الحالة و أن تكون هادئة و غير منقطعة وعلانية و لا يشوبها أي غموض عملا بأحكام المادة 808 من القانون المدني و ما يليها ⁽²⁾ .

فالقانون الجديد 02/07 لم يأت بلأي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة و التقادم المكسب ، حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة و شروطها و آثارها ، فقد جاء على نحو يجعلها تتم بصورة إدارية و في حالة المنازعة تطرح مسألة الحيازة على القضاء ⁽³⁾

الطلب الثالث :أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري ⁽⁴⁾

جاء في عرض مشروع القانون 02-07 تبيان أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري كالتالي (أولا) معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة (ثانيا) تفعيل عملية المسح العام للأراضي (ثالثا) الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري الرهني (رابعا) تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 وهذا ما نتطرق إليه بالتفصيل.

1- تنص المادة 04 من القانون 02-07 على : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر ،... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية "

2- رحابمة عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 138

3- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 138

4- جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02-07 ، المرجع السابق ما يلي : " إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية و المخططات أصبحت ضرورة حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحى بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة و من جهة اخرى ، معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام و التقييم العقاري التي لم تتجاوز بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية زيادة على الوضعية العقارية الموروثة عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث 3/1 بالنسبة للملكية العقارية الخاصة و عدم دقة و سطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري "

أولا : معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة⁽¹⁾

إن سرعة وسطحية إعداد عقود الشهرة و استعماله بصورة تعسفية أو لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة عند الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية و أملاك عقارية وقفية وحتى حقوق ميراثيه⁽²⁾ نظرا لكون أن إعداد عقد الشهرة لا يستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان ، إذ يحرر عقد الشهرة استنادا على مجرد تصريحات طالبه موثقة بشهادة شاهدين من اختياره و بعد النشر في جريدة وطنية يطلب الموثق وبعد مرور أربعة أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير ، ويحرر العقد ، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ويسجل بذلك سند ملكية⁽³⁾.

غير أن الواقع العملي أثبت قصور هذه الآلية (عقد الشهرة) وهذا من خلال كثرة القضايا و المنازعات القضائية حول مصداقية هذا العقد و التي كانت في غالب الأحيان تفصل ببطان عقد الشهرة ، وقد وصلت القضايا المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة الى سبعة بالمئة⁽⁴⁾ كلها تتعلق بعقود الشهرة سببها الاستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية .

ثانيا : تفعيل عملية المسح العام للأراضي

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة للفترة 1990 الى 2006 لم تؤد الى نتائج معتبرة مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح وتضمن اختصار الأجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير العقاري الشامل⁽⁵⁾.

1- جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 ، المرجع السابق : " إن السبب ... الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري ، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب و المنصوص عنها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 "

2- د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، صفحة 151

3- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 128

4- راجع اسباب عرض قانون 02/07 ، المرجع السابق .

5- د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، صفحة 253

فالمسح العام للأراضي باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي ، وأن نتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية وإنجازها الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية⁽¹⁾.

ونظرا للوضعية الموروثة غداة الاستقلال التي كانت تتميز من جهة بغياب السندات لأكثر من الثلث 3/1 بالنسبة للملكية العقارية الخاصة و من جهة اخرى أنعقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة و سطحية فيما يخص تعيين العقارات ومقيدة في نظام إظهار عقاري اختياري تنقصه المصادقية⁽²⁾، كل هذه الأسباب جعلت المشرع يصدر أحكام القانون رقم 02/07 التي ستسرع عملية مسح الأراضي كون أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي و المعاينة القانونية للأموال العقارية التي شملها هذا الإجراء الجديد⁽³⁾.

ثالثا / الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري الرهنى

بغية تسريع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية بات من الضروري إيجاد آليات مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمويل بصفة آلية باللجوء الى القرض الرهنى . إن اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية و المخططات أصبحت حتمية بعد التطور الكبير للاقتصاد و الاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة نظرا للحاجات المتزايدة للحصول على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقرروض الاستثمارية و القروض الرهنية..... الخ⁽⁴⁾

1-د/ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 130

2- بوجمعة صويلح ، دراسة في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، مجلة الفكر البرلماني العدد 16 ماي 2007 صفحة 101

3-تنص المادة 05 من الامر 02-07 ، المرجع السابق على : " ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل مهندس خبير عقاري ، يتضمن وضع معالم الحدود وبيان المساحة و التحديد الدقيق للعقار و الحقوق العينية و الاعباء المثقلة به ان وجدت اثناء عمليات التحقيق العقاري ."
- انظر ايضا التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 /09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

4-بوجردة مخلوف ، شرح القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، نشرة القضاة ، العدد 63 ، صفحة 274

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي ، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء⁽¹⁾.

رابعا: تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل

1961/03/01⁽²⁾

فبتبني المشرع لهذه الفقرة محاولة لمعالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية والذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظلة الرهون العقارية آنذاك ، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأهلية التي سلمت للملاك رغم محاولة اصلاح نظام الشهر العقاري⁽³⁾.

وعليه فلقد العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961⁽⁴⁾ والتي رغم أنها رسمية وذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها ، فجاء القانون 02/07 من أجل تحيينها وإفيلغها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني المتبني من طرف المشرع بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾.

1-د/ محمدي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 252
2- تنص المادة 02 من القانون 02-07، المرجع السابق على: "...يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يجوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشانها سندات ملكية قبل اول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

3-د/ محمدي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 252، 253،

4- اما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 فان طريقة تسويتها يكون عن طريق اللجوء الى الموثق لتحرير عقد ايداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة عملا بأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .

5- امر رقم 74-75 ، المرجع السابق .

المبحث الثاني : اجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري

تعد عملية الحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسالة جوازيه⁽¹⁾ بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند حسب مفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني⁽²⁾ في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، يتضمن طلب المعاينة القانونية و المادية للأملاك العقارية و الحقوق العينية المرتبطة بها و تحديد مساحتها و موقعها ووضع معالمها الحدودية و تختلف إجراءات سير عملية التحقيق العقاري باختلاف صفة طالب الإجراء وهذا ما نتطرق اليه بالتفصيل

تمر عملية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري بعدة إجراءات تبدأ بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا (**المطلب الأول**) يقوم هذا الأخير بفتح تحقيق عقاري (**المطلب الثاني**) ليتم في الأخير تحرير و إعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري (**المطلب الثالث**)

المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري الى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا⁽³⁾

تفتح إجراءات التحقيق العقاري في الملكية بناء على طلب المعني فردا كان أم جماعة يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا مقابل وصل استلام هذا الطلب الذي يجب أن يتضمن الإشارة إلى الهوية الكاملة لصاحبه مع بيان صفته التي بواسطتها يلتمس التحقيق في الملكية وقد يكون طلب فتح التحقيق ملتمس

1-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع نفسه ، صفحة 236

2-تنص المادة 823 من القانون المدني على : " الحائز لحق يفرض بانه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك "

3- تنص المادة 04 من القانون 07-02 على ما يلي : "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية ، توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا يحدد محتوى الطلب و الوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم "

من شخص لا يحوز على سند ملكية وهذا ما نتطرق إليه (أولا) كما قد يكون ملتمس من شخص له سند ملكية محرر قبل 01/03/1961 وهذا ما نتطرق إليه (ثانيا)

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية

لم يبين القانون 07-02 محتوى الطلب و الملف التقني المرفق به كما هو معمول به في إعداد شهادة الحياة ، وإنما بينها المادة 03 من المرسوم 147/08⁽¹⁾ بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية و قوامه و مساحته و تاريخ بدأ الحياة وهوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع ، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها و تعيين المستفيدين منها و كذا أسماء الشاغلين الجاورين ، هذا و يجب أن يرفق الطلب و جوبا بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز ووثائق الحالة المدنية له ، الاسم واللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب و تصريح شرطي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة مرفق و جوبا بمخطط طوبوغرافي ، و بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب⁽²⁾ إن صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف المرفق بالمصلحة المختصة ، وبتسليم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الايداع بدقة وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من هذا القانون⁽³⁾

1- حددت المادة 03 من المرسوم 147/08 محتوى الطلب و الوثائق المرفقة به و التي يجب أن تختلف بحسب ما اذا لم يكن للحائز سند ملكية محرر أصلا أو بيده سند ملكية محرر قبل 01/03/1961.

2-د/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 265
3-تنص المادة 17 من القانون 02/07 على ما يلي : " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة ، يهد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري ، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا ، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه "

الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل

1961/03/01

هنا يتم طلب فتح التحقيق العقاري من كل شخص يجوز سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 الذي فقد طابعه الحيني بمعنى أنه لم يعد يعكس الوضع الحالي و العقود المفتقرة إلى الدقة⁽¹⁾ و التي لا جدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية و المتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية أو عقد ملكية عقارية موثق محرر طبقا للتشريع الفرنسي القديم و الساري قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق⁽²⁾.

