



جامعة عمارة تلجوات الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العقاري



إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير مملوكة

مذكرة مكملة لشهادة ماستر في حقوق

تفصّل القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ،

من إعداد الطالبتين،

- د. سعودي سعيد

- تسمي فاطمة.

- سوفاري مليكة

لجنة المناقشة

رئيس	جامعة الأغواط	أبن صالح حاج عيسى
مناقشا	جامعة الأغواط	قوق أم الخير
مناقشا	جامعة الأغواط	بوديسي مصطفى

السنة الجامعية، 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

« رَبَّنَا مَا تَدْعُنَا مِنْ أَرْضِكَ
رَفِئَةً وَهِيَ تَدْعِيَنَا مِنْ أَرْضِنَا
رَشَّادًا »

سورة الكهف الآية 10 ،

صدق الله العظيم

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أعز الناس إلى فيض العنان ونبوع المحبة...
إلى من تهدأ حياتي بقربها ويتهدج قلبي بعذوبة صوتها...
إلى المصن الدافئ إلى التي الجنة تمت أقدامها...

أمي أمي أمي

إلى من يعلو به إسمي وتزهو به نفسي...

إلى المصباح الذي لم ينفذ في إمدادي بالنور الذي أثار مسيرتي...
وعامني بسلوكة فصلاً أعتز بها في حياتي حتى وصلت إلى
هدفي هذا أبي العزيز.

إلى من تقاسمت معهم حلوة الحياة ومرها، الذين كانوا معي في مسيرتي
إفوتي وأفواتي...

وإلى جميع الأساتذة الذين أشرفوا على تدريسي عبر مختلف
الأطوار التعليمية، فهم كالشموع التي تمترق لتضيء الآخرين.
إلى كل من ارتبط بيني وبينهم مودة.

إلى زملاء وزميلات الدراسة، إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل.
إلى كل من تعرّفت عليهم يوماً وكانوا سبباً في إسعادي.
إلى هؤلاء جميعاً أهدى هذا العمل المتواضع.

تسليمي فاطمة

الإهداء

إلى من علمني التباع و الصبر... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... أيا
رحمة الله عليه.

إلى من علمتني و عانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه... إلى من كان دعاؤها
سر نجاحي و عنائها بلسم جراحي... أمي.

إلى جميع أفراد أسرتي العزيزة و الكبيرة كل باسمه أينما وجدوا.
إلى ملاكي في الحياة أينما كان.

إلى أصدقائي رفقاء دربي من داخل الجامعة و خارجها.

إلى الأستاذ المشرف الدكتور سعودي سعيد، إلى أساتذتي الكرام الذين
أناروا دروبنا بالعلم و المعرفة.

إلى كل من يقتنع بفكرة فيدعو إليها و يعمل على تحقيقها، لا يبغى بها إلا
وجه الله و منفعة الناس.

إليكم أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.



شكر و عرفان

أرى لزاما علينا تسجيل الشكر وإعلامه ونسبة الفضل لأصحابه، استجابة لقول

النبي ﷺ: «من عظم يشكر الناس لم يشكر الله».

و كما قيل،

علامة شكر المرء إعلان حمده فمن كتم المعروف منهم فما شكر
فالشكر أولا لله عز و جل على أن هداني لسلوك طريق البحث والتشبه بأهل
العلم وإن كان بيني وبينهم مفاوز.

كما نخص بالشكر استاذنا الكريم ومعلمنا الفاضل الدكتور **سعودي سعيد**
على هذا البحث ، فقد كانت حريصا على قراءة كل ما نكتب ثم
يوجهنا إلى ما يرى بأرق عبارة والطف إشارة، فله منا وافر الثناء وغالص الدعاء.
كما نشكر السادة الأساتذة وكل الزملاء وكل من قدم لنا فائدة أو أعاننا
بمرجع، أسأل الله أن يجزيهم عنا خيرا وأن يجعل عملهم في ميزان حسناتهم

قائمة المختصرات

- اص، الصفحة .
- اق.ع، القانون العقوبات.
- اق.إ.م، إ، القانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- اق.م، القانون المدني .
- م.ت، المرسوم التنفيذي.
- م.ط، دون طبعة
- م.م.ن، دون دار نشر
- م.ب.ن، دون بلد النشر
- م.س.ن، دون سنة نشر
- ر.ج، الجريدة الرسمية
- م.ت، دون تاريخ .

قائمة المختصرات بالفرنسية .

مقدمات

مقدمة

يعد العقار مصدرا للثروة من جهة، وحافزا قويا لجذب الاستثمارات الوطنية من جهة أخرى، وتنفيذ المشاريع التنموية من جهة أخرى، وبالتالي النهوض باقتصاد الدولة ، مما أدى إلى ظهور العديد من الخلافات حول طرق إكتساب الملكية وطرق إثباتها، لأن قضية إثبات الملكية الخاصة للعقارات هي واحدة من أهم القضايا التي تنشأ في مجال القانون الخاص، نظرا للصعوبات العلمية والعملية التي تحيط بهذا المجال على وجه الخصوص، بين الباحثين والممارسين.

وربما يرجع ذلك إلى الأسس والآليات التقنية التي أطلقها القانون المدني الجزائري في مضمون المعاملة، ولاسيما فيما يتعلق بملكية الأراضي الخاصة في المناطق غير المسجلة. وتجدر الإشارة إلى أن الفترة الاستعمارية تركت العديد من المشاكل المتعلقة بملكية الأراضي، لأنه في جانب مهم تميزت بالغموض وعدم الدقة في التحقيق وتحديد الأسس القانونية الصحيحة لإثبات الملكية. ولم يتم حل هذه المشكلة؛ لأنها تأثرت بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية التي تهدف إلى إيجاد توازن عقاري ضمن الدولة على حساب الملكية الخاصة.

والواقع أن المشرع الجزائري لم يعتمد نظاما واضحا لملكية الأراضي، مما أدى إلى ظهور حالات غير قانونية و فوضوية في مجال إثبات ملكية العقارات الخاصة، خاصة وأن الدولة في المناطق التي لم يتم مسحها، لم يكن لديها رؤية واضحة فيما يتعلق بمجال السجل العقاري، مما دفع المشرع الجزائري في نهاية المطاف إلى وضع العديد من القوانين والنصوص التنظيمية للمساهمة في بعض الحلول الظرفية، أما الدليل الفعلي على حق تملك الأراضي الخاصة في المناطق غير المساحية، ويستخدم هذا في معظم الحالات للمصلحة الخاصة للأفراد من جهة ، والمصلحة العامة للدولة من جهة أخرى.

جاء اختيارنا لهذا الموضوع إنطاقا من أسباب: ذاتية تتمثل أساسا في: الرغبة في دراسة هذا الموضوع الهام الذي يقع في صميم محاور العلوم القانونية فيما يتعلق بنطاق بحثنا، أي إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم يتم التحقيق فيها، خاصة وأن البحث يهتم بدرجة كبيرة بقسم تحديد وثائق السندات الثابتة في المناطق التي لم يتم التحقيق فيها من خلال النصوص التنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري وإلغاء جميع الالتزامات المتعلقة بالعقود غير الثابتة في المناطق التي لم يتم التحقي قفيها.

وأسباب موضوعية تتمثل في: التطلع إلى هذا الموضوع ومعرفة دور المشرع الجزائري في إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وضبط كل ما يتعلق بعقود الوثائق والمحركات السندية المتضمنة بالملك العقاري، والتعمق أكثر في السندات العينية المتعلقة بالعقار، ومدى قدرة المشرع الجزائري من خلال النصوص التنظيمية في المساهمة في تحقيق الأهداف المقررة، والتي بدورها تمثل إدماج العقود السندية بوثيقة عقد واحدة، وهذا من خلال تعلقه بأحكام مصرحة وقوانين مدرجة ضمن التحقيق العقاري .

وتكمن أهمية الدراسة في:

- تعرف الباحث أو الشخص العادي على كافة القضايا المتعلقة بموضوع إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وكيفية التعامل معها.
- تعرف الباحث من الكشف على النصوص التنظيمية والقوانين المتعلقة بإثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وكيفية إيجاد الحلول المناسبة.
- تعرف الباحث على جديد النصوص التنظيمية التي أقرها المشرع في ما يخص إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وكذا أيضا التعرف على كافة السندات الموثقة والغير الموثقة وهذا تبعا للقوانين المنصوص عليها لدى المشرع الجزائري .

وتهدف الدراسة إلى:

- التعريف بالموضوع المقرر "إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة" ، والتدقيق في كافة ما يتعلق بمجال دراسته، من أجل الوصول بعض من الحلول المقترحة وهذا من أجل دعم وتنوير مساعي المشرع الجزائري في هذا الموضوع الهام.
- التعمق والتدقيق في دراسة كل ما يتعلق بالعقود السندية وهذا من أجل هدف إثبات مشروعية الملكية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة.
- التأكيد في الأخير على ضرورة وجود نزاعات في الملكية العقارية على المستوى القضائي خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.

واجهتنا بعض الصعوبات في إعداد البحث تمثلت أساسا في:

- النقص الكبير في المادة العلمية المتعلقة بموضوع بحثنا بصفة مباشرة، إضافة إلى وجود نقص كبير في ما يخص النصوص المعنية بالموضوع .، وهو ما صعب إلى حد ما دراسة الموضوع بكل جوانبه سواء من الجانب الفقهي أو القانوني أو القضائي.
- في ما يخص **الدراسات السابقة** تطرق بعض الباحثين إلى الموضوع بطريقة أو بأخرى أهمها ما يأتي:

- "إثبات الملكية العقارية الخاصة لدى المشرع الجزائري"، وتتمثل في أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص العلوم القانونية، للباحثة بوقرة العمري سنة 2015-2016، حيث تطرقت الباحثة إلى ماهية الملكية العقارية والنزاعات المترتبة عن التحقيق العقاري وإجراءات تطبيقه .
- "حماية حق الملكية في العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير تخصص القانون الخاص للباحث موسوني عبد الرزاق، سنة 2007-2008، حيث تطرق الباحث في مجال دراسته عن الحماية القانونية الإدارية للملكية العقارية، ثم تدرج إلى الحماية

- القانونية القضائية للملكية العقارية .

وعليه فهذه الدراسات لم تتطرق إلى موضوعنا، وهو إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة بصفة مباشرة.

ويثير الموضوع الإشكالية التالية: ما هي الآليات القانونية التي انتهجها المشرع الجزائري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق لم يشملها بعد المسح العقاري؟

وحاولنا معالجة الإشكالية السابقة بالاعتماد على المنهج الوصفي: بوصف حق الملكية ووسائل إثباتها في المناطق غير الممسوحة والمنهج التحليلي: من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع .

وفي سبيل ذلك قسمنا الدراسة إلى الفصلين التاليين:

في الفصل الأول: نتعرف على السندات القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، سواء تمثلت في العقود الرسمية أو العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة .

وفي الفصل الثاني : حيث سنتعرف على الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة، عن طريق شهادة الحياة والتحقيق العقاري .

الفصل الأول

المحمرات كآلية لإثبات الملكية العقارية
الخاصة في المناطق الغير الممسوحة

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الموضوعات التي تتعلق بالمعاملات العقارية، ويهدف القانون الجزائري إلى تفعيل تلك المعاملات العقارية؛ وفق ضوابط وأسس معينة من خلال العقود المتنوعة، مروراً بالعقود الرسمية الواجبة إفراغها في قالب رسمي إلى جانب العقود العرفية، وسنعالج ذلك من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: المحرر الرسمي كوسيلة لإثبات للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة.

المبحث الثاني: المحرر العرفي كوسيلة مثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة.

المبحث الأول : المحرر الرسمي كوسيلة مثبتة للملكية العقارية في المناطق الغير المسوحة

يعتبر العقد الرسمي من أهم التعاملات التي ترد على العقارات، لأن غرضه يتعلق بإثبات هذه المعاملات وفق المعايير والأسس التي يتطلبها القانون، وذلك لما تحويه من ضمانات وإثباتات لحقوق الملكية العقارية، ويكمن ذلك في المناطق المسوحة وغير المسوحة على حد سواء، وسنعالج موضوع هذا المبحث ف المطلبين التاليين: المطلب الأول: مفهوم العقد الرسمي، وفي المطلب الثاني: أصناف السندات الرسمية وحجيتها في إثبات الملكية العقارية.

المطلب الأول : مفهوم العقد الرسمي

يعتبر العقد الرسمي من أهم العقود لإثبات ملكية العقار، خاصة أنه يبرز في إثبات الدعاوى سواء كانت مدنية أو تجارية وغيرها من المعاملات والإجراءات العقارية. وعليه فمن خلال هذا المطلب ، سنتعرف على تعريف العقد الرسمي (الفرع الأول) ، شروط صحة السندات الرسمية (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الجزاء المترتب على تخلف الرسمية في العقد المتضمن نقل الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف العقد الرسمي

من خلال الأسس القانونية وفي إطار المواد التي أشار إليها المشرع الجزائري في مفهوم العقد الرسمي، على أساس المادة المنصوص عليها في القانون المدني 324 ، حيث أعلن المشرع أن العقد الرسمي "هو هذا العقد الحقيقي الموثق، والذي يشير إلى "ما يثبت صحة

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

إثبات الموظف أو الشخص المسؤول عن وظائف الخدمة العامة هو أو ما تم إبلاغه به، وفقا للأحكام القانونية وفي حدود صلاحياته واختصاصاته¹.

