



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

الكلية : العلوم السياسية

القسم : الحقوق

عنوان المذكرة :

آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر تكميلية تخصص قانون أعمال

تحت اشراف

*د بريك الطاهر

من تقديم الطلبة :

- غلية أحمد
- عتامن عمر

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة	الجامعة
أ/طوبال فهيمة	أستاذ مساعد	رئيسا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
د/بريك الطاهر	أستاذ محاضر	مشرفا و مقرا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
د/لحوالة أمال	أستاذ مساعد	مناقشا	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

سنة الجامعية 2025/2024



الشكر والتقدير

قال صلى الله عليه وسلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل "

نحمد الله على توفيقه لنا دائما لإتمام هذا العمل ولولا توفيقه لنا لما وصلنا الى

هنا

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير الى الاستاذ المشرف "بريك الطاهر" على جهوده

الجبارة وصبره الطويل معنا وعلى توجيهاته والمعلومات القيمة التي ساهمت

في اثناء موضوع دراستنا

كما نتقدم بجزيل الشكر الى كل اعضاء كلية الحقوق والعلوم السياسية على

مجهوداتهم وحسن معاملتهم.

إهداء الطالب غليظة أحمد

بعد بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على
صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم وعلى
آله وصحبه الميامين ومن تبعهم بإحسان إلى
يوم الدين

اهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى لم تدخر نفسا في تربيتي امي الحنون
إلى من تشقت يداه في سبيل رعايتي ... ابي الصبور
إلى عمي حفظه الله ورعااه واطال في عمره الذي علمني
معنى كيفية الحياة والتعامل معها

إلى اخوتي واخواتي الكرام حفظهم الله

إلى كافة اصدقائي ورفاق الدراسة وفقكم الله

إلى كل من كان لهم أثر على حياتي

إلى كل من نصحتني

وكل من ساهم في اتمام هذا البحث جزاكم الله

عني كل الجزاء

إهداء الطالب عثمان عمر

أهدي عملي هذا إلى كل من دعمني و رافقني
في مساري الدراسي و أخص بالذكر كل العائلة
الكريمة بداية بالوالدين حفظهما الله و إخوتي و
أبنائهم و الزوجة الكريمة و كل الأصدقاء و الزملاء
الذين تشرفنا بمعرفتهم في كلية الحقوق
جامعة سكيكدة بدون استثناء

المقدمة

مقدمة

تعد العقارات من ابرز مصادر الثروة بالنسبة للدول ، فعلى مر العصور وجدت في الإنسان غريزة حب التملك و السيطرة على العقار ، إذ تعتبر أحد أهم عناصر الدخل القومي لما فيها من استثمارات وطنية و أجنبية ، هذه الأهمية جعلت منها الأكثر صراعا و خلافا بين الأفراد عبر كل الأزمنة، الأمر الذي أدى إلى بروز نزاعات قضائية لا تنتهي من أصحاب الحقوق المالكين و الحائزين لإثبات ملكيتهم العقارية ، وأيضا تداخل الأملاك العقارية الخاصة مع أملاك الدولة.

و تجدر الإشارة أنه في الجزائر شهدت الملكية العقارية الخاصة في مرحلة ما بعد الاستقلال إلى سنة 1970 فوضى بسبب غياب السندات المثبتة وتملك بعض العقارات من طرف الفرنسيين المستوطنين الأمر الذي عجل بإيجاد آليات مؤقتة لحفظ الأملاك العقارية ، حيث كانت العقود العرفية حينها سند كافي لإثبات الملكية العقارية و نظرا للتطورات صدرت تشريعات متعددة ، حيث نجد مرحلة ما بعد 1970 التي شهدت تطورا في إثبات الملكية العقارية و هذا بإصدار مجموعة من القوانين منها المرسوم 70-91⁽¹⁾ المتضمن مهنة التوثيق و الذي بموجبه أصبحت المعاملة العقارية تفرغ في قالب رسمي لتكون صحيحة ، إلى جانب صدور الأمر 71-73⁽²⁾ المتضمن تأمين الأراضي في إطار الثورة الزراعية ، و كذا الأمر 73-32⁽³⁾ المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة ، حيث سلمت بموجبه شهادات مثبتة لحق الملكية العقارية ، بعدها أصدر المشرع الأمر 75-74⁽⁴⁾ المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وأيضا صدور المرسومان التطبيقيان المتعلقان بالمشح العقاري و تأسيس السجل العقاري .

(1) _الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ملغى، ج ر، عدد 78 ، لسنة 1970

(2) _الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97 ، لسنة 1970

(3) _المرسوم التنفيذي 73-32 ، المؤرخ في 5 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة

(4) _الأمر ، الأمر 75-74 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،

الجريدة الرسمية عدد 15

و الملاحظ أنه بسبب الوتيرة البطيئة في عملية المسح تم إنشاء وكالة وطنية للمسح العقاري كما صدرت تشريعات تتعلق بالتقادم المكسب والتحقيق العقاري وكان هدفها تسوية وضعية العقارات و تسليم سندات مثبتة للأمالك العقارية.

أهمية الموضوع

تظهر أهمية الموضوع في أن هناك نزاعات قائمة لا تنتهي في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة و هذا يعود إلى غياب السندات المثبتة أو كثرة أصحاب الحقوق و تداخل مصالحهم و كذا الاعتداء على ملكية الغير إضافة إلى ذلك تعدد الأملاك العقارية و اختلافها من حيث النظام القانوني .

- الأهمية العلمية للموضوع بسبب تجدد القوانين و كثرت الصراعات العقارية .
- محاولة معرفة الوسائل والآليات القانونية التي قدمها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية.
- تبرز أهمية الموضوع أيضا في الجانب الاقتصادي إذ أن الدولة الجزائرية باعتمادها لاقتصاد السوق تطلب لزوما وجود عقارات واضحة ومحددة و لها سندات ملكية .

دوافع اختيار الموضوع

تداخلت دوافع اختيارنا للموضوع بين الدوافع الذاتية و الموضوعية و هذا ما نوضحه على النحو الآتي :

الدوافع الذاتية لاختيار الموضوع :

- رغبة منا في معرفة القواعد و الآليات القانونية التي أقرها المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة .
- الميل الخاص لدراسة كل ما يخص العقار و خصوصا الملكية العقارية الخاصة.
- الرغبة في دراسة التشريعات الخاصة بالملكية العقارية و تحليل موادها و الإلمام بكافة جوانبها.

الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع:

- بسبب واقع الأملاك العقارية حيث نجد العديد من الأشخاص المالكين للعقارات لا يمتلكون السندات الرسمية أو يمتلكون سندات ناقصة أدت إلى بروز صراعات بين أصحاب الحقوق

خاصة الذين يحوزون وثائق و سندات ملكية و الأشخاص الذين يحوزون عقارات دون سندات
- نظرا لأهمية الأملاك العقارية من الجانب الاقتصادي حيث تساهم في نمو الاقتصاد الوطني

أهداف دراسة الموضوع

أبرز الأهداف من دراستنا لهذا الموضوع

- فهم النظام القانوني للملكية العقارية الخاصة لأن تنظمها العديد من التشريعات المتفرقة حيث
نجد القانون المدني هو الشريعة العامة من خلاله تم تنظيم العديد من المسائل المتعلقة بالأملاك
العقارية ،إضافة إلى بعض الأحكام الخاصة المتعلقة أساسا بمختلف الأملاك العقارية.

- التعريف بالآليات و القواعد التي أقرها المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي
التي لم يشملها المسح العقاري.

- معرفة القيمة القانونية للعقود الرسمية و العرفية في التشريع الجزائري مع تعداد الوقائع المادية
المثبتة للملكية العقارية .

- محاولة إبراز ما مدى فعالية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية.

صعوبات الدراسة

رغم أن الموضوع له أهمية بالغة و جدير بالبحث إلا أنها اعترضتنا جملة من الصعوبات نذكر
منها الآتي :

- وجود العديد من التعليمات و المذكرات التي في بعض الحالات لا تتماشى و الأحكام القانونية
و لا تطبق عبر كافة الجهات المعنية بالحفظ العقاري مما جعل الآراء تختلف بخصوص بعض
المواضيع .

إشكالية الموضوع

و انطلاقا مما سبق يتم طرح الإشكالية الآتية :

- ماهي السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة و
الأراضي الممسوحة و ما مدى فعاليتها ؟

المنهج المتبع

حيث أن طبيعة الموضوع تستوجب إتباع ثلاثة مناهج و هي التحليلي و الوصفي و التاريخي
نظرا للمبررات و الأسباب المتمثلة في أن موضوع المذكرة ذو طبيعة قانونية بحثية و عليه

اعتمدنا على المنهج التحليلي الغالب في الدراسات القانونية، وذلك بتحليل مختلف النصوص القانونية و القرارات المتعلقة بالموضوع وكذا فهم معناها واعتمدنا أيضا على المنهج الوصفي للتعريفات و كذا وصف كل الجوانب المتعلقة بالموضوع في حين المنهج التاريخي لعرض التطور التاريخي و المراحل التي مرت بها الأملاك العقارية خاصة بين فترة اعتماد العقود العرفية و فترة ما بعد ظهور قانون التوثيق مروراً بقانون المسح العام للأراضي إلى يومنا هذا.

الدراسات السابقة

هناك العديد من الدراسات السابقة والتي تناولت إثبات الملكية العقارية الخاصة بكل وسائل إثباتها ، ومن بين هذه الدراسات:

- أطروحة دكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري للطالب عماد الدين رحايمية من جامعة مولود معمري تيزي وزو و نوقشت بتاريخ 15 مارس 2014 ، حيث تناول الباحث آليات إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة و الغير ممسوحة بالإشكالية الآتية: ماهي مختلف الآليات القانونية التي تصلح أن تكون عنوان لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، إذ تناول الموضوع بشكل تفصيلي مقارنة بمذكرتنا.

- أطروحة دكتوراه بعنوان إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري للطالبة العمري بوقرة من جامعة باتنة 1، حيث تناول تطور قواعد اثبات الملكية العقارية الخاصة و كذا طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة.

و للإجابة على التساؤل السابق قمنا بتقسيم خطة بحثنا إلى فصلين كالآتي:

الفصل الأول: إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة

المبحث الأول: العقود و الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: الوقائع المادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

المبحث الأول: المبحث الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

المبحث الثاني: الدفتر العقاري كآلية لإثبات الأملاك العقارية التي شملتها عمليات المسح العام للأراضي

الفصل الأول

الفصل الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة

الحقبة الاستعمارية الطويلة أفرزت إشكالات عقارية معقدة تميزت بالغموض نظرا لغياب سندات إثبات الأملاك العقارية ، إضافة إلى عدم الدقة في عمليات المسح وتحديد أصول الملكية بعد الاستقلال ، كما أنها لم تسهم النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة في معالجة هذه الإشكالات إذ تأثرت تلك القوانين بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية لكل مرحلة، وخاصة في ما يتعلق بالتدابير والآليات التي هدفت إلى تكوين رصيد عقاري للدولة على حساب الملكيات الخاصة. (1)

نتيجة لعدم تبني نظام عقاري واضح بشأن تحديد ملكية الأفراد، ظهرت فوضى في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة، وتعتبر هذه المشكلة أكثر وضوحاً في المناطق غير الممسوحة، حيث يفترق الوضع إلى رؤية واضحة تتعلق بالملكية العقارية القائمة على أرض الواقع بالإضافة إلى عدم وضوح الأوضاع بالنسبة للملاك، الأمر الذي أدى في النهاية إلى تقديم عدد من الحلول المؤقتة التي تتطلب أحياناً مراعاة المصالح الشخصية للأفراد، وأحياناً أخرى تعتبر المصلحة العامة للدول. (2)

و لشرح و توضيح إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول : العقود والأحكام القضائية كوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة
المبحث الثاني : الوقائع المادية المثبتة الملكية العقارية الخاصة

(1) _ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه

، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 11

(2) _ المرجع نفسه ، ص 11

المبحث الأول: العقود والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

تعتبر هذه العقود من الوسائل التي أقرها المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التي لم يشملها المسح العام للأراضي ، بالإضافة إلى ذلك الأحكام القضائية (1) .

و عليه لدراسة الموضوع قسمنا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول في المطلب الأول العقد العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة ويكون المطلب الثاني للحديث عن العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة و نتناول الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: العقد العرفي المثبت للملكية العقارية قبل الفاتح من جانفي 1970

نظرا لعدم الاستقرار في المجال العقاري ، لجأ العديد من الأشخاص الى اعتماد العقود العرفية بدلا من العقود التوثيقية المعمول بها حينها في تصرفاتهم القانونية المتعلقة بالأموال العقارية (2).

وعليه لشرح و توضيح العقد العرفي المثبت للملكية العقارية نتطرق في الفرع الأول لتعريف العقد العرفي و نتناول في الفرع الثاني حجية العقد العرفي والقيمة القانونية للعقد العرفي كفرع ثالث.

الفرع الأول : مفهوم العقد العرفي

إن العقود العرفية هي سندات لها خصوصية حيث تحرر بين الأطراف في غياب الضابط العمومي يشترط فيها الرضائية و توقيع الأطراف المعنية ،وعليه نتطرق إلى تعريف العقد العرفي و شروطه من خلال النقاط الآتية :

أولا : تعريف العقد العرفي

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري والتشريعات العقارية يتضح أنه لم يتم وضع تعريف واضح يتعلق بالعقد العرفي و إنما تمت الإشارة إليه ببعض الأحكام ، ولهذا نتطرق إلى التعاريف الآتية :

(1)_ عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 12

(2) _ المرجع نفسه ، ص 12

1- التعريف القانوني

لقد نص المشرع على العقد العرفي من خلال المادة 327 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري على أنه " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمته أو أصبغه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار إذ يكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط و الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق". (1)

يتضح من خلال المادة أن المشرع لم يعرف العقد العرفي تعريفا دقيقا و إنما أشار إلى الشخص الذي حرر العقد أو أصدره.

2- التعريف الفقهي

إن التعريف من صنع الفقه و عليه نجد العديد من الفقهاء عرفوا العقد العرفي و هذا ما نوضحه على النحو الآتي:

أ- عرفه صبري سعدي على أنه " المحررات أو الأوراق العرفية هي التي تصدر من ذوي الشأن ويثبت بها واقعة قانونية وموقعة من الشخص الذي يحتج بها عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة أصبغه ". (2)

ب- كما عرفه الأستاذ الدكتور محمد زهدور بالقول " العقد العرفي تلك الأوراق التي تصدر بمعرفة أفراد عاديين و لا يتدخل أي موظف أو مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي في تحريرها و تنقسم إلى أدلة كاملة معدة للإثبات و أخرى غير معدة للإثبات". (3)

ثانيا: شروط العقد العرفي

تضح من خلال المواد القانونية المتمثلة في المادة 327 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري و أيضا من خلال التعريفات السابقة أن هناك شروط للعقد العرفي وهي :

(1) _ انظر الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر عدد 78 ، المعدل و المتمم .

(2) _ صبري سعدي ، الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر ، طبعة 2009 ، ص66

(3) _ زهدور محمد، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، بدون دار نشر ، طبعة

1- الكتابة :

تعتبر الشرط الأول لصحة العقد العرفي و لتبيان التصرف محل الإثبات والتي من أجلها تم إعداد هذا المحرر، حيث لا يشترط في العقد العرفي أن يكون بخط الموقع ، يجوز كتابتها من طرف شخص آخر أو بآلة أو باليد ، ويشتمل العقد العرفي المعد للإثبات العقاري على البيانات الجوهرية الخاصة بالعقار، الثمن ، الشهود إن كانوا موجودين (1).

2-التوقيع :

ويقصد به الإشارة أو العلامة التي اعتاد الشخص على استعمالها للموافقة على تصرف ما ، و يكون بالإمضاء أو أن يكتب اسمه أو لقبه أو أي شيء يدل على هويته أو حتى بالبصمة و يجوز حتى التوقيع الإلكتروني فالتوقيع هو العنصر الأساسي الذي يثبت إرادة الأطراف (2)

الفرع الثاني : حجية العقد العرفي

تعتبر العقود العرفية ذات حجية على من أصدرها و أيضا بالنسبة للغير و عليه نتطرق بالشرح و التفصيل إلى حجية العقد العرفي بالنسبة للأطراف و حجية العقد العرفي بالنسبة للغير من خلال النقاط الآتية:

أولا : حجية العقد العرفي بالنسبة للأطراف:

لا يعد العقد العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة ذا حجية من الذي صدر منه التوقيع على النقيض منه العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة حيث تكون حجيته عند اعتراف الشخص صراحة أنه صدر منه و أنه صاحب التوقيع ، فالإقرار بأنه توقيعه حجية عليه ، لكن يستطيع الموقع الدفع بالإنكار على العقد العرفي شخصيا وهذا ما أكدته المادة 327 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.

كما يكون للعقد العرفي حجية العقد الرسمي إذا أقر الخصم الذي استظهر العقد العرفي ضده بصدوره منه و توقيعه و ثبت ذلك بعد التحقيق إلى غاية الطعن فيه بالتزوير ، أو الإثبات بأن

(1) _ نتوري سعاد ، وارت وسام ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية

الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2013-2014 ، ص 26

(2) _ المرجع نفسه ، ص 26

البيانات المذكورة غير حقيقية⁽¹⁾.

ثانيا: حجية العقد العرفي بالنسبة للغير:

اشترط المشرع لكي يكون للعقد العرفي حجية على الغير أن يكون ذو تاريخ ثابت مثلما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني المنوه عنه سابقا والتي نصت على أنه " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد الدين لهم على العقد خط أو إمضاء ".⁽²⁾

ثالثا : حالات انتفاء العقد العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة

رخص المشرع لذوي الحقوق الطعن في العقد العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة بالدفع المقررة قانونا في حالة إنكار من نسب إليه توقيع أو خط موجود في المحرر العرفي كدليل إثبات في مواجهة الورثة أو في حالة عدم تعرفهم على خط المورث تنتفي الحجية مؤقتا إلى غاية التحقيق والفصل النهائي في صحة الادعاء ، و يشترط لقبول هذا الادعاء صدور إنكار صريح من أحد الخصوم أو صاحب التوقيع المنسوب إليه ، أو دفعه بعدم التعرف على خطه⁽³⁾.