وعلى ذلك يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند و تاريخه و حجمه إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية ، و القوام والمساحة و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير و تحديد المستفيدين من ذلك⁽³⁾.

ويجب أن يتضمن الملف التقني صورة اصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز و بيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية⁽⁴⁾.

1-د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 143

2-أمر رقم 70- 91 مؤرخ 15 ديسمبر 1970 ، يتضمن تنظيم التوثيق ، ج ر عدد 78 ، الصادر في 15 ديسمبر 1970 ملغى بموجب القانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 يوليو 1988 يتضمن قانون التوثيق ج ر عدد 27 ، صادر في 13 يوليو 1988 .

3-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 266.

5-عزوي حازم ، المرجع السابق ، ص .

المطلب الثاني : فتح تحقيق عقاري

ميز القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت (أولاً) أو يندرج في إطار عملية جماعية⁽¹⁾ (ثانياً).

الفرع الأول :تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية⁽²⁾

يجوز لكل حائز يملك عقار بدون سند في البلديات و المناطق غير المسووحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري ، يجرى طلب فتح التحقيق العقاري من المعني سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً في استمارة يذكر فيها هوية المعني و مهنته ، وعنوانه أو وكيله عند الاقتضاء ، أو الممثل القانوني في حال كان المعني شخصاً معنوياً ، وتحديد صفته كحائز أو مالك فردي أو في الشيوخ و تعيين العقار محل التحقيق تعييناً دقيقاً ، يوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً مقابل وصل مرفقاً بالوثائق الآتية⁽³⁾:

1- صفة صاحب الطلب ، وكل الإرتفاقات التي تثقل العقار .

2- مخطط طوبغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يجب إلحاقه بالطلب

شرط أن ينجز حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام ، كما يجب أن تحدد

وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفق القسم المسحي ، حيث يقع على مدرء مسح الأراضي العمل على توفير

1-أنظر في ذلك المادة 06 من القانون رقم 07-02 ، المرجع السابق

- المواد 3 ، 4 ، و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق .

2-تنص المادة 06 من القانون 07-02 على ما يلي : "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ..."

3- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 306.

للمهندسين الخبراء العقاريين رقم القسم المتواجد فيه العقار محل الطلب ⁽¹⁾، وهذا لتجنب سلبيات المرسوم رقم 352-83 المسن لعقد الشهرة سابقا (الملغى)

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي عند استلامه للطلب بدراسته للتأكد من صفة صاحب الطلب على العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري هل هو مالك أو حائز في الشيوخ ، وأن العقار ليس موضوع أشغال المسح ، والتأكد من توفر كل الوثائق القانونية المطلوبة لهذه العملية على أن يصدر مدير الحفظ العقاري قراره في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب بالقبول أو الرفض ، حيث في هذه الحالة الأخيرة يجب ذكر الأسباب وتبليغه للمعني ⁽²⁾، وفي حالة القبول يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ تسليم الطلب ⁽³⁾.

يبلغ مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح تحقيق عقاري عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان لضمان إشهار واسع ، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره بتحرير محضر التعليق يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مع إشعار باستلام مقرر فتح التحقيق ⁽⁴⁾.

- 1- مذكرة رقم 06419 مؤرخة في 2010/09/05 تتعلق بالقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 ، أقسام مسح الأراضي ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .
- 2- أنظر المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، المرجع السابق .
- 3- يجب أن يتضمن مقرر فتح التحقيق الذي يصدره مدير الحفظ العقاري ما يلي :
 - إسم ولقب و رتبة العون المكلف بالتحقيق .
 - موضوع و مهمة المحقق العقاري .
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري ، كما يحتوي على الهوية الكاملة لصاحب الطلب مع تعيين العقارات المعنية بالتحقيق .
- 4-التعليمة 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

يتعين على المحقق العقاري قبل التنقل الميداني لتعيين العقار و التحقيق بشأنه جمع كافة الوثائق اللازمة⁽¹⁾ التي

توضع تحت تصرفه من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري مما يسمح بتعيين العقار المعني و تضمن سهولة

مباشرة التحريات في تحديد الحقوق التي تنصب على العقار .

يقوم المحقق العقاري في اليوم و التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان من أجل معاينة العقار بحضور طالب التحقيق

و المالكين المجاورين أو الحائزين للعقارات المجاورة ، الذي يتلقى تصريحاتهم و يتفحص المستندات و الوثائق التي

تقدم له إن وجدت ، فيقوم المحقق العقاري باعتماد جميع المؤشرات الرئيسية التي يمكن أن يستشف من خلالها أن

الطالب يستوفي شروط الملكية على أساس التقادم المكسب و المتمثلة فيما يلي :

*/ مدة الحيازة المستوجبة بحكم نص المادة 827 من القانون المدني ، و يتم إثبات هذه المدة بوثائق

تبين وجود الملتزم من حيث المدة اذا كانت الحيازة المتمسك بها من طرف الطالب ترتكز على سند حيازي ك أن

يكون شهادة الحيازة⁽²⁾ أو وثائق إدارية أخرى كشهادة الإقامة الممنوحة مثلاً في إطار الثورة الزراعية بالنسبة

للعقارات الفلاحية أو تقديم وصولات الكهرباء و الماء إلى غيرها من الوثائق التي يمكن أن تدل على شغل العقار ،

وقد تكون الحيازة غير مقترنة بسند فتكون في هذه الحالة مجرد واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الوسائل ، يتعين على

المحقق العقاري في البحث عن شروطها و مدى قيامها ، كما يمكن لطالب التحقيق الاستناد في طلبه على سند

ملكية محرر قبل أول مارس 1961⁽³⁾.

*/ عناصر الحيازة : (الحيازة المادية ، الحيازة المعنوية) التي يتحقق منها بالمعاينة ، التصريحات و الشهادات .

*/ أصل الملكية : إذ يجب أن يكون العقار محل التحقيق العقاري من نوع الملك الخاص .

1-أورجون نورة ، المرجع السابق ، صفحة 115

2-المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التحقيق العقاري و المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 36 الصادرة في 1991/01/31

3-علاء الدين قشي ، ضبط الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري ، المرجع السابق

وهناك مؤشرات أخرى يمكن أن يعتمد عليها المحقق العقاري وهي تلك البيانات التي يجدها في سجلات مصالح مسح

الأراضي ومديرية أملاك الدولة (الجرد العام ، دفتر قوام الأملاك ، والأملاك المعلن عن شغورها) والسجل

العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري .

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من التحقيق الميداني الأولي بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوم على الأكثر

بعد تنقله إلى الأماكن لإجراء المعاينة ، يسجل فيه نتائج تحقيقه مع إرفاقه بجميع المستندات المقدمة له من طرف

الحاضرين ، على أن يتم نشر هذا المحضر عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر

من تاريخ تحريره لتمكين الجمهور من الاطلاع عليه وتقديم احتجاجاتهم أو اعتراضاتهم وذلك في ظرف 30 يوم

بعد إعلان المحضر وإشهاره على الجمهور⁽¹⁾.

يقوم المحقق العقاري في حالة تسجيل احتجاجاتهم بشأن عملية التحقيق في الملكية وفي غضون 08 أيام التي تلي

عملية تلقي وتقديم الاعتراضات بمحاولة التسوية الإدارية والودية للنزاع بين الأطراف المتنازعة ، وإذا اقتضت

الضرورة يكون عليه الانتقال مرة ثانية إلى أماكن النزاع قصد دراسة الاحتجاجات والاستماع إلى كل من له دراية

بواقع الأمر أو من شأنهم إفادة التحقيق محاولة للوصول إلى حل يرضي الأطراف⁽²⁾.

إذا أفضت محاولة الصلح إلى نتيجة إيجابية يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح يوقعه مع الأطراف المتخاصمة،

يقرر عندها مواصلة إجراءات التحقيق وفي الحالة العكسية إذا لم تفضي جلسة محاولة الصلح إلى نتيجة يجر

المحقق العقاري محضر بعدم الصلح يسم نسخة منه لكل طرف أثناء الجلسة ويدعوهم للتوجه إلى القضاء من أجل

تسوية النزاع قضائيا ، وينبههم بتجميد الإجراءات⁽³⁾.

1-المادة 10 من قانون 02/07 مرجع سابق ، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08 المرجع السابق

2-المادة 14 من المرسوم التنفيذي 147/08 ، والمادة 2/11 من القانون 02/07 .

3- أنظر في ذلك المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 ، المرجع السابق .

يتولى المحقق العقاري في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على التحقيق الابتدائي بتحرير محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق ، كما يجب عليه الانتقال مرة أخرى رفقة مهندس خبير عقاري⁽¹⁾ بحضور الطالب وعلى نفقته من أجل وضع معالم الحدود من طرف الخبير وإعداد محضر يكون مرفقا بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية وإيداعها لدى مصالح الحفظ العقاري ليتولى مسؤولها مباشرة الإجراءات القانونية بشأنها .