عندما نعود إلى ما تم شرحه في المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، نلاحظ أن المشرع لم يكن محقا في تعريف "العقد الرسمي" ، لأن المشرع لم يميز بين النص القانوني ووسائل الإثبات ، لذلك عبر عن القول "العقد الرسمي في شكل تنازل ، ثم استخدم نفس الكلمة في وسائل إثباته².

ولتوضيح النص باللغة الفرنسية ، استخدم كلمة "Acte" ، والتي تعني "مستند أو مستند رسمي" ، وهي المصطلح الفعلي للعقد الرسمي ، إذا كان هناك اختلاف جوهري بين حكم قانوني تم التوصل إليه باتفاق وصي ويطلق عليه "عقد" ، والذي يوضح إحدى وسائل إثباته ، والتي توضح (فعل أو مستند) تم فيه تسجيل اتفاق الأطراف المتعاقدة من خلال النتائج التي تم التوصل إليها من خلال النص³:

- إذا تم اتخاذ قرار بإبطال أو إثبات المستند ، فإن هذا لا يؤثر على النص القانوني للعقود غير الرسمية.
- إذا حدث ذلك وكانت الورقة صحيحة وكان قرار الشريعة باطلا ، فهذا يؤدي إلى بطلان الورقة الإلزامية.

صحيح أن استخدام مصطلح "العقود الرسمية" أوسع وأكثر اكتمالا ، لأنه يشير إلى الأوراق الرسمية والضمانات الصادرة عن مختلف الهيئات الرسمية ، بما في ذلك العقود الموثقة كما هو مبين في النص (المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، موظف عمومي...)

¹ - علوي عمار ، النظام العقاري والملكية في الجزائر ، ط 8 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004 ، ص 102

² - خالد رامول ، الإطار التنظيمي والقانوني للعقارات في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 55

³ - نفس المرجع ، ص 55.

الفرع الثاني : الشروط صحة السندات الرسمية

يمكننا القول أن العقود الرسمية بالمعنى الواسع تعبر عن جميع العقود الصادرة عن الموثق ، بينما تعبر بالمعنى الضيق ، شمول العقود الرسمية حيث تعتبر عقودا رسمية مثل: العقود العقارية والاجتماعية ، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري.¹

وتتمثل شروط صحة السندات الرسمية في:²

أولا: يجب أن يصدر عن موظف عمومي مسؤول عن خدمة عمومية:

1-الموظف العمومي: هو الشخص الذي تعينه الدولة لأداء إحدى وظائفها ، بأجر أو بدون أجر ، وقد تم تعريفه على أنه أي شخص يعين في وظيفة عامة ، محدودة أو دائمة ، يتم ترقيته في سلم التسلسل الهرمي ، والإدارة المرتبطة ب (تحديد الراتب والترقية) ويتم ذلك عن طريق تثبيت الموظف في رتبته ، وفقا لنص المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ 2006/15/07 ، والذي يتضمن القانون الأساسي العام ، للعمل العمومي.

لذلك ، فإن الموظف هو أي شخص تعينه الدولة الجزائرية لأداء أحد الأعمال المتعلقة به أو لتنفيذ أمر لمؤسسته ، سواء كان يستأجره لهذا الغرض أم لا ، ويكون عمله إما محدودا المدة أو صالحا (غير محدد المدة) ، ويختلف الموظفون في مجموعة متنوعة من الالتزامات التي يصدرونها ، بحيث يكون هناك موظفون إداريون يقومون بعملهم في مختلف الدوائر الحكومية مثل (مدير وأمين عام في الوزارات ، ورؤساء وكالات مختلفة ، وكذلك محاضر الشرطة والدرك الوطني) ، حيث يعتبر معظمهم أن عقد الالتزام الرسمي الذي ينشرونه في حدود اختصاصهم هو وثائق رسمية موثقة.

¹ - علوي عمار ، المرجع السابق ، ص 122.

² - نفس المرجع ، ص 122.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

2-الضابط العمومي: حيث يعبر عن استثناء خاص أقره القانون المدني الجزائري في مادته 324 من القانون المدني ، ولأول مرة قام المشرع بتعديله بموجب الأمر رقم 88/14 لسنة 03/05/1988 ، وكذلك المادة 5 من قانون التوثيق رقم 88/27 الصادر في 1988/12/07 ، والذي ألغي ، حيث أن المشرع الجزائري استبعد بعض الأشخاص ذوي الطابع الخاص في تعيينهم والمهام الموكلة إليهم والقانون الذي يعينهم ، وهو في الأساس كاتب العدل ، من محافظ السجل القضائي من المزدادات كاتب عدل ، ووفقا لنص المادة 28 من المرسوم الرئاسي رقم 405/02 بشأن الوظيفة القنصلية ، تم تفويض رئيس المركز القنصلي للقيام بمهام وثائقية وأعضاء بلدية المجالس الشعبية¹.

3-الموثق : الشخص المخول من قبل الدولة بصياغة العقود التي يتطلب قانونها أن تكون موثقة أو التي طلب أصحابها أن تكون موثقة وفقا لنص المادة 3 من القانون رقم 06/02 بشأن مهنة كاتب العدل (كاتب العدل)².

4-شخص مكلف بخدمة عامة : هؤلاء هم الأشخاص المعينون لممارسة وظيفة عامة ، مثل الخبراء المعينين وفقا لأحكام المادتين 125 و 145 من قانون 08/09 المؤرخ 2008/04/01 بشأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مثل الخبراء العقاريين والمترجمين الشفويين وخبراء الطب الشرعي وغيرهم ، والسبب في إعطائهم أهمية إثبات المستندات الصادرة عن هؤلاء الوكلاء هو الثقة في أن مهمتهم تلهمهم لعامة الناس ولا يمكنهم بالتالي تفويض سلطتهم للآخرين.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إجراءات تسوية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002 ، ص 165.

² - نفس المرجع ، ص 165.

ثانيا: يجب أن يكون هذا الموظف على دراية بالموضوع والموقع أو الوكيل:

1- الوثيقة السندية: الذي ينشئه موظف عمومي أو الضابط العمومي ليس له صفة رسمية ، وليس للجمهور سلطة صياغته ، لا وفقا لطبيعة المستند نفسه ولا وفقا لما يجب كتابته عليه ، كما هو مبين في نص المادة 324 ق. في حدود صلاحياته واختصاصاته.¹

2- الإختصاص الأهلي: لصحة السند الرسمي ، يجب منح الموظف العمومي السلطة والاختصاص وفقا لصدوره ، مما يعني أنه لا يمكن للكاتب العدل ممارسة وظيفته إلا بعد تعيينه إذا أدى اليمين أمام المجلس القضائي الذي يقع فيه مكتبه ، وهذا وفقا للشكل القانوني المنصوص عليه في المادة 08 من القانون 02/06 ، ولا يمكنه ممارسة وظائفه إلا بعد تقديم استمارة توقيعه إلى كاتب المجلس القضائي، وإلا فيعتبر سلوكه غير صحيح ، والوثيقة الصادرة عنه لن تكون صالحة إلا إذا علم بقرار الإلغاء أو التعليق أو النقل ، عندما تظل الوثيقة صالحة لحماية الموقف الظاهر أو ما يسمى بنظرية الموظف الفعلي.²

يجب أن يكون كاتب العدل مؤهلا للقيام بجميع الإجراءات القانونية التي تهمه ، ولا يحرم نفسه منها ، وهذا وفقا لنص المادة 22 من القانون 02/06 المعروف بحالة الحظر ، ويجب على كاتب العدل صياغة عقده في حدود موضوعه وهذا ضمن الصلاحيات المخولة له ووفقا لأحكام القانون الجزائري المعمول به ، وإذا تجاوزت هذه السلطة نطاق القانون المصرح به ، فإن الوضع الرسمي الصادر عنه وصلاحيته كعنوان رسمي ينتهي، ويرتبط سلوك كاتب العدل بالكفاءة الشخصية وفقا للمحظورات الواردة في نص المادتين 19 و 21 من القانون رقم 06/02 للآباء وموظفي كاتب العدل.³

¹-رمضان أبو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة ، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والمصري واللبناني ، دار الجامعية ، 1994 ، ص 225.

²- نفس المرجع ، ص 225.

³- رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص 226.

3-الاختصاص المكاني : يجب أن يكون الفعل الرسمي الذي يضعه الموظف أو الموظف العام أو المعين لخدمة ما بمجرد أن يكون مجال صلاحياته متخصصا في إصدار الالتزامات الرسمية ، فإن كاتب العدل بصفته موظفا عاما أو مكلفا بالخدمة له مهامه الموكلة إلى إدارة المهارات في موظف عام، الذي عهد إليه بمهمة توجيه مكتب التوثيق من اختصاصه الإقليمي يمتد إلى كامل التراب الوطني لإضفاء الطابع الرسمي على جميع عقود القانون الخاص وفقا لنص المادة 02 من القانون رقم 06/02 من 02/20/2006 ، والتي تشمل قانون التوثيق ، بحيث يمكن لرجل أعمال من بشار التعاقد مع آخر في قسنطينة على عقار في ورقلة وتطبق على أي مكتب كاتب عدل من أجل إبرام عقدهم¹ .

لا تتجاوز الأسباب المستخدمة لتحديد مدى اختصاص الموظف في موقع مكان عمله اختصاص نطاق آخر (مثل السجل الجنائي للموظف البلدي) وإذا تم تحريره خارج الولاية القضائية المكانية ، يعتبر العقد باطلا ، وإذا كان التسجيل المكاني للموظفين ، فعندئذ خلاف ذلك..

أما بالنسبة للأطراف ذوي الشأن الذين يمكنهم الذهاب إلى أي مكتب توثيق - يكون اختصاصه وطنياً² ، وهذا من أجل توثيق أوراقهم ، فهم لا يقتصرون على ولاية قضائية محددة ، في حين أن تعيين الموثق هو الذي يقتصر على ولاية قضائية محددة ويتم إستناد له مكتب تسيير التوثيق ، على الرغم من أن هذا لا يمنع الموثق من السفر إلى مكان إقامة الشخص الذي لا تسمح له حالته الصحية بالحضور لأداء أي إجراء أو تصرف، ولزوما عليه تسجيل هذا النقل في مهامه ومحرره ، على سبيل المثال : مثل السجين او المريض.

¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص 226.

² - ليلي طيلة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط2010 ، ص88

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

يبدو أن أسس الإختصاص الوطني للموثق ودخولها حيز التنفيذ في جميع أنحاء الإقليم الوطني تستجيب للفعالية في المعاملات المدنية والتجارية ، خاصة إذا كانت متطلبات اقتصادية ، حيث يمتد نشاطها إلى أكثر من ولاية قضائية أو مؤسسات ، وربما إلى الإقليم الوطني بأكمله¹.

ثالثاً: مراعاة الشروط القانونية في إصدار الورقة :

نظم المشرع الجزائري شروط وقواعد مختلف أنواع الضمانات الرسمية التي يلتزم بها الموظف أو الضابط العمومي المختص عند إصدارها لتنظيم آثارها القانونية ، وفيما يتعلق بالموثق في حالة استيفاءه لشروط الأهلية القانونية ، فإن تلك السندات التي ينشرها تتوافق مع بعض الإجراءات الشكلية التي يوافق عليها القانون أو التي يريد منحها صفة رسمية لهذه الضمانات لأنها تعطي مزيج من الشكليات والتي بدورها تسمح بتفسير افتراض الرسمية عليها ، وتكون ظاهراً يدل على صحتها ويوحى بالثقة فيها والاطمئنان إليها².

يعتمد تنظيم وتوثيق الالتزامات الرسمية على غالبية الموثقين ، وفق نص المادة 03 من القانون رقم 06/02 ، وهناك عقود ينص القانون على وجوب صبغها رسمياً ، وهذا ما تؤكد المادة 324 مكرر 1، فيما يتعلق بعقود نقل العقارات والأعمال التجارية والشركات ، والصبغة الرسمية ، كما في العقود التي أراد أصحابها أن يضيفوها إضفاء رسمياً³.

حدد المشرع الجزائري كيفية إبرام العقود كقاعدة عامة في الفصل الخامس من القانون 06/02 الذي يشمل مهنة الموثق ، وهذه مسؤولية الكاتب العدل نفسه لأن صحة الفعل الرسمي في شكله القانوني وشروطه ، تستمد قوتها في الإثبات من هذا ، وفي هذا الصدد ،

¹ - نيلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، 88.

² - نفس المرجع ، ص 88.

³ - دلاندة يوسف ، الوجيز في الملكيات العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ، ص 122.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

فهي ملزمة بإبرام سند توثيق صحيح ، يتوافق مع متطلبات القانون الجزائري ويتم اتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً لنص المادة 12 من القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق¹.

1- مرحلة ما قبل الإصدار : يتأكد خلالها الموثق من أن الخدمات التي يطلبها المقاولون لا تتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها ، ويجب عليه التحقق من هوية المقاولين من خلال هوياتهم الرسمية والأصلية مع تحديد أسمائهم وعناوينهم و الأهلية القانونية بموجب التوكيل الرسمي إن وجد ، وهذا إذا لم يكن يعرف هوية الأطراف ، فإنه يتحقق منها بإيداع شاهدين بالغين وتحت مسؤوليتهما وفقاً للمادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري².