رابعا: القيمة القانونية للعقد العرفي

إن العقود العرفية و رغم عدم كونها ذات قيمة قانونية إلا أن المشرع الجزائري خلال فترة معينة جعل لها حجية خاصة و أن المادة 328 من القانون المدني وضحت شروط حجية العقد العرفي بالنسبة للغير و يكون ذلك إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت كما وضحت الحالات التي يكون

(1) _ شيخ الشريف ، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2022 ، ص 29

(2) _ انظر المادة، 328 من الأمر رقم 75-58 ، السابق الذكر

(3) _ شيخ الشريف ، المرجع السابق، ص 28

فيها العقد ثابتا ، بمعنى يعتبر العقد العرفي المثبت للملكية العقارية ذو قيمة قانونية في مواجهة الغير ، لكن القيمة القانونية تختلف بحسب الفترة الزمنية⁽¹⁾ .

المطلب الثاني : العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة هو عقد يتطلب شروط وإجراءات حيث يشترط أن يكون محرر من طرف ضابط عمومي وهو يعد دليل قطعي لإثبات الملكية العقارية الخاصة لا يطعن فيه إلا بالتزوير⁽²⁾.

و عليه نتناول مفهوم العقد الرسمي في الفرع الأول و نتطرق بالفرع الثاني إلى حجية العقد الرسمي كدليل لإثبات الملكية العقارية .

الفرع الأول : تعريف العقد الرسمي وشروط صحته

يعتبر العقد الرسمي من أهم أدلة الإثبات ، يتم إعماله في كل التصرفات والمعاملات القانونية ، لهذا أحاطه المشرع بعناية خاصة.

نتناول في هذا الفرع تعريف العقد الرسمي والشروط الواجب توفرها في العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة من خلال النقاط الآتية:

أولاً: تعريف العقد الرسمي

نتطرق إلى التعريف القانوني للعقد الرسمي وأيضا تعريفه من الناحية الفقهية على النحو الآتي :

1- التعريف القانوني :

بالرجوع إلى مختلف التشريعات يتضح أن المشرع الجزائري عرف العقد الرسمي كالاتي:
- تعريفه طبقا لأحكام الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني: حيث نصت المادة 324 على أنه " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"⁽³⁾.

(1)_ شيخ الشريف ، المرجع السابق، ص 28

(2) _ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، منشورات الحلبي

الحقوقية بيروت لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، ص 14

(3) _ انظر المادة 324، من الأمر 75-58 ، السابق الذكر

- طبقا لأحكام الأمر 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: حيث أشار له المشرع في المادة 29 وأكد على إثبات الملكية العقارية الخاصة بالقول " تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " (1).

- طبقا لأحكام المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري: " تنص المادة 61 على أنه " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " يتبين من الأحكام السابقة أن المشرع اشترط الرسمية خاصة إذا كانت التصرفات واردة على عقارات أو كانت العقود و التصرفات يراد منها الشهر بالمحافظة العقارية .

2 : التعريف الفقهي:

أ- عرفه عبد الرزاق السنهوري على النحو التالي "أوراق رسمية يقوم بتحريرها موظف عام مختص وفقا للأوضاع المقررة وهي كثيرة ومتنوعة منها الأوراق الرسمية المدنية كتلك التي تثبت العقود والتصرفات المدنية، ومنها الأوراق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية و القوانين و المعاهدات ومنها الاوراق الرسمية القضائية كعرائض الدعوى و أوراق المحضرين القضائيين و محاضر الجلسات والأحكام القضائية " (2).

ب- عرفه الأستاذ يحي بكوش العقد الرسمي على أنه يتمثل في " الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفق لأحكام قانونية و هي كثيرة و متنوعة " (3)

ثانيا : شروط صحة العقد الرسمي

حتى تكون للورقة الصفة الرسمية و يجب توفر شروط نذكرها على النحو الآتي :

1- صدور الورقة الرسمية من موظف عام

" هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة ،الواليألخ " (4)

(1) أنظر القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم ، ج ر العدد 49

(2) _ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 106

(3) _ يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، الشركة الوطنية لنشر و التوزيع ،الطبعة الأولى، 1981، ص91

(4) _ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2001، ص10

2- شخص مكلف بخدمة عامة

" و مثال المكلفين بخدمة عامة الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة و رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون"⁽¹⁾

3- أن تكون من اختصاص الموظف أو الضابط العمومي :

الموظف يكون مختصا إقليميا و تكون تصرفاته لها أثر في جميع التراب الوطني حسب القانون والذي لم يحدد الاختصاص الإقليمي و هذا ما يعني أنه يشمل التراب الوطني كله حسب قانون 06-02⁽²⁾ ، كما للموظف أو الضابط العمومي اختصاص موضوعي في حدود نطاق مسؤولياته مع مراعاة عدم وجود حالات التنافي الموجودة في القانون وإلا اعتبر تصرفه باطلا كأن يقوم الموظف بتصرف لصالح أحد أفراد عائلته ،،،،،

4- مراعاة الشكلية القانونية :

لتحرير العقد لرسمي و يجب مراعاة أشكال نص عليها القانون وهي تعكس الرسمية التي يتمتع به السند الرسمي⁽³⁾

لاكتساب الصفة الرسمية نصت المادة 26 من القانون 06-02 المتعلق بالتوثيق على الشكلية القانونية للعقد الرسمي

- يجب كتابة الأسماء و الكلمات كاملة بدون نقصان و تجنب الاختصار
- يجب أن لا يترك بياض إذ يجب أن يملأ بخط مستقيم
- يجب أن يكتب الثمن بالأحرف الأبجدية و لا يمينه أن يكتب بالأرقام بجانبه
- تاريخ التحرير يكون بالأحرف أيضا (السنة، الشهر، اليوم)
- إن وجدت الإحالات تكون على جانب الصفحة
- يجب التوقيع من طرف الموثق و الشهود و الأطراف في الأحرف الأولى من أسمائهم
- تحديد العقار محل التعامل تحديدا نافيا للجهالة من حيث الموقع و الرقم و المساحة و معالمه الحدودية

(1) _ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 107

(2) _ أنظر القانون رقم 06-02 ، المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 ، المتضمن مهنة التوثيق

(3) _ صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 53

- أن يتضمن أصل الملكية .(1)

4- تسجيل و إشهار العقد الرسمي

ليكون للعقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة أثر قانوني وجب التسجيل و الشهر العقاري كشرط قانوني نصت عليه المادة 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه " إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية "(2).

نلاحظ من هذا النص أن المشرع قد حدد السندات الرسمية الواجبة الشهر، وهي السندات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تفريغ أو تعديل أو انقضاء حق عيني، إذ لا تنتج أي أثر بين المتعاقدين إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية (3).

انطلاقا مما سبق تكون الأحكام القضائية و العقود المحررة من طرف الموثق و أيضا مدراء أملاك الدولة سندات رسمية مثبتة للأملاك العقارية (3).

الفرع الثاني :حجية العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

إن توافرت في العقد الرسمي الشروط المذكورة سابقا أصبح العقد المحرر ذو حجية في الإثبات في مواجهة الكل ، حيث تتصرف اثاره إلى المتعاقدين و خلفهما العام و الخاص . و عليه نتطرق إلى هذا الفرع موضحين حجية الورقة الرسمية بين المتعاقدين وأيضا حجيتها مع الغير من خلال النقاط الآتية :

أولا : حجية العقد الرسمي بين المتعاقدين : لقد أكد المشرع الجزائري في نص المادة 324 فقرة 5 من القانون المدني الجزائري على أنه "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره و يعتبر نافدا في كامل التراب الوطني" (4)

يتضح من خلال هذه المادة أن للعقد الرسمي حجية بالنسبة الى المتعاقدين و الخلف العام و

(1) _ صبري سعدي ،المرجع السابق ، ص 54

(2) _ انظر المادة 324 فقرة 5، من الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 15

(3) _ شيخ الشريف، المرجع السابق، ص14

(4) أنظر المادة 324 فقرة 4 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر

الخلف الخاص والغير ، إلا أنها تفتقد حجيتها في حالة تقديم شكوى موضوعها التزوير من الأشخاص المعنيين أي أصحاب المصلحة و الصفة ، و تجدر الإشارة أن الطعن بالتزوير لا يكون بغرض إبطالها لعيب من عيوب الرضا أو الأهلية لان هذه الأسباب لا تشكل جريمة التزوير .

كما أن الحجية نوعان ما دونه الموثق من وقائع كذكر الأطراف و الأماكن و المعلومات عن العقار ، و ما ذكره أصحاب المصلحة أمام الموثق من أقوال و أفعال.

ثانيا : حجية العقد الرسمي بالنسبة للغير :

نص المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني الجزائري على انه " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة و ورثتهم و ذوي الشأن " (1). يفهم من هذا النص أن العقد الرسمي المحرر يحتج به في مواجهة المتعاقدين و أيضا في مواجهة الغير .

كما انه لا يمكن نفي هذا المحرر إلا في حالة الطعن بالتزوير و هذا ما أقرته المادة 324 مكرر 6 فقرة 2 من نفس القانون على أنه " غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام ، و عند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا " (2).

وتجدر الإشارة أن حجية العقد الرسمي بالنسبة للغير هي نفسها بالنسبة للأطراف ، يحق لكل شخص له مصلحة إثبات عكس ما ورد في المحرر بدعوى الطعن بالتزوير بالنسبة للبيانات التي دونها الموثق اذا كانت غير صحيحة او تتعلق بتصريحات كاذبة او غير مطابقة للواقع.

المطلب الثالث : الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة :

تُعد الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة بشأن الملكية العقارية دليلاً قاطعاً على إثبات هذه الملكية، وتُمثل بديلاً للسندات القانونية المطابقة للتشريعات والتنظيمات السارية والمُعترف بأنها أدلة إثبات في هذا المجال ، شرط أن تكون كافية من الناحية

(1) _ أنظر المادة 6 فقرة 1 من الأمر رقم 75- 58 ، السابق الذكر

(2)_ أنظر المادة 6 فقرة 2 من نفس الأمر

القانونية (1) .

وعليه لشرح وتوضيح الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة نتطرق في الفرع الأول لتعريف الحكم القضائي و في الفرع الثاني لأنواع الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية

الفرع الأول مفهوم الحكم القضائي

نتناول بالدراسة تعريف الحكم القضائي من الناحية القانونية و من الناحية الفقهية

أولا :التعريف القانوني

لقد أشار المشرع إلى الأحكام القضائية حيث تنص المادة 8 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه "...يقصد بالأحكام القضائية ، الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية".(2)

ما يمكن ملاحظته عند استقراء أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الفقرة الأخيرة من المادة 8 أن المشرع لم يقم بتعريف واضح ومحدد يتعلق بالحكم القضائي بل اقتصر فقط على ذكر أن مفهومه يشمل ويتوسع إلى الحكم و الأمر و القرار القضائي .

ثانيا: التعريف الفقهي

تختلف التعاريف الفقهية المتعلقة بالأحكام القضائية من تعاريف ضيقة إلى تعاريف واسعة ، لدى نستعرض البعض منها :

- " الحكم القضائي هو القرار الذي تصدره المحكمة في خصومة بالشكل الذي يحدده القانون للأحكام سواء في نهايتها أو أثناء سيرها و سواء كان صادرا في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية "(3).

(1) _ جفالي أسامة، إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي، مجلة إسهامات قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة جيجل، العدد 01، المجلد 02، ص 49

(2)_ أنظر القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية ، المعدل و المتمم

(3)_ وجدي راغب ، مبادئ القضاء المهني 1947، ص58 ، عن الدكتور أحمد هندي ، أصول قانون المرافعات المدنية و

التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ، ص 901

- كما تم تعريفه بالقول " الحكم القضائي هو الوثيقة الشاملة التي تتضمن معالجة الخصومة القضائية منذ انطلاقها إلى غاية الفصل فيها "

- و قد تم تعريف الحكم من فريق آخر أنه " بالمعنى الفني الدقيق للأبجدية القانونية ما يصدر عن محكمة مختصة و مشكلة تشكيلا صحيحا في خصومة رفعت إليها وفق قواعد أصول المحاكمات سواء أكان صادرا في خصومة أم في شق منها أم في مسألة متفرعة عنها " (1).

الفرع الثاني : أنواع الأحكام القضائية

توجد العديد من الأحكام القضائية التي تخص الملكية العقارية ، قد تكون أحكام ناقله للملكية و الحقوق العينية أو أحكام قضائية منشئة للحقوق العينية العقارية و التبعية و هي بصفة عامة تتمثل في ما يلي " (2):

أولاً: حكم رسو المزاد :

نص عليه المشرع في المادة 762 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني ، وكذلك الإرتفاقات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية" (3).

ثانياً: الحكم النهائي بثبوت الشفعة :

بالرجوع إلى أحكام الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري نجده نص بالمادة 803 على أنه " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع و ذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري" (4).

(1) _ برهان رزيق، نظرية الحكم في القانون الخاص، الموقع الإلكتروني مكتبة نور، ص 5

(2) _ للتفصيل أكثر حول أنواع الأحكام القضائية أنظر: - الدكتور أحمد هندي، أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية،

دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ص 903

(3)_ انظر، المادة 762 ، من الأمر 75/ 58 ، السابق الذكر

(4)_ أنظر ، المادة 803 ، من نفس الأمر

يتضح من النص السابق أن حكم ثبوت الشفعة هو حكم ينشأ حقا عينيا عقاريا حيث يمكن الشفيع من سند ملكية ويشترط شهره بالمحافظة العقارية كي يرتب آثاره خاصة مسألة إعلام الغير بوضعية وطبيعة العقار .

ثالثا: حكم قسمة المال المشاع

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري يتضح أن المشرع كان حريصا حيث نظم الأملاك العقارية ، و نظرا للإشكالات و المنازعات المتعلقة بالأملاك الشائعة وضح أحكامها بالمواد من 713 و ما يليها باعتبار الشيوخ يكون بامتلاك شخصين أو أكثر لمال غير مقسوم . فعليه أجاز المشرع الجزائري لأصحاب المال المشاع المطالبة بإزالة الشيوخ و هذا بقسمته طبقا لأحكام المادة 723 من القانون السابق حيث نكون بصدد قسمة رضائية ، أما المادة 724 من نفس القانون فقد نصت على القسمة القضائية و التي تستوجب احترام إجراءات و شروط لأنه يصدر بشأنها حكم قضائي يعطى كل شريك نصيبه المفرز بالقرعة و هو إجراء نصت عليه المادة 727 من القانون نفسه (1).

رابعا: الحكم المثبت للوعد بالبيع العقاري

يعتبر حكم يصدر لصالح الموعود له بالبيع يقوم مقام عقد بيع العقار الذي أخل به الواعد في حال تأكد القاضي من الشروط القانونية يصدر حكما قضائيا يثبت الملكية و هذا بعد أن يكون الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه وفي هذه الحالة يشترط على الموعود له شهره في المحافظة العقارية حتى يرتب آثاره (2).

خامسا: الحكم الصادر بالصلح

يقوم الطرفان بشكل ودي بكتابة رسمية أمام القضاء بموجب محضر رسمي يحرر من طرف القاضي ، يوقع فيه المتصالحان تكون له قوة السند التنفيذي يطلق عليه الصلح القضائي في حالة أن الحكم مصرح بحقوق عينية عقارية أصلية يشترط أن يخضع للشهر في المحافظة العقارية لإعلام الغير خاصة بعد أن أصبح الصلح من الآليات البديلة لحل الإشكالات و

(1) _ العمرية بوقرة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، قسم الحقوق، 2016، ص 303-304-305

(2) _ المرجع نفسه، ص 307

المنازعات(1).

سادسا: الحكم المثبت لصحة العقد العرفي

العقود العرفية تعد صحيحة قبل الفاتح من جانفي 1971 يشترط شهرها لكن في حالة إن العقود العرفية غير ثابتة التاريخ فإنه يلجأ إلى القضاء لتثبيت تاريخها و لشهرها و على القاضي التحقق مما يلي :

- على القاضي التأكد من هوية أطراف العقد العرفي بذكر أسمائهم ، ألقابهم ، مكان سكنهم تاريخ و مكان الميلاد و المهنة والجنسية .

- يجب أن يكون العقار يقع ببلدية لم يشملها المسح العقاري لأنه إذا تم المسح و هنا يستوجب الحصول على الدفتر العقاري .

-لابد من التأكد بأن العقد العرفي مبرم قبل 1971/01/01.

- يجب توافر أركان العقد من رضا ومحل و سبب و يشترط تعيين العقار محل العقد تعيينا دقيقا .

- الاستماع إلى الشهود و تحرير محضر لأقوالهم .

- التأكد من أصل الملكية .

في حالة استيفاء الملف لكل الشروط يقوم القاضي بتثبيت صحة العقد العرفي و هذا بإصدار حكم قضائي و بعد إتباع كافة طرق الطعن يصبح الحكم حائزا لحجية الشيء المقضي فيه، و في هذه الحالة يتعين تسجيله و شهره في المحافظة العقارية(2).

سابعا: الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب

نصت المادة 828 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على أنه " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات "(3).

الملاحظ أنه في حالة توفر شروط الحيازة للعقارات أو الحقوق العينية و اقترنت بحسن النية مع وجود سند و لو عرفي يثبت أحقية الحائز ، و يكون التاريخ ثابت يمكن اكتساب هذا العقار أو

(1) _ العمرية بوقرة ، المرجع السابق ، 308

(2) - المرجع نفسه، ص307

(3)_ انظر المادة 828 فقرة 1، من الأمر 58/75، السابق الذكر

الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب ، تكون حماية هذا الحق بحكم قضائي يثبت مدة التقادم و صحة الحيازة مع مراعاة الشروط التي أقرها المشرع بشهره و تسجيله⁽¹⁾.