يقوم المحقق العقاري بعد تحرير المحضر النهائي بوضعه تحت تصرف مسؤول الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى إعداد ما يسميه بمقرر التقييم العقاري تمهيدا لتسليم سند الملكية .

الفرع الثاني: التحقيق العقاري الذي يتم في إطار عملية جماعية⁽²⁾

يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، و تطبيقا لأحكام المادة 07 من هذا القانون و في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري يحدد قرار الوالي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق التي يشمل عليها ملف التحقيق الملتمس بصفة فردية⁽³⁾ .

وعليه فإن هذا الإجراء يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، ويكون ذلك بمقتضى قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾ .

1- تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95 مؤرخ في 01/02/1995 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري جريدة رسمية عدد 20 الصادرة في 16/04/1995 وكذا مرسوم تنفيذي رقم 95/96 في 06/03/1996 يحدد كفاءات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة ، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 13/03/1996 .

2- تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 على ما يلي : "... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ."

3- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 307

4- تنص المادة 07 من قانون 02/07 : " في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي بمبادرة منه ، أو بطلب 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 "

فلا بد كإجراء أولي أن يتخذ الوالي المختص إقليميا قرار بذلك سواء بصفة تلقائية أو بناء على طلب واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك بعد أخذ رأي مدير الحفظ العقاري الولائي على أن يتضمن القرار النطاق الإقليمي لعملية التحقيق العقاري وكذا المدة التي يجب على الشخص المعني أن يودع فيها الملف⁽¹⁾. يتضمن المشروع في الإجراء الجماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ، وتهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى تفادي عرقلة هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

وعليه فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب على أساس المادة 827 وما يليها من القانون المدني وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم ، مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام⁽²⁾.

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية ، و يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ، ويقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ، ويرسل نسخا إلى رؤساء البلديات المعنية و إلى المديرين المكلفين بمسح الاراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الاوقاف و البناء و التعمير و مصالح الفلاحة⁽³⁾.

1- أنظر في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147/08 ، المرجع السابق .

2- بيوت نذير، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 07-02 ، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادر عن قسم الوثائق ، الجزء الثالث لسنة 2010 ، صفحة 25

3- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المرجع السابق

كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كبلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له⁽¹⁾.

إن عمليات التحديث الريفي أو الحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير أو الفلاحة و يخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية و الجرائد الجهوية أو الوطنية و الوسائل الإلكترونية الأخرى ، و يخضع وجوبا للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية المعنية طبقا لنص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 .

و يوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعار بالاستلام الى كل من المديريات الولائية و لرؤساء الدوائر المعنية و لرؤساء المجالس الشعبية المعنيين بالعملية .

يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الايام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق ، يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي و تستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف و الأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية⁽²⁾.

يفتح سجل ل قيد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي .

إن هذه الاجراءات الجماعية للتحقيق العقاري تجيز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقدم الادعاءات بالحيازة أو تسجيل اعتراضاته بذلك و يميز هذا الإجراء بـلأنه أداة للتهيئة العقارية⁽³⁾.

يودع ملف التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية لدى مصالح مديريةية الحفظ العقاري الولائي للتأكد من

قبوله ، و يقيده في سجل إيداع الملفات مرقم و محتوم من قبله ، و سجل آخر يفتح لغرض تدوين كل

1- يعلق القرار كذلك في مقر : الدائرة أو الدوائر المعنية ، البلديات المجاورة ، المديريات الولائية للحفظ العقاري ، مسح الأراضي ، أملاك الدولة ، الضرائب ، الشؤون الدينية والأوقاف ، الفلاحة والتعمير .

2- د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 151.

3 - د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ، صفحة 271.

الاعتراضات و الاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري ، وعلى إثر قبول الملف يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري بناء على قرار الوالي يتضمن نفس البيانات التي يشتمل عليها مقرر فتح تحقيق فردي⁽¹⁾.

المطلب الثالث : إعداد سند الملكية أثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري

نتناول في هذا المطلب إجراءات الشروع في التحقيق العقاري و الذي نفصل فيه كيف يتم تدوين نتائج التحقيق و الاجراء اللازم اتخاذه في حالة تقديم احتجاجات و اعتراضات (الفرع الأول) ثم نتطرق الى تكريس نتائج التحقيق و تسليم سند الملكية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: اجراءات الشروع في التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب (المعني) إجباريا فيتحقق المحقق العقاري عند وصوله إلى الأمكنة من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق بتسجيل إسم ولقب و صفة كل واحد منهم في التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب و التعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين بحضور صاحب الطلب أو المعني⁽²⁾.

يمكن للمحقق العقاري البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار المعني ، مما يعني أن حضور هؤلاء لا يفيد سوى في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق ، بينما غيابهم لا يعد مانع في مواصلة التحقيق ، وليس سبب في اتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري او سببا في تعليقه⁽³⁾.

1- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 307 .

2- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق .

3- مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02-11-2011 تتعلق بالقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

كما يفيد في التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة و يتأكد من مطابقة

الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان ، ومن طبيعة العقار المحتواة و الحقوق

العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية ⁽¹⁾ .

يقوم المحقق العقاري بمعاينة وقائع الحيابة ، ومدى توافر هذه الأخيرة على ركنيها المادي و المعنوي و كذا شروطها

القانونية طبقا لأحكام القانون الذي يسمح للمعني باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب باللجوء إلى

أسلوب التحقيق العقاري للاستفادة من أحكام القانون 07-02 ⁽²⁾ .

يمكن إثبات الحيابة بكل الطرق و الوسائل الممكنة باعتبار الحيابة واقعة مادية تخضع في إثباتها للقواعد العامة ،

دون اشتراط توفر السند الصحيح طبقا لأحكام القانون المدني في تحديد مفهوم الحيابة و شروطها ⁽³⁾ ، وحتى

اثباتها بالعقد العرفي رغم بطلانه ⁽⁴⁾ أو شهادة حيابة للاحتجاج بالتقادم المكسب لاكتساب العقار محل الحيابة

⁽⁵⁾ تدون نتائج التحقيق في محضر مؤقت ، و تكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما مقر البلدية موقع

العقار المعني بالتحقيق و هي مدة كافية لإثارة الاعتراضات و الاحتجاج ممن له مصلحة التي من شأنها معرفة

وضعية العقار المادية ، كما أنه في حالة طلب المعني فتح تحقيق عقاري بغير وجه حق ، أو أنه تبين لاحقا بعد

استفادته من التقييم العقاري بأنه استعمل طرق احتيالية أو قام بطريقة غير قانونية أو صرح بتصريحات كاذبة من

1- تعليمة رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ، المرجع السابق .

2- مذكرة رقم 5369 مؤرخة في 13/07/2010 تتعلق بتطبيق القانون 07-02 (إثبات وقائع الحيابة) صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

3- أنظر في ذلك :

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 232683 مؤرخ في 2002/05/22 ، المجلة القضائية ، عدد 01 الجزائر 2003 ، ص 326 .

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 201544 مؤرخ في 2000/11/22 مجلة الاجتهاد القضائي عدد خاص ، ج 2 ، الجزائر 2004 ص 283 .

4- المحكمة العليا قرار رقم 448006 مؤرخ في 2008/05/14 مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2008 ، ص 107 جاء فيه :

" لا يجوز التصريح بطلان العقد العرفي المتضمن بيع العقار دون استئناس قضاة الموضوع به لإثبات تاريخ بداية الحيابة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق "

- كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا : "إن القضاء بثبوت الحيابة إعتقادا على تاريخ العقد العرفي بصورة مستمرة و هادئة يعد قضاء سليما "

- أنظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233201 مؤرخ في 2002/06/18 ، نشرة القضاة ، عدد 62 ، الجزائر ، 2008 ، ص 349 .

5- أنظر المادة 14 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المرجع السابق .

أجل الحصول على سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري فإنه يتابع جنائيا عن طريق شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية (1).

يمكن للمعني طلب فتح تحقيق عقاري على عقار مبني دون أن تكون بحوزته رخصة بناء كون هذه الأخيرة لا تسلم في غياب سند الملكية طبقا لقوانين التهيئة و التعمير (2)، فإن المشرع في هذه الحالة أجاز لمن يمارس حيازة على عقار تفوق مدته سنة المطالبة بالحصول على شهادة حيازة تمكنه من الاستفادة لا سيما من رخصة بناء و تسوية وضعيته قانونا، لأن القانون رقم 02-07 لا يهدف إلى تسوية وضعية البناءات غير المشروعة.

1 / تدوين نتائج التحقيق :

بعد التحقيق الميداني و في الخمسة عشر يوما (15) ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقت يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي تكون قد وقعت و نتائج التحريات ، كما يدرج في التقرير الأقوال و الشهادات و المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ، يكون محل نشر واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما (30) بمقر البلدية ليطلع عليه الجمهور ، و التي تبدأ بعد ثمانية أيام (08 أيام) من بداية مدة لصق المحضر المؤقت (3).