2- مرحلة الإصدار: يبدأ الموثق بشكل عام نص العقد الموثق بعبارة "حضور" ومعناها يعني أن أي شخص يبرم عقداً رسمياً يتطلب حضوره في مجلس العقود شخصياً أو من قبل نائبه أو وكيله بموجب الوكالة القانونية للكاتب العدل ، وهذا عند صياغة العقد ، ولزوماً على الموثق أن يراعي أن الكتابة المكتوبة باللغة العربية والمكتوبة بنص واحد سهل القراءة دون اختصارات أو حذف أو حشو بين السطور وكتابة التواريخ بالحروف والأرقام.

وإذا كان السند المحرر معد للعقود شكلية أي التي استوجب القانون تحرير عقودها في الشكل الرسمي فلا بد من مراعاة الأركان والشروط القانونية لإبرام التصرف³.

بعد إصدار الورقة وتحريرها يلتزم الموثق بتلاوة موضوع ومحتوى العقد على الأشخاص المتعاقدين والتنبيه إلى الآثار الناجمة على العقد ، وكذا الإجراءات و العقوبات المدنية والجزائية في حالة وجود أي مخالفات قانونية منها : الغش أو الإشعاعات الكاذبة أو أي تصريح لا يمت بالحقيقة بصلة، وفي هذا الصدد يتوجب على الموثق تلاوة محتوى

¹ - دلاندة يوسف ، المرجع السابق ، ص 122.

² - نفس المرجع ، ص 122.

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 11 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014، ص94

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

المواضيع المتعلقة بالقوانين الجبائية والنصوص المتعلقة بالضرائب والتشريعات الخاصة السارية المفعول.¹

وتطبيقا لإجراءات نص المادة 324 مكرر 2 والمادة 29 الفقرة الأخيرة ، وجب لزوما على الأطراف التوقيع على الكفالة والشهود عند الضرورة ، ويؤشر كاتب العدل على ذلك في نهاية العقد.

الفرع الثالث: جزاء تخلف الرسمية في العقد المتضمن نقل الملكية العقارية

فيما سبق توصلنا إلى معرفة قواعد ومتطلبات شروط إثبات صحة العقد الرسمي ، وهذا يعني انه في حالة عدم توفر أحد هذه الشروط أو جميعها ، يُعتبر العقد باطلاً ، وهذا على سبيل المثال إذا تم تحرير العقد الرسمي من قبل أطراف آخرين غير موظف الخدمة المدنية (الموظف العام أو شخص مسؤول عن خدمة عامة مختصة (الضابط العام) أو كان على سبيل المثال موظف عام او ضابط عام غير مصرح له بتحرير العقود الرسمية كونه غير مختص في تحرير العقد الرسمي ، لكنه غير مختص بإصدار أو استلام العقد الرسمي بسبب فصله أو توقيفه ، أو تم توقيفه عن نشاط مهامه بسبب خرق لأحد الشروط القانونية في صحة تحرير العقد الرسمي ، كما يعتبر العقد الرسمي باطلاً إذا كان الموظف العام أو الضابط العام أو الشخص المسؤول ، غير معترف لدى السلطات المعنية أو غير مكلف بمهام عامة المختص في سلطة إصدار العقد الرسمي او تلقيه² .

بالإضافة إلى ما سبق ، يعتبر العقد الرسمي باطلاً إذا لم يلتزم الموظف العام أو الضابط العام أو المسؤول عن الخدمة العامة بالنماذج المنصوص عليها قانوناً في ما يتضمن العقود الرسمية ، ويصنف المشرع الجزائري بشكل رئيسي بين الأقسام الجوهرية ،

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 94.

² - نيلي طبلية ، المرجع السابق ، ص 98.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

التي يؤدي عدم احترامها إلى بطلان العقد كعقد رسمي ، والأقسام الغير الجوهرية التي لا يؤدي عدم احترامها إلى بطلان العقد¹.

أولا : الأقسام الجوهرية.

تشير الأقسام الجوهرية إلى ما يصطلح عليه بالبيانات العامة الشخصية التي يجب التصريح عنها في العقد الرسمي (الاسم الموثق واللقب) والأطراف المعنية والشهود والمترجم عند طلب المساعدة به وتوقيعاتهم، كما يجب أن تكون صياغة التحرير العقد الرسمي باللغة العربية ، بحضور الشاهدين أثناء التوقيع ، مع ذكر مكان وتاريخ تحرير المحرر باليوم والشهر والسنة ، مع بيان العقد والذي يشرح جميع الآثار والالتزامات التي يخضع لها الأطراف ويختتم بختم الموثق على الصورة التنفيذية والنسخ ، وفي حالة الإنابة يجب الإشارة إلى كل عقد أصلي ، ثم العقد يتم توثيقه من طرف الموثق الذي ينوب زميله.²

ثانيا : الأقسام الغير الجوهرية .

أما الأجزاء غير الجوهرية فلا يترتب عليها بطلان العقد الرسمي كالتخلف عن دفع الرسوم المقررة ، وتجاوز المندوب حدود تمثيله النيابية ، وكترقيم الصفحات، او عدم تحقق الموثق من هوية الأطراف المتعاقدة بواسطة شهود أو بوثيقة رسمية تضي على صحة المستند الرسمي ، أو الإضافة والتحشير³.

¹ - ليلي طبله ، المرجع السابق ، ص 98.

² -حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص103.

³ - نفس المرجع ، ص 103.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

مما سبق يتضح لنا أنه في حالة انتهاك أي من الشروط المذكورة أعلاه ، فإن هذا سيؤدي إلى إبطال العقد ككل وليس جزءاً منه ، وهدت إذا كان العقد لا يحمل توقيع الشهود أو توقيع أحد طرفي العقد ، فيكون العقد باطلاً ولو كان جزء منه صحيحاً كالتاريخ مثلاً¹.

المطلب الثاني : أصناف السندات الرسمية وحجية إثبات ملكية العقارية

تتمثل عقود السندات الرسمية من عدة أصناف في الملكية العقارية ، فمنها ما تمثل السند التوثيقي للملكية العقارية ، ومنها ما تمثل السند الإداري ، ومنها تعبر عن السند القضائي ، وعليه فمن خلال هذا المطلب سوف نتعرف على أصناف السندات الرسمية (السندات التوثيقية - السندات الإدارية - السندات القضائية).

الفرع الأول :أنواع السندات الرسمية.

تتمثل أنواع السندات الرسمية في :

أولاً: السندات التوثيقية

يقصد بها تلك العقود التي تصدر عن الموثق بصفته ضابطاً عمومياً ، وتتضمن تصرفاً معيناً، ولقد نص القانون تنظيم مهنة الموظف رقم 06/02 في مادته 03 على ان " الموثق ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة ، وتتصب هذه العقود في مجملها على البيع والمبادلة ، الوصية ، الهبة ، عقد الشهرة وغيرها "².

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 103.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص 224.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وتتمثل ميزة الضابط العمومي للموثق هي إضفاء الصفة الرسمية على جميع الإصدارات والمحررات المتضمنة لتصرفات قانونية فيمكن في نوعين من العقود وهي العقود الرسمية و العقود التصريحية.¹

1-العقود الرسمية:

وتشمل هذه العقود جميع العقود الصادرة بإرادتين، وكذلك الإجراءات القانونية الصادرة عن إرادة واحدة ، وسنناقش أهم العقود الرسمية ، وهي أن عقد البيع هو أهم وثيقة سنديّة رسمية صادرة عن الموثق والثابتة من قبل الملكية العقارية ، والتي بموجبها يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري بسعر نقدي يدفع 5/1 امام حضور الموثق.²

إذ تبين لنا من خلال المقرر رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000 التابع لغرفة مجلس الدولة حيث عبر من خلال قراره على أن العقد المعبر عن البيع لا يتم إنعقاده في ظل عدم وجود توثيق صادر عن موثق رسمي فعلي.³

وعليه فإن الصفة النهائية في عقد البيع من منظور العقد الرسمي هو وجوب لازم في صحة العقد البيع ، وان تثبت وتوثيق العقد البيع في صفة اخرى غير العقد الرسمي يعبر خرقا للقانون ويؤدي بدوره إلى بطلان عقد الرسمي السندي.

2-عقد الإيجار:

عقد الإيجار والشراء المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري هو "العقد الذي يُطلب بموجبه من مكتب الترويج وإدارة العقارات ، بصفته مالك عقد الإيجار ، نقل العقارات

¹-عمر باشا حمدي ، المرجع السابق ، ص 177.

²-نفس المرجع ، ص 177.

³-محمد حسن منصور ، قانون الإثبات ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، ط 1998 ، ص 53.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

للاستخدام السكني إلى أي مشتر بعد المدة المحددة بالاتفاق المتبادل ووفقاً لشروط المرسوم.¹

يُحرر العقد بالأسس القانونية ويخضع لإجراءات التسجيل والإعلان ووفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها لدى المشرع الجزائري، وضمن مجال الفترة المتفق عليها ، يحتفظ ديوان التسيير والديوان العقاري، بصفته مالك العقار ، بجميع حقوقه والتزاماته ، أما في ما يخص للمستأجر-المشتري ، فإنه يحتفظ بجميع الالتزامات المتعلقة بالمستأجرين ، لا سيما من حيث الرسوم المشتركة والمتعددة.²

كما نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أن عقود الإيجار التجارية و عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية لا بد أن تكون في شكل رسمي و إلا كانت باطلة.

3-العقود التصريحية :

هو ذلك العقد المصرح الذي يفرضه الموثق من خلال إستقبال تصريح رسمي من قبل الطالب³ ن ويتم إنشاء العقد وتوثيقه في شكل قالب موثق غير قابل للبطلان من طرف القانون ومن ابرز تلك العقود : عقد إعداد وثيقة فريضة في شهادة توثيقية.

وترتكز الوثيقة السندية ركائز قانونية مهمة ، سواء على مستوى الشكل أو على مستوى الموضوع ، والتي كانت بمثابة أساس لتحديد طبيعة طابعها الموثوق ، حيث كانت سبباً في زيادة لجوء الأفراد إلى الامتثال والإلتزام لشروط معاملاتهم ، الطابع الرسمي للعقد الرسمي

¹-مجيد خلوفني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، ط 3 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 21

²- نفس المرجع ، ص 21.

³-عمر باشا حمدي ، حماية الملكية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 137.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

يتم تحريره من قبل الموثق وهذا من أجل صياغته على النحو الصحيح ويتبنى العقود الموثقة ، حيث يتلقى اتفاقيات الأطراف ويصحبها في نموذج قانوني مناسب¹.

فالقوة الثبوتية القطعية للسند التوثيقي تشمل من جهة الإتفاقات و الوقائع التي تحصل على رأى و مسمع من الموثق في مجلس العقد تحت إشراف الموثق.

كما تشمل البيانات التي يذكرها الموثق في العقد في نطاق مهمته و المبدأ أن كل المحررات التوثيقية المحررة من قبل الموثق أثناء ممارسة مهامه لها حجية مطلقة ووجوب الإحتياج إلى أي توثيق ومصادقة من طرف المجلس القضاء بإعتبار أن الموثق هو من فئة الضابط العمومي.²

في حين إذا أراد الطرف ان يطرح أحد العقود الرسمية التوثيقية على إحدى السلطات الأجنبية فإنه لزوما عليه أن يقوم بعرضها على رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها مكتب الإصدار وإحالة العقد على التوثيق من اجل تحريره والمصادقة عليه ما لم يوجد خرق لأي بند من بنود القانون المتعلق بالإتفاقية الدولية والتي تنص على خلاف القانون.

وقد أخذ المشرع الجزائري بفكر و إعطاء أعمال الموثقين قوة تنفيذية نقلا عن القانون الفرنسي القديم حيث كانت وظيفة الموثق و أعماله ذات طابع قضائي ، و بذلك يكون المشرع قد أعفى الدائن في المحرر الموثق من اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يلزم فيه مدينه بتنفيذ الإلتزامات الواردة فيه.³

¹ - عمر باشا حمدي ، حماية الملكية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 137.

² - رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص334.

³ - عمر محمد باشا ، حماية الملكية الخاصة ، المرجع السابق، ص 138.

ثانيا: السندات الإدارية

ويقصد بها تلك المحررات التي تتولى تحريرها الإدارة العمومية بمناسبة التصرفات القانونية و هي نوعان:

1-العقود الإدارية:

مثال العقود التي تأتي بخصوص التصرف بالأموال الوطنية على شكل إتفاقية أو إتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا و المستفيد من العقار المراد إكتسابه. و قد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الإحتلال الفرنسي و إستمر العمل بها بعد الإستقلال لا سيما بعد صدور قانون 81/01 المؤرخ في 70/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني و المهني ،¹ التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية الذي تلته بعد ذلك سلسلة هائلة من النصوص القانونية و التنظيمية لتنظيم هذه العقود و هذا لإعتبار أن الدولة هي أكبر مالك عقاري و أن عرض الملكية الخاص لا يلبي حاجيات السوق.

2-القرارات الإدارية:

قد تضطر الإدارة في معظم الأحيان إلى تحقيق متطلبات المصالح العامة إلى تكوين و تقرير مقررات تبرز بموجبها حقيقة ملكية الغير إلى رصيدها العقاري فمن الإجراءات التطبيقية في منظور القرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية و من القرارات الإدارية مثلا التصريح بالمنفعة العمومية.²

¹-عبد الرزاق محمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2007- 2008 ، ص 123.