الفرع الثالث : شهر الأحكام القضائية

بما أن الأحكام القضائية من وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة ألزم المشرع شهر التصرفات الواردة عليها على مستوى المحافظات العقارية المختصة إقليميا حتى ترتب آثارها القانونية⁽²⁾ ، نصت على ذلك المادة 16 من الأمر 75-74⁽³⁾ و كذا المادة 14 من نفس الأمر على أن كل ما له صلة بالعقار و الحقوق العينية الواردة عليه و جب شهرها ، بشرط أن يكون الحكم القضائي نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه ، سواء كان الحكم مصرح أو ناقل للملكية العقارية .

تجدر الإشارة أن شهر الحكم القضائي يستوجب إتباع جملة من الإجراءات تتمثل في ما يلي :

- يجب إيداع الحكم على مستوى المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 90 من المرسوم 76-63⁽⁴⁾.

- لا بد من احترام بعض الإجراءات باعتبار المشرع اشترط على المحافظ العقاري أن يكون له سجل إيداع يسجل فيه بالترتيب العقود و القرارات المسلمة له قصد إشهارها .

- و جب على المحافظ العقاري القيام بتحقيق على عدم وجود إشهار سابق و نصت عليه المادة 2 من الأمر 75-74⁽⁵⁾.

يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحكم مع مراعاة أحكام المواد 107-108 من المرسوم 76-63⁽⁶⁾.

(1) _ العمرية بوقرة، المرجع السابق ، ص 307

(2) _ عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري ، دار الكتب و الوثائق المصرية ، الأسكندرية ، مصر ، ص 75

(3) _ انظر المادة 16 من لأمر 74-75 ، السابق الذكر

(4) _ أنظر المرسوم 76-63 ، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم

80-210 ، المؤرخ في 13/09/1980

(5) _ انظر المادة 2 من الأمر 74-75 ، السابق الذكر

(6) _ العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 308 ، 309

المبحث الثاني : الواقعة المادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

تثبت الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة بالعقود و الأحكام القضائية ، كذلك توجد أيضا وقائع مادية مثبتة للملكية العقارية ، إذ تعد الحيازة و الالتصاق و وفاة مالك العقار وقائع مادية قانونية نظمها المشرع الجزائري في نظام الشهر العقاري تؤدي إلى اكتساب ملكية عقار .

لدراسة الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة نتطرق إلى كيفية اكتساب العقار المملوك ملكية خاصة عن طريق الوقائع المادية و طرق إثباتها ، قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول في المطلب الأول الحيازة كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، و ندرس في المطلب الثاني واقعة الالتصاق كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة و نتناول في المطلب الثالث واقعة موت صاحب العقار كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة .

المطلب الأول : الحيازة لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المشرع الجزائري لم يعرف الحيازة لكن تطرق إليها في القانون المدني الجزائري في الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الثالث كطريقة من طرق اكتساب الملكية.(1)

عرفها الفقهاء أيضا بأنها " وضع فعلي أو واقعي يتسلط بمقتضاها الشخصي على الشيء تسلطا فعليا بصفته مالكا للشيء أو صاحب حق عيني عليه، وهي بذلك ليست بحق عيني شخصي، بل هي ليست بحق أصلا، بل تعد سببا لكسب الحق ". (2)

للتعرف على الحيازة كوسيلة لإثبات الملكية العقارية قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع نتناول في الفرع الأول عقد الشهرة و نتطرق في الثاني لشهادة الحيازة و الفرع الثالث نتناول التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية.

الفرع الأول : إثبات الملكية عن طريق عقد الشهرة

عقد الشهرة وسيلة قانونية نظمها المشرع بموجب المرسوم 352/83 ، تفيد حيازة شخص لعقار لمدة لا تقل عن 15 سنة مع توفر شروط الحيازة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار ،

(1) _ انظر الأمر رقم 75- 58، السابق الذكر

(2) _ عبد الرزاق احمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة،

منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، ص 785

تحرر من طرف الموثق (1).

نتطرق أولاً إلى تعريف عقد الشهرة و الشروط القانونية لعقد الشهرة ثانياً و نتناول أخيراً إجراءات إعداد عقد الشهرة .

أولاً تعريف عقد الشهرة :

1-التعريف القانوني :

المشروع لم يعرف عقد الشهرة بشكل صريح لكن ذكره في التشريعات العقارية حيث تطرق له من خلال نص المادة الأولى المنوه عنها بالمرسوم 352-83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة بالقول " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع لحد الآن للإجراء المحدث بالأمر 74-75 المؤرخ في 2 نوفمبر المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك ،حيازة مستمرة ،غير منقطعة و لا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق إقليمياً عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية "(2).

2- التعريف الفقهي:

عرفه الفقهاء على النحو التالي :

- تعريف الدكتور محمودي عبد العزيز " محرر رسمي يعد من قبل الموثق وفقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد "(3).

(1) خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 261

(2) _ المرسوم التنفيذي، رقم 83-252، المؤرخ في 21 مايو 1983، المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة

(3) _ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، 2009 ، ص 182

(4) _ بن بوعيشة شهباز ، دور عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2005-2006 ، ص 15

للتفصيل أكثر حول العقود الاحتقالية، أنظر حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة و الوصية و الوقف ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2004 ، ص 83

(5) - أنظر الأمر، رقم 58 /75 ، السابق الذكر

- كما تم تعريفه أيضا " عقد توثيقي يدخل ضمن صنف العقود التصريحية و يعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية و هو في ذلك لا يختلف عن العقود الاحتقالية (1). يظهر من التعريفات السابقة إن عقد الشهرة أحد المحررات الرسمية من طرف الموثق يتضمن تصريحات طالبه ، حيث يهدف من خلالها إلى إثبات الملكية العقارية المكتسبة بالحيازة.

ثانيا : الشروط القانونية لعقد الشهرة

لإعداد عقد الشهرة و خلوها من أي عيب يبطل الحيازة اشترط المشرع من خلال نص المادة 808 فقرة 2 مجموعة من الشروط تتمثل في أنه " إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"(2). يقصد بها ما يلي :

1- أن تكون الحيازة للعقار هادئة :

"المقصود بحيازة العقار حيازة هادئة أي لا يحصل الحائز عليها عن طريق القوة و الإكراه المادي أو الإكراه الأدبي أو الاعتراض القضائي"(3).

2- أن تكون الحيازة للعقار علنا:

" المقصود بالعلنية هنا أن لا تباشر الحيازة في الخفاء ، كأن تمارس ليلا أو في الوقت الذي يكون الناس فيه منهمكين أو مشغولين بأمر أخرى تجعلهم لا يتفطنون للحيازة الممارسة من طرف الحائز و بالتالي متى كانت الحيازة خفية فإنها تكون معيبة بعبء الخفاء ولا تصلح أن تكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب "(4).

(1) _ بن بوعيشة شهنيز ، دور عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد

دحلب ، البليلة ، 2005-2006 ، ص 15

(2) - أنظر المادة 808 من الأمر، رقم 75 / 58، السابق الذكر

(3) _ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 111

(4) _ المرجع نفسه، ص 112

للتفصيل أكثر حول العقود الاحتقالية، أنظر حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة و الوصية والوقف ، دار هومة

للطباعة و النشر، الجزائر 2004 ، ص 83

3- أن تكون الحيازة واضحة لا لبس فيها

أي أن الحيازة لا يشوبها غموض أو لبس في الركن المعنوي بمعنى أن تكون الحيازة معلومة.

4- أن تكون الحيازة للعقار مستمرة دون انقطاع

يقصد بذلك أن تكون الحيازة بدون انقطاع إلا في حالات السفر بالنسبة للمساكن ، أما في حالات الأراضي فعلى الحائز زرعها في مواسم الفلاحة و إلا أصيبت الحيازة بعيب عدم الاستمرار باعتبار الأملاك العقارية الفلاحية تختلف عن العقارات الحضرية (1).

ثالثا: إجراءات إعداد عقد الشهرة

نصت المادة الأولى من المرسوم 83-252 على انه " أن كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك ، حيازة مستمرة ، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلنية وليست مشوية بلبس ، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني ، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية" (2).

يفهم من النص أعلاه أن على كل حائز متى توفرت فيه شروط و أركان الحيازة التي أقرها القانون المدني أن يتوجه إلى موثق مختص إقليميا لإعداد عقد الشهرة مصحوب بالوثائق التالية :

- الأوراق المثبتة للحالة المدنية الخاصة بالمعني

- الشهادات المكتوبة

- مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون

- تصريح بالشرف أن المدعي أو المدعين يمارس أو يمارسون على العقار حيازة

تطابق أحكام المواد 827 من القانون المدني الجزائري و ما يليها.

- عند الاقتضاء الشهادات الجبائية التي يمكن للمدعي أو المدعين أن يدلوا بها" (3).

انطلاقا مما سبق و كخلاصة يتبين أن عقد الشهرة اعتمده المشرع الجزائري خلال فترة معينة لتنظيم سندات الأملاك العقارية ، حيث يعد إجراء مهم تم اعتماده و تسوية العديد من الأملاك

(1) _ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 164

(2) _ انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 83-352، السابق الذكر

(3) _ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 114

العقارية و تسليم سندات مثبتة للأموال العقارية ، و قد ساهم هذا الإجراء إلى حد بعيد في حل العديد من الإشكالات و المنازعات و بالتالي يرى البعض أن له إيجابيات كما له سلبيات و الدليل على ذلك تدخل المشرع و إلغاءه و استحداث إجراء التحقيق العقاري .

الفرع الثاني : إثبات الملكية العقارية عن طريق شهادة الحيازة

نظرا للمساحة الكبيرة من الأراضي التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي ، و محاولة من المشرع لتطهير الملكية العقارية في الجزائر لجأ عبر المرسوم التنفيذي 91-254 إلى دفع المواطنين الحائزين لأراضي لمدة سنة على الأقل في المناطق التي لم يشملها المسح للحصول على سند قانوني يسمى شهادة الحيازة يبرر وضع يدهم على الأرض⁽¹⁾. نتناول في هذا الفرع ماهية شهادة الحيازة و شروط إعدادها وتسليمها و الآثار القانونية لشهادة الحيازة ، و نوضح ذلك على النحو الآتي :

أولا : ماهية شهادة الحيازة

نظرا لأهمية شهادة الحيازة نتطرق إلى تعريفها من خلال النقاط الآتية :

- تعريفها

أ-التعريف القانوني

بالرجوع إلى التشريعات العقارية يتضح أنه لم يتم وضع تعريف واضح يتعلق بشهادة الحيازة لكن تم ذكرها من طرف المشرع في الآتي :

- تعريفها طبقا للأمر 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

عرفها المشرع في المادة 39 الفقرة الأولى من الأمر 90-25⁽²⁾ على النحو التالي " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، 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 الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزينة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة،

الجزائر، 2013، ص 139

(2) _ أنظر المادة 39 من الأمر 90-25، السابق الذكر

الأراضي "

ب-التعريف الفقهي:

عرفها الأستاذ أحمد خالدي بالقول " شهادة الحيازة سند إداري حيازي لإثبات الملكية العقارية الخاصة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائز الذي تكون مدة حيازته أقل من سنة على ضوء إجراءات محددة قانوناً"⁽¹⁾.

ثانيا : خصوصيات شهادة الحيازة

لشهادة الحيازة عدة خصوصيات نذكرها على النحو الآتي :

1- شهادة الحيازة اسمية

المعنى أن شهادة الحيازة تسلم لطالبا شخصيا و هذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري و تلغى بعد سنة من تاريخ وفاة صاحبها لكون صاحبها محل اعتبار ، و يمكن للخلف العام و الخاص طلبها بعد عام من وفاته باسمهم .⁽²⁾

2- لا تعطي لصاحبها حق التصرف في العقار

شهادة الحيازة لا تعطي صاحبها حق التصرف في العقار كالتنازل أو المقايضة مجانا أو البيع لفائدة الغير ، و هذا ما نصت عليه المادة 43 من القانون 25-90 على أنه " لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانونية ، غير أنه مع استثناء التحويل المباني أو بالمقابل المالي ، يحق لمن يحوز شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص خلاف ذلك"⁽³⁾.

ثالثا: الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة

إن نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25-90⁽⁴⁾ وضح الشروط القانونية التي على إثرها ترتب شهادة الحيازة آثارها القانونية تتمثل في :

(1)_أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة ، مطبعة دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2014 ، ص 295

(2) _أنظر القانون 25-90، المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر 49

(3) _ أنظر المادة 43 من القانون 25-90 ، مرجع السابق الذكر

(4) _ أنظر المادة 39 ، القانون نفسه

1- شهادة الحيازة يحصل صاحبها على شهادات التعمير و الرهن العقاري

نظم المشرع الجزائري الحصول على شهادات التعمير في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير ، إذ تسمح للمستفيد من شهادة الحيازة الحصول على رخصة البناء و الهدم. (1)

تسمح شهادة الحيازة لحاملها بالحصول على رهن عقاري ، حسب نص المادة 884 من القانون المدني على ان " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين و في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أو أهلا للتصرف فيه " و حامل السند الحيازي في هذه الحالة متصرف فيه. (2)

2- شهادة الحيازة سند حيازي و ليس عقد ملكية

بالرغم الامتيازات الكبيرة التي أعطاهها المشرع لحامل شهادة الحيازة إلا أنه في نص المادة 43 فقرة 1 من قانون التوجيه العقاري نص على ان " لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانونية ".

يتضح من النص السابق أن المستفيد من هذا السند لا يرقى إلى مصاف مالك العقار،⁽³⁾ و إنما شهادة الحيازة تعد آلية لتسهيل إستغلال الأملاك العقارية كما تساهم عند إتمام إجراءات المسح في تحديد العقارات و توضيح طبيعتها.

رابعا: إجراءات إعداد و تسليم شهادة الحيازة

نظم المشرع كيفية الحصول على شهادة الحيازة ، في إجراءات بسيطة تتمثل في تقديم عريضة كتابية تتضمن كل بيانات العقار و مخطط يبين حدوده يتم تقديمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو المخول قانونا بتسليمها. (4)

أما بالنسبة لمرحلة تحريرها و تسجيلها و شهرها تتم وفق نموذج منصوص عليه في المرسوم

(1) _ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 248 ص 249

(2) _ أنظر المادة، 884 من الأمر 58/75، السابق الذكر

(3) _ سعيداني جيهان، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة عبد

الحميد بن باديس مستغانم، 2022-2023، ص 73

(4) _ سعيداني جيهان، المرجع السابق ، ص 74

91/254⁽¹⁾ المتضمن تنظيم شهادة الحيابة ، يكون على شكل مقرر إداري فيه كل المعلومات المتعلقة بالعمار و صاحب الطلأ ، بعد تحريرها تسلأ لدى مصلحة الطابع والتسأيل عند الضرائب ، ثم يتم شهرها⁽²⁾ .

الفرع الثالث : إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

لتطهير الملكية العقارية وبالنظر إلى الإشكالات المتعلقة بالمسأ العام للأراضي و أيضا الإشكالات التي خلفها عقد الشهرة ، استحدث المشرع آلية جديدة لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية وهي التحقيق العقاري، وعليه نتناول مفهوم التحقيق العقاري و أهدافه و شروطه القانونية .

أولاً: مفهوم التحقيق العقاري

هو إجراء اختياري يسمح بمعاينة الملكية العقارية الخاصة و تسليم الحائز سند الملكية عن طريق إدارة الولاية المكلفة بالحفظ العقاري ، و الهدف أيضا من استحداثه هو حل الإشكالات القانونية الناجمة عن عقد الشهرة و شهادة الحيابة ، استحدثه المشرع بموجب القانون 07-02⁽³⁾ المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم شهادات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽⁴⁾.

ثانيا : أهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

تتمثل في أربعة أهداف نذكرها بالتفصيل التالي :

1- معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة

نظرا للمساوى الجوهرية في إعداد عقد الشهرة تم اعتماد التحقيق العقاري .

2- تفعيل المسأ العام للأراضي :

(1) _ أنظر المرسوم التنفيذي 91 - 254، المؤرخ في 15 محرم 1412 الموافق ل 27 يوليو 1991، المتضمن كيفية

إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، رقم الجريدة 36

(2) _ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 87

(3) _ أنظر القانون 07-02 ، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 ، المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية و

تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ج ر عدد 15

(4) _ نسيب نجيب، إثبات الملكية العارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة

مولود معمري تيزي وزو، العدد الثاني، ص 88

و هذا من أجل الإسراع في وتيرة تطهير الأملاك العقارية و عملية المسح العام للأراضي⁽¹⁾.
3- تمويل مشاريع الاستثمار باللجوء إلى تسهيلات الحصول على القرض الاستثماري
إن التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية يرتبط بطبيعة و وضعية العقارات و عليه يستوجب أساسا تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية ، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص وطنيين أو أجنب (2)

4- تجديد سندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961

نصت المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 07-02 على أنه " يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار " (3).

لقد عمل المشرع على استحداث التحقيق العقاري لتدارك السلبات التي نتجت عن نظام الشهر الاختياري الذي كان مستعمل في فترة الاستعمار .

ثالثا : الشروط القانونية لمعينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

لمعينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري من خلال ما يلي :

1 - الشروط المتعلقة بالعقار

اشترط المشرع أن يكون العقار لم يشمل المسح العقاري و لا يملك أصحابه سند ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 و أن لا يكون من الأملاك العقارية الوطنية او أراضي الوقف⁽⁴⁾ .

2- شروط متعلقة بالحياة

يشترط في الحياة أن تكون مستوفية الشروط المنوه عنها بالقانون المدني الجزائري و المحددة بالمواد من 808 إلى 834 والمتمثلة في الهدوء و العلنية و الاستمرارية⁽⁵⁾.