إذا بقيت هذه الاحتجاجات و الاعتراضات دون حل يوقف التحقيق و للمعترض أجل شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة لحل النزاع قضائيا بعد أن استعصى حله إداريا (4)، إلا أنه بعد انتهاء مدة

1- أنظر المادة 18 من القانون 02-07، المرجع السابق

2- أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، معدل و متمم، ج ر، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

3- لعشاش محمد، المرجع السابق، 310.

1- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

(ثلاثون يوما) و في غياب أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يقر حق الملكية ، ويشرع في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب بحضور المحقق⁽¹⁾ .

2/ إعمال مبدأ الصلح :

في حالة ما إذا تم تقديم احتجاجات و اعتراضات أثناء مدة شهر من نشر المحضر المؤقت طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح ثمانية ايام (08) على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات و إذا اقتضى الأمر يقوم المحقق العقاري بالانتقال من جديد إلى عين المكان لدراسة هذه الاحتجاجات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني⁽²⁾ .

أ - نجاح محاولة الصلح :

يحرر المحقق العقاري إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضر الصلح و يستأنف في هذه الحالة إجراء التحقيق العقاري ، ينتهي بتحرير محضر نهائي يقر الملكية للمعني مرفقا بمحضر الصلح⁽³⁾ .

ب - فشل محاولة الصلح :

يحرر المحقق العقاري إذا أفضت محاولة الصلح إلى الفشل محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، له أثر موقف ، و للطرف المحتج أو المعارض أجل قانوني مدته شهران تحت طائلة رفض طلبه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة على أن توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى ، مع مراعات إجراء شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام القانون⁽⁴⁾ ، خلال ثمانية أيام على الأكثر

1- انظر المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق .

2- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق .

3- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 307 .

4- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 307 .

التي تلي نهاية المدة القانونية و هي مدة شهران من استلام محضر عدم الصلح تحت طائلة قيام مدير الحفظ العقاري بتحرير المحضر النهائي المكرس لحق الملكية .

الفرع الثاني: تكريس نتائج التحقيق و تسليم سند الملكية

يقوم المحقق العقاري المعين لهذا الغرض بعد الانتهاء من التحقيق بتسليم الملف الذي يتضمن طلب فتح تحقيق عقاري و الوثائق المرفقة به و المحضرين المؤقت و النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي من أجل إعداد مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ، أو رفضه في حالة لم يفض التحقيق إلى نتيجة⁽¹⁾ فهو إما أن يتم:

أ - إعداد مقرر التقييم :

بناء على المحضر النهائي المعد من طرف المحقق العقاري يتضمن نتائج التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري ، يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه ، فيقوم هذا الأخير بالتقييم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ، وإثر تنفيذ هذا الإجراء يعد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعنيين مع دفع رسم الشهر العقاريين ، ما لم تكن سندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية⁽²⁾.

يسلم سند الملكية في حالة الملكية الشائعة لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يجرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي وكالة موثقة ، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 فقد حدثته بمفهوم القانون 07-02 و أصبح لا يعبر عن الوضعية الحقيقية للعقار محل فتح التحقيق العقاري يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك⁽³⁾.

1- لعشاش محمد ، المرجع السابق ، ص 311 .

2- أنظر المادة 16 من القانون 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل ج ر عدد 82 ، الصادر في 2007/12/30 .

3- تعليمة رقم 003 ، مؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

ب - اعداد مقرر رفض التقييم

يتخذ مدير الحفظ العقاري في حالة ما إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري إلى نتيجة مقرر رفض التقييم يكون مسببا مع تبليغه حسب الحالة لصاحب الطلب (المعني) أو الوالي في حالة عملية تحقيق جماعية ، يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا ⁽¹⁾، و هي المحكمة الإدارية طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ⁽²⁾، شرط شهر الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء مقرر رفض التقييم طبقا لأحكام القانون لا سيما أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و أحكام المادتين 17 ف 2 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و أحكام المادة 17 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر .

يقوم المحقق العقاري عند الانتهاء من تحقيقه لزوما بإرسال المحضر إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي الذي يعد مقرر التقييم العقاري تمهيدا لتحرير سند الملكية⁽³⁾، إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت ، يحرر محضر نهائي يشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص قرارا يتضمن التقييم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب ، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ⁽⁴⁾.

فالتحقيق الإيجابي يقضي انعدام الاعتراض أصلا ، أو رفض الاعتراض و مواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عمليات التقييم النهائي المشار إليها بالمادة 13 من هذا القانون 02/07 و التي تعني معاينة الملكية العقارية للحائز عن طريق الاعتراف له بالسند على أساس التقادم المكسب في مفهوم المادة 827 من القانون المدني و ما بعدها ، وهي حالة تخص السند الذي سيصدر بخصوص الحائز أو الحائزين لأملاك عقارية بدون سند .

1- انظر المادة 17 من القانون رقم 07-02 ، المرجع السابق

2- انظر المادة 800 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق .

3- صروادي رفيقة ، المرجع السابق ، صفحة 73

4- انظر في ذلك المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08/147 ، المرجع السابق

إن حالة انعدام الاعتراض أو تقديره عند مباشرة هذا الإجراء أو في الحالات الأخرى رفضه من الجهات القضائية المختصة يؤدي إلى تحرير و إعداد سند ملكية بذلك وفقا لنموذج ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

و تتطلب عملية إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين و الاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي و المحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات التقييم العقاري و الشهر و إعداد و تسليم السند الذي يخضع وجوبا إلى إجراءات التسجيل و الشهر باعتباره أساسا للتقييم الأول بالسجل العقاري⁽¹⁾.

إن عملية تحليل التصريحات و الشهادات و الوثائق المقدمة و التحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب و التي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب ، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساسا لعملية التقييم العقاري باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر و التأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من هذا المرسوم التطبيقي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19.

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك و تعيين العقار و حدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية ، فإذا كان عقد الشهرة يسلم من الموثق المختص إقليميا ، فلن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا و الصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون جعلت عملية تسليم سند الملكية

1-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 277

من اختصاصه طالما أن نقطة بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة 04 فقرة 03

من هذا القانون ، وتقتضي مراقبة كل التحريات و التحقيقات و دراسة الاعتراضات بمعرفة هذه الجهة⁽¹⁾.

يتولى المحافظ العقاري عمليات التقييم العقاري بهدف تقييد مقرر التقييم المعد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي

المختص طبقا للمادة 15 فقرة 02 من هذا القانون التي تنص : "... يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ

العقاري المختص اقليميا قصد التنفيذ " فالمحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق

العقاري ينفذ هذا الاشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الامر 74/75

المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بالشهر العقاري .

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها .

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري سند الملكية الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج الملحق

بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات

الملكية ، يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق⁽²⁾.

و الجدير بالذكر أن إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر

العقاري، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم

، ويرمي هذا الاعفاء إلى تحفيز و تشجيع المواطنين على الإقبال و الاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي

، هذا إذا كانت عملية التحقيق العقاري إيجابية أما إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ

العقاري للولاية قرارا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري .

1-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ، صفحة 281

2-د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ، صفحة 172

إذا كان المشرع قد أعطى بموجب المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أعطى للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشأة 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 ، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموع البطاقات العقارية ، فإن مواد هذا القانون 02/07 قد منحت المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري ، يخضع وجوبا لعمليات التسجيل و الشهر⁽¹⁾.

المبحث الثالث : المنازعات الناجمة عن إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

ينتج عن عمليات إعداد سندات الملكية بموجب تحقيق عقاري عدة نزاعات قضائية منها ما تترتب على الاعتراضات و الاحتجاجات التي أسفر عنها فشل محاولة الصلح منها ما يتم مباشرتها ضد قرارات المحقق العقاري و المسؤول الولائي للحفظ العقاري كما قد تكون هذه المنازعات لاحقة عن إعداد و تسليم سند الملكية⁽²⁾. وقد لا تغلح الجهات الادارية في تسوية النزاعات المثارة بصدد التحقيق و المسح العقاري و حتى تلك المحتمل ورودها بعد تسليم سند الملكية ، بالتالي يترتب على ذلك ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة طبقا لمعايير و ضوابط موضوعية و شكلية حددت بالقواعد العامة أو طبقا لأحكام هذا القانون و المرسوم التطبيقي له⁽³⁾.

1-د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 281

2-اورهون نورة ، المرجع السابق ، صفحة 123

3- د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع نفسه ، صفحة 283

وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة دون المساس بمجالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء الشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي بمفهوم المادة 18 من هذا القانون . لذلك سيتم بيان المنازعات المحتملة وفق التقسيم التالي :

الهطلب الأول : المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري :

يختص القضاء الإداري بنظر الدعوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري (أولا) كما يختص بنظر الدعوى الموجهة ضد المحافظ العقاري (ثانيا) بالإضافة إلى نظره في الدعوى التي يرفعها المحافظ العقاري قصد إلغاء الترقيم العقاري (ثالثا)

الفرع الأول/ الدعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص :

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري⁽¹⁾ يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام الغرفة الإدارية خلال شهرين 02 تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر⁽²⁾ .