²-ذيب عبد السلام ، قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، ترجمة للمحاكمات العادلة ، دار القصة للنشر ، ط 2003 ، ص 162.

ثالثا: السندات القضائية.

السند القضائي هو القرار الذي تصدره المحكمة في منازعة معينة بما لها من سلطة قضائية بحيث يكون من شأنه حسم النزاع بما يتفق مع حقيقة مراكز الخصوم.

وعليه فإن إعتبار القرار حكما لا بد أن يتم صدوره في موقف يتضمن فيها إما منازعة أو خصومة معينة ابتدأت بين طرفين أو أكثر سواء كان الطرف شخصي أم معنوي عام أو خاص و كذلك يجب أن يصدر الحكم وفقا لأشكال معينة عن المحكمة ، وتتبع جهة قضائية وفقا لأوضاع و إجراءات معينة تتمثل في المرافعة و المواجهة والمداولة و إصدار قرار مكتوب و مسبب و متضمن بيانات عامة.¹

للحكم القضائي أركان عامة نختصرها في أن يصدر هذا الحكم من قاضي له ولاية اصداره.

- ان يتم إصداره في نزاع قائم بالمعني الأصلي في إطار ما أقره القانون الإجرائي المدني.
 - أن يتم فصل في النزاع بأي شكل من الأشكال و ان يكون الحكم صادر ومكتوبا.
- و الأحكام القضائية التي لا يتوافر فيها ركن من أركان وجودها تعتبر أحكام منعقدة لا حجية لها و لا يمكن الإعتداء بها.

والحكم القضائي ليس نوعا واحدا و إنما هو على أنواع متعددة هناك أحكام قطعية و غير قطعية و معيار التقسيم هو حرية المحكمة في الرجوع إلى المسألة التي فصلت فيها.²

وتعتبر الأحكام القضائية من أهم المحررات الرسمية و أقواها حجة في الإثبات كونها تصدر عن جهة قضائية مختصة بالفصل في الخصومة المطروحة أمامها وانطلاقا مما تقدم

¹-إسماعيل نبيل عمر ، الحكم القضائي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، ط 1999 ، ص 49.

²- المادة 323 مكرر 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وبالرجوع الى المادة 323 مكرر 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن القاضي إذا ما بنى حكمه على سند رسمي و طلب منها لخصوم مشمله بالنفاذ المعجل.¹

و يختلف الموظفون العامون تبعاً لما يقومون به من أعمال فالقاضي موظف عام بالنسبة للأحكام التي يصدرها و كاتب الجلسة موظف عام بالنسبة لمحاضر الجلسات التي يدونها و الموثق ضابط عمومي بالنسبة للتصرفات التي يوثقها و كذلك الشأن بالنسبة لسائر الموظفين العاملين في الإدارات العمومية المركزية أو اللامركزية كالوزراء و غيرهم فما يصدر عنهم يعتبر محررات رسمية ما دامت تدخل في إختصاصهم إما محاضر الخبراء أما الشخص المكلف بخدمة عامة فهو الشخص الذي يخوله القانون هذه الصفة بسبب المهمة التي انتدب لها كالخبير مثلاً غير أن تمتع المحررات التي يصدرها هؤلاء الخبراء بالصفة الرسمية ليس محل إجماع من الفقه و لا سيما و أن المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية و الادارية لم يعطي لمحاضر هؤلاء قوة ثبوتية ملزمة للقضاة.²

الفرع الثاني : حجية العقود الرسمية المتضمنة تصرفاً قانونياً الوارد على العقار وموقف القضاء من ذلك .

يعتبر العقد الرسمي طبقاً للقواعد العامة دليلاً مطلقاً على الإثبات وجود التصرف القانوني في مواجهة الكافة ، مدى توفرت له مقوماته القانونية ، فيتم بيان ذلك في ما يأتي :

1- حجية السند الرسمي .

أولاً : حجية السند الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة:

بمعنى أن المحرر الرسمي يحمل عنوان الحقيقة بين أطرافه فلا يمكن لأحد الأطراف أن يطعن في مصدر أو مضمون أو تاريخ المحرر في مواجهة الطرف الآخر إلا إذا تمسك

¹-ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط 2014 ، ص 201.

²-عبد الحكم فودة، السند الرسمي والعرفي ، دار الفكر والقانون ، ط 2005 ، ص 08.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

بالتزوير فالطعن بالتزوير هو الطريق الوحيد لإثبات عكس عناصر حجية المحرر الرسمي وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني المرجع السابق من القانون المدني، ويستفاد من نص المادتان أن للسند الرسمي على الأطراف تعتبر من الأمور المسلمة وهي مستمدة من قرينة الرسمية التي تشير بشكل أو بآخر على وجود تبوُّث في الثقة والضمانات متى كان هذا السند يوحى في شكله بصحة تحريره وسلامته إلى أن يثبت ما يخالفه من خلال إما تزويره أو بطلانه.¹

ثانياً: حجية السند الرسمي بالنسبة للغير.

أقر المشرع الجزائري في مادته 324 مكرر 7 من القانون المدني الجزائري على أن **"العقد الرسمي يعتبر حجة لمضمون الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم والأطراف المعنية"** ، وعليه نستنتج من خلال المادة أعلاه ، أن المحررات الرسمية للعقد الرسمي يتم الاحتجاج بها في معارضة جميع الأطراف وغيرهم بدون إستثناء.²

ولكن هذا لا يمكن نفي هذه الحجية إلاّ بطريق الطعن بالتزوير وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 2/7 " غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى قرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً".³

نستنتج أن الحجية التي يضيفها القانون على المحرر الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة هي نفس الحجية التي تتعلق بها تجاه الغير، بمعنى أن كل شخص يمكن أن يسري في حقه التصرف القانوني الذي يثبتته ذلك المحرر ويحتج به عليه، ولا يكون أمام هذا الغير الذي له مصلحة في إثبات عكس ما ورد فيها، إلاّ الطعن بالتزوير وذلك بالنسبة للبيانات

¹ - عبد الحكم فودة، السند الرسمي والعرفي، المرجع السابق ، ص 08.

² - نفس المرجع ، ص 08.

³ - عبد الحكم فودة، السند الرسمي والعرفي ، المرجع السابق ، ص 09.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

التي قام الموظف بتدوينها على أساس أنه عاينها وتحقق من صحتها بنفسه، أما مضمون البيانات الصادرة من ذوي الشأن التي لم تكن محل معاينة أو تحقيق من طرف الموثق فإنه بإمكان الغير إثبات عكسها بجميع الطرق المتاحة في القانون.

2 - موقف القضاء من حجية العقود الرسمية:

لقد ذهبت المحكمة العليا بخصوص حجية إثبات العقود الرسمية المنصبة على الملكية في العديد من قراراتها إلى التذكير بحجيتها التامة والمطلقة في ذلك. فبالنسبة للعقود التوثيقية أصدرت المحكمة العليا في 18 نوفمبر (1998) (41) قرارا جاء فيه: " ان الطاعنة تتمسك بعقدين رسميين للتدليل على ملكيتها للقطعة الأرضية موضوع النزاع إلا أن جهة الاستئناف تغاضت عنهما وتجاهلتها و استقرت في حيثياتها على مناقشة العقد العرفي المحتج به من طرف المطعون ضده مرجحة إياه على العقدين سالف الذكر، في حين ان دحضهما يستلزم الاستظهار بحجة مماثلة لهما في القوة قانونا أو أكثر قوة و من ثم فان القضاة بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساءوا تطبيق قواعد الإثبات و القوة الثبوتية القاطعة التي أولاهها المشرع للعقود الرسمية طبقا لإحكام المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري¹.

فيما يتعلق بالسندات الإدارية فقد ذهبت المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 28 فيفري 2001 الى أنه: "حيث ان المجلس اعتمد على حق ثابت بموجب العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية، الذي يحتج به المطعون ضده والذي ينقل قانونا ملكية العقار، ولم يعتمد على الشهادات المسلمة للطاعنة، أو محضر اجتماع مجلس إدارة الوكالة التي لا تعتبر عقد بيع ولا تنقل ملكية القطعة الأرضية محل النزاع".

¹-حمود سليما ، حجية العقود المتنبئة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة في الجزائر ، مجلة الحقوق ، عدد 47 ، جوان 2017 ، ص377.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

كما ذهبت كذلك في قرارها الصادر بتاريخ 21/01/2004 (42) إلى أنه: "لا يرقى قرار التخصيص حتى وان كان سابق في التاريخ، إلى مرتبة العقد الرسمي المشهر وفقا للقانون. كما ذهب مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 18 أبريل (2002) (43) الى ان العقد الإداري المتضمن بيع قطعة ارض موضوع مداولة يحزر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري دون سواها، وان العقد الإداري المحرز من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب اي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية، وانما يرتب للمستفيد منه حقا شخصا اتجاه البلدية وفيما يتعلق بالإحكام والقرارات القضائية، فقد صدر عن الغرفة المدنية قرارا مؤرخا في 27 ابريل 2005، اعتبر أن القرار القضائي المثبت لقيام بيع عرفي تم بين الطرفين انه يحل محل العقد الرسمي من دون لجوء طرفيه الى الموثق من اجل تثبيت البيع، حيث ان ذلك يعد من باب التزيد، ذلك ان الحكم القضائي إذا انقضت عليه مواعيد الطعن فيتحصن بالحجية ويصبح سندا رسميا ويحل محل العقد الرسمي ويكون قابلا للإشهار بالمحافظة العقارية مادام يتضمن تأكيد وجود التصرف القانوني الناقل للملكية العقارية طبقا لما تنص عليه المادتان 15/2 و 27 من الأمر رقم 74 /75 سالف الذكر. ويتضح مما سبق ان القضاء في الجزائر كانت له مواقف ثابتة بشأن اعتبار السندات الرسمية عقود مقبولة لإثبات الملكية العقارية طبقا لما ينص عليه القانون.¹

¹ - حمود سليما ، المرجع السابق ، ص378.

المبحث الثاني : العقد العرفي كوسيلة مثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

الأوراق المعدة كأداة للأثبات هي أوراق رسمية أو عقود رسمية وهي التي يقوم بتحريها من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهي كثيرة ومتنوعة ، أما الأوراق العرفية أو العقود العرفية فهي التي تحرر من قبل الأشخاص فيما بينهم وهي : أوراق عرفية معدة للإثبات كالأوراق المعدة للإثبات التصرفات القانونية من بيع وإيجار وتسمى السندات أوراق غير معدة للإثبات كدفاتر التجار والدفاتر والأوراق المنزلية والرسائل والبرقيات ولكن الكثرة الغالبة هي ليست أوراق رسمية .

ولقد عرفت فترة ما بعد الاستقلال فوضى في تحرير العقود وكثر استخدام العقد العرفي أكثر من العقود الرسمية أو عقود القضاة الشرعيين .
وعليه فمن خلال هذا المبحث سوف نتعرف على (المطلب الأول : مفهوم العقد العرفي ، وفي المطلب الثاني : حجية العقد العرفي وقيمته القانونية) .

المطلب الأول : مفهوم العقد العرفي

يعتبر العقد العرفي من العقود الملكية العقارية الغير مثبتة والتي تبث فيها عند المشرع الجزائري بالمخالفة لأحكامه وقوانينه نصا وموضوعا حيث يعتبر من العقود الغير توثيقة حيث لا تتركز على أركان الإثبات الفعلي (الموظف العام - الضابط العمومي) كما ينصها ويثبتها العقد الرسمي .

وعليه فمن خلال هذا المطلب سنتعرف من خلاله (الفرع الأول : مفهوم العقد العرفي ، والفرع الثاني : القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية العقارية الخاصة) .

الفرع الأول: تعريف العقد العرفي وتمييزه عن العقد الرسمي

1-التعريف القانوني:

لقد جاء في نص المادة 1/327 من القانون المدني ما نصه: يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة اصبعه . يتبين من هذا النص بالمفهوم المخالف ان العقد العرفي أو الورقة العرفية هي تلك المحررات التي لا تعد من طرف ضابط عمومي أو موظف عام مختص وإنما يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي من أجل إثبات تصرف قانوني ما، وهذا ما أكدته المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني بقولها: " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي، أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".¹

2-التعريف الفقهي :

لقد اختلفت التعاريف الفقهية للعقد العرفي وتعددت وأهمها:²

"العقد العرفي هو ذلك العقد الذي يتولى المتعاقدان كتابته وتوقيعه"

وهناك من عرفه بأنه ذلك السند الصادر من الافراد دون إن يتدخل في تحريره موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة ولا يخضع لشكلية معينة اثناء تحريره".

وذهب البعض في تعريفه إلى أنه "كل" ورقة مكتوبة يحررها أطراف عاديين دون تدخل أطراف رسمية.

كما عرفه البعض الآخر بأنه:" تلك الأوراق التي تصدر من ذوي الشأن ويثبت فيها واقعة قانونية، وموقعة من طرف الشخص الذي يحتج بها عليه بإمضائه، أو ختمه، أو بصمة إصبعه"

¹ - حمود سليما ، المرجع السابق، ص385.