(1) _ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 288

(2) _ المرجع نفسه، ص 288 ص 289

(3) - أنظر المادة 2 من القانون 07-02 ، السابق الذكر

(4) بن بوعيشة شاهيناز ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق

جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، 2017-2018، ص 43

(5) _ المرجع نفسه ، ص 54

المطلب الثاني : واقعة الالتصاق لإثبات الملكية العقارية الخاصة

نظم المشرع واقعة الالتصاق في المواد 778 إلى 791 من القانون المدني الجزائري كأحد آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة ، نتطرق في هذا الإطار إلى مفهوم الالتصاق بالفرع الأول و ندرس بالفرع الثاني كيف تنتقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق واقعة الالتصاق.

الفرع الأول : مفهوم واقعة الالتصاق

تُعد واقعة الالتصاق إحدى وسائل اكتساب الملكية العقارية، حيث يتم تملك العقار نتيجة اندماج شيئين مملوكين لمالكين مختلفين، و هناك نوعان من الالتصاق ويُعتبر الالتصاق الطبيعي، الذي ينشأ بفعل عوامل طبيعية مثل المياه، والالتصاق الصناعي، الناتج عن تدخل الإنسان، من الأسباب التي تؤدي إلى كسب الملكية⁽¹⁾.

أولا : تعريف واقعة الالتصاق

1- التعريف القانوني

المشرع لم يعطي تعريفا لواقعة الالتصاق و اكتفى بذكر تسمية الالتصاق ، فأتى ذكرها في القانون المدني في القسم الثالث من الفصل الثاني المعنون طرق اكتساب الملكية ، و ورد تحت عنوان " الالتصاق بالعقار " حيث خصص مجموعة من المواد القانونية و اكتفى بالنص على المحاور التي تضمن حق الملكية باعتبار الالتصاق أحد أسباب اكتسابها⁽²⁾.

2- التعريف الفقهي:

عرفه حمدي باشا عمر على أنه "الالتصاق طريقا لاكتساب الملكية العقارية ، عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، و طبقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل"⁽³⁾.

(1) _نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، مصر ، 2006، ص 255

(2) _ انظر الأمر 58/75 ، السابق الذكر

(3) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2000 ، ص 36

الفرع الثاني: أنواع الالتصاق

لواقعة الالتصاق نوعان نظمهما المشرع في القانون المدني الجزائري في عدة حالات نذكرها بتفصيل في الآتي :

أولا: الالتصاق الطبيعي

الالتصاق الطبيعي هو ما يتم بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان ويتحقق بفعل المياه ويترتب عليه زيادة رقعة الأرض والالتصاق الطبيعي له صور عديدة منها الطمي الذي يجلبه النهر تدريجيا ويلتصق بالأراضي المجاورة له والأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والتي تتكون من مجراها وهوما يسمى بطرح النهر والأراضي التي تنكشف عنها تسمى البحر أو البحيرات أو البراك⁽¹⁾.

و هو ما نقوم بشرحه بالقليل من التفصيل في الآتي :

1- تملك طمي النهر بالالتصاق

نصت عليه المادة 778 من القانون المدني على أنه "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين"⁽²⁾.

يتضح من هذا النص ان الأرض التي تتكون من الطمي الذي يجلبه النهر و الذي يتسرب تدريجيا على مر الزمان على حافة النهر بدون أن يتدخل الانسان ، حيث اشترط المشرع ان يكون التسرب بشكل تدريجي غير محسوس و الشرط الثاني من يريد تملك الأرض يجب ان يكون مجاور لها ، عند تحقق هذين الشرطين تكون الزيادة الناشئة عن الطمي ملكا لمالك الأرض المجاورة⁽³⁾.

2- أرض طرح النهر

(1) نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 256

(2) أنظر المادة ، 778 ، من الأمر 75-58 ، السابق الذكر

(3) بوخضرة شيماء ، الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة ، جامعة العربي التبسي ، تبسة 2020-2021،ص 35

(4) انظر المادة 781 من الأمر 75-58،السابق الذكر

نص عليها المشرع في المادة 781 من القانون المدني على أنه " الأراضي التي يحولها النهر من مكانها او ينكشف عنها و الجزر التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها "(1).

يفهم من نص المذكورة أنه لا يمكن تطبيق أحكام الالتصاق على هذه الحالة .

3- الأراضي التي ينكشف عنها البحر او البحيرات أو البرك

ذكرت المادة 779 على أنه " تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر .

لا يجوز التعدي على ارض البحر، و الأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة "(2).

كما نصت المادة 780 من القانون المدني على انه " إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات و البرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طفت عليها المياه "(3).

يستقرأ من هذه المواد أن ملاك الأراضي المجاورة للبحر أو البحيرات أو البرك لا يملكون الأراضي الملاصقة لأراضيهم و التي تنكشف عنها المياه ، و الأصل أن هذه الأراضي ملكية تابعة لدولة ،الا في حالة أن هذه الأراضي ملك للخواص و طفت عليها المياه ثم انقشعت عنها ، ففي هذه الحالة تبقى لمالكها الأصلي (4) .

(1) _ أنظر المادة، 779، من الأمر 75-58، السابق الذكر

(2)_انظر المادة 780 ، الأمر نفسه

(3)_ نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق، ص304

(4)_ بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2017 ، ص363

ثانيا: الالتصاق الصناعي

هو التصاق عقار بمنقول إذ يتعذر فصلهم عن بعضهم بدون حدوث تلف كالبناء في أرض ملك للغير (1).

وقد نظم المشرع الجزائري القواعد المتبعة في حال وقوع نزاع بين الملاك في المواد من 782 إلى 790 من القانون المدني الجزائري.

حيث نصت المادة 782 من القانون المدني الجزائري على أنه " كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أقامه على نفقته و يكون مملوكا له .

غير أنه يجوز ان تقام البينة على ان اجنبيا اقام المنشآت على نفقته ، كما يجوز ان تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول اجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت و في تملكها"(2).

يتضح من نص المادة أن المشرع قد وضع قرينة قانونية على انه ما على سطح الأرض من بناء و غراس او منشآت تعتبر من عمل صاحب الأرض و بالتالي فهي مملوكة له ، لا يجوز الادعاء بغير ذلك إلا بإثبات العكس(3).

ما يلاحظ ان الدليل العكسي لا يقوم الا في ثلاث حالات و هي :

- إذا استعمل المالك الأرض في إقامة منشآت مملوكة لغيره.
 - إذا أقام أجنبي منشآت مملوكة له في أرض غيره.
 - إذا أقام أجنبي منشآت مملوكة لشخص ثالث في أرض غيره .
- نشرحها في الآتي :

1- استعمال المالك الأرض في إقامة منشآت مملوكة لغيره

نصت عليها المادة 783 " يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره ، إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون ان يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها و لكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة

(1) _أنظر المادة 782 من الأمر 75-58 ، السابق الذكر

(2) _بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 365

من اليوم الذي علم فيه المالك المواد انها اندمجت في هذه المنشآت .
إذا تملك صاحب الأرض المواد ، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل
إذا اقتضى الحال ذلك .

و في حال استرداد المواد من صاحبها ، فان نزعها يكون على نفقة مالك الأرض⁽¹⁾ .
يتضح من نص المادة انه و في حالة أن مالك الأرض اقام بناء أو غرس أو منشآت مستعملا
مواد مملوكة لغيره و تكون قد اندمجت في العقار اندماج مادي ، فإذا تحقق هذا الشرط فإن
مالك العقار يمتلك البناء أو الغراس أو ا

لمنشآت بحكم الالتصاق في حالة عدم استرداد صاحب المواد في أجل سنة من اليوم الذي علم
فيه مالك المواد انها اندمجت ، و بالتالي إذا تملك صاحب العقار للمواد يكون ملزم بدفع قيمتها،
اما في حالة نزعها فتكون على نفقة مال العقار⁽²⁾.

2- حالة اقامة أجنبي منشآت مملوكة له في أرض غيره

نصت المواد 784-785-786-787 على فرضية قيام شخص بمنشآت بمواد ملك له على
أرض مملوكة لغيره، في هذه الحالة المشرع أعطى لصاحب الأرض حق تملكها بالالتصاق إذا
لم يتم إزالتها وفقا لأحكام الإزالة، و الجدير بالذكر ان المشرع لم يتغاضى على نية من أقام
بالمنشآت .

أ- فرضية سوء النية

نصت المادة 784 على أنه " في حالة اقام شخص منشآت بمواد من عنده على ارض يعلم
انها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الارض ان يطلب في اجل سنة من اليوم الذي علم
فيه بإقامة المنشآت بإقامة المنشآت على نفقته من أقامها مع التعويض عن الضرر اذا اقتضى
الحال ذلك ، او ان يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم او دفع مبلغ يساوي ما زاد
في ثمن الأرض بسبب وجود منشآت بها"⁽³⁾.

يتضح من نص المادة أنه في حالة سوء نية من أقام المنشآت، يكون صاحب الأرض بين

(1) _أنظر المادة 783 من الأمر 75-58، السابق الذكر

(2) _ علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،

الأردن ، 2008 ، 125

(3) _أنظر المادة 784 من الأمر 75-58 ، السابق الذكر

خيارين إما طلب إزالة المنشآت أو بقائها و نشرها على النحو الآتي :

- فإذا طلب إزالة المنشآت فإنه يجب أن يطلب ذلك في خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت؛ فإذا مضت سنة دون أن يتقدم بطلب الإزالة سقط حقه فيه وتملك المنشآت بالالتصاق ، وتكون الإزالة على نفقة الباني أو الغارس ، بالإضافة إلى ذلك يمكن لصاحب الأرض أن يطلب التعويض من الباني إذا لحقه ضرر .

- وإذا لم يطلب صاحب الأرض الإزالة وإنما طلب استبقاء المنشآت فإنه يملك أيضا في هذه الحالة المنشآت بالالتصاق(1).

ب- فرضية حسن النية

نصت المادة 785 على أنه "إذا كان من اقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في اقامتها ، فليس لصاحب الأرض ان يطلب الإزالة و انما يخير بين ان يدفع قيمة المواد و أجره العمل او مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له ان يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نضير تعويض عادل "(2).

كما نصت المادة 786 على أنه " ادا قام اجنبي بمنشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض ان يطلب إزالة المنشآت اذا لم يوجد اتفاق في شأنها،و يجب عليه ان يدفع للغير، اذا لم يطلب هذا الأخير نزعها، احدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى في المادة 785 "(3).

أيضا نصت المادة 787 على أنه " تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784-785-786 "(4).

أما في حالة حسن النية فقد منح المشرع الأفضلية لصاحب الأرض دون حق طلب الإزالة، واشترط المشرع انه في حالة طلب الإزالة ممن أقامها ان لا يترتب على ذلك ضرر بالأرض أما

(1) بوخضرة شيماء، المرجع السابق ، ص 39 ص 40

(2) _انظر المادة 785 من الامر 75-58، السابق الذكر

(3) _انظر المادة،786 من الامر نفسه

(4) _ انظر المادة، 787، الأمر نفسه

في حالة لم يطلب صاحب المنشآت حق لصاحب الأرض تملكها بالالتصاق مع شرط دفع قيمة المنشآت أو ما زاد من قيمة الأرض بسبب المنشآت.

كما يستقرأ من نص المادة 786 أنه و في حالة وجود اتفاق بين صاحب المنشآت و مالك العقار للقيام بمنشآت و تملكها فجب اعمال الاتفاق و يمنع التمسك بقواعد الالتصاق.

3- حالة اقامة أجنبي منشآت مملوكة لشخص ثالث في أرض غيره

نص المشرع على هذه الحالة في المادة 790 من القانون المدني على انه "إذا أقام اجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس للمالك المواد أن يطلب استردادها، وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت"⁽¹⁾.

الفرع الثالث: انتقال الملكية العقارية بواقعة الالتصاق

تنتقل الملكية العقارية بواقعة الالتصاق حسب من طالب بعملية الشهر للحقوق العقارية ، نقوم بشرح و تحليلها في الآتي :

أولاً : شهر مالك الأرض لبناء ملتصق في أرضه

نميز في هذه الحالة بين شهر صاحب الأرض المالك بسند رسمي و بين مالك الأرض الذي لا يملك سند ملكية .

1- إذا تعلق الأمر ببناء منجز في أرض مملوكة لشخص يملك سند رسمي و مشهر في المحافظة العقارية ، يقوم مالك العقار بشهر رخصة البناء و شهادة المطابقة في حينها عن طريق الموثق الذي يقوم بإعداد عقد تعديلي للعقار ، ثم يقوم بتسجيله في مصلحة الطابع و شهره في المحافظة العقارية ، فالقانون أعطى لمالك العقار حق امتلاك ما فوق سطح الأرض و ما تحتها

2- أما في حالة أن صاحب الأرض لا يملك سند ملكية دو قوة ثبوتية في الأرض محل الإنشاء فلا يحق له شهر البناء لأنه لا يملك رخصة بناء بما انه لا يملك سند رسمي ، لكن يحق له

(1) _ انظر المادة 790، من الامر 75-58 السابق الذكر

امتلاك شهادة الحيازة التي تعطيه الحق في البناء و تحل محل رخصة البناء مع ضرورة الاستشهاد بشهادة المطابقة (1).

ثانيا : شهر البناء المقام على أرض الغير

نتناول في هذا الصدد حالتين :

1- الأرض المقام عليها البناء ليست ملك لصاحب العقار : إذا كانت الأرض غير مملوكة لصاحبها قانونا فلا يمكن له شهر هذا البناء ، نصت على ذلك المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 (2) المتضمن تأسيس السجل العقاري حيث نصت صراحة على عدم القدرة بالقيام بإجراء الإشهار في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة انتقال عن طريق الوفاة .

2- صاحب العقار يملك الأرض المقام عليها البناء عن طريق التقدّم المكسب : في حالة توفر الشروط المقررة قانونا للحيازة التي تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقدّم المكسب أمكن لصاحب البناء أن يشهر ملكية الأرض و ما عليها في المحافظة العقارية (3).

المطلب الثالث : انتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث

من الملاحظ أن أغلب التشريعات العربية نصت على انتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث بشكل تلقائي، لكن هذا الانتقال تحكمه شروط أقرها المشرع ، وفي هذا المطلب نتناول أحكام الميراث كفرع أول و الشروط القانونية المثبتة للملكية العقارية عن طريق الميراث في الفرع الثاني

الفرع الأول : أحكام الميراث العامة

1- تعريف الميراث

بالرجوع إلى أحكام قانون الاسرة الجزائري والتشريعات الأخرى يتضح أنه لم يتم وضع تعريف واضح يتعلق بالميراث و أنما تمت الإشارة إليه ببعض الأحكام ، ولهذا نتطرق إلى التعاريف الآتية :

(1) _ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 148 و ما يليها

(2) _ انظر المادة 88 من المرسوم 63-76 ، المرجع السابق

(3) _ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 149 ص 150

أ- التعريف القانوني

المشرع لم يعرف الميراث في قانون الأسرة تاركاً تعريفه لفقهِ وكذا التعريفات في الشريعة الإسلامية ، لكن المحكمة العليا عرفتة في أحد قراراتها و هو "ما يخلفه المورث من أموال و حقوق مالية جمعها و تملكها أثناء حياته " (1).

2- أركان الميراث :

لكي يتحقق الميراث و جب توفر أركان و هي

- وجود المورث : و هو الشخص الذي فارق الحياة أو محكوم موته قضائياً

- وجود الوارث : و هو الشخص المنتمي للمورث بحكم القرابة

- وجود التركة (الإرث) : و هو ما تركه الميت من ممتلكات و حقوق قابلة للانتقال

3- أسباب الميراث : نصت عليه المادة 126⁽²⁾ من قانون الأسرة

- القرابة : و تعني القرابة التي تكون بالنسب و هم الآباء و الأبناء و الإخوة و الأعمام و دوي

الأرحام و هم بنت البنت و العممة والخالة ، كذلك هناك النسب الحكمي و ينشأ بسبب العتق

- الزوجية : و تعني الزواج الصحيح و يثبت التوارث بين الزوجين حتى و لو لم يدخل عليها

فالعقد يثبت التوارث بين الزوجين عند وفاة أحدهما

4- شروط استحقاق الميراث

لاستحقاق الميراث و جب توفر ثلاث شروط مجتمعة لا يقوم أحدهما مقام الآخر لأن الميراث

في حقيقته هو خلافة شرعية للحي في أموال الميت و هي :

أ- تحقق موت المورث موتاً حقيقياً أو حكماً

يشترط لتحقيق الميراث موت المورث، و قد نصت عليه المادة 127 من القانون رقم 84-11

المتضمن قانون الأسرة على النحو الآتي " يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتاً

بحكم قضائي " (3)، يتضح من نص المادة أنه لاستحقاق الميراث يشترط موت المورث ، موتاً

حقيقياً بتوقف قلبه و جميع أعضائه ، أو موتاً حكماً يكون بحكم القاضي، و ذلك في حالة

(1) _ أنظر القانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون

الأسرة، ج ر عدد 24

(2) _ أنظر المادة 126 من القانون رقم 84-11، السابق الذكر

(3) _ أنظر المادة 127، القانون نفسه

المفقود الذي لا تعلم حياته من موته و تكون بإمارات تدل على ذلك و إن لم تكن قاطعة، أو تصلح لتكون حجة في الإثبات أو بموت أقرانه⁽¹⁾.

ب- أن يكون الوارث حيا عند وفاة المورث

الشرط الثاني لاستحقاق الميراث يجب ان يكون الوارث حيا وهذا ما نصت عليه المادة 128 القانون رقم 84-11⁽²⁾ ان يكون الوارث حيا او حملا وقت افتتاح التركة ، مع ثبوت سبب الإرث وعدم وجود مانع من الإرث .

ج- عدم وجود مانع من موانع الميراث

من الممكن ان تتوفر الوارث و التركة الشروط القانونية اللازمة لانتقال الحقوق المالية للورثة، ولكن يوجد مانع من الموانع يحول دون عملية الانتقال و هذا ما نصت عليه المادة 128 المذكورة سابقا .