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا للأحكام التي حددتها المواد 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 و يترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانونا و المشار إليها بدقة في المادة 17 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتا⁽³⁾ .

1-د/حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 176

2- يبلغ مقرر الرفض في أجل أقصاه 06 ستة أشهر من تاريخ ايداع طلب فتح التحقيق العقاري المادة 17 من القانون 02/07.

3-د/محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 285

بالإضافة إلى ذلك يجب إرفاق العريضة بالقرار المطعون فيه المتمثل في مقرر رفض التقييم العقاري وفقا للشروط العامة لدعاوى الإلغاء الادارية⁽¹⁾ وذلك حسب نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الدعوى الادارية الموجهة ضد المحافظ العقاري :

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتقييم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري أي شهر سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة و هذا بناء على نص المادة 16 من القانون 02/07⁽²⁾، ويتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ⁽³⁾. و تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تسبب ضرر للغير على ان تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم⁽⁴⁾

الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني :

تنص المادة 18 من القانون 02/07 : " في حالة اكتشاف تقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني،

1-أورمون نورة ، المرجع السابق ، صفحة 128

2- تنص المادة 16 فقرة 1 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 على ما يلي : " يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ..."

3- د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 285.

4- تنص المادة 23 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الا سقطت الدعوى " .

و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " ترفع الدعوى الإدارية باسم وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي .

يفهم من النص القانوني المذكور أنه متى وصل إلى علم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أودعها المستفيد من التقييم العقاري وجب عليه رفع دعويين قضائيتين :

الدعوى الأولى : وتكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا من أجل المطالبة بإلغاء قرار التقييم العقاري على أساس أنه مبني على معلومات خاطئة و غير صحيحة .

الدعوى الثانية : تكون في شكل شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه و معاقبته وفقا للقانون

وهنا نكون أمام حالتين فلذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائري بحكم نهائي غير قابل لأي طعن فلئن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء التقييم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبني على الباطل وما بني على باطل فهو باطل و على أساس أيضا أن للحكم الجزائري حجية في مواجهة الحكم المدني .

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من الأفعال المتابع من أجلها فهذا يعني أن قرار التقييم العقاري كان صحيحا و بالتالي لا يمكن إلغاؤه إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من التقييم العقاري⁽¹⁾ .

الطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

مادام أن القانون 02/07 مبني على أساس التقادم المكسب ، إذ أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 و ما بعدها من القانون المدني⁽²⁾ أن يطلب إجراء تحقيق عقاري

1-رحابمة عماد الدين ، المرجع السابق ، صفحة 142

2- بمعنى أن تكون حيازة هادئة وعلنية و مستمرة وخالية من العيوب .

يتوج بتسليم سند الملكية وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعتزض (المالك ، الحائز الفعلي ..) أن يطعن في حيافة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي ، الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء ، العلنية ، الاستمرار) أو كونها حيافة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيافة كالإكراه ، اللبس أو الخفاء.

وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيافة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري ، وينجم عن رفعها وقف و تجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية⁽¹⁾.

ولا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عمليات الاعتراض على التحقيق العقاري أمام تناقض ادعاءات و دفع الأطراف المتنازعة إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع ، بالبحث عن مدى توفر شروط الحيافة في المدعى عليه التي على أساسها يمكن التمسك بالتقادم المكسب ، و تتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق ، الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق النزاع حول مدة الحيافة أو بالاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود و الادعاء بوجود تعدي.

إذا أسفر عن الدعوى صدور حكم أصبح نهائيا أو قرارا لصالح المدعى عليه يقوم المحقق العقاري بناء على أمر من القاضي العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق الذي ينتهي إلى تسليم سند ملكية للمعني يثبت حقه في الملكية التي أصبحت مكرسة بعقد رسمي بعد التحقيق⁽²⁾.

1-د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، صفحة 181

2-أورهمون نورة ، المرجع السابق ، صفحة 126

الهطلب الثالث : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

تنص المادة 18 من القانون 02/07 على : " 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 التقييم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

يبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة ، في حين كان ينبغي أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية⁽¹⁾

كما أن منح هذا الحق للمدير الولائي للحفظ العقاري قد يخدم و يشكل في الغالب حماية للإدارة العمومية و للدولة بالحفاظ على أملاكها و حمايتها عن تملكها من طرف الغير لأن هذا الأمر محصور طبقاً لما هو مستقر عليه قضاء من عدم جواز تملك أموال الدولة بالتقادم .

كما لم يحدد قانون التحقيق العقاري ميعاد رفع الشكوى على عكس دعوى الإلغاء و الاعتراض ، مما يجعل أعمال القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية بشأنه .

حسب ما تقضي به القواعد العامة ، تكون الدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار الناجمة عن اخطاء موظفيها الصادرة عنهم حال تأتدية وظيفتهم او بمناسبةها غير ان الدولة في هذا المجال تتحمل جبرالضرر بتقديم تعويض ملائم للضرر الا ان الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيماً شكل خطأ تقصيرياً في جانب المحافظ العقاري .

1-د/ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، صفحة 287

تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه الشخصي الجسيم اذا توفرت اركان الجريمة في الفعل الذي اتاه وما ينبغي الاشارة اليه في هذا الشأن ان القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على حالات قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري و لم تحدد اخطاء المحافظ العقاري مما يستدعي اعمال القواعد العامة في قانون العقوبات و ما توصل اليه الفقه و الاجتهاد و القضاء في هذا المجال .

فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة اتيان سلوك ايجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالاخلال بالتزامه القانوني ، و الذي يبلغ حد الجسامة و الخطورة ، كان يقوم باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المبينة و المثبتة من عملية المسح ببيانات اخرى لفائدة شخص آخر ، وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي فعل منصوص و معاقب عليه بموجب قانون العقوبات .

بالرجوع الى احكام المادة 214 من قانون العقوبات تنص على انه : " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض او موظف او قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية او الرسمية أثناء تادية وظيفته و ذلك اما :
- بوضع توقيعات مزورة .

- احداث تغيير في المحررات او التوقيعات .

- انتحال شخصية الغير او الحلول محلها .

- الكتابة في السجلات او غيرها من المحررات العمومية او التغيير فيما بعد اتمامها او قفلها ."

كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلمي عن طريق الامتناع عن اداء التزام قانوني ، مما يترتب عليه مسؤولية جزائية اذا وصل الى حد قيام الجريمة ، ومن بينها امتناعه عن تسليم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الاراضي قصد اعداد السجل العقاري عن طريق البطاقات العقارية دون اي سبب جدي .

فالامتناع يعد سلوكا سلبيا و يشكل مخالفة لقاعدة قانونية الزامية يترتب على مخالفتها عقوبة جزائية حال حدوث ضرر للغير ، مثال ذلك ان يرفض المحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري لمالكه الثابتة له الملكية بعد التقييم النهائي في السجل العقاري .

ان توفر و ثبوت اركان المسؤولية الجزائية من ركن مادي المتمثل في سلوك معين يأتيه المحافظ العقاري بصفة ايجابية او بالامتناع يكون مدركا لتصرفه هذا ، و صادرا عن ارادة حرة قامت مسؤولية عن اخطائه الجسيمة و كان عرضة للمسائلة الجزائية ، ناهيك عن العقوبات التأديبية التي يتعرض لها من الوزارة الوصية .

يكون التعويض عن الأضرار التي ألحقها بالغير تحت ضمان الدولة و مسؤوليتها و بالتالي وجوب لجوء المضرور الى القضاء الاداري المختص في مثل هذه الدعاوى للمطالبة بالتعويض عما تكبده من أضرار و خسائر جراء تصرف المحافظ العقاري ، على أن تكون للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته في هذا الخصوص و ذلك وفقا للقواعد العامة المعمول بها في دعوى الرجوع .

خاتمة

تعرضت الملكية العقارية الخاصة لانتهاكات صارخة مع مطلع الاستقلال الوطني إلى ما قبل تسعينيات القرن الماضي ، تمثلت في الإجراءات التعسفية المتخذة آنذاك لتحجيمها و تقييدها إلى حد يكاد ينتفي معه جوهر هذا الحق في ذاته لانتفاء حق المالك في ممارسة سلطات الملكية بكل حرية بالنظر للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة به في ظل تبني النظام الاشتراكي سابقا ، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو العمراني الذي أعطاه المشرع بعدا اجتماعيا مبالغا فيه تكريسا لمبدأ حماية الملكية العامة و توسيعها و لو على حساب الملكية الخاصة .

تحقيقا لهذا المبدأ القائم على حماية الملكية العامة لا الخاصة عكف المشرع الجزائري بعد الاستقلال الوطني و لفترة طويلة من الزمن على سن ترسانة من القوانين تهدف في مجملها إلى تحديد و تقييد الملكية الخاصة لحساب الملكية العامة ، إلا أنه على إثر التحولات السياسية و الاقتصادية التي أفرزتها أحداث 05 أكتوبر 1988 آنذاك ، فإن من بين ما كرسه دستور 1989 من مبادئ مبدأ ضمان الملكية الخاصة كما أكد عليه دستور 1996 المعدل لا سيما المادتين 20 و 52 منه .