² -المرجع نفسه ، ص 385.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

ان ما يستشف من هذه التعاريف انه لا يوجد تعريف ثابت وموحد للعقد العرفي غيران جميع الفقهاء متفقون على انه عبارة عن ورقة مكتوبة لا تخضع في تحريرها لشكل معين ما عدا إمضاء صاحبها.

فتحرير العقد العرفي لا يخضع لأي شروط حيث يمكن كتابته بخط اليد آلة راقنة، أو آلة طباعة، كما يمكن ان يكون عبارة عن استمارة يكتفي الطرفان المتعاقدان بملء الفراغات فقط كما يجوز أن يكون مكتوباً بقلم الحبر، أو قلم الرصاص، أو غيرهما. كما أن لونهما لا يهم وكل هذه المسائل تظل خاضعة للسلطة التقديرية للقاضي الذي يقدر وضوحها جديتها وقابليتها لكي تكون صالحة كسند عرفي للتصرف.¹

كما تجدر الإشارة الى ان اللغة التي كتب بها العقد لا تهم، فقد يكون باللغة العربية الفرنسية، أو بأي لغة أجنبية أخرى، إلا انه إذا كان بغير اللغة العربية وقدم امام القضاء وجب لزوما ترجمته إلى اللغة العربية تحت طائلة عدم قبوله كسند، إثبات وهذا ما أكدته المادة 8 من قانون الاجراءات المدنية.²

3- تمييز العقد العرفي عن العقد الرسمي :

أولاً: من حيث الأسس الشكلية .

العقد الرسمي الشكلية فيه اجراءات قانونية جوهرية ولازمة لصحة الورقة الرسمية بخلاف الورقة العرفية التي لا تتطلب ايه شكلية³ .

¹ - حمود سليما ، المرجع السابق، ص386.

² - نفس المرجع ، ص385.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 156.

ثانيا من حيث الأسس الحجية.

للورقة الرسمية حجية مطلقة في الاثبات بين اطرافه وورثتهم وذوي الشأن ولا يطعن في صحة مضمونه إلا بالتزوير بينما المحرر العرفي يكفي انكار الخط أو التوقيع من الأسقاط حجيته¹.

ثالثا من حيث الأسس التنفيذية.

العقد الرسمي قابل للتنفيذ دون حصوله على اذن قضائي بخلاف العقد العرفي الذي ليس محلا للتنفيذ².

الفرع الثاني :الشروط المتعلقة بصحة العقد العرفي .

وحتى يقوم المحرر او الورقة العرفية صحيحا لا بد من توافر شروط صحة للعقد العرفي وهي :

أولاً: الكتابة .

الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الاثبات والتي اعد من أجلها هذا المحرر بحيث لا تخضع لأي شكل في اعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها ، ولا يؤثر على العقد العرفي التحشير او الكشط أو الاضافة أو التقديرية لقاضي الموضوع.

ولا يهم ان تكون الورقة : الكترونية لذلك ادمج المشرع الجزائري الكتابة الالكترونية ضمن المفهوم الواسع والملاحظ أن الشروط المطلوبة في الكتابة الالكترونية من حيث كونها

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 156.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص 111.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

أن الشروط المطلوبة في الكتابة تتوفر وقابلة للثبات بالاستمرارية وهنا فالكتابة الالكترونية تتم معالجتها بطريقة رقمية وتخزن المعلومات الكترونيا¹.

ثانيا :التوقيع .

أن التوقيع شرط ضروري وجوهري من اجل ان يكون العقد العرفي محل للإثبات وشكل التوقيع يكون بإشارة أو علامة او مخطوطة اعتاد الشخص تحريرها للتعبير على موافقته في مجال التصرفات القانونية ، او يكون بالبصمة وهي لها قوة ثبوتية مطلقة لتميز كل شخص ببصمته ، أما الختم ووضعه على المحرر فلم يرد النص عليه من الناحية القانونية لأن المشرع الجزائري حصر التوقيع في الامضاء والبصمة².

اما التوقيع في الشكل الالكتروني فلا بد ان يكون محميا بشفرة او رقم سري يصعب على الغير تزويره وذلك لحماية واستقرار المعاملات التعاقدية المبرمة في الشكل الالكتروني .

ثالثا : ان يكون له تاريخ ثابت :

وهو نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه وحجية بالنسبة للغير .

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص 201.

² - نفس المرجع ، ص 201.

المطلب الثاني : حجية العقد العرفي وقيمه القانونية.

نجد ان المشرع الجزائري في تحريره لسند عرفي ، لم يطلب شكلا معيننا ، وإنما إشتراط في صحته ان يكون موقعا من الأطراف العقد وان يكون ثابت التاريخ ، ومن ثم إستوفى السند العرفي لهذه الشروط كانت له حجية في مواجهة الأطراف وفي مواجهة الغير .

الفرع الأول : حجية العقد العرفي في إثبات م.ع.خ

أولا : حجية العقد العرفي بين الأطراف .

تبرز حجية العقد العرفي بين الأطراف بحسب نص المادة 327 من القانون بتوقيعه عليها أو سكوت الطرف عنها ، ولم ينكر ما صدورها منه إما اذا أنكر صاحب التوقيع صراحة توقيعه على الورقة وانكر صدورها منه فإنه تزول حجيتها وعلى من يحتج بها ان يثبت صدورها ممن نسبت إليه ويكون ذلك بالأمر ومضاهاة الخطوط بأمر من المحكمة بتحقيق الخطوط.

وعليه فإن الورقة العرفية تستمد حجيتها بعدم إنكارها ممن صدرت منه أو تزول عنها الحجية وقد نص المشرع الجزائري على المواد 164 إلى 174 قانون الاجراءات المدنية والادارية على دعوى مضاهاة الخطوط التي لإثبات أو نفي صحة الخط أو التوقيع على المحرر العرفي¹.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 156.

ثانيا: حجية العقد العرفي في مواجهة الغير .

أما حجية العقد العرفي في مواجهة الغير فهو ملزمة بضرورة ان يكون العقد العرفي ثابت التاريخ حسب نص المادة 328 من القانون المدني: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من¹

- تاريخ الذي تم تسجيل فيه العقد العرفي .
- من بداية اليوم الذي تم إثبات مضمون العقد الذي تم تحريره من طرف الموظف العام.
- من بداية يوم التوقيع وتوثيق على العقد العربي على يد الضابط العام ام المختص .
- من بداية يوم وفاة أحد أطراف الذي تم توثيق العقد بالإمضاء والخط.

نلخص من هذه المادة ان المشرع الجزائري حدد حالات ثبوت التاريخ للمحرر العرفي التي يقوم بها المتعاقدين بتقديم أو تأخير التاريخ بحسب ما يخدم مصالحهم واغراضهم الشخص او الاضرار بحقوق الغير، وخاصة بتأخير تاريخ ابرام العقد الذي يبرمه القاصر إلى ما بعد بلوغه سن الرشد أو تأخير المريض مرض الموت لعقد البيع لتاريخ قبل مرضه حتى لا يبطل العقد وغيرها ، ويكون المحرر العرفي ثابت التاريخ بتسجيله لدى مصالح التسجيل التابعة للضرائب بإيداع نسخة من العقد العرفي وأداء ما يقابله من رسوم على هذا التسجيل ويكون العقد ثابت التاريخ من تاريخ الايداع².

ويثبت ايضا عن طريق ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام مثل ان يكون العقد العرفي محل منازعة قضائية، وثبت مضمون العقد الحكم القضائي حتى وان كان ذكرها موجز لوقائع القضية حسب نص المادة 277 / ف 02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ويكون ايضا العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ من يوم التأشير عليه على يد

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 156.

² - نفس المرجع ، ص 157.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

ضابط عام مختص مثل قيام المحضر القضائي بتبليغ نسخة منه إلى الغير ويؤشر عليه المحضر القضائي بصفته ضابطاً عمومياً على الاستلام وتبليغ الغير له¹.

أما الحالة الأخيرة فإن التاريخ يثبت بتاريخ وفاة أحد الموقعين على الورقة العرفية ويبدو أن هذا الأخير منطقي جداً لأنه يؤكد عدم نكران أو الرجوع فيما هو محدد ضمن العقد العرفي غير أن المشرع لم يحدد صفة الموقع على الورقة المتوفى ويبقى الحكم بذلك على إطلاقه فقد يكون أحد الطرفين المتعاقدين أو الشهود أو النائب أو الوكيل .

الفرع الثاني : القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات ملكية العقارية الخاصة

أولاً : العقود العرفية الثابتة المؤرخة قبل 01/01/ 1971.

وقد ميز المشرع الجزائري مرحلتين في اعتماد العقد العرفي محدد المدة كأداة إثبات ، من خلال تحديد العقود العرفية ذات التاريخ المحدد قبل 1971/1/1 والعقود العرفية المنشأة بعد هذا التاريخ..²

يعتبر هذا التاريخ تاريخ نفاذ القانون الجزائري للتوثيق رقم 90/71 بتاريخ 1970/12/15 لأنه قبل ذلك كان يسمح بإبرام العقود العرفية ، بسبب تطبيق القانون المدني الفرنسي ، والذي يعبر عن وفق مبدأ التراضي ، وتعتبر العقود العرفية عقوداً رسمية ، لأنها ولأسباب وجيهة تمارس تطبيقاً لنص المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أن "البيع اتفاق يسلم بموجبه أحدهما شيئاً ويدفع الآخر الثمن ، ويمكن أن يتم ذلك من خلال مسؤول رسمي أو تدبير عرفي".³

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 157.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص 77.

³ - نفس المرجع ، ص 77.

الفصل الأول: المحررات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وذلك في إطار القانون رقم 157/62 تاريخ 1962/12/31 الذي وسع عمل القانون الفرنسي بما لا يتعارض مع السيادة الوطنية ، حينما تم تنفيذ أحكام القانون المدني الفرنسي الذي أكدته حكم محكمة النقض بتاريخ 2001/1/31 تحت رقم 200454 والذي عبر عنه في المادة 1322 سارية المفعول وفقاً للحكم ، تسمح بالبيع المعتاد للأموال غير المنقولة حيث أصدر قضاة المحاكمة قرارهم على أسس صلبة وطبقوا صحة القانون عندما ألزموا المستأنفين بتأكيد هذا البيع بطريقة تسمح بنقل الملكية بموجب أحكام المادة 361 من القانون.¹

وهنا تأكيد البيع الذي تم بعقد استخدام بتاريخ محدد قبل 1971/01/01 وذلك بإيداعها لدى كاتب العدل (الموثق الرسمي) لإثباتها من خلال المحافظة العقارية وإتباتها وفق المادة المنصوص عليها أعلاه المتضمن سريان إثبات العقد عند المحافظة العقارية.²

ولدعم القوة الإثباتية للعقود العرفية المحددة بتاريخ ما قبل 1971/01/01 باللجوء إلى كاتب العدل (الموثق الرسمي) وهذا من أجل حفظ العقود دون مباشرة إجراءات لتأكيد العقد العرفي والتأكد من صحة العقد العرفي العقد ، وحل مشكلة الشهر العقاري السابق لان هذه العقود ليس لها اصول ثبوتية عقارية.

وقد تم تمديد هذا المرسوم التاريخ من 01/03/1961 إلى تاريخ 01/01/1971 تاريخ سريان قانون التوثيق 70/91 ، وبموجب هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية قبل 01/01/1971 صيغتها الرسمية دون حاجة للجوء إلى القضاء بغرض اشهارها واصبح كافيًا للجوء لإيداعها واضفاء الصبغة الرسمية عليها.³

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 77.

² - نفس المرجع ، ص 78.

³ - نفس المرجع، ص 78.

ثانيا : العقود العرفية بعد تاريخ 1971/01/01.

منذ صدور الأمر رقم 90/71 المتعلق بقانون التوثيق ، نصت المادتان 12 و 13 من الأخير على اشتراط الصفة الرسمية ، تحت طائلة البطلان ، في عقود التنازل أو التعديل أو إنشاء الحقوق العقارية ، سواء منشأ أو تابع ، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي: بالإضافة إلى العقود التي ينص القانون على تقديمها بنموذج رسمي ، يجب إصدار نموذج رسمي ، تحت طائلة البطلان ، بما في ذلك نقل الملكية من الممتلكات غير المنقولة أو الحقوق العقارية بشكل رسمي ، ويجب دفع الثمن في العقارات أو المحلات التجارية أو الصناعية بشكل رسمي ، ويجب دفع الثمن للموظف العام الذي يفسخ العقد.¹

وهكذا ، يبدو أن الرسمية هي أساس الإثبات في الممتلكات العقارية ، وهو ما يكمل عنصر الشكل ، وتتعلق العقود بالتنازل عن الحقوق الأصلية أو الحقوق التبعية أو إنشائها أو تعديلها وبالتالي فإن العقود المتعلقة بملكية العقارات هي عقود رسمية تتطلب إجراء شكلياً للتعاقد ولإثبات ملكية العقارات.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 79.

الفصل الثاني

الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية
الخاصة في المناطق الغير الممسوحة

الفصل الثاني: الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

استند القانون المدني الجزائري في ظل الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة إلى تبني عدة تطبيقات وقوانين مفعلة للقضاء على التجاوزات الكبيرة والفوضى العارمة التي تشهدها المؤسسات العقارية ، وقد فعل المشرع الجزائري جميع الإجراءات القانونية للتصدي وتطهير جميع الملكيات العقارية وفق إجراءات وقوانين منصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 02/07 للملكية العقارية والذي يعتبر بمثابة القانون المبدئي في إعادة تطهير الملكية العقارية من جميع المخالفات والتجاوزات المتعلقة بعدم ثبوت الملكية العقارية الخاصة.