و موانع الإرث هي :

- مانع الردة : يقصد بها أن المرتد و الغير مسلم لا يورث ، و هذا ما نصت عليه المادة 138 من القانون 84-11⁽³⁾ على النحو الآتي " يمنع من الإرث اللعان و الردة " .

- مانع عدم الاستهلال : معناه أن الجنين يولد ميت في بطن أمه و لا تظهر عليه علامات الحياة و بالتالي إذا ولد الوارث ميتا فلا يورث .

- مانع اللعان: و معناه أن يولد الطفل في فترة اللعان بين الزوجين .

الفرع الثاني : إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة بالميراث

تنتقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الميراث بما يسمى الشهادة التوثيقية ، في هذا الفرع نتناول تعريف الشهادة التوثيقية و ما تحتويه و إجراءات شهرها و قوتها في نقل الملكية العقارية الخاصة .

أولا : تعريف الشهادة التوثيقية

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري والتشريعات العقارية يتضح أنه لم يتم وضع تعريف

(1) _ محمد أبو زهرة ، أحكام التركات و الموارث ، دار الفكر العربي ، 1963 ، ص 84

(2) _ أنظر المادة 128 من القانون رقم 84-11، السابق الذكر

(3) _ أنظر المادة 138، القانون نفسه

واضح يتعلق بالشهادة التوثيقية إنما تمت الإشارة إليه ببعض الأحكام ، ولهذا نتطرق إلى التعاريف الآتية :

1-التعريف القانوني

المشروع لم يعرف الشهادة التوثيقية بصفة مباشرة لكن ذكر أهميتها وقيمتها في إثبات الملكية العقارية الخاصة بعد واقعة وفاة مالك العقار في المادة 91⁽¹⁾ من المرسوم 63-79 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الآجال المحددة في المادة 99 ، و ينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادة ليس فقط عندما يطلب الأطراف منهم ذلك ، و لكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يتعلق بكل التركة أو جزء منها ، و في هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا للموثقين كل المعلومات و الإثباتات المفيدة و لا يتم إعداد الشهادة التوثيقية إذا كان قد تم إعداد و شهر عقد القسمة لمجموع عقارات التركة ضمن الأجل المنصوص عليه أعلاه ، و المتعلق بشهر الشهادة التوثيقية " .

2-التعريف الفقهي

تختلف التعاريف الفقهية المتعلقة بالشهادة التوثيقية من تعاريف ضيقة إلى تعاريف واسعة ، لدى نستعرض البعض منها على الآتي:

- عرفها الفقيه حمدي عمر باشا على أنها " الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق التي تقيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصي لهم "⁽²⁾.

- و قد عرفت بأنها "الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية"⁽³⁾.

ثانيا : الآثار القانونية للشهادة التوثيقية

الشهادة التوثيقية لا تعد شرط لإثبات الملكية العقارية ، لكن لتحديث المعلومات الخاصة بالعقارات الموروثة و يجب على الورثة إعداد الشهادة التوثيقية ، فمن غير المعقول أن يتوفى المالك

(1) _ أنظر المادة 91 المرسوم 63-79 ، السابق الذكر

(2) حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2016،ص229

(3) _ ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002،ص209

للعقار و تبقى أملاكه العقارية مشهرة باسمه ، على الورثة شهر الشهادة التوثيقية في الآجال المحددة قانونا لتجنب اعتبار التصرف في العقار احتيالا بالنسبة للأشخاص حسني النية
المشروع اعتبر أن الورثة ملاك للحقوق العينية المتروكة لكن إذا أرادوا التصرف فيها يجب إن يشهروا الشهادة التوثيقية ، فالمحافظ العقاري لن يقوم بشهر التصرفات الناقلة للملكية إذا كانت باسم المورث ، و عليه على الورثة إعداد الشهادة التوثيقية و شهرها للتصرف في الحقوق العينية محل الميراث (1)

(1) _رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 163 ص 164

خلاصة الفصل

ما يمكن استنتاجه مما درسناه في الفصل الأول أن الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة مرت بمراحل تاريخية، حتى وصلت إلى ما عليه حالياً، ففي فترة ما بعد الثورة اعتمد المشرع الجزائري على السندات العرفية الثابتة التاريخ لإثبات التصرفات الواقعة على العقارات، وهذا يعود لغياب السندات الرسمية، إلى حين صدور القانون رقم 06-02 الخاص بالتوثيق سنة 1971، و الذي بموجبه أصبحت التصرفات الواقعة على العقارات تفرغ في قالب رسمي. كما خلصنا أنه و في مجال المنازعات العقارية التي قد تطرح أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري يمكن للحكم القضائي أن يكون آلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، على شرط أن يتم شهره و تسجيله في المحافظة العقارية .

كما خلصنا أن الوقائع المادية يمكن أن تكون سببا لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، فبرجوع إلى التشريعات العقارية نجد أن واقعة الحيازة المؤدية إلى اكتساب العقار قد نظم المشرع الجزائري طرق إثباتها في عدة تشريعات ، و إضافة إلى واقعة الحيازة المؤدية إلى اكتساب العقار يمكن أن تكون واقعة الالتصاق سببا لكسب الملكية العقارية الخاصة، وهما نوعان التصاق طبيعي بفعل الطبيعة و كذا الالتصاق الاصطناعي الذي بفعل الإنسان، والى جانب واقعتي الحيازة و الالتصاق نجد واقعة وفاة مالك العقار والتي تعطي للورثة حق تملك ما خلفه المورث من تركة من بينها العقارات التي هي محور دراستنا.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

عملية المسح العقاري تمثل أهمية كبيرة في تطهير الملكية العقارية بأنواعها المختلفة ، كونها تهدف بشكل أساسي إلى تحديد أنواع الملكيات المختلفة و تبيين أصحابها إذا و جدوا و كنتيجة لهذا يصبح العقار الذي تم مسحه جاهزا للاستثمار فو الاستغلال بطرق قانونية متنوعة ، هذا السبب الذي دفع المشرع لإصدار نصوص لتنظيم عملية المسح العقاري وفقا للأمر رقم 74-75 (1) بتاريخ 12 نوفمبر 1975 و الذي يشمل مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري ، و بعدها أصدر المشرع المرسوم رقم 62-76 و 63-76 المعنية بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و مع ذلك فإن بطء عملية المسح العقاري دفع المشرع لإصدار المرسوم رقم 234-89 (2) إذ يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء وكالة وطنية للمسح العقاري و أحد أهدافها الأساسية إتمام عملية المسح العقاري وإصدار بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية لكل ملكية من الملكيات التي تم مسحها، إن هذه البطاقات تعتمد على البيانات التي تم تشخيصها بعد إجراء التحقيق العقاري ، نتيجة لذلك يتم إصدار الدفتر العقاري الذي يعد السند الفوري لإثبات الأملاك العقارية .

و عليه نتطرق إلى هذا الفصل من خلال مبحثين

المبحث الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني الدفتر العقاري كنتيجة لعملية المسح العقار

(1) _ الأمر رقم 74-75، السابق الذكر

(2) المرسوم رقم 89-234 المتضمن المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر

المبحث الأول المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة

نظرا لعدم الاستقرار في المجال العقاري لجأ المشرع إلى إجراء قانوني يتمثل في عملية المسح العقاري و التي تعتبر أحد أهم الطرق لتجسيد حق الملكية العقارية و حمايتها ، استحدثها المشرع بموجب الأمر 74_75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (1) .
و عليه لتوضيح و تبيان المسح العقاري قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتطرق في المطلب الأول إلى ماهية المسح العقاري و نتناول في المطلب الثاني إجراءات عملية المسح العقاري .

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

وعليه لشرح وتوضيح ماهية المسح العقاري نتطرق في الفرع الأول لتعريف المسح العقاري و بيان خصائصه و نتناول في الفرع الثاني أنواع المسح العقاري:

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري و خصائصه

نتناول في التالي تعريف المسح العقاري و بيان خصائصه

أولا : تعريف المسح العقاري

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري والتشريعات العقارية يتضح أنه لم يتم وضع تعريف واضح يتعلق بالمسح العقاري و إنما تمت الإشارة إليه ببعض الأحكام ، ولهذا نتطرق إلى التعاريف الآتية :

1- التعريف القانوني : المشرع لم يعرف عملية المسح العقاري بشكل صريح و اكتفى بذكرها في التشريعات العقارية .

أ- تعريفها في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
عند تحديد أهدافها في نص المادة الثانية من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ذكرها المشرع على النحو التالي " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقار " .

ب- كما نصت المادة الرابعة من نفس الأمر على ما يلي " يتم على مجموع التراب الوطن تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي"(2).

(1) _أنظر الأمر 74-75، السابق الذكر

(2) _ أنظر المادة 2 ، الأمر نفسه

2- التعريف الفقهي :

- تعريف الأستاذ عمار بوضياف على أنه " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عنها من حقوق " (1).

- كما عرفته الأستاذة ليلي زروقي على النحو الآتي " عملية تقنية تستند على تصاميم و مخططات مسح و سجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترتيب الطبوغرافي و يشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون و خبراء عقاريين " (2).

ثانيا : خصائص المسح العقاري:

للمسح العقاري خصائص نذكرها في الآتي

1- خاصية تحديد و تعريف وضعية العقارات الحقيقية

المسح العقاري يحدد النطاق الطبيعي للعقارات من حيث المساحة و طبيعة الأرض كذلك يبين أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات ذات الطابع الفلاحي ، أما في العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل و تخصيص البنايات المشيدة على الأرض و أيضا وضعها كل على حسب الطابق ، و العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده بمجسمات دائمة من حجر أو علامات أخرى (3).

2- خاصية تحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية

يسمح بالتعرف على أصحاب و ملاك الحقوق العينية العقارية سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية ، يتم ذلك بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص مع الوثائق المثبتة رسمية كانت أو عرفية و التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها ، بغض النظر إن كان العقار فلاحي أو عمراني ، بعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية ، يعطى رقم حساب لكل مالك في البلدية التي يتم مسحها يعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك ، إذ يكفي معرفة الرقم

(1) _ بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية، الجزائر، 2006، ص 4

(2) _ تكواشت كمال ، القانون العقاري ، مؤسسة الكتاب القانوني ، الطبعة الأولى ابن النديم للنشر و التوزيع ، الجزائر

2023 ، ص 157

(3)_ بوشناق جمال ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق

، جامعة سعد دحلب البلدية ، 2011، ص 68

للحصول على المعلومات الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها ، يمنح هذا الرقم بناء على الترتيب الأبجدي بدأ بالهيئات و المؤسسات العمومية المتواجدة داخل إقليم البلدية بعدها يتم الانتقال للأشخاص الطبيعيون المالكين⁽¹⁾.

الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري

بالنظر إلى التشريعات المختلفة المتعلقة بالعقار، يُمكن التمييز بين نوعين من المسوح العقارية من خلال اثنين من القوانين الأساسية، وهما: الأمر رقم 74-75 الخاص بإعداد المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري، بالإضافة إلى المراسيم الصادرة لاحقًا بشأنه، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 الذي يحدد قواعد مسح الأراضي في الغابات.

بناءً على هذين النصين القانونيين، نُركز في حديثنا على المسح العام الذي يشمل القسمين الحضري والريفي، ثم ننتقل إلى مسح الأراضي الغابية.

وبناءً عليه، يُمكن تصنيف المسح العقاري إلى فئتين: الأولى تتعلق بأنواع المسح العقاري اعتمادًا على طبيعة الأرض، والثانية تتعلق بأنواع المسح حسب الجهة المسؤولة عن إجراء العملية⁽²⁾، وذلك كما يلي:

أولاً: المسح العقاري حسب طبيعة الأرض

يختلف المسح العقاري حسب نوع الأرض المراد مسحها عقاريًا، فقد يكون المسح عام أو غابيٍ يشتمل على نوعين من المسح و هما :

1-المسح الحضري

يشمل المسح الحضري العقارات الحضرية، وهي المبنية أو غير المبنية الواقعة على طرق مصنفة رسميًا في مناطق سكنية داخل بلديات يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم تعريفها عبر الجداول أو الصور بالإشارة إلى الشارع والرقم. وتُعتبر باقي العقارات ريفية. بعد المسح، تُعد بطاقات خاصة وتُقسم المنطقة إلى مناطق حضرية بواسطة مديرية البناء والتعمير وفقًا للمخطط لتوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يحدد الخطط والرؤى المستقبلية لاستخدام الأراضي مع مراعاة

(1) _ بوشناقة جمال ، المرجع السابق، ص 69

(2) _ براج هدى، خطوات ومراحل عملية المسح العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02

المجلد 11، 2023، ص 165

التصاميم ومخططات التنمية، وفقاً للمادة 16 من القانون رقم 90-29 لسنة 1990⁽¹⁾ كما يُنظم مخطط استغلال الأراضي استخدام الأرض حسب المخطط التوجيهي، متضمناً قيوداً على الأشكال الخارجية للمباني، والمساحات العامة والخضراء، والارتفاعات و الشوارع و المواقع الزراعية المحمية ، احتراماً للقواعد المنظمة في المخطط التوجيهي⁽²⁾.

ب- المسح الريفي

وفقاً للمادة 20 من المرسوم رقم 62-76⁽³⁾، تُعتبر العقارات التي لا تنطبق عليها صفة العقار الحضري عقارات ريفية. ويركز المسح في المناطق الريفية على الجوانب التالية: المحتوى المادي وطبيعة الأرض، ونوع المزروعات الفلاحية القائمة على هذه العقارات، بالإضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين، وكذلك أساليب الاستغلال المتبعة. ومن الجدير بالذكر أن عملية المسح تتم بنفس الطريقة في كل من المناطق الحضرية والريفية، إلا أن المسح في المناطق الحضرية يتطلب إعداد خرائط بمقاييس أكبر وفقاً للمخططات المعتمدة، نظراً لصغر المساحات وارتفاع تكلفة المتر المربع في المناطق.

ثانياً : المسح العقاري حسب الجهة التي تقوم بالمسح

1- المسح الإجمالي :

هو إجراء تتخذه الدولة من تلقاء نفسها، دون الحاجة إلى طلب من أصحاب الحقوق، بهدف إجراء إحصاء وتحديد حدود الأراضي الواقعة ضمن منطقة معينة، إلى جانب توثيق الحقوق المتعلقة بها، وذلك لدمجها ضمن نظام السجل العقاري وتتولى الجهات المختصة مسؤولية تنفيذ هذا المسح ، ويجري ذلك دون اعتراض من أحد

وبما أن نطاق هذا المسح أوسع من المسح الاختياري، فإنه يتطلب جهداً أكبر ووقتاً أطول لإنجازه كما يستلزم تطبيق نظام المسح الإجمالي مراعاة الوضع الاقتصادي للدولة، بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية تكاليف المسح. وقد يشمل المسح الإجمالي كامل أراضي الدولة أو يقتصر على مناطق

(1) _ انظر القانون، 90- 29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990

(2)_برايح هدى ، المرجع السابق ، ص 165

(3) _ أنظر المرسوم رقم 62-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396، الموافق ل 25 مارس 1976، المتضمن، إعداد مسح الأراضي العام.

معينة فقط، حيث يكون إلزامياً في تلك المناطق دون أن يمنع إجراء المسح الاختياري في باقي المناطق (1).

لا تختلف عملية المسح الإلزامي عن المسح الاختياري من حيث النتائج، لكنها تتميز عنها بعدم وجود تكاليف على الأفراد، إضافة إلى سهولة الإجراءات وسرعة الأساليب الفنية المستخدمة. إذ لا يُطلب من المواطن في حالة المسح الإلزامي تحمل أعباء مالية كبيرة، بل تتحمل الدولة كافة النفقات المتعلقة به.

2 - المسح الاختياري:

يُعد المسح الاختياري نظاماً يُتيح لأصحاب العقارات التي لم تشملها عمليات المسح الإلزامي فرصة تسجيل عقاراتهم. ومن خلال هذا النظام، يسعى المشرع إلى تحقيق توازن بين العمل ضمن قدرات الدولة المحدودة من الناحيتين البشرية والمالية، وبين حماية حقوق الأفراد الحريصين على تأمين ممتلكاتهم في المناطق التي لم تُطبق عليها إجراءات المسح الإلزامي. وفي المقابل، تفضل بعض الدول التخلي عن خيار المسح الاختياري.

نظراً للنتائج المتواضعة التي حققها، حيث شمل نسبة ضئيلة من الأراضي، إذ لا يتم مسح العقار إلا بناءً على رغبة مالكة، مما يؤدي إلى تأخير إنجاز العمل. لذلك، اتجهت تلك الدول إلى تعميم المسح وجعله إلزامياً.

يبدأ المسح الاختياري بطلب من صاحب حق معين، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ويوفر هذا الطلب الشراكة الأولى لبدء أعمال المسح في المناطق التي لم تغطها عمليات المسح الإلزامي، ويقتصر تطبيقه على العقار المحدد في الطلب. ومن خلال هذه الآلية، يمكن لأصحاب العقارات غير المشمولة بالمسح الإلزامي تسجيل ممتلكاتهم على نفقتهم الخاصة، مما يتيح لهم الاستفادة من المزايا التي يوفرها نظام التوثيق العقاري (2).

الفرع الثالث : الهدف من المسح العقاري

" الهدف من المسح العقاري هو معرفة المساحة الفعلية والموقع الجغرافي لكل قطعة أرض أو ملك عقاري، كما يهدف أيضاً لإنشاء سجل عقاري منظم يحتوي على معلومات دقيقة عن كل

(1) _ براهيم هدى ، المرجع السابق ، ص 168

(2) _ المرجع نفسه، ص 169

ملكية، مما يساعد في تحسين نظام تسجيل ووضوح حقوق الملكية، وباختصار المسح العقاري يساعد في تحقيق عدة أهداف مهمة تتعلق بتحديد وتوثيق الأملاك العقارية بشكل أفضل⁽¹⁾ نتطرق لها في الآتي :

أولاً : الهدف الجبائي لعملية المسح

وقد بينت العديد من الدراسات أن المجتمعات القديمة كانت تعرف فكرة الجباية العقارية، لأن العقارات كانت ولا تزال مصدراً رئيسياً لدعم الخزينة العامة في كل الدول ، تذر العقارات أموالاً كثيرة من الضرائب و الرسوم على خزائن الدول، السبب الرئيسي لفرض هذه الضرائب هو أن يشارك ملاك الأراضي في تمويل مشاريع عامة مثل بناء الطرق، التي يستفيدون هم منها أولاً، وهذا يؤدي أيضاً إلى رفع قيمة أراضيهم بسبب تحسين الخدمات والبنية التحتية⁽²⁾ .