صحيح أن توفير الحماية القانونية و القضائية اللازمة للملكية الخاصة مرهون بمدى توافرها على سندات قانونية مطابقة للتشريعات و التنظيمات المعمول بها في هذا المجال، و هو ما يؤكد عليه القانون لا سيما قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في مادته 27 معتبرا أن الملكية الخاصة لا يمكن إثباتها إلا بسند قانوني يبرر الملكية، و أن على كل حائز أو شاغل لملك عقاري أن يبرر هو الآخر هذا الشغل أو الحيازة ، و يقصد بذلك شهادة الحيازة المستحدثة بموجب هذا القانون و كل ذلك من شأنه أن يجعل المالك في مركز قوي في حالة المنازعة العقارية ، إلا أن صعوبة إثبات الملكية لانعدام السندات و انتقال الحيازة أب عن جد دون سند كان وراء الكثير من الإشكالات في الواقع العملي عجت بها ساحات القضاء بنوعيه دون جدوى .

بادر المشرع الى إيجاد آليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة و ذلك بموجب شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، ترتبت عليها عدة آثار قانونية من بينها إمكانية الحصول على رخص التعمير و ترتيب رهن عقاري لدى المؤسسات المالية رغم أنها لا تغير في الوضعية القانونية للعقار محل الشهادة لغاية إجراء عمليات المسح العقاري ، مما يعني تعقيد الأمر أكثر في حال ظهور المالك الحقيقي قبل فوات مدة اكتساب العقار المعني بالتقادم المكسب طبقا للقانون .

نظرا لسلبيات عقد الشهرة و الاشكالات التي أثارها في الواقع العملي قرابة ربع قرن ، بادر المشرع بإلغائه و ذلك بموجب قانون التحقيق العقاري رقم 07-02 مستحدثا بموجب هذا الاخير آلية تطهيرية جديدة حلت محل هذا العقد تسمى سند الملكية بإجراءات دقيقة و طويلة للوقوف على الحقيقة على خلاف الإجراءات السابقة ، عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري يوجه للمدير الولائي للحفاظ العقاري مرفوق بملف يثبت من خلاله المعني توافر أكان و شروط الحياة ، و أنها تستجيب لمقتضيات المادة 827 من القانون المدني ، ينتقل على إثره المحقق العقاري المعين لهذا الغرض لإجراءات التحقيق و المعاينة الميدانية ، فضلا على التحقيق قبل ذلك في الوضعية القانونية للعقار المعني قبل إعداد و تسليم السند ، إلا أنه رغم إجراء العملية تحت إشراف الدولة لتجنب الغش و التحايل و التعدي على الأملاك الأخرى و هو من إيجابيات هذا الإجراء ، فإن من سلبياته طول و تعقيد إجراءات الحصول على هذا السند في وقت وجيز لنقص المحققين العقاريين المؤهلين ، وضعف التكوين و كثرة الملفات .

وعليه نقترح في نهاية هذا البحث ما يلي :

- 1- تفعيل عمليات المسح العام للأراضي و تدعيمه بشريا ، و ماليا ، و تقنيا ، و الإسراع في إنجازه ، و ذلك بهدف تطهير الوضعية القانونية للعقارات غير المسووحة ، و تعميم الدفاتر العقارية باعتبارها سندات قانونية مثبتة للملكية دون منازع .
- 2- وجوب العمل على مبدأ استقرار القوانين العقارية بما يحقق استقرار المنظومة العقارية برمتها و تنظيمها و عدم التسرع في تعديلها أو إلغائها ، لما في ذلك من خطر على مبدأي عدم رجعية القانون و مبدأ الحقوق المكتسبة ، فضلا على تخفيف العبء على القضاء الذي أصبح في كثير من الأحيان يتدخل لحل منازعات عقارية أثارت و تثير إشكالات خطيرة على الملكية العقارية كان على المشرع إيجاد حلول لها قبل القضاء .
- 3- تفعيل عمليات الاستفادة من سندات الملكية المستحدثة بموجب القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري و ذلك بتوفير الإمكانيات اللازمة و على رأسها المحققين العقاريين أو تبسيط الإجراءات للإسراع في الاستجابة لطلبات فتح التحقيق العقاري في وقت معقول على خلاف ما نراه حاليا .
- 5- وجوب الإسراع أيضا في الاستجابة لطلبات شهادات الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لأن من شأن ذلك أن يساهم لا سيما في تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة المشيدة على هذه الأوعية العقارية تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها مهما كانت

طبيعتها القانونية مما يجعل أيضا إدارة أملاك الدولة معنية لإنجاح هذه العملية بالإسراع في التحقيقات العقارية ، و إعداد عقود التنازل .

6- إصدار قوانين تعكس بحق رغبات الأفراد و أيضا التخلي عل عقلية البيروقراطية و المركزية لأنها أسباب كل المشاكل ، وثقل وتيرة التطهير خصوصا في وقت أصبحت السرعة فيه من ميزات هذا العصر ، و يكفينا كدليل على ذلك المرحلة ما بين صدور القانون و تنفيذه فمثلا القانون 07-02 المتضمن إحداث إجراء تحقيق عقاري و تسليم سندات الملكية صدر في 27 فيفري 2007 و لم يصدر مرسومه التنفيذي إلا في شهر مايو 2008 أي أكثر من سنة ، و لا يزال العمل به غير مطبق في أرض الواقع إلى الآن ، فكيف ندعو إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة و الحال على ما هو عليه ؟ .

إننا ومن خلال بحثنا هذا ندعو إلى إنشاء جهة رسمية متخصصة في معالجة المشاكل العقارية في الجزائر و بشكل جدي و جذري ، وإلى إعادة تنظيم الساحة العقارية ، وتحديث القوانين بما يخدم الصالح العام و الخاص ، و يلي تطلعات المواطن ويشبع حاجاته الفعلية .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

(1) الكتب:

- (1) - د/ بن عبيدة عبد الحفيظ ، الحالة المدنية و اجراءاتها في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر 2004.
- (2) - د/ بن عبيدة عبد الحفيظ ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، طبعة 2003 .
- (3) - د/ جابر محجوب علي و د/ فايز عبد الله الكندي ، اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة و الافراد ، جامعة الكويت ، الكويت 2005 .
- (4) - جمال بوشناقفة ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، در الخلدونية ، الجزائر ، طبعة سنة 2006.
- (5) - د/ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للنشر ، طبعة 2 ، سنة 2014.
- (6) - د/ حمدي باشا عمر ، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الاجراءات المدنية ، الجزائر ، دار هومة للنشر ، سنة 2001.
- (7) - د/ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، سنة 2006.
- (8) - د/ خليل احمد حسن قداددة ، شرح النظرية العامة للالتزامات ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988.

- (9) - د/ رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2006 .
- (10) - فريدة محمدي ، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية القانون ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرغبة ، الجزائر 2002 .
- (11) - د/ محمدي فريدة (زواوي) الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2000 .
- (12) - د/ محمودي عبد العزيز ، حاج علي عيسى ، اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الاولى ، منشورات بغداددي ، الجزائر ، سنة 2011 ، 2012 .
- (13) - د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الطبعة الثانية 2010 .
- (14) - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الاولى ، سنة 2003 .

(2) الرسائل الجامعية و المذكرات

(أ) - الرسائل الجامعية (دكتوراء)

- 1- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراء في العلوم تخصص قانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، مارس 2014 .
- 2- لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراء في العلوم تخصص قانون ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، الجزائر ، 2016 /01/27 .
- 3- محمودي عبد العزيز ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسووحة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراء في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر 2007 .

(ب) - المذكرات الجامعية (ماجستير)

- 1- اورحمون نورة ، اثبات الملكية الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، تاريخ المناقشة 2012/09/30 .
- 2- اسماعين شامة ، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، السنة الجامعية 1998 -1999 .
- 3- صروادي رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2013 .
- 4- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2010/2009 .
- 5 - قتال حمزة ، شهر عريضة الدعوى العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص عقود و مسؤولية ، جامعة بومرداس كلية الحقوق ، الجزائر 2006 ..
- 6- ميسون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، عام 2006 / 2007 .

3- المقالات في الجرائد

- 1- د/ احمد عبد العال ابو قرين ، الحماية الدستورية للملكية الفردية اسسها و مقتضياتها في ضوء الفقه و القضاء المصري و الفرنسي ، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية ، العدد الثالث ، السنة الثانية و الاربعون ، مجلة الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر 2000 ، ص 14 .
- 2- د/ امين بركات سعود (القاضي العقاري الاول بدمشق) آثار القيد في السجلات العينية ، المجلة القضائية ، عدد 2 ، دمشق 1995 ، ص 45 .