وعليه فمن خلال هذا التمهيد : سنتطرق من خلال هذا الفصل على مبحثين :

- **المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحياة.**
- **المبحث الثاني: التحقيق العقاري كأساس لإثبات الملكية العقارية الخاصة.**

المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحياة.

تندرج محررات شهر الحياة" في إثبات الملكية العقارية الخاصة ، وهي تتمثل في التشريع العقاري الجزائري إما في:

يعرف عقد الشهرة على أنه : مصدر رسمي موثق يتم إصداره من قبل الضابط العمومي (الموثق) حيث يتضمن إشهار الملكية العقارية من خلال معيار التقادم المكسب.

وعلى خلاف شهادة الحياة المنشأة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، التي جاءت من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

وقد إنتهجت الجزائر ، منذ اعتمادها لنظام الأراضي بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 بشأن تطوير الأراضي الجناح وإنشاء السجل العقاري والقرارات المنفذة وهذا من خلال تطبيق إجراءات المسح العقاري لجل البلديات على نطاق مجال التراب الوطني¹.

ومع ذلك ، فإن هذه العملية لم تحرز تقدماً كبيراً ، حيث لم يتم تعداد ومسح أكثر من ثلث البلديات ، ولا تزال مساحات كبيرة من الأرض دون مساس بعد عمليات المسح بسبب كون ان العمليات مكلفة ماديا ، وعدم قلة الإمداد بالفرق العاملة في مجال الخرائط الجوية التي تحتاجها خدمات المساحة الإقليمية للمسح العقاري ، وعدد من المعوقات الأخرى التي لا يمكن حصرها وذكرها² .

¹ - الأمر رقم 75/74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتعلق بتطوير الأراضي الجناح وإنشاء السجل العقاري .

² - يوم دراسي حول عملية المسح العقاري، انعقد بالمركز الإداري بوهران، بتاريخ 25/11/1999.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعتبرة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسووحة

وعليه فمن خلال هذا المبحث سوف نتعرف في (المطلب الأول : كيفية إعداد شهادة الحيازة ، المطلب الثاني :الأحكام شهادة الحيازة)

المطلب الأول : كيفية إعداد شهادة الحيازة

إعتبر المشرع في دراسته لمفهوم شهادة الحياة على أنها مجموعة من الضوابط القانونية والوسائل التي وجب ان تتوفر فيها والتي بدورها تمكن الطرف من الذهاب إلى المصدر الرئيسي للإثبات الملكية (الموثق) وهذا من أجل إثبات اولا عقد شهرة والذي يتركز حول الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب.

لم يرد في التقنين المدني الجزائري تعريف للحيازة¹، وهذا ما يجعلنا نرجع إلى التعريفات التي أوردها الفقه في هذا الصدد.

تعرف الحيازة على أنها "هي عبارة عن سند حيازة يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخول لصاحبها بعض امتيازات الملكية، لكنها ليست بسند ملكية".

اما الفقه فقد اختلفت آرائهم في تعريف شهادة الحيازة فعرفها البعض بأنها : "وثيقة سند حيازية في الملكية الخاصة ، والتي لم يصدر لها عقد من العقود ، ولم يطبق عليها عمليه المسح العام للأراضي ، وهذا إنطلاقا من بداية تسليم السند من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وهذا طبقا للأحكام المنصوص عليها التي يحددها القانون".

وعرفها آخريين : " بأنها وثيقة سندية يتم تسليمها من طرف رئيس البلدية وفقا لطلب حائز أو الحائزين على العقار الذين لا يسمح ان تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة ."

وعليه فإن شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر اداري يكتسي طابعا رسميا ولا تترقى إلا عن طريق التقادم المكسب.

¹ - تناول القانون المدني موضوع الحيازة في المواد من 808 إلى 843.

الفرع الأول: شروط إعداد الحيابة وإجراءات الحصول عليها .

أولا : شروط إعداد الحيابة .

إن الحصول على شهادة الحيابة يستوجب توفر عدة شروط وإتباع جملة من الإجراءات وتختلف أي شرط من الشروط أو عدم احترام إجراء من الإجراءات قد يؤدي إلى إلغاء شهادة الحيابة ، انطلاقا من نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التطبيقي له تتضح شروط إعداد هذه الشهادة و تسليمها¹ ، وهي تنقسم إلى شروط خاصة بالعقار محل شهادة الحيابة وشروط خاصة بحيابته ، تتدرج تلك الشروط على النحو الآتي :

1-الشروط المتعلقة بالعقار:

يجب أن تتوفر الأرض محل طلب شهادة الحيابة على الشروط التالية :

- **أن تكون الأرض من الأملاك العقارية الخاصة :** حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري فإن شهادة الحيابة لا تخص الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة والأملاك الوقفية وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 049447 المؤرخ في 29/10/2009 والذي جاء فيه: «حيث أن هذه القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة هي غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز... مما يستوجب إلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد بإبطال شهادة الحيابة»².
- أن لا يتوفر على عقار مصحوب بعقد ملكية سابق .
- يشترط ان يكون العقار واقعا ضمن منطقة من المناطق الغير المسوحة.

¹-القانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، المادة 39 المتعلقة بالتزامات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

²- حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري ، ط12 ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 240.

2- الشروط المتعلقة بالحيازة :

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 على أنه: «... لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل.... ويلاحظ أن نص هذه المادة هو نفس ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008 لأن المادة 413 الملغاة أصبحت تقابلها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تشترط في الحيازة المحمية قانونا أن تكون هادئة علنية مستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل. غير أن هذه المدة تعتبر قصيرة ولا تكفي لأجل تقدير الطابع الهادئ والمستمر العلني وغير الخفي للحيازة كما يعتبر خروجاً عن المدة التي نص عليها المشرع في القانون المدني في المادتين 827 و 828 فكان من الأفضل رفعها إلى حد معقول لتجنب استغلال قصر مدة الحيازة المطلوبة قانوناً من طرف الحائز الظاهر للاستفادة من الآثار الهامة التي يرتبها هذا السند.

فالمشرع عامل الحائز بموجب شهادة حيازة معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر¹ - فأعطاه الحق في توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية ضماناً للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لغرض تمويل موسم فلاحى أو مشروع بناء على وجه الخصوص، وهنا يطرح التساؤل عن مآل هذا الرهن في حالة ظهور المالك الحقيقي وحصوله على حكم قضائي بإلغاء شهادة الحيازة والجواب أنه وفي هذه الحالة فإن الرهن العقاري الذي يكون قد أنشأه لفائدة هيئات

¹- لكنها لا تحول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية حسب نض المذكرة رقم 4123 ، المؤرخة في 1991/10/14 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالحيازة.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

القرض يبقى صحيحاً ويسري في مواجهة المالك وهو تقريبا نفس الحكم الذي قرره المادة 885 من القانون المدني¹.

وهي الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة الحياة فمتى استوفى الحائز الشروط المذكورة أعلاه أصبح بإمكانه تقديم طلب إلى المصلحة المعنية بالبلدية الواقع بها العقار محل الطلب و يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى مرحلتين: مرحلة إيداع الملف أمام مصالح البلدية المختصة ومرحلة التحقيق².

وتجدر الإشارة إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتقديم طلب إلى المدير الولائي للأموال الوطنية أو مديري المفتشيات الجهوية يلتمس فيه إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للعقار المعني و يكون إلزاما على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام المسؤولية الشخصية باطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره.

ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقى الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص أو من السلطات العامة حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254³.

¹ - حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 93.

² - حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 2 ، دار هومة الجزائر 2014 ، ص 98.

³ - حمدي عمر باشا ، نفس المرجع ، ص 98.

الفرع الثاني : تسجيل الاحتجاج :

رغبة من المشرع من تمكين أصحاب المصلحة في إبداء احتجاجاتهم سمح لهم بتقديم الاعتراضات المناسبة حول طلب الحائز ولمدة شهرين كاملين وهنا نميز بين حالتين : حالة عدم الاعتراض وحالة تقديم اعتراض على تسليم هذه الشهادة .

- **أولا: حالة عدم الاعتراض:** إذا لم يقدم أي اعتراض يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال 08 أيام التي تعقب انقضاء هذه الآجال يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل بإعداد الشهادة المطلوبة وفق النموذج الملحق بالمرسوم على أن يسلمها بعد إجراءات التسجيل والشهر.¹

- **ثانيا : حالة تقديم الاعتراض:** وهنا نميز بين الاعتراضات المقدمة من طرف المواطنين والاعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية.²

1-**الاعتراض المقدم من طرف السلطات العمومية :** يعتمد في هذه الحالة في تحديد القضاء المختص المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري والذي مفاده أنه ومتى كان أحد أطراف الخصومة من أشخاص القانون العام المنصوص عليهم في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان القضاء الإداري هو المختص، ومن ثم فإن المحكمة الإدارية الواقع العقار في دائرة اختصاصها هي المختصة بالفصل في دعوى رفع الاعتراض.³

2-**الاعتراض المقدم من طرف الخواص :** هذه الحالة الأكثر شيوعا وانتشارا، فقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 على أنه يحق لكل شخص لديه حقوق على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم طلبا كتابيا يوجهه إلى رئيس المجلس

¹ - حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 99

² - نفس المرجع ، ص 99.

³ - نفس المرجع ، ص 99

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

الشعبي البلدي المعني ولمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر وإعلان مستخلص من العريضة، يبين فيه سبب اعتراضه وصفته بالنسبة للعقار¹، الشيء الذي سمح بحصول العديد من الأشخاص على شهادة الحيازة وتمتعهم بكل مزاياها دون وجه حق خاصة لما تكتسيه من أهمية مستقبلا فهي تشكل وسيلة للتملك أثناء إنتهاء عمليات المسح الأراضي .

3-رفع الاعتراض أمام المحاكم : حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 فإن أول إجراء يتوجب القيام به لرفع الاعتراض هو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، لكن يؤخذ على المشرع أنه لم ينص صراحة على الجهة القضائية الفاصلة في دعاوى رفع الاعتراض وتحديد الجهة المختصة يترتب عليه أثر بالغ الأهمية وهو الأجل القانوني لرفع الدعوى القضائية الذي يترتب على عدم احترامه سقوط حق صاحب المصلحة في رفع الدعوى أصلا².

وفي غياب النص القانوني يرجع عادة للقواعد العامة وعلى اعتبار أن الدعوى الرامية الرفع الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة طرفيها من أشخاص القانون الخاص، وعلى اعتبار أن موضوع الدعوى هو موضوع مدني عقاري يتضمن بطريقة ضمنية عدم التعرض للحائز طالب شهادة الحيازة في ممارسة حيازته الفعلية بصورة رسمية قانونية فان الجهة القضائية المختصة هي القضاء العادي لأن دعوى منع التعرض هي دعوى يرفعها حائز العقار الذي دامت حيازته لمدة سنة على الأقل حيازة علنية هادئة مستمرة وخالية من العيوب ضد المدعى عليه وهو الشخص الذي يتعرض لحيازته وهذا التعرض الصادر من المدعى عليه إما أن يكون تعرضا ماديا أو تصرف قائم على عمل قانوني هذا التعرض القانوني يظهر في حالة الاعتراض على شهادة الحيازة³ .

¹ - حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 99.

² - نفس المرجع، ص 100.

³ - نفس المرجع ، ص 101.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وتطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما بعدها واستنادا إلى تطبيقات القضاء فإن القسم العقاري على مستوى المحاكم هو المختص نوعيا للفصل في دعاوى رفع الاعتراض بينما يعود الاختصاص الإقليمي للمحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها .

وفي حال أثبت المعترض أحقيته على العقار محل الطلب فإن الاعتراض يكون له أثر موقف لتسليم شهادة الحيازة وإلغاء استقادة الطالب متى قرر ذلك عن طريق القضاء ما يظهر في قرار المحكمة العليا رقم 162028 المؤرخ في 24/06/1998 الغرفة العقارية¹ والذي خلص إلى أنه : ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى للطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيازة المنصوص عليها بالمادة 39 من القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم 91/254 ليوم 27/07/1991 وهما النصان الذين يرجعان إلى المادة 832 من القانون المدني (بالنسبة للمادة (39) إلى المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للمرسوم التطبيقي².

فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا ولكن يبقى التساؤل عن الأجل القانونية التي ترفع خلالها دعوى رفع الاعتراض أمام المحاكم فيؤخذ على المشرع أنه لم ينص صراحة على الأجل الذي يمكن فيه للأطراف اللجوء للقضاء بعد حصولهم على رد من رئيس البلدية يدعوهم فيه للتوجه للقضاء المختص، ولكن من الناحية العملية وقياسا على أن طالب شهادة الحيازة هو حائز للعقار تتوفر فيه شروط الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني

¹ - حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 101.

² - نفس المرجع ، ص 101.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعتبرة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وباعتبار الاعتراض يعيق حصول الحائز على الشهادة ويتعرض له في الاستفادة من خصائصها وآثارها فإنه يتوجب رفع دعوى رفع الاعتراض في أجل سنة من التوصل برد رئيس البلدية حالها حال باقي دعاوى الحيابة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 524 الفقرة الثانية على وجوب رفعها خلال سنة وإلا سقط حق الحائز في حماية حيازته¹.