ثانياً: تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية

يمكن لمسح الأراضي العام بموجب الأمر رقم 75/74 أن يسهم بشكل كبير في تطهير الوضعية العقارية من خلال تحديد جميع الملكيات العامة والخاصة وذوي الحقوق. كما يشكل هذا المسح وسيلة مهمة لدعم برامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، و بالإضافة إلى الأهداف المالية و الضريبية ، يساهم المسح في تنظيم العقارات بتقسيمها وتحديد طبيعة الملكية وهوية المالك ومساحتها، ويتم توثيق ذلك في سجلات رسمية. وعند تعميم المسح في جميع البلديات، سيحث ذلك على إبرام العقود بشكل رسمي بدلاً من الطرق العرفية ، ونظراً لأن السجل العقاري هو الأساس لنظام الشهر العقاري، فلا يمكن إنشاؤه دون إجراء مسح عقاري تمهيدي تنفذه الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع المديرية الولائية ، وتقوم المحافظة العقارية المستقلة بإصدار الدفاتر العقارية بناء على وثائق المسح⁽³⁾.

ثالثاً: يهدف لحماية مالك العقار

عملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما

(1) _ خليفي وردة وأوشن حنان، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات

التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، 2017، ص 34

(2) _ خليفي وردة وأوشن حنان، المرجع السابق، ص 34

(3)_ المرجع نفسه ، ص 34

يتحتم معرفة المالك وسند ملكيته وكذا جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل الملكية (1)، فقد نصت المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة على أنه : "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلدية " (2) ونصت المادة 33 من نفس المرسوم على ما يلي: " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفية التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في أن الملكية العقارية" (3).

رابعاً : الأهداف الاجتماعية للمسح العقاري

يُعد المسح العقاري ذا بعد اجتماعي ملموس، حيث يساهم في تحقيق عدة أهداف مهمة، منها:
- حل الخلافات التي تنشأ غالباً بين الأقارب نتيجة تعيين الحدود المادية للعقارات بدقة
- يتيح الضبط الدقيق لمساحات العقارات ومواقعها تعزيز الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني، والتي تُعد ركيزة أساسية للتقدم الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المشكلات الاجتماعية، كذلك يساهم المسح العقاري في تسهيل الاستعادة المثلى من الأراضي، مما يوفر للمؤسسات المالية الضمانات اللازمة عند تقديم القروض، وهي شرط حيوي لتطوير المشاريع الزراعية والصناعية والسياحية. وبذلك، يساهم المسح في مكافحة البطالة عبر توجيه الشباب نحو هذه المشاريع الحيوية (4) .

المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري

بعد أن تناولنا ماهية المسح العقاري ، ننتقل في هذا القسم إلى مناقشة خطوات تنفيذ عملية المسح العقاري، وقد قسمنا هذا الموضوع إلى ثلاثة فروع وفقاً للترتيب الزمني لكل مرحلة، حيث نخصص الفرع الأول لدراسة الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري، بينما يعالج الفرع الثاني الإجراءات الميدانية المتعلقة بتنفيذ المسح، أما المطلب الثالث فيركز على الإجراءات النهائية المرتبطة بإنجاز المسح العقاري، وذلك على النحو التالي

الفرع الأول : الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

(1) _ خليفي وردة و أوثن حنان، المرجع السابق ، ص 35

(2) _ أنظر المرسوم 32-73 ، المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة

(3) _ أنظر المادة 33 ، نفس المرسوم

(4) _ خليفي وردة وأوثن حنان، مرجع سابق، ص 35

تشمل الإجراءات الأولية مجموعة من المهام التي يقوم بها موظفو مكاتب المسح المنتشرة في الولايات، بالتعاون مع مدير المسح على مستوى الولاية ، ويكمن هدف هذه التحضيرات في ضمان تنظيم فعال لعملية المسح، وترتكز هذه المهام بشكل رئيسي على جمع المستندات اللازمة واستخدام تقنية التصوير الجوي لفهم حدود الإقليم البلدي والحدود الظاهرة الأخرى، ومن ثم يقسم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تُترتب وفقاً لصعوبة مسحها .

وعليه لشرح و توضيح الاجراءات الأولية نتطرق في هذا الفرع إلى افتتاح عملية المسح و كذلك مرحلة جمع الوثائق ثم إجراء التصوير الجوي و تقسيم الإقليم البلدي، و أيضا مرحلة إعداد مخطط الحدود.

أولاً: افتتاح عملية المسح

بقرار من الوالي المختص إقليمياً تفتتح عملية المسح العقاري في كل بلدية و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في كل من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية و مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا الجرائد اليومية الوطنية و يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا القرار بهدف إعلام الجمهور بأهمية المسح (1) ، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من الأمر 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بالقول " ان عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار"(2).

أولاً: جمع الوثائق

تبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية، التي تُعد انطلاقة من خريطة البلدية المعدة من المعهد الوطني للخرائط. يقوم مدير مكتب المسح بجمع كافة المخططات المتوفرة للبلدية موضوع المسح، مع تنسيق الجهود لجمع المخططات والتصاميم اللازمة، خاصة القديمة منها تشمل الوثائق الضرورية لمسح الأراضي ما يلي:(3)

– الوثائق العقارية الخاصة بأمالك الدولة والبلديات قبل قانون الثورة الزراعية

(1) _ الدكتور بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 54

(2) _ أنظر المادة 2 من الأمر 62-76 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، ج ر عدد

(3) _ براجي هدي ، المرجع السابق ، ص 170

- وثائق نزع الملكية على مستوى البلدية

- وثائق التنازل، والتخصيص، والتحويل العقاري

- الوثائق العقارية في المصالح العمومية

كما تُعد الوثائق المرتبطة بتعيين حدود الإقليم البلدي، المنفذة بموجب القانون رقم 09/84 (1) المؤرخ في 04 فبراير 1984، ومخططات الوحدات الإدارية القديمة، ضرورية لفهم الحدود والمحيط البلدي، خلال جمع الوثائق، يتواصل مدير المسح مع متفشية أملاك الدولة للحصول على قائمة الأملاك التابعة للبلدية قبل التأميم، مضافاً إليها بيانات المحافظة العقارية حول العقارات المشهورة، إضافة إلى قائمة المالكين المرخصة حقوقهم والسجل الضريبي المتوفر بالمصالح المتعلقة بعد الجمع، تُفحص الوثائق وترتب مع تخصيص مرجع خاص لكل منها لضمان التنظيم (2).

ثانياً: التصوير الجوي

يتولى المعهد الوطني للخرائط مسؤولية التصوير الجوي، حيث يقوم بتسليم الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. وتُستخدم هذه الصور في إعداد وثيقتين أساسيتين، تستند إليهما عملية إعداد المخطط البياني الطبوغرافي، والذي يمهد الطريق لإتمام عملية تجزئة الإقليم البلدي (3).

ثالثاً : تجزئة الإقليمي البلدي

مبدئياً لا يمكن مسح بلدية كاملة دفعة واحدة، بل يجب إعداد خطة دقيقة لتقسيمها بعد الانتهاء من إعداد جميع المخططات الخاصة بالمنطقة المراد مسحها تعتمد عملية التقسيم على الوثائق المقدمة والمعدة من قبل الخبير الايكوغرافي، ويتطلب البدء في التقسيم مراعاة عدة شروط، منها:

- أن يكون محيط كل قسم مساحي محددًا بحدود واضحة، سواء كانت طبيعية أو غير طبيعية

(1) - أنظر القانون 09-84، المؤرخ في 4 فبراير 1984 المتضمن التنظيم الاقليمي لبلاد، ج ر 139

(2) - برايج هدى، المرجع السابق، ص 170

(3) - أنظر القرار الوزاري المشترك والمؤرخ 9 أفريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق

الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر عدد 15، 1978،

- عدم تقسيم الأماكن المسماة، حيث يجب أن يحتوي القسم المساحي على كامل مساحة المكان المعني.

- عدم تقسيم الوحدة العقارية المتجانسة

بعد تحديد حدود الإقليم البلدي بدقة، يستخدم العون المكلف مقياساً خاصاً يُرسم على ورق شفاف يُطبق على خلفية المخطط ، مما يتيح الحصول على التقسيم المناسب للإقليم البلدي (1) تختلف أبعاد الأقسام حسب طبيعة المخطط المُعتمد في تقسيم الإقليم، كما يؤخذ بعين الاعتبار مقياس المخطط المساحي، الذي يختلف حسب ما إذا كانت المنطقة حضرية أو ريفية. ويتم تصوير المخطط المساحي لكل قسم على ورقة جزئية ذات أبعاد دقيقة ومحددة .

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفاً، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي (2).

الفرع الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري

بعد الانتهاء من الاجراءات الأولية تبدأ الأعمال الميدانية بعد توفير جميع الوثائق اللازمة و الإمكانيات المطلوبة ، عقب تحديد إقليم البلدية و رسم حدودها، تبدأ المرحلة الأهم وهي التحقيق العقاري، التي يتم خلالها معاينة حق الملكية والحقوق العينية المرتبطة به ، وذلك من أجل تأسيس الحدود بشكل دقيق و واضح.

أولاً : تحديد الإقليم

تتمثل مرحلة تحديد الإقليم في الآتي:

1- تحديد الإقليم البلدي:

أول عملية في مسح الأراضي هي معرفة حدود إقليم البلدية ، وعلى كل بلدية تحديد محيط أقاليمها ، فقبل الشروع في عملية التحديد تقدم توضيحات من طرف الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات و الهيئات العمومية و المالكين الخواص فيما يخص حدود ملكيتهم ، بعد تقديم المعلومات و التوضيحات الكافية يتم تحديد الإقليم البلدي بمعالم من حجارة أو مجسمات دائمة تتم هذه العملية بحضور رئيس البلدية و رؤساء البلديات المجاورة ، يتم تحرير محضر و يرفق

(1) _ براهيم هدى، المرجع السابق، ص 172

(2)_ المرجع نفسه ، ص 172

معه مخطط التحديد ، يوقع المحضر من الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد و يصدق عليه الوالي(1).

2- تحديد الأماكن المعلومة

تتم عملية تحديد الأماكن بناءً على الوثائق المقدمة من المالكين، وإذا كانت الحدود غير واضحة، يُستعان بتصريحات السكان المطلعين مع الحفاظ على ملكياتهم، يجب أن يكون المكان المحدد داخل قسم مساحي واحد، وإذا كان واسعاً يُقسم مع الحفاظ على السلم الأصلي وإضافة توضيح جغرافي ، عند وجود عدد كبير من الأماكن، يمكن حذف بعضها كما في المدن الكبرى لضمان وضوح المخطط المساحي.

3- تحديد أجزاء الملكية

جزء الملكية هو قسم من المكان المعروف، يتكون من قطع أرض متجاورة تخضع لنفس الحقوق والالتزامات تعود لمالك واحد أو مشترك بين عدة مالكين، وتشكل وحدة عقارية مستقلة بحدود واضحة مثلاً إنشاء طريق وطني على ملكية قد يقسمها إلى جزئين يحملان أرقامًا مختلفة رغم كونهما لنفس المالك يهدف تحديد الملكية إلى توضيحها بناءً على حق الملكية أو الانتفاع. يحدث أحياناً تعارض بين الحدود المذكورة في الوثائق وتلك الميدانية، لذا تقوم مصلحة المسح بوضع علامات واضحة على الحدود بعد اتفاق الملاك المعنيين، وتتم العملية علناً بحضور جميع الأطراف وإعلانها في الصحف الرسمية والأماكن المخصصة عن طريق النشر أو بواسطة الإعلام و الإعلان (2).

ثانيا : التحقيق العقاري

التحقيق العقاري هو مرحلة تالية للتحضير، يتم فيها جرد الحالة العقارية من النواحي الطبيعية والقانونية بهدف جمع المعلومات الضرورية لتحديد حق الملكية والحقوق العينية والأعباء على العقار، وكذلك تعريف ذوي الحقوق وتطبيق هذه البيانات، مما يستدعي أن يشرف على العملية محققان من المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة، بحضور ممثل البلدية بشأن أملاكها، جميعهم

(1) _ الدكتور بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 57 ص 58

(2) _ محمد فشتيت، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري

جامعة سعد دحلب بالبيدة، 2013، ص 64

تحت رئاسة رئيس فرقة المسح. وتعتمد العملية على التثبت من هوية أصحاب الحقوق، وفحص الحقوق مستنداً للوثائق أو في حالة غيابه (1) وكذلك معاينة الحقوق العينية الأخرى الخاصة بالملكية العقارية .

ثالثاً: إعداد وثائق المسح

الوثائق المساحية تتضمن نوعين أولاً، سجل مسح الأراضي، وهو سجل يحتوي على استمارات خاصة بكل مالك أرض. ثانياً، وثيقة أخرى تسمى جدول الأقسام (2).

يجب أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة لتدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة مرقمة وموقعة من الأطراف أو وكلائهم، والخبير المعد لها أما في حالة نزاع الملكية توقع من ممثل السلطات المختصة، أما إذا كانت بحكم قضائي نهائي، فتوقع من كاتب الضبط المكلف بنشر الحكم. كما يجب أن تعد الوثائق من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين المدرجين في قائمة صادرة بقرار وزير المالية بناءً على اقتراح مدير شؤون أملاك الدولة، مع العلم أن الرخصة تمنح مؤقتاً ويمكن تحويلها نهائية بناءً على رأي المدير، وفق الأجرة المحددة (3).

يتطلب استكمال إعداد المستندات المذكورة سابقاً تقديمها إلى مكتب البلدية المختص، بهدف تمكين الجهات المعنية من الاطلاع عليها. ويتم هذا التقديم سواء في المناطق التي تم فيها إجراء عمليات المسح بشكل كامل ، أو في تلك المناطق التي شملها المسح جزئياً أو على مجموعة من الأقسام ، و في الحالة الأخيرة يستلزم تقديم استمرار في البلدية لفترة تزيد عن سنة ومثال ذلك كالمسح العقاري لبلدية سيدي مزغيش و ما جاورها و أيضا بلدية بني زيد دائرة القل... الخ (4).

(1) _ محمد فشتيت ، المرجع السابق، ص 65

(2) _ فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، ص 115

(3) _ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، 2023 ، ص 176

(4) _ المرجع نفسه، ص 177

(5) _ أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 76-62، السابق الذكر

الفرع الثالث : المرحلة الختامية

مع الانتهاء من إجراء التحقيق الميداني، نحصل على مجموعة من المستندات تعرف بوثائق المسح، والتي تشكل الأساس الرئيسي للسجل العقاري، حيث تحتوي على الخرائط التخطيطية والجرد العقاري للأراضي الواقعة ضمن نطاق كل بلدية.

أولاً : تكوين و إيداع الوثائق المسحية

نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76⁽¹⁾ الصادر بتاريخ 25 مارس 1976 والمتعلق بإجراء المسح العام المعدل والمكمل، على الوثائق المساحية التي تشمل المخطط المساحي، المصفوفة المساحية، جدول الحساب، سجل الأقسام، والبطاقات العقارية.

1- تكوين الوثائق المسحية

أ- **المخطط المسحي**: يُعد لكل قسم مخطط بسلم محدد حسب طبيعة المنطقة حضرية أو ريفية يوضح أجزاء الملكية لكل عقار مرقمة من 01 حتى النهاية. يُخصص لكل مكان قسم لتسهيل تحديد موقعه للمواطنين، ويجب أن يكون المخطط دقيقاً ومتطابقاً مع الواقع في القياسات والحدود.

ب- **المصفوفة المسحية**: يُسجل لكل مالك حساب بأرقامه يشمل المعلومات الضرورية له، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، مع توضيح مجموع العقارات المسجلة باسمه وبياناتها من القسم، وجزء الملكية، والمساحة، وطبيعة استخدام العقار.

ج- **جدول الحساب**: يُدرج فيه تعريف الملاك الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الميلاد، مسبقاً برقم الحساب المسحي الذي يظل ثابتاً في جميع وثائق المسح، ويرتب التسجيل ببدء الأشخاص الاعتبارية، ثم الأملاك الوقفية، وأخيراً الأشخاص الطبيعية⁽²⁾.

د- **حالة الأقسام**: يتم فيها ترتيب العقارات حسب الأقسام، بحيث تُخصص لكل قسم صفحة أو عدة صفحات تبدأ من 01 إلى نهاية القسم، مع إدراج مساحة ورقم خاص بكل عقار، ليكون

(1) خليفني وردة و أوشن حنان، المرجع السابق، ص 39

(2) _ المرجع نفسه ، ص 39

بمطابقة جدول حساب للعقارات في البلدية⁽¹⁾.

هـ - **البطاقة العقارية T10**: تحتوي بطاقة كل عقار على جميع بياناته الأساسية مثل نوع المسح (حضري أو ريفي)، الموقع (القسم وجزء الملكية)، المساحة، نوع التملك والعمل، تعريف المالك أو الحائز، سند الملكية أو الحيازة ومراجعهما، بالإضافة إلى الملاك المشاعين إن وجدوا تحمل البطاقة تاريخ واسم ووظيفة المحرر وختم مصالح المسح، وتُعد الوثيقة الأساسية لإعداد السجل العقاري في المحافظة العقارية⁽²⁾.