- 3- بيوت نذير ، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، الجزائر 2004 ، ص 18 .
- 4- بيوت نذير ، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 07-02 ، 02 ، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادر عن قسم الوثائق ، الجزء الثالث لسنة 2010 .
- 5- بوجمعة صويلح ، دراسة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 مجلة الفكر البرلماني العدد 16 ، ماي 2007 .
- 6- بوجردة مخلوف ، شرح القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، نشرة القضاء العدد 63 ، ص 274 .
- 7- بوصوف موسى ، دور القاضي الاداري في المنازعة العقارية ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 02 ، الجزائر 2002 ، ص 32 .
- 8- عمر زودة ، تعليق على القرار رقم 129947 ، مجلة الموثق ، عدد 06 ، الجزائر 1999 ، ص 15 وما بعدها .
- 9- د/ عمار رواينية ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج 2 الجزائر 2004 ، ص 126 .
- 10 -قسوري فهيمة ، شهر الدعاوى و الاحكام القضائية العقارية ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد السابع ، الجزائر 2010 ، ص 329 ، 345 .
- 12- مجيد مخلوفي ، شهادة الحيازة وتطبيقاتها ، نشرة القضاة عدد 57 ، الجزائر ، ص 141 .
- 13- محمودي عبد العزيز ، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، عدد 1 ، الجزائر 2007 ، ص 233 .

- 14- د/ محمدي فريدة ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج 2 الجزائر 2004 ، ص 126.
- 15- د/ معاشو عمار ، المنازعات العقارية (بين الافراد فيما بينهم ، وبين الافراد و الدولة) المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية السياسية ، ج 42 ، عدد 2 ، الجزائر 2000، ص 36 .
- 16- مسعود كمين ، عقد الشهرة و نظامه القانوني ، دراسة تحليلية للمرسوم رقم 83-352 ، المجلة القضائية ، عدد 02، الجزائر 2003، ص 56.

(4) النصوص القانونية :

(أ) الدساتير

- دستور 1976 .
- دستور 23 فبراير 1989 .
- دستور 28 نوفمبر 1996

(ب) النصوص التشريعية

- 1- امر رقم 65-182 مؤرخ في 10 جويلية 1965 ، يتضمن تأسيس الحكومة ج ر ، عدد 58 ، الصادر في 13 جويلية 1965 .
- 2- امر رقم 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن الاملاك الشاغرة ، ج ر عدد 36 ، الصادر في 16 مايو 1966 .
- 3- امر رقم 55-154 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الاجراءات المدنية ملغى بموجب القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، ج ر ، عدد 47 ، الصادر في 09 جوان 1966 .

- 4- امر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جوان 1966 ، يتضمن قانون العقوبات ، معدل و متمم ، ج ر ، عدد 49 ، الصادر في 11 جوان 1966 .
- 5- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، يتضمن تنظيم التوثيق ، ج ر عدد 78 ، الصادر في 15 ديسمبر 1970 ملغى بموجب القانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 يوليو 1988 ، يتضمن قانون التوثيق ج ر عدد 27 27 ، صادر في 13 يوليو 1988 .
- 6- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني معدل و متمم بالقانون رقم 80-07 مؤرخ في 09 اوت 1980 ، و بالقانون رقم 83-01 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، و بالقانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ، و بالقانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 ، و بالقانون رقم 89-01 مؤرخ في 07 فبراير 1989 و بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 .
- 7- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، يتضمن قانون التسجيل ، معدل و متمم بموجب القانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003 و بالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 81 ، الصادر في 18 ديسمبر 1976 .
- 8- قانون رقم 84-16 مؤرخ في 30 يوليو 1984 يتضمن قانون الاملاك الوطنية ملغى بالقانون رقم 90-30 مؤرخ في اول ديسمبر 1990 ، ج ر ، عدد 16 ، الصادر في 30 يوليو 1984
- 9- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بموجب الامر رقم 95-26 مؤرخ في 25 ديسمبر 1995 ، ج ر عدد 49 ، الصادر في 18 نوفمبر 1990 .
- 10- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 افريل 1991 يتعلق بالأوقاف معدل و متمم ، ج ر ، عدد 21 الصادر في 08 ماي 1991 .

- 11- أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، يعدل و يتمم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 1995 .
- 12- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر عدد 15 ، الصادر في 28 فبراير 2007 .
- 13- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007 ، يتضمن قانون المالية سنة 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل ج ر عدد 82 ، الصادر في 30 ديسمبر 2007 .
- 14- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ج ر عدد 21 الصادر في 23 ابريل 2008 .

(ج) النصوص التنظيمية

1- المراسيم :

- 1- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1975 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993 ، ج ر عدد 30 ، الصادر في 13 افريل 1976 .
- 2- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ، يعدل و يتمم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد 38 ، الصادر في 02 ديسمبر 1980 .
- 3- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 ، يسن اجراءات الاثبات بالتقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-148 المؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 21 ، الصادر في 24 مايو 1983 .

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 ، يحدد كفاءات اعداد شهادة الحيازة و تسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 36 الصادر في 31 جويلية 1991 .

5- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993 ، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 34 ، الصادر في 23 ماي 1993 .

6- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 ، الصادر في 25 مايو 2008 .

2- التعليمات :

- تعليمة (وزارة المالية) رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 ، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية .

3- مذكرات املاك الدولة :

- (مذكرة رقم 14123 مؤرخة في 14 اكتوبر 1991 ، تتعلق بإعداد شهادات الحيازة ، صادرة عن ادارة املاك الدولة .

- (مذكرة رقم 38501 مؤرخة في 22 جانفي 1993 ، تتعلق بتحرير شهادة الحيازة على عقارات غير واقعة في اقسام هي في طور المسح ، صادرة عن ادارة املاك الدولة.

- (مذكرة رقم 01373 مؤرخة في 05 افريل 1998 تتعلق بالمرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن عقد الشهرة ، صادر عن ادارة املاك الدولة .

- (مذكرة رقم 507 مؤرخة في 28 جانفي 2001 ، منازعات - قواعد شكلية في الاجراءات لشهر الدعوى العقارية (مرفقة بقرار قضائي رقم 129032) صادرة عن ادارة املاك الدولة .

- (مذكرة رقم 6146 مؤرخة في 12 اوت 2006 تتعلق بإعداد شهادة الحيازة انجاز مسح الاراضي العام ، صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 2339 مؤرخة في 25 مارس 2007 ، عقود الشهرة - توقيف العمل بالمرسوم رقم 83-352 المادة 19 من القانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري ، صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 6824 مؤرخة في 15 ديسمبر 2008 ، تتضمن توجيه الدعاوى الرامية الى الغاء عقود الشهرة المنصبة على املاك الدولة الى القاضي المدني ، صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15 افريل 2010 تتعلق بتطبيق احكام القانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 تتعلق بالتحقيق العقاري (التكفل بطلبات الحائزين على شهادات الحيازة) صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 5369 مؤرخة في 13 جويلية 2010 تتعلق بتطبيق احكام القانون 02-07 يتعلق بالتحقيق العقاري (اثبات وقائع الحيازة) صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 06419 مؤرخة في 05 سبتمبر 2010 ، تتضمن القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 - اقسام مسح الاراضي - صادرة عن ادارة املاك الدولة .
- (مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02 نوفمبر 2010 ، تتعلق بالقانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري ، - غياب الملاك او الحائزين المجاورين سببا في انجاز مقررات التقييم او تعليق التحقيقات ، صادرة عن ادارة املاك الدولة
- (مذكرة رقم 8569 مؤرخة في 25 اوت 2011 ، تتضمن اعداد شهادات الحيازة المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، صادرة عن ادارة املاك الدولة .

5- الاجتهادات القضائية :

- 1) قرار المجلس الاعلى (غ م) رقم 34928 مؤرخ في 06 مارس 1985 (دعوى الحيابة - عدم الالتزام بها - الفصل في الملكية ، خرق للقانون) ، تطبيقات قضائية في المادة العقارية ، الجزائر 1995 ، ص 67، 70.
- 2) قرار المجلس الاعلى (غ م) رقم 37900 مؤرخ في 17 ديسمبر 1986 ، (دعوى حيابة - تجاوز الاجل القانوني - نقض المبدأ عدم قبول دعاوى الحيابة (تطبيقات قضائية في المادة العقارية ، الجزائر 1995 ، ص 73-76.
- 3) قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 234655 مؤرخ في 16 نوفمبر 1999 (عقد حبس ، لا يخضع للرسمية ، من اعمال التبرع) مجلة الاجتهاد القضائي ، عدد خاص ، الجزائر 2001 ، ص ص 314، 317 .
- 4) قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 191807 مؤرخ في 24 نوفمبر 1999 (دعوى الحيابة ، الفصل في الملكية ، خرق القانون ، المادة 416 من القانون المدني) مجلة الاجتهاد القضائي ، عدد خاص ، ج 02، الجزائر 2004 ، ص ص 316، 319 .
- 5) قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 190541 مؤرخ في 29 مارس 2000 (الحيابة ، عقد الشهرة ، عدم الاعتراض عليه امام الموثق لا يمنع من الطعن فيه امام القضاء) المجلة القضائية ، عدد 01، الجزائر 2000، ص ص 151، 154 .
- 6) قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 200162 مؤرخ في 26 جويلية 2000 (دعوى حيابة ، حماية الحيابة ، سندات الملكية ، مناقشتها ، لا) الاجتهاد القضائي ، عدد خاص ، ج 2 ، الجزائر 2004 ، ص ص 336، 339 .
- 7) قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 204939 مؤرخ في 22 سبتمبر 2000 (حق الملكية - التقادم - الحقوق - الحقوق الميراثية - المادة 829 من القانون المدني) مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج 2 ، الجزائر 2004 ، ص ص 222، 225 .
- 8) قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 198951 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000 (عقد الشهرة ، الاعتراض عليه ، عدم اثبات الحيابة) المجلة القضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2003 ، ص ص 305، 308 .
- 9) المحكمة العليا (غ . م) قرار رقم 547662 مؤرخ في 22-04-2010 ، المجلة القضائية ، عدد 2 ، الجزائر 2010 ، ص 152.