المطلب الثاني : الأحكام شهادة الحيابة

سنتعرف من خلال هذا المطلب على الأحكام عن تسليم شهادة الحيابة والمنازعات الناجمة عنها، وهذا من خلال (الفرع الأول : الآثار المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة ، والفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيابة).

الفرع الأول : الآثار المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة

وفيما يلي يمكن جمع أهم الآثار المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة لحاملها في النقاط التالي بيانها:²

- إذا قدم اعتراض على طلب شهادة الحيابة في الآجال القانونية ما على رئيس البلدية إلا توجيه أطراف النزاع إلى الجهة القضائية المختصة.
- شهادة الحيابة هي سند حيازي يبرر الحيابة الصحيحة للملكيات الخاصة ورغم انها تستهدف استغلال العقارات الفلاحية إلا أن مدة السنة الواحدة لمنحها تعد مدة قصيرة جدا بالنظر الى السلطات الخطيرة الممنوحة لصاحبها وهي خروج عن الأصل المقرر للمدة

¹ - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 102.

² - عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع القبة الجزائر، 2005، ص:252.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعتبرة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

في الحياة العقارية المنصوص عنها في المواد 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

كما أن شهادة الحياة شهادة اسمية أي أن شخص طالها محل اعتبار، وتسلم بصفة فردية أو لمجموعة من الأشخاص الحائزين على الشيوخ، وتسقط بمضي سنة من وفاة صاحبها، حيث تشير المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 إلى أنه في حالة وفاة الحاصل على شهادة الحياة أو وفاة أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين وفي خلال سنة من تاريخ الوفاة طلب تسليمهم شهادة حياة جديدة بأسمائهم، وفي الحالة الأولى ألزم القانون على الورثة إحضار شهادة توثيقية ليحلوا محل المورث والحصول على شهادة حياة جديدة بأسمائهم¹.

- يصبح الحائز واضح يد بسند لأن المادة 14 من المرسوم 91/254 أجازت له إثارة مدة التقادم المكسب، كما أن المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على أنه تصفى الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحياة بمناسبة استكمال عملية المسح وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية².

- يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء حسب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري بالرغم من أن نص

¹ - المادة 16 من المرسوم 91 / 254 ، المؤرخ في يوم 27 / 07 / 1991 ، المتعلق بقانون إعداد شهادة الحياة.

² - ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2019 - 2020 ، ص 81.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المبنية للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

المادة 844 من القانون المدني يوجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز في هذه الحالة عومل معاملة المالك¹.

تمكن شهادة الحيازة صاحبها من الحق في الحصول على قروض بنكية وعدد من عقود التعمير وتكوين رهن عقاري لتمويل أي مشروع فلاحي أو بناء، بل ويخول هذا السند الحيازي صاحبه حتى إثارة مدة التقادم المكسب للملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة مرور فرق المسح لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيازة

أولا : المنازعات المترتبة في جهة القضاء العادي

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 91/254 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة على أنه: « في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع»².

يتبين من خلال هذا النص أنه في حالة اعتراض الخواص على إعداد شهادة الحيازة في الأجل القانوني الذي حدده القانون لتقديم الاعتراضات وهو مدة شهرين من يوم تاريخ الإعلان أو النشر في الجرائد الوطنية، فإنه على رئيس المجلس الشعبي البلدي متلقي هذا الاعتراض أن يوجه الجهة المعترضة على هذا الإجراء رفقة طالب شهادة الحيازة إلى الجهة

¹-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 3 ، 2017 ، ص 83.

²- المادة 12 من المرسوم رقم 91/254 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المبنية للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

القضائية المختصة وهي القسم العقاري بالمحكمة التي يقع العقار محل طلب شهادة الحيازة في دائرة اختصاصها وذلك لحل النزاع بين المتخاصمين.

كما أن القاضي العقاري ينظر في الدعاوى التي يرفعها الحائز لاكتساب الملكية بالتقادم وفق أحكام القانون المدني إذا توفرت لديه المدة المطلوبة في ذلك ولم يشرع في المنطقة التي يحوز فيها العقار محل شهادة الحيازة في عمليات المسح¹.

غير أن الثابت من بعض المنازعات التي طرحت على القضاء أن هناك من يتحايل ويحصل على سند حيازي رغم أنه لا يمارس أصلا حيازة ويسعى لطرد الحائز الفعلي للعقار، فالغرفة العقارية بالمحكمة العليا اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدوم.

ثانيا: المنازعات المترتبة في جهة القاضي الإداري.

تعرف شهادة الحيازة بأنها سند حيازي مؤقت صادر عن الإدارة يمثلها رئيس البلدية²، كما تخضع لعمليتي التسجيل والشهر وفي هذا الصدد فإن البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحيازة تمسك على الشكل الشخصي³، لذا يمكن للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى إلغاء، ضد رئيس البلدية الذي سلم شهادة الحيازة وطلب تعويض لجبر الضرر الذي يكون قد أصابه وترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي المختص، أي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل شهادة الحيازة⁴.

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة الجزائر، 2004، ص، 164-165.

² - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 138.

³ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 190.

⁴ - ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الثاني: الوقائع المادية الميعة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

ويمكن لهذا المالك أيضا رفع دعوى ضد المحافظة العقارية الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية سابق لهذه الشهادة ومشهر لدى المحافظة العقارية.

ثالثا : المنازعات المترتبة في جهة القاضي الجزائري.

تنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري صراحة على ما يلي: "أي شخص يدلي عمداً ببيان غير دقيق أو شهادة غير دقيقة ، أو يحفظ أوراقاً أو مستندات أو عقوداً غير دقيقة ، أو يزور بعضها ، أو سعى للحصول على شهادة حيازة من شخص آخر ، بدون إذن سابق ، أو استخدمت أو حاولت استخدام شهادة مخالفة للشهادة الأصلية يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 5.000 دينار جزائري كل من يعرقل أو يمنع إصدار شهادة الحيازة عن طريق الاحتيال أو الاحتجاج أو المعارضة التعسفية.¹

ويتضح من هذا النص أن المشرع قد جرم صراحة أي فعل ينطوي على بيان كاذب أو شهادة غير دقيقة بهدف الحصول على شهادة حيازة. ، والتي ندعمها لأن كل هذه الإجراءات تقع ضمن نفس الإحساس بالاحتيال.

وبذلك يكون المشرع قد سمح للطرف المتضرر بتقديم شكوى جنائية وفق النماذج المقررة قانوناً ضد المستفيد من شهادة التمتع بالحيازة وهذا وفق أدوات ووسائل غير قانونية أو احتيالية خارجة عن نطاق القانون المسموح به.²

¹ - ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، المرجع السابق ، ص 80.

² - ليلي زروقي ، نفس المرجع ، ص 81.

المبحث الثاني : التحقيق العقاري كأساس للإثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتبر العقار بشتى انواعه مصدر من مصادر الثروة ، كما انه أساس قيام اقتصاديات الدول الحديثة، لهذا فان المشرع الجزائري قد نظم احكامه مثله مثل باقي المشرعين في المعمورة من خلال تبيان طرق اكتسابه وكيفية اثباته تحقيقا لعدم نشر الفوضى و من أجل العمل على استقرار المعاملات المدنية وبالتالي تحقيق الامن القانوني بالنسبة للأفراد والمؤسسات.

وقد أدى ذلك في النهاية إلى إصدار القانون رقم 07/02 بتاريخ 2007/02/27 ، والذي يتعلق بإنشاء و تأسيس لتحليل قانون العقارات وتسليم سندات الملكية ، وبعد مرور أكثر من عام على تاريخ إصدار القانون المشار إليه لتوضيح الإجراءات العملية والميدانية ، وتنفيذاً له صدر المرسوم التنفيذي رقم 08/147 تاريخ 2008/05/19 المتضمن آليات المسح العقاري وإصدار السندات الملكية العقارية ، وهذا ما تم تنصيبه بغية تقليص بعض من النقائص والعثرات التي كانت متواجدة في المرسوم المقرر رقم 83/352 وتسهيلاً لآليات التحقيق العقاري وهذا من تنفيذ الأعمال المتعلقة بتشجيع الإستثمار الذي لطالما تم تبنيه على مبدأ القروض العقارية ، وعليه أتى المرسوم أعلاه لتطهير العقارات ولتسهيل ضمان رهنها ، وعليه تغطية كامل القروض الممنوحة من طرف المستثمرين سواء كانوا محليين أو أجانبين .

وعليه فمن خلال هذا المبحث سنتعرف من خلاله على مطلبين : (المطلب الأول : كيفية إعداد التحقيق العقاري ، وفي المطلب الثاني : النزاعات القضائية المترتبة في عملية التحقيق العقارية).

المطلب الأول : كيفية إعداد التحقيق العقاري

ويعتبر التحقيق العقاري آلية من الآليات والإجراءات التي تقوم عليها الإدارة من خلاله بجمع المعلومات التي تتحقق من حقائق معينة بهدف إثبات حق ما ، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى إصدار سند ملكية عقاري يعتبر موثقاً به ويحتج به الجميع ومكفول من قبل الدولة. وبالتالي ، يمكن لصاحبها ممارسة حقه بالكامل.¹

وهو ما ورد في المادة 10 حيث : " يترتب المسح العقاري في الحصول على كافة المعلومات أو الإقرارات أو المستندات اللازمة لتحديد حق الملكية والإدراك لها ودراستها على الفور ، وذلك على مستوى المحافظة العقارية ، السجل العقاري ، أملاك الدولة ، والضرائب وضرورة عند أي مصلحة أخرى.²

وفي محاولة من المشرع لتصحيح نظام التسجيل الاختياري الذي كان سائداً في العهد الاستعماري قبل صدور المرسوم الصادر في 1959/10/21 ، لكونه يعاني من قصور كبير في تحديد العقارات المسجلة في محافظة الرهون ، وعدم وضوح ودقة خطط المسح الجزئي والوثائق الأصلية التي تم تقديمها بالنسبة للمالكين في ذلك الوقت .

يتبين لنا من خلال ما أفرقه القانون أعلاه أن مجال إجراءات التحقيق العقاري تحيط بجميع ما يتعلق بال عمران التي تم إثبات سند ملكيته وهذا وفق المباني التي وفق سندها تاريخ السابق من 01 مارس 1961 ، والتي تتمثل سنداتها الملكية سندات رسمية محض ، إلا أن

¹ - عمر حمدي باشا ، إجراءات تطهير الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 127.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-197 المؤرخ في 19-05-2008 من القانون المدني الجزائري ، والذي يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

سنداتها الملكية فقدت صفتها الرسمية كونها قديمة الإصدار وغير محدثة ضمن القانون الجديد.¹

وسنتعرف من خلال هذا الفرع على (الفرع الأول : شروط تطبيق التحقيق العقاري ، الفرع الثاني : الإجراءات السير عملية التحقيق العقارية وتسليم السند الملكية).

الفرع الأول : شروط تطبيق التحقيق العقاري

أولا : الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري:

تنص المادة رقم 02 من القانون رقم 07/02 على أنه " إجراء المعاينة على حق الملكية ينطبق على أي ملك عقاري ما لم يخضع لعمليات المسح العامة مهما كانت طبيعتها القانونية ، لأن هذا الإجراء يشمل العقارات التي ليس لأصحابها سندات ملكية أو التي تم إنشاء سندات ملكيتها قبل 1 مارس 1961 ، والتي لا تعكس الوضع العقاري الحالي."

يفهم من المادة رقم 02 السالفة الذكر ان المشرع الجزائري قد حدد مجال تطبيق اجراء التحقيق العقاري بنوع الطبيعة القانونية للعقار محل الاجراء وكذا بمكان تواجده و هذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

1-وجود العقار محل المسح العقاري الواقع في بلدية غير موقعة: هذا هو نفس الشرط

الذي كان موجودًا والمنصوص عليه في المادة 1 من المرسوم رقم 83/352 المتضمن عقد الشهرة ، ويعتبر هذا الإلزام شرطًا واجبًا لأنه تم تنقيته من قبل الجهات المختصة من طرفه ، وله دفاتر عقارية تثبت ملكية العقار قانونًا ، إذا كانت الكتيبات العقارية تعتبر شهادات ميلاد للعقار ، فقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرارها - يتم إنشاء دفاتر العقارات على أساس سند الملكية وفقًا للقرارات 74-75 و 76-63

¹- عمر حمدي باشا ، إجراءات تطهير الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 127.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

بعد الانتهاء من الإجراءات والشكليات والمواعيد النهائية ، مما يعطيها قيمة إثباتية أكبر.¹

كما وضحت في قرار آخر لمنح شهادة التقييم المؤقتة لصاحبها لزم عليه ان يكون يتصف بصفة المالك الظاهري وبالتالي ألزمه ذلك القدرة على مقاضاته وقيادته للحصول على السجل العقاري بقوة إثباتية طالما لم يتم الطعن فيه قضائيا في المحكمة.²

مع الاشارة انه لا يهم اذا ما كان العقار مبنيا أو غير مبنيا، فلاحي كان او عمراني فيكفي ان يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل:

2- أن يكون موضوع التحقيق العقاري مرتبطاً بعقار خاص: بالإضافة إلى شرط أن العقار يقع على أرض غير مسجلة ، يجب أن يكون العقار مرتبطاً بعقار خاص شرط الإستتباط المادة رقم 03 من القانون رقم 07/02 على أساس أن النص القانوني قد استبعد صراحة تطبيق إجراء مسح الأراضي على الممتلكات الوطنية ، سواء كانت خاصة أو عامة ، لأنها لا تخضع للتقادم.³

كما استبعدت ذات المادة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوقفية وهذا نظرا للهدف التي تسعى الى تحقيقه والمتمثل في التصديق بالمنفعة على الموقوف عليهم ، كما ان المادة الخامسة من القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم قد نصت صراحة على عدم قابلية اكتساب الاملاك الوقفية بالتقادم.