يجب إعداد ثلاث نسخ من وثائق المسح تودع نسخة في مقر البلدية المعنية لتكون متاحة للجمهور، بينما تُحفظ نسخة أخرى في مصلحة المسح من أجل الاطلاع عليها من قبل أعوان المسح، والهيئات العمومية، وكذلك الأطراف الخاص، و نسخة في المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

ثانيا: إيداع وثائق المسح بالبلدية

نصت المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976 على أنه يجب إيداع جميع وثائق المسح العام في البلدية المعنية لمدة لا تقل عن شهر واحد لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها. يقوم مدير مكتب مسح الأراضي بإيداع الوثائق وتسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الإيداع. كما يُعلن رئيس البلدية عن ذلك في الأماكن المخصصة للمنشورات داخل البلدية والبلديات المجاورة، بهدف إعلام المواطنين بالإيداع. بالإضافة إلى ذلك، يمكن الاستعانة بوسائل الإعلام الأخرى مثل الصحف والإذاعات المحلية لتوسيع دائرة الإحاطة، مما يضمن اطلاع شريحة كبيرة من المواطنين على وثائق المسح العام⁽⁴⁾.

(1) _ خليفى وردة و اوشن حنان ، المرجع السابق ، ص 39

(2) _ المرجع نفسه ، ص 39

(3) _ داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، المسح و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار ، 2013-2014 ، ص 52 ص 53

(4) _ المرجع نفسه، ص 56

المبحث الثاني : الدفتر العقاري كآلية لإثبات الأملاك العقارية التي شملتها عمليات المسح العام للأراضي

يسمح إجراء المسح العام للأراضي وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية بإنشاء السجل العقاري، الذي يمكن للمالك من خلاله الحصول على وثيقة ذات أهمية بالغة، تُعد بمثابة بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه⁽¹⁾، هذه الوثيقة التي أشار إليها المشرع الجزائري بمصطلح الدفتر العقاري، تشكل إحدى أهم النتائج التي تنجم عن عملية المسح بالنسبة للمالك، وتتمتع بقوة قانونية واضحة، كما يظهر من دراسة الوثائق التي تحتفظ بها الإدارة، ويُعتبر الدفتر العقاري واجهة دقيقة للحالة المادية والقانونية للعقار المسوح، وذلك استنادًا إلى أحكام الشهر العقاري، مما يجعله سندًا قانونيًا قويًا لإثبات الملكية العقارية.

نتناول في هذا المبحث ماهية الدفتر العقاري كمطلب أول والمطلب الثاني نناقش فيه إجراءات تسليم الدفتر العقاري .

المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري

تعتبر البطاقات العقارية التي تُصدر بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة دليلًا على عملية التقييم العقاري، لكنها تظل إجراءً داخليًا لا يشعر به أصحاب الحقوق بشكل نهائي لذلك، يتعين تسليمهم سندًا يثبت هذا التقييم، وقد أنشأ المشرع الجزائري ما يُعرف بالدفتر العقاري لتحقيق ذلك⁽²⁾.

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الدفتر العقاري و طبيعته القانونية في الفرع الأول و نتناول في الفرع الثاني بيانات الدفتر العقاري من خلال :

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

أولاً: التعريف القانوني: المشرع لم يعرف الدفتر العقاري بشكل صريح لكن أستعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المرسوم 32-73⁽³⁾ المتعلق بإثبات الخاصة في المادة 32 منه مما أتاح للفقهاء إصدار تعريفات متقاربة بشأنه⁽⁴⁾.

(1) _ براج هدى ، المرجع السابق ، ص 88

(2) _ بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، 2016، ص73

(3) _ أنظر المادة 32 من المرسوم 32-73، السابق الذكر

(4)_ قرنان فضيلة ، المرجع السابق ، ص 88

ثانيا: التعريف الفقهي

- عرفته ريم مراحي على النحو الآتي : " الناطق الطبيعي للوضع القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، و يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح "(1)

- عرفه الفقيه باشا عمر الدفتر العقاري على أنه "يعد بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري ".(2)

كما عرفه الأستاذ نجيب خلفوني " الدفتر العقاري سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي و يمثل سند ملكيتهم لها"(3).

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعد دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مسألة بالغة الأهمية إذ أنه تحديد الإطار القانوني الواجب تطبيقه في ظل حدوث منازعات تتعلق بإلغاء الدفتر العقاري دون فهم طبيعته القانونية بدقة ، و في هذا الإطار نجيب عن التساؤل المطروح هل الدفتر العقاري عقد إداري أم قرار إداري .

أولاً- الدفتر العقاري عقد إداري

يعتبر العقد إداريا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه وإذا كان له صلة مباشرة بأنشطة المرفق العام فعند إسقاط هذه الضوابط على الدفتر العقاري نلاحظ أن المحافظة العقارية ليست طرفا في العقد بل هي الجهة المصدرة للدفتر العقاري وبالتالي نلاحظ أن الشرط الأول غير مستوفى فاعتبره البعض تعبيراً ملزماً صادراً عن الإدارة، مستنداً إلى سلطة قانونية، يهدف إلى تحقيق أثر قانوني والمصلحة العامة ، في حين رأى آخرون أنه عمل قانوني منفرد تصدره سلطة إدارية،

(1) _مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، 2009،ص

(2) _ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة

التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، ط 2013 ، ص 58

(3) _ خلفوني مجيد ،العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012، ص 233

يهدف إلى إنشاء حقوق والتزامات للغير .

ونسنتج من هذه التعريفات أن القرار الإداري هو فعل قانوني يستمد شرعيته من القوانين، كما أنه عمل إداري فردي صادر عن جهة إدارية مختصة ، ويترتب عليه آثار قانونية تتجلى في إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني ، وتتوافر هذه الخصائص أيضاً في الدفتر العقاري (1)، وهذا ما سنبينه في الآتي:

أ- الدفتر العقاري عمل إداري يصدر عن هيئة إدارية تمثلها المحافظة العقارية، وهي مصلحة عمومية تتبع وزارة المالية وفق المادة 02 من المرسوم 91/65 (2) ويشرف عليها المحافظ العقاري على المستوى الولائي ، وبحسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كل عمل صادر عن هيئة إدارية يعد عملاً إدارياً تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية، وبذلك الدفتر العقاري عمل إداري

ب- يصدر الدفتر العقاري بإرادة منفردة من المحافظ العقاري بعد استيفاء الإجراءات التمهيدية اللازمة لإعداده وتسليمه للمعني طبقاً للقانون

ج- يرتب الدفتر العقاري أثراً قانونياً لدى تسليمه للمالك، حيث ينشأ مركزاً قانونياً جديداً في إطار الشهر العيني للحقوق، يمنح قوة ثبوتية للعقار، ويجعل عقد الملكية السابق غير قابل للتصرف إلا بعد الحصول عليه، مع تضمين الترقيم النهائي في البطاقة العقارية.

د- الدفتر العقاري عمل إداري قانوني يستمد مشروعيته من القوانين والأنظمة المنظمة له، (3) مثل الأمر 74/75 والمرسوم 76/63

(1) _ معسكري نور الهدى ، الإجراءات الإدارية لتسليم الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة ابن

خلدون ، تيارت ، 2020-2021، ص 14

(2) _ أنظر المادة 2 من المرسوم 91/65 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري ، ج ر

عدد10

(3)_ معسكري نور الهدى ،المرجع السابق، ص 16

ثانياً - الدفتر العقاري قرار إداري

يرى أصحاب هذا الرأي أن الدفتر العقاري لا ينطبق عليه عناصر القرار الإداري، ومن ثم فهو لا يُعد عملاً إدارياً انفرادياً ولا يترتب عليه أثر قانوني، بل يقتصر دوره على كشف المراكز القانونية فقط ولذلك، يُعتبر الدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يُوقع عليه المحافظ العقاري، الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة الدفتر للبطاقات العقارية والسجل العيني. (1) ومن بين أنصار هذا الرأي الأستاذ "محمد كنانة"، الذي يؤكد أن دور الدفتر العقاري يقتصر على الكشف عن المراكز القانونية ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، كما أنه ليس عملاً انفرادياً، إذ تتدخل في إصداره عدة جهات إدارية منها البلدية، الولاية، المحافظة العقارية، ومصالح مسح الأراضي ولهذا يرى الأستاذ "كنانة" أن الدفتر العقاري هو مجرد شهادة إدارية، وأن توقيع المحافظ العقاري عليه يقتصر على الإشهاد بمطابقته للبطاقات العقارية والسجل العقاري. (2).

مع ذلك، تعرض هذا الرأي للنقد، حيث يُشير النقاد إلى أن البطاقات العقارية التي تُعد استناداً إلى وثائق المسح ومكونات السجل العقاري تؤدي إلى حق الحائز في الحصول على دفتر عقاري يثبت ملكيته، ومن هنا فإن دور الدفتر العقاري لا يقتصر دائماً على الكشف عن الحق العيني أو مجرد الإشهاد عليه، بل قد يكون منشأً لهذا الحق أيضاً، حينما يتحول الحائز إلى مالك بحكم الدفتر، ومن ثم يكتسب حق الملكية الذي لم يكن موجوداً قبل عمليات المسح العقاري.

المطلب الثاني : إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري و حجيته القانونية

اعتماداً على الأمر رقم 74-75 المؤرخ بتاريخ 12 نوفمبر 1975 الخاص بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المرسوم رقم 63-76 المؤرخ بتاريخ 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتضح دور المحافظ العقاري في تنظيم إجراءات التسجيل الخاصة بالعقود المتعلقة بنقل الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى، بما في ذلك

(1) _ دبيح سفيان، الطبعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و

السياسية، 2018، ص 228

(2) _ محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث و الدراسات، عدد 5، 2007، ص 94

تسمية الدفتر العقاري.(1)

لتوضيح هذه الإجراءات، نتطرق إلى إجراءات إعداد الدفتر العقاري كفرع أول و يكون الفرع الثاني لكيفية تسليم الدفتر العقاري أما الثالث الفرع نتحدث فيه عن حجية الدفتر العقاري.

الفرع الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

بعد عملية إعداد البطاقات العقارية الناتجة عن المسح العقاري تكون عملية إعداد الدفتر العقاري أولاً و تعديل الدفتر العقاري ثانياً

أولاً: إعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري وفقاً للنموذج الملحق بقرار وزير المالية بتاريخ 15 مايو 1976 ويُنسخ فيه بيانات البطاقات العقارية المنشأة حسب إجراءات التسجيل العقاري.(2) ويجب أن يكون الدفتر مؤشراً بطريقة واضحة ومقروءة بحبر أسود دائم، مع حظر التحشير والكشط، وفق المادة 45 من المرسوم 63/76 (3)، كما يُشترط كتابة الأسماء العائلية بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانات المخصصة، مع التأكد من ترقيم وتوقيع الجداول المتعلقة بالأطراف والعقارات، و وضع خط بالحبر بعد كل عملية لمنع التزوير والإضافات غير المبررة.(4)

ولتكون جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري دقيقة ومتوافقة مع عمليات التصرف المتعلقة بالعقار، يجب نقل كافة التأشيريات المسجلة على البطاقة العقارية إلى السجل العقاري و يجدر التنبيه إلى أن السجل العقاري لا يُعتبر كاملاً إلا عند صدور آخر شهادة مطابقة يوقعها المحافظ العقاري في المكان المخصص لذلك(5)

ثانياً: تعديل الدفتر العقاري

في حالة وجود خطأ في إعداد الدفتر العقاري من طرف موظفي المحافظات العقارية يتم تعديله.

(1) _ حساين سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، العدد 4، ص 452

(2) _ ديبج سفيان، المرجع السابق، ص 227

(3) _ أنظر المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 26

(4) _ ديبج سفيان، المرجع السابق، ص 228

(5) _ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، نشر قصر الكتاب بالبلدية، 2001، ص

01- أسباب تعديل الدفتر العقاري

تتم مراجعة بيانات الدفتر العقاري لسببين رئيسيين:

- **السبب الأول:** يتعلق بحدوث أخطاء ناتجة عن موظفي المحافظات أثناء تسجيل المعلومات في البطاقات العقارية أو خلال عملية نقل هذه المعلومات من البطاقات إلى الدفتر العقاري. في هذا السياق، يمكن التمييز بين ثلاث حالات: الحالة الأولى، إذا كان الدفتر العقاري محفوظاً داخل المحافظة العقارية، فيجب على المحافظ العقاري بعد تصحيح البيانات في البطاقات العقارية أن يقوم تلقائياً بتعديل الدفتر العقاري، مما يعني أن عملية تصحيح البيانات تتم دون الحاجة إلى تدخل من مالك العقار المعني. أما الحالة الثانية، ففي حال كان الدفتر بحوزة مالك العقار، واستخدم المحافظ العقاري صلاحياته في التصحيح التلقائي، يحصل تنبيه للحائز بضرورة تقديم الدفتر من أجل ضبطه. وأخيراً الحالة الثالثة، تنشأ عندما يطلب المالك بنفسه ضبط الدفتر، في هذه الحالة يجب عليه تقديم طلب رسمي إلى المحافظ مرفقاً بالدفتر العقاري.

(1)

- **السبب الثاني:** عند قيام أي تعديل أو نقل للحقوق المثبتة أو ترتيب أي حق عيني على العقار، أو إجراء تأشيرة على البطاقة العقارية، يؤدي ذلك إلى تحديث الدفتر العقاري، ما لم ينتج عن ذلك إنشاء بطاقة عقارية جديدة، ففي هذه الحالة يتم فتح دفتر عقاري جديد وعندما يقوم المحافظ بإعداد دفتر عقاري جديد، يقوم بإتلاف الدفتر القديم، ويجري توثيق هذا الإتلاف على البطاقة المتعلقة به ومن الأفضل تجنب الإتلاف الفعلي للدفتر العقاري السابق، والاحتفاظ به ضمن أرشيف المحافظة العقارية مع التأشير على جميع جداول وصفحات الدفتر وختمها بختم المحافظة العقارية، مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة المرتبطة. (2)

02: ضبط بيانات الدفتر العقاري

فيما يتعلق بتسجيل بيانات الدفتر العقاري، حيث نصت المادة 46 فقرة 2 المرسوم 76/63 على أنه: "وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى

(1) _ سعودي سعيد، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 01

2019، ص 362

(2)_ المرجع نفسه، ص 362

ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و يسلم إلى المالك الجديد" . (1)

في هذه الحالة عملياً، لا يقوم المحافظ العقاري بأي إجراء يتطلب التسجيل أو القيد سواء أكان مرتبطاً بمعاملة، أو سند، أو حكم قضائي، إلا إذا كانت الوثائق المقدمة مصحوبة بالدفتر العقاري ، وذلك لكي يتمكن المحافظ العقاري من التحقق من بيانات العقار ومن شرط التسجيل المسبق من جهة، ولضبط بيانات الدفتر العقاري بما يتوافق مع التصرف أو الحكم المطلوب تسجيله من جهة أخرى. وقد استثنى التشريع الجزائري من شرط تقديم الدفتر العقاري للقيام بعملية التسجيل الحالات المحددة فقط.(2)

تشمل العقود المنصوص عليها في المادة 13 من الأمر رقم 75/74 بتاريخ 12 نوفمبر 1975 الخاصة بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك كل عقد أو قرار قضائي صادر دون موافقة المالك، إضافة إلى تسجيل الامتيازات أو الرهون القانونية أو القضائية. في هذه الحالات، يُخطر المحافظ العقاري حائز الدفتر العقاري برسالة موصى عليها تتضمن إنذاراً بضرورة إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة خلال 15 يوماً من تاريخ استلام الإشعار، بهدف ضبط الدفتر، ولا يتم أي إجراء آخر إلا بعد التوافق بين السجل العقاري والدفتر العقاري، ما عدا الاستثناءات المحددة. و إذا لم يستجيب المالك للإنذار وتم نقل الملكية، يحق للمالك الجديد الحصول على دفتر جديد يُشار إليه في البطاقة العقارية، مع احتفاظ الأطراف بحق طلب حكم قضائي بإيداع الدفتر القديم لدى المحافظة العقارية (3).

الفرع الثاني : تسليم الدفتر العقاري :

بعد الانتهاء من عملية إعداد الدفتر العقاري يسلم لأصحاب الحقوق حسب عددهم . نتناول أولاً كيفية تسليم الدفتر العقاري ، و كيفية الحصول على دفتر عقاري جديد في حالة الضياع .

أولاً: كيفية تسليم الدفتر العقاري

فيما يتعلق بكيفية تسليم الدفتر العقاري، فإن الإجراءات تختلف باختلاف عدد الأشخاص الذين يحملون الحقوق المسجلة والمشيرة في الدفتر العقاري. فإذا كان الحق مرتبطاً بشخص واحد،

(1) _ أنظر المادة 46 من المرسوم 63-76، السابق الذكر

(2) _ سعيد سعودي ، المرجع السابق ، ص 363

(3) _ المرجع نفسه، ص 363

سواء كان فردًا طبيعيًا أو كيانًا معنويًا، فلا يواجه الأمر أي تعقيد قانوني، حيث تتم عملية التسليم مباشرة إلى المعني بالأمر أو إلى ممثله القانوني في حال كان الشخص كيانًا اعتباريًا، ونصت المادة 46 من المرسوم رقم 76/63 على أنه: "يتم تسليم الدفتر إلى المالك الذي يثبت حقه عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة ، بل يستوجب ضبط الدفتر العقاري الذي كان بحوزة المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد" (1).

أما إذا كانت الحقوق تخص أملاكًا مشتركة بين شخصين أو أكثر، فلا يوجد إلا دفتر عقاري واحد يحتفظ به لدى المحافظة العقارية، ويأخذ كل مالك على الشيوخ نسخة مصورة منه، ما لم يتفق الشركاء على تفويض أحدهم لاستلام الدفتر العقاري، ويُذكر ذلك في البطاقة العقارية المطابقة للدفتر لدى الجهة التي سلّمت إليه الدفتر، وذلك لضمان حماية الدفتر العقاري وتقادي ضياعه ، في هذه الحالة يجب على كل شريك في الملكية المشتركة أن يقدم الدفتر العقاري الممسوك أو أن يعلم الموكل الذي نُقل إليه الدفتر بضرورة تقديمه، وذلك عندما يقوم بأي إجراء قانوني يتعلق بالعقار المذكور بعد الإجراء الأول المُسجل في الدفتر العقاري (2).