- 10) مجلس الدولة قرار رقم 5763 مؤرخ في 2002/02/11 مجلة مجلس الدولة عدد 02 ، الجزائر 2002 ، ص 198.
- 11) قرار رقم 157310 الصادر بتاريخ 16 جويلية 1997 ، مجلة القضائية العدد الأول سنة 1997 ، ص 1342)- المحكمة العليا ، (غ ع) قرار رقم 215221 مؤرخ في 2001/12/29 ، الاجتهاد القضائي ، عدد خاص ، الجزء 2 ، الجزائر 2004 ، ص 389.
- 13) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 206394 مؤرخ في 2001/04/25 ، المجلة القضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2003.
- 14) للمحكمة العليا القرار (غ ع) رقم 198951 بتاريخ 27 سبتمبر 2000 مجلة قضائية عدد 01 الجزائر 2003 ، ص 305.
- 15) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300815 مؤرخ في 2005/05/18 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، الجزائر 2005 ، ص 351 .
- 16) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 479371 مؤرخ في 2008/10/15 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، الجزائر 2008 ، ص 273 .
- 17) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 202764 مؤرخ في 2000/09/27 ، المجلة القضائية عدد 01 ، الجزائر 2003 ، ص 309
- 18) مجلس الدولة قرار رقم 5680 مؤرخ في 2002/02/11 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 2 ، الجزائر 2004 ، ص 195 ، كذلك مجلس الدولة قرار رقم 13673 مؤرخ في 2005/02/01 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 7 ، الجزائر 2005 ، ص 161 .
- 19) المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 453370 مؤرخ في 2009/02/18 ، المجلة القضائية عدد 1 ، الجزائر 2009 ، ص 133.
- 20) محكمة التنازع قرار رقم 073 مؤرخ في 2008/12/21 ، نقلا عن مذكرة رقم 8979 مؤرخة في 2010/11/02 تتعلق بالجهة القضائية المختصة بالفصل في العقود التوثيقية ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .
- 25) محكمة التنازع قرار رقم 000095 مؤرخ في 2011/01/31 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 01 ، الجزائر 2011 ، ص 372.

- 21) أنظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 204939 مؤرخ في 2000/09/22 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج 2 ، الجزائر 2004 ، ص 222.
- 22) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 311854 مؤرخ في 2005/11/16 ، نشرة القضاة ، عدد 59 ، الجزائر 2005 ، ص 259.
- 23) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 190541 مؤرخ في 2000/03/29 ، المجلة القضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2000 ، ص 151
- 24) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 251665 مؤرخ في 2003/09/24 ، مجلة المحكمة العليا عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2010 ، ص 291
- 25) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 565212 مؤرخ في 2009/12/10 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2010 ، ص 29
- 26) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 71952 مؤرخ في 1990/09/24 ، المجلة القضائية ، عدد 2 ، الجزائر 1992 ، ص 35 .
- 27) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 274758 مؤرخ في 2004/06/23 ، المجلة القضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2007 ، ص 216.
- 28) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 299254 مؤرخ في 2005/02/23 ، المجلة القضائية عدد 01 ، الجزائر 2005 ، ص 255 .
- 29) المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 323953 مؤرخ في 2006/01/18 ، المجلة القضائية عدد 01 ، الجزائر 2006 ، ص 211 .
- 30) أنظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 224654 مؤرخ في 2000/06/07 ، المجلة القضائية ، عدد 1 ، الجزائر 2002 ، ص 147 .
- 31) المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 358399 مؤرخ في 2007/04/18 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 02 ، الجزائر 2007 ، ص 161 .
- 32) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 333926 مؤرخ في 2006/01/18 ، مجلة قضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2006 ، ص 417

- 33) المحكمة العليا قرار رقم 572238 مؤرخ في 2010/01/14 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2010 ، ص 133 .
- 34) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 618014 مؤرخ في 2010/09/16 ، المجلة القضائية ، عدد 02 ، الجزائر 2010 ، ص 238
- 35) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 2880885 مؤرخ في 2005/03/23 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 1 ، الجزائر ، 2005 ، ص 239 .
- 36) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300879 مؤرخ في 2005/09/14 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 02 ، الجزائر 2005 ، ص 359 .
- 37) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 2007/12/12 ، المجلة القضائية ، عدد 1 ، الجزائر 2008 ، ص 215 ..
- 38) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 508386 مؤرخ في 2009/03/11 ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، الجزائر ، ص 241.
- 39) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 232683 مؤرخ في 2002/05/22 ، المجلة القضائية ، عدد 01 ، الجزائر 2003 ، ص 326 .
- 40) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 201544 مؤرخ في 2000/11/22 مجلة الاجتهاد القضائي عدد خاص ، ج 2 ، الجزائر 2004 ص 283 .
- 41) المحكمة العليا قرار رقم 448006 مؤرخ في 2008/05/14 مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج 3 ، الجزائر 2008 ، ص 107
- 42) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233201 مؤرخ في 2002/06/18 ، نشرة القضاة ، عدد 62 ، الجزائر ، 2008 ، ص 349 .

الفهرس

الصفحة	
2,3,4,5,6	مقدمة
7,8	الفصل الأول: شهادة الحيابة آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة
9	المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيابة
9,10,11	المطلب الأول: تعريف شهادة الحيابة
12	المطلب الثاني: خصائص اعداد شهادة الحيابة
12	الفرع الأول : شهادة الحيابة شهادة اسمية
13	الفرع الثاني : شهادة الحيابة لا تعطي للحائز الحق في التصرف في العقار و لا تعطي له صفة مالك العقار
14	المطلب الثالث:شروط اعداد شهادة الحيابة
14	الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار المحوز
17	الفرع الثاني :الشروط المتعلقة بوضع اليد
17	الفرع الثالث :الشروط المتعلقة بالمدة
18	الفرع الرابع :الشروط المتعلقة بالتسجيل و الشهر
	المبحث الثاني :اجراءات تسليم شهادة الحيابة
20	المطلب الأول : تقديم الملف الى المصالح البلدية المختصة
20	الفرع الاول : بالنسبة للإجراء الفردي
21	الفرع الثاني :بالنسبة للإجراء الجماعي
23 ، 22	المطلب الثاني :التحقيق و التحري
24	المطلب الثالث:تسليم شهادة الحيابة و الآثار القانونية لشهادة الحيابة المترتبة عنها
24	الفرع الاول :تسليم شهادة الحيابة
27 ، 26، 25	الفرع الاول : الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة
28	المبحث الثالث : المنازعات المترتبة عن اعداد شهادة الحيابة
29 ، 28	المطلب الأول :المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
30	المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الاداري
31	المطلب الثالث :المنازعات التي يختص بنظرها القاضي الجزائي

	الفصل الثاني : التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة
	المبحث الأول : مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
34 ، 33	المطلب الأول: تعريف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
35	المطلب الثاني : شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
35,36,37	الفرع الأول : شروط متعلقة بالعقار
38	الفرع الثاني : شروط متعلقة بالحيازة
39,40,41,42	المطلب الثالث :اهداف اجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
43	المبحث الثاني : اجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري
44	المطلب الأول :تقديم طلب فتح تحقيق الة مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا
44	الفرع الاول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز على سند ملكية
45	الفرع الثاني : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01
46	المطلب الثاني :فتح تحقيق عقاري
46,47,48,49	الفرع الاول :تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية
50,51,52	الفرع الثاني :التحقيق العقاري الذي يتم في اطار عملية جماعية
53	المطلب الثالث : : اعداد سند الملكية اثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري
53,54,55,56	الفرع الأول :اجراءات الشروع في التحقيق العقاري
57,58,59,60	الفرع الثاني :تكريس نتائج التحقيق و تسليم سند الملكية
61	المبحث الثالث : المنازعات الناجمة عن اعداد و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري
62,63,64	المطلب الأول :المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الاداري
65	المطلب الثاني :المنازعات التي يختص بنظرها القضاء العقاري
66,67,68	المطلب الثالث :المنازعات التي يختص بنظرها القاضي الجزائي
69,70,71	خاتمة
	قائمة المراجع