ثانيا : حالة ضياع الدفتر العقاري:

قد يتعرض المالك لفقدان دفتره العقاري لأسباب مختلفة مثل تعرض الدفتر للسرقة، التلف، الضياع، الحريق أو التشويه. وفي هذه الحالات يطرح السؤال حول كيفية الحصول على دفتر جديد بديل. الجواب هو أن صاحب الدفتر المفقود يحق له استصدار دفتر عقاري بديل يعوض الدفتر الضائع بإتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب كتابي مفصل ومبرر، مدعوم بتصريح فقدان صادر عن الجهات الأمنية المختصة وموجه إلى المحافظ العقاري المختص
- التثبت من الهوية الشخصية لصاحب الطلب أمام المحافظ العقاري
- قيام المحافظ العقاري بتسجيل تأشير على البطاقة العقارية تثبت حصول صاحبها على دفتر عقاري جديد بدلاً من الدفتر المفقود، مع توثيق تطابق الطلب مع البيانات المسجلة في البطاقة أو البطاقات العقارية المعنية.

(1) - أنظر المادة 46 من المرسوم 63/76، السابق الذكر

(2) - سعيد سعودي ، المرجع السابق ، ص 365

هذا، ويمكن إعداد الدفتر العقاري الجديد استناداً إلى النسخ المصورة الموجودة من البطاقات العقارية عند الاقتضاء، وذلك بناءً على قرار يصدره وزير المالية و هذا ما نصت عليه المادة 54 من الأمر 63-76⁽¹⁾، على أنه " إن إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء؛ إن هذا القرار الذي سيحدد كيفية الاستنساخ المسموح به ، ويوضح الشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و 53 من هذا المرسوم".⁽²⁾

الفرع الثالث : حجية الدفتر العقاري

تباينت آراء الفقهاء حول مدى قوة الدفتر العقاري كدليل في إثبات الملكية العقارية ، حيث يرى بعض الفقهاء أنه وثيقة ذات حجية تامة فيما يرى آخرون أن الدفتر العقاري ذو حجية نسبية وهو ما سنستعرضه في القسم الأول، في حين يرى فريق آخر أنها وثيقة ذات حجية غير قاطعة في الإثبات، وهو ما سنبينه في القسم الثاني.

أولاً : الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة

يرى جانب من الفقه أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة ، و يُعتبر دليلاً قاطعاً في إثبات الحق في الملكية العقارية، ولا يجوز الطعن فيه، ويرجع ذلك إلى الخصائص التي يتميز بها نظام التسجيل العيني مقارنة بالتسجيل الشخصي في عدة نواحي ، وخاصةً استحالة وجود أكثر من وثيقة ملكية واحدة للعقار نفسه في نفس الفترة الزمنية ، كما أن البيانات المسجلة في بطاقة الملكية العقارية تحمل قوة إثبات نهائية تجاه جميع الأشخاص⁽³⁾، وقد تناولت المادة 33 الفقرة الثالثة 3 من المرسوم 32/73 على أنه " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدثة ستشكل حسب الكيفية التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية " ⁽⁴⁾

فُيعد الدفتر العقاري وثيقة إدارية تُصدر لأصحاب الأملاك بعد الانتهاء من إجراء المسح العقاري، ويُعتبر في المناطق التي تم مسحها المستند الوحيد لإثبات حق الملكية طبقاً للمادة

(1) _ سعيد سعودي، المرجع السابق، ص 365

(2) _ أنظر المادة 54 من المرسوم 63/76 ، السابق الذكر

(3) _ معسكري نور الهدى، المرجع السابق، ص 18-19

(4) _ انظر المرسوم رقم 32/73، المؤرخ في 1973/2/5، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج ر عدد 15

19 من الأمر 74/75، ومن هذا المنطلق، أقر التشريع الجزائري بالقيمة القانونية للدفتر العقاري كأداة وحيدة لإثبات الملكية، متجاوزاً بذلك العقود السابقة سواء كانت رسمية أو عرفية. كما يُشير المرسوم 32/73 في المادتين 32 و 33، إلى جانب قرارات الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، إلى اعتبار الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية على العقارات (1)

ثانياً: الدفتر العقاري ذو حجية نسبية

يعتقد المؤيدون لهذا الاتجاه أن الدفتر العقاري يمتلك قوة إثبات نسبية وليست مطلقة فيما يتعلق بإثبات حق الملكية العقارية. وتعتمد وجهة نظرهم على تبني المشرع الجزائري لهذا التوجه من خلال تقييده لمبدأ الحجية المطلقة للحقوق المسجلة في نظام التسجيل العقاري، حيث ألزم بوجود استثناء يمكن للأطراف من خلاله الطعن في الحقوق المثبتة قضائياً حتى بعد الانتهاء من ترقيم العقارات نهائياً لدى المحافظة العقارية، في هذا السياق يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: "للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري". (2)

و يضيف كذلك ليؤكد: "إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر وهو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بان لا تكون عملية التجديد و التحرير و من ثم التسجيل وسيلة لهضم حقوق الآخرين و حرمانهم منها". (3)

بناءً على الآراء السابقة، سواء تلك التي تناولت القوة الثبوتية المطلقة أو النسبية للدفتر العقاري، نلاحظ أن أنصار الرأي الأول استندوا إلى أدلة غير واضحة فيما يخص حجية الدفتر العقاري المطلقة، مما جعله أقل دقة وموثوقية. على العكس من ذلك، فقد كانت حجج مؤيدي الرأي الثاني أكثر وضوحاً وقوة، مستندة إلى نصوص قانونية صريحة ومبادئ عامة للقانون التي توصلوا إليها، فعند التمعن في واقع عمليات المسح العقاري، بما في ذلك عمليات التحديد والتحقيق التي تقوم بها الجهات المختصة، والنتائج المترتبة عليها من حصول الملاك والحائزين

(1) - معسكري نور الهدى، المرجع السابق، ص 369

(2) - حامدي امين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 71

(3) - المرجع نفسه، ص 72

على دفاتر عقارية، يتبين أن ذلك لا يصل إلى درجة الحماية المطلقة للملكية العقارية. ويرجع ذلك إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات المتعلقة بالحيازة تعتمد غالباً على أقوال الأفراد وشهادات الشهود فقط (1).

(1) _ حامدي أمين ، المرجع السابق ، ص 72

خلاصة الفصل الثاني

بالنسبة لآليات إثبات الملكية العقارية المتعلقة بالأراضي الممسوحة، نستنتج أنه لا يوجد بديل لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا من خلال إجراء مسح عقاري شامل على جميع أنحاء الوطن ، حيث يعتبر المسح العقاري هو الوسيلة الوحيدة لتحديد الوضع الفعلي للعقار المطلوب مسحه، ويمكن من خلاله تمكين المالك من الحصول على سند الملكية الذي يمنحه الحق في التصرف في عقاره কিفما يشاء ووقت ما يشاء .

كما استخلصنا إلى أنه و للقيام بإجراء المسح نظم المشرع هيئات إدارية للقيام بعملية المسح كما استخلصنا أنه و بعد إتمام عملية المسح وجب استلام الدفتر العقاري من المحافظ العقاري و الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية .

خاتمة

الخاتمة

بعد دراسة و شرح موضوع بحثنا الموسوم ب : آليات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري و الذي تمت دراسته من خلال معرفة وسائل و طرق الإثبات بالمناطق غير الممسوحة و أيضا بالمناطق التي شملها المسح العام للأراضي و الذي يعد اجراء وجوبي حيث تكون نتيجته تسليم الدفاتر العقارية للملاك و عليه كنتيجة لدراستنا هذه يمكننا القول بأننا توصلنا لعدة نتائج نذكرها في الآتي:

1- كانت المعاملات العقارية قبل الفاتح من جانفي 1971 تخضع لمبدأ الرضائية إلى غاية فرض المشرع العقود التوثيقية بموجب قانون التوثيق 70-91 الذي من خلاله أصبح إفراغ العقود في قالب رسمي ويكون ذلك عن طريق الموثق

2- لا تثبت الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة إلا بإيداع العقد العرفي الثابت التاريخ لدى الموثق من أجل تسجيله في مصلحة الطابع و شهره فيما بعد لدى المحافظة العقارية

3- العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية ذات حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية الخاصة
4- واقعة الحيازة أحد آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة إذا استوفت الشروط القانونية التي أقرها

5- كما توصلنا إلى أنه في المنازعات العقارية يمكن أن يكون الحكم القضائي وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة سواء مصرحا أو ناقلا للملكية العقارية ، يكون مصرحا متى فصل في ملكية شائعة أين يصبح كل ذي حق بملكية خاصة مفرزة ، أما الحكم الناقل لملكية العقارية فتكون في حالة الحكم برسو المزاد أو الحكم بتثبيت الشفعة

6- الأحكام القضائية التي تستوفي الشروط القانونية الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تسجل و تشهر في المحافظة العقارية

7- توصلنا إلى أن الوقائع المادية يمكن أن تكون وسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة، فيمكن إثباتها عن طريق واقعة الحيازة المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب المتضمن إعداد عقد الشهرة ، كذلك صدر القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

- 8- يمكن أن يكون الالتصاق من أسباب كسب الملكية العقارية و انتقال ملكية العقار الملتنصق إلى صاحب العقار الملتنصق به
- 9- من الوقائع المادية أيضا نجد واقعة وفاة مالك العقار و التي تعطي الحق للورثة في تملك ما تركه المورث
- 10- أما القواعد المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الممسوحة فقد توصلنا إلى أنه و لتطهير الملكية العقارية يجب القيام بمسح عقاري شامل لتحديد الملكيات العقارية بشكل دقيق و حياة صاحب العقار لسند ملكية يعطيه الحق في التصرف في العقار
- 11- كما عرفنا أن المشرع الجزائري قد أسس هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري
- 12- توصلنا إلى أنه و بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يسلم للملاك الدفتر العقاري من المحافظ العقاري و الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.
- انطلاقا مما سبق و خاصة النتائج المنوه عنها سابقا يمكن تقديم الاقتراحات و الحلول الآتية :**

- 1- على الدولة ضرورة الإسراع في إتمام عملية المسح العقاري العام لأراضي و توفير الإمكانيات المادية و البشرية لإتمام هذه العملية
- 2- التقليل من مصاريف التسجيل و الشهر العقاريين لتشجيع أصحاب العقارات على تطهير ملكياتهم
- 3- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة لكثرة الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية
- 4- تعديل القوانين المنظمة للشهر العقاري سيما الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وذلك باعتبارهم نصوصا صدرت في مرحلة سابقة لا تواكب التحولات المعاصرة ، خاصة صدور هذه القوانين في ظل تطبيق أحكام قانون الثورة الزراعية

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

قائمة القوانين و الأوامر و المراسيم :

- قائمة القوانين :

- 1- القانون 84-09 ، المؤرخ في 4 فبراير 1984 المتضمن التنظيم الاقليمي لبلاد ، الجريدة الرسمية عدد 139
- 2- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية عدد 24
- 3- القانون، 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52
- 4- الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ملغى، ج ر، عدد 78 ، لسنة 1970
- 5- القانون 07-02 ، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 ، الموافق ل 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15
- 6- قانون رقم 08-09 ، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد

- قائمة الأوامر:

- 7- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية
- 8- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية عدد 78
- 9- الأمر ، الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15

- النصوص التنظيمية:

- 10- المرسوم التنفيذي 73-32 ، المؤرخ في 5 يناير 1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة
- 11- المرسوم 63-76 ، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980
- 12- المرسوم 63-76 ، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 ، المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة
- 14- المرسوم 65/91 ، المؤرخ في 2 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 10
- 15- المرسوم التنفيذي 91-254 ، المؤرخ في 15 محرم 1412 الموافق ل 27 يوليو 1991 ، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها

القرارات الوزارية

- 1- القرار الوزاري المشترك والمؤرخ 9 أبريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر عدد 15 ، 1978،

- قائمة الكتب و المؤلفات :

- 1- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، طبعة 2009
- 2- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، دار لايمة ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، 2012
- 3- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الطبعة السابعة ، 2009

-
- 4- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2016
- 5- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة ، الجزائر ، 2013
- 6- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013
- 7- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 - 2013
- 8- يحيى بكوش ، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، 1981
- 9- صبري سعدي . الواضح في شرح القانون المدني ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009
- 10- الدكتور بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، 2013
- 11- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000
- 12- مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 261
- 13- محمد زهدور، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، وفق آخر تعديلات، بدون دار نشر، طبعة 1991
- 14- احمد خالدي ، الحيابة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة ، مطبعة دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2014
- 15- بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2017
- 16- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الثاني ، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان سنة 2000
- 17- نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار الجامعة الجديدة ،

الإسكندرية ، مصر ، 2006

18- علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2008

19- بوضياف عمار ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مجلة العلوم القانونية ، الجزائر ، 2006

20- تكواشت كمال ، القانون العقاري ، مؤسسة الكتاب القانوني ، الطبعة الأولى ابن النديم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2023

21-مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي ، 2009

22 - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، نشر قصر الكتاب بالبلدية ، 2001

23- محمد أبو زهرة ، أحكام التركات و المواريث ، دار الفكر العربي ، 1963

24- وجدي راغب ، مبادئ القضاء المهني 1947، ص58، عن الدكتور أحمد هندي ، أصول قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، 2002

قائمة المذكرات و الرسائل الجامعية

1- رحايمية عماد الدين ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،تخصص قانون، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014

2- شيخ الشريف ، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2022 ،

3- نتوري سعاد ، وارت وسام ،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2013

4- العمري بوقرة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، قسم الحقوق ، 2016

5- سعيداني جيهان ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل

- شهادة ماستر ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
- 6- بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1 ، 2017-2018
- 7 -بوخضرة شيماء ، الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2020-2021
- 8- بن بوعيشة شهيناز ، دور عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2005-2006
- 8- بوشناقة جمال ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2011
- 9- محمد فثيت، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبليدة ، 2013
- 10- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2
- 11- عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2023
- 12- داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، المسح و تكوين السجل العقاري في الشريعة الجزائرية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2013-2014
- 13- معسكري نور الهدى ، الإجراءات الإدارية لتسليم الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، 2020-2021
- 14- حامدي امين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016

المجلات العلمية

- 1- جفالي أسامة ، إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي ، مجلة إسهامات قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل
- 2- نسيب نجيب ، إثبات الملكية العارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري ، مجلة الدراسات

-
- و البحوث القانونية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، العدد الثاني
- 3- تكواشت كمال ، القانون العقاري ، مؤسسة الكتاب القانوني ، الطبعة الأولى إين النديم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2023،
- 4- براج هدى ، خطوات و مراحل عملية المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 02 ، المجلد 11 ، 2023
- 5- خليفي وردة و أوثن حنان ، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة إين خلدون تيارت ، العدد الثاني ، 2017
- 6- بواشري بلقاسم ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد 3 ، 2016 ،
- 7- بومعراف العربي ، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة و تأمين الاستقرار في الملكية ، مجلة الاستاد الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد 2 ، المجلد 7 ، 2022
- 8- حساين سامية ، قونان كهينة ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية و الاقتصادية ، العدد 4
- 9- دبيح سفيان ، الطبعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، بدون ذكر السنة ، ، غير منشورة
- 10- سعودي سعيد ، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، العدد 01 ، 2019
- 11- محمد كنانة ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، مجلة البحوث و الدراسات ، عدد 5 ، 2007

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	المقدمة.
5	الفصل الأول إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة
6	المبحث الأول العقود و الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية
6	المطلب الأول: العقد العرفي المثبت للملكية العقارية قبل 1 جانفي 1970....
6	الفرع الأول : تعريف العقد العرفي
8	الفرع الثاني : حجية العقد العرفي
10	المطلب الثاني: العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة.....
10	الفرع الأول : تعريف العقد الرسمي و شروط صحته.....
10	الفرع الثاني :حجية العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة.....
13	المطلب الثالث : الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة.....
14	الفرع الأول: تعريف الحكم القضائي
15	الفرع الثاني : أنواع الأحكام القضائية
16	الفرع الثالث : شهر الأحكام القضائية.....
19	المبحث الثاني : الوقائع المادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
20	المطلب الأول : الحيابة لإثبات الملكية العقارية الخاصة
20	الفرع الأول : إثبات الملكية عن طريق عقد الشهرة
20	الفرع الثاني : إثبات الملكية العقارية عن طريق شهادة الحيابة
24	الفرع الثالث : إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....
27	المطلب الثاني : واقعة الالتصاق لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....
28	الفرع الأول : مفهوم واقعة الالتصاق.....
29	الفرع الثاني : أنواع الالتصاق
35	الفرع الثالث : انتقال ملكية العقار عن طريق واقعة الالتصاق....

36	المطلب الثالث : انتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث.....
36	الفرع الأول : أحكام الميراث العامة
38	الفرع الثاني : إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة بالميراث.....
41	خلاصة الفصل
42	الفصل الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة ...
43	المبحث الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية.....
43	المطلب الأول: ماهية المسح العقاري.....
43	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري و خصائصه.....
45	الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري
47	الفرع الثالث : الهدف من المسح العقاري
49	المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري.....
50	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري و خصائصه
52	الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري.....
55	الفرع الثالث : المرحلة الختامية.....
	المبحث الثاني : الدفتر العقاري كآلية لإثبات الأملاك العقارية التي شملتها عمليات المسح العام للأراضي ...
57	المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري.....
57	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقار.....
58	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
60	المطلب الثاني : إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري و حجيته القانونية
61	الفرع الأول :إجراءات إعداد الدفتر العقاري.....
63	الفرع الثاني : تسليم الدفتر العقاري.....
65	الفرع الثالث : حجية الدفتر العقاري.....
68	خلاصة الفصل.....
69	خاتمة