¹ قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 2004/04/21 ، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر ، العدد الأول، سنة 2005 ، ص 334.

² قرار الغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 2006/01/15 ، منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، سنة 2006 ، صفحة 413.

³ المادة رقم 04: من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

ثانيا :الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري:

لا يكفي ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة و ان يكون غير تابعا للأملاك الوطنية و الاملاك الوقفية ، بل يجب ايضا ان يكون محل حيازة من طالب اجراء التحقيق العقاري، وهذا ما يستشف من نص المادة رقم 04 فقرة اولى من القانون رقم 07/02 و التي تنص صراحة على أنه : " يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري يمارس حيازة مبنى ، إما بنفسه بشكل مباشر أو من خلال وسطاء آخرين ، أو يحمل وثيقة سند ملكية ، كما هو مبين في المادة 2 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق في معاينة حق الملكية وإصدار سند ملكية ¹ !

الفرع الثاني : الإجراءات السير عملية التحقيق العقارية وتسليم السند الملكية

اولا : الإجراءات المتعلقة بسير عملية التحقيق الفردي .

عملاً بأحكام المادة 4 من القانون رقم 02/07 ، يشترط على صاحب المصلحة في أي وقت إرسال طلب فتح تحقيق عقاري إلى المسجل العقاري المختص إقليمياً ، مع ذكر لقبه واسمه الأول واسم والده ، وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية والمهنة والعنوان ووصفه للممتلكات كما لو كان مالكا على الشيوخ او مشتركا أو فردياً مع إرفاق المستندات التالية:

- 1) نسخة من شهادة ميلاد المعني رقم 12 لتحديد هويته بصفة دقيقة.
- 2) مخطط تصميمي للعقار مرفق بصحيفة وصفية بمراقبة مهندس وخبير عقاري على نفقة مقدم الطلب.
- 3) وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الاعباء و الحقوق الايجابية والسلبية التي تنتقل العقار محل الطلب.

¹ - زودة عمر، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و احكام القضاء ، دار الاتصال ، الطبعة 01 ، بدون سنة ، ص 12.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعتبرة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

4) كل وثيقة تسمح لمقدم الطلب بتبرير حقه ، وبعد ذلك يتم تسجيل جميع الطلبات في ملف خاص مرقم ومختوم من قبل أمين العقارات الإقليمي المختص حسب التسلسل الزمني.

بعد دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الأخير مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب و رتبة العون المحقق و موضوع مهمة المحقق العقاري وتاريخ التنقل الى عين المكان و اسم ولقب صاحب الطلب او اصحاب الطلبات مع تعيين العقار المعني او العقارات المعنية¹ ، على ان يتم ارسال المقرر الى رئيس المجلس الشعب البلدي لإلصاقه في مقر البلدية المختصة اقليمياً لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان².

يتوجه المحقق العقاري إلى مقر العقار في التاريخ المحدد في القرار المذكور أعلاه لفحص العقار بحضور مقدم الطلب ، كما يقوم بالبحث عن أصحاب الحيازة أو المالكين للعقار من أجل تزويده بأي معلومات تتعلق بالعقار الخاضع للتحقيق ، حيث يسرد كل مالك او حائز للعقار ذلك في المحضر ، ثم بعد ذلك يعد تقريراً مؤقتاً. يسجل ويكتب فيها جميع النتائج التي توصل إليها خلال 15 يوماً من تاريخ نقله إلى المكان الذي يوجد فيه العقار ، على أن يتم نشر المحضر بلصقه لمدة 30 يوماً في مقر البلدية الموقع العقاري ، لإبلاغ الجمهور وإبداء احتجاجاته واعتراضاته ، إذا لزم الأمر³.

¹ - المادة رقم 07 : من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

² - المادة رقم 08: من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

³ - المادة رقم 12: من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المعتبرة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

ثانيا: الإجراءات المتعلقة بسير عملية التحقيق الجماعي.

ان الدولة عن طريق هيئاتها الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية، ريفية او حضرية ، من اجل تسليم سندات الملكية شاغلي المعنية بهذه البرامج.

تهدف هذه الاجراءات بدون شك الى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من اجل تحديد مالكي هذه العقارات و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية¹.

مع ملاحظة أنه لا يمكن إجراء مسح جماعي للأراضي إلا بعد قرار من الوالي ، إما بمبادرة منه ، أو بناءً على اقتراح رئيس مجلس الشعب البلدي ، بعد إبداء رأي كل من الموظفين العموميين المسؤولين عن مجلس النواب. مصالح الحفاظ على الممتلكات غير المنقولة للدولة ، وحسب مقتضى الحال الموظف المدني المسؤول عن البناء أو المصالح الزراعية.²

ويحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة او المناطق الاقليمية المعنية و يحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المذكور في المادة الثالثة من المرسوم 08/147 طبقا للمادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

¹ - المادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

² - المادة رقم 06 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

المطلب الثاني : النزاعات القضائية المترتبة في عملية التحقيق العقاري.

ويحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة او المناطق الاقليمية المعنية و يحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المذكور في المادة الثالثة من

الفرع الأول :إختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري

أولا :وجوب توافر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي وقت رفع الدعوى القضائية:

تنص المادة (13) من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي :¹

- لا يجوز لأي شخص رفع دعوى ما لم يكن لديه الأهلية والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يوافق عليها القانون ، والذي بدوره يشعر القاضي بوجود انعدام تام الصفة في المدى عليه او المدعي كما يشعر بوجود إنعدام للأذن إذا ما استجوبه القانون .

المقصود بالأهلية الصفة في السوابق القضائية الإجرائية هو الحق في اتخاذ إجراء قانوني على أساس التحقق من الإعتداءات أو الشك في الوضع القانوني أو الحق المكتسب للشخص الذي يرفع الدعوى ، في حالة ما إذا كان الشخص إعتباريا (معنويا او طبيعيا) .

وإذ يلاحظ أن المشرع الجزائري قد راعى وفقا للمادة القانونية المشار إليها ، شروط الأهلية الصفة والمصلحة العامة ، وأنه نص على توافر عنصر الأهلية في المدعي كما طلب في المدعى عليه ، وعقوبة عدم التواجد لدى أحد الأطراف تؤدي حتماً إلى عدم مقبولية الدعوى قضائياً وفقاً لأحكام المادتين (67) و (69) من قانون الإجراءات المدنية والإدارة.

¹ - المادة رقم 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المعدلة والمتممة بقانون 22-13 في يوليو 2022) ج-ر 2022-48، المادة تنص على " لا يجوز لأي شخص ، التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه ، كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون.

ثانيا : وجوب تضمين البيانات الجوهرية المنصوص عليها في نص المادة (15)

- يرتكز قانون الاجراءات المدنية والادارية في فتح معطيات القضية وفق العريضة الافتتاحية للدعوى والتي تتمثل بشكل رئيسي في:¹
- إقرار من الجهة القضائية المرفوعة امامها الدعوى.
 - اسم ولقب المدعي وموطنه.
 - لقب واسم المدعى عليه .
 - إبراز اسم وطبيعة الشخص الاعتباري (المعنوي) ومحل السكني المسجل ونوعية ممثله القانوني والإتفاق بياناً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي يستند عليها الدعوى.
 - الإحالة عند الاقتضاء، الى المستندات والوثائق المسجلة للدعوى.
 - منوها الى ان عدم الالتزام بالبيانات السالفة الذكر يؤدي بدوره إلى القضاء بتصريح عدم قبول الدعوى كما هو مذكور أعلاه في الشرط الأول.

ثالثا : إجراءات استيفاء مهلة الدعوى القضائية :

وفقا للمادة (12) الفقرة الثالثة من القانون رقم 07/02 فان للمعترض مهلة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح من اجل رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه وبالتالي سقوط الحماية القضائية، مع الاشارة أن الآجال تحسب كاملة وبالتالي لا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل مع وجوب التقيد بتعداد عدد الأيام الأخرى الموافقة لأيام العطل ضمن الآجال الموجبة وفق المادة أعلاه ، ولو كان يوم الأخير من الأجل المحدد ليس يوم مهام عمل سواء كان جزئيا او كليا ، يتم

¹ - المادة رقم 15 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المعدلة والمتممة بقانون 22-13 في يوليو 2022) ج.ر.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المخبئة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

إمداد الأجل تلقائياً إلى يوم مهام موالي وهذا وفقاً للمادة 405 من القانون المدني والإجرائي 08/09 .

رابعاً: اجراء الصلح:

لا يمكن للمعترض رفع دعوى قضائية مباشرة دون المرور بإجراء الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم استيفاء القيد طبقاً للمادة (12) من القانون رقم 07/02.

خامساً: شهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة اقليمياً :

نصت على هذا الشرط المادتين (17) و (18) من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المعدلة والمتممة بقانون 13-22، اين الزمت رافع الدعوى القضائية إشهار العريضة الافتتاحية امام المحافظة العقارية المختصة اقليمياً و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب او المعني ، مع ذكر الاطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار، وحسن ما فعل المشرع الجزائري في اشتراط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى امام المحافظة العقارية المختصة على أساس الحرص على صيانة وحماية حقوق الاطراف المتنازعة الى حين الفصل في النزاعات القضائية بصفة نهائية.¹

¹ - المادة رقم 17-18 - من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المعدلة والمتممة بقانون 13-22 في يوليو 2022) ج.ر 48-2022،

الفرع الثاني : إختصاص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري

أولا : بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:

لزم على المدعي هنا أن يلجأ إلى القضاء الإداري ، ويطلب من الالتماس فتح المحاكمة للدعوى القضائية أمام المحكمة لإلغاء قرار رفض ترقيم العقارات الصادر عن مدير المحافظة الولائية للحفظ العقاري ، بشرط أن تكون أسباب الإلغاء مبنية على أساس واحد أو أكثر من العيوب الخمسة للقرار الإداري تتمثل بشكل رئيسي في خلل عدم كفاءة الإختصاص و عيب الشكل والإجراءات و عيب السبب و الهدف ، و عيب الخلل في انتهاك القانون.

ثانيا : بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري المختص اقليميا:

يجوز للمدير العقاري أن يرفض إجراء تشكيل وديعة لقرار ترقيم العقارات ، وهذا من خلال تبرير رفضه في إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة (100) من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إصدار السجل العقاري¹ ، ففي هاته الحالة لن يبقى للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري الا الطعن قضائيا امام المحكمة الادارية المختصة اقليميا في قرار رفض الايداع على اساس اعتبار قرار رفض الايداع الصادر من المحافظ العقاري قرارا اداريا، بشرط أن يكون المدعي ممثلاً بمحام ويكون بالضرورة تحت طائلة عدم المقبولية أو القبول وفقاً لأحكام المادة (826) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مع ملاحظة الى ان تمثيل الدولة والاشخاص المعنوية العامة سواء بصفة مدعية او مدعى عليها بمحام غير وجوبي طبقا للمادة (827) من ذات القانون.

¹ -المادة 100 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة

وفي جميع الأحوال ، يجب إرفاق نسخة من القرار موضوع دعوى الإلغاء بالطلب الأولي للقضية ، تحت طائلة الرفض ما لم يكن هناك سبب مشروع، وهذا بغية تمكين المشرع القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن و بالتالي تقرير مدى مشروعيته من عدمها¹.

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

خاتمة

خاتمة :

لقد أصدر المشرع الجزائري، ترسانة متعددة من القوانين في هذا المجال يختلف مضمونها باختلاف الفترة الزمانية التي أصدرت فيها ، ففي أول الأمر عمد المشرع إلى تكريس الأحكام الشكلية في المعاملات العقارية ، وذلك من أجل وضع حد لهذه المشكلة ، فقبل صدور قانون التوثيق القديم ، كان بإمكان الفرد التمسك بالسند العرفي الثابت التاريخ ، كدليل لإثبات الملكية العقارية وذلك راجع إلى إنعدام النصوص القانونية التي تلزمه على إخضاع تلك السندات إلى الشكل الرسمي ، إلا أنه أصبح بدون فائدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في العقارات الغير ممسوحة التي يملك أصحابها عقود عرفية ثابتة التاريخ ، إلا بالإيداع هذا الأخير لدى مكتب التوثيق وإفراغه في شكل رسمي ، من أجل تسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

وبعد صدور الأمر رقم 90/71 المتضمن قانون التوثيق القديم وضع حد للتعاقد العرفي ، واشترط إضفاء الصبغة الرسمية في جميع المعاملات الرسمية دون الإستثناء والأخذ بالسند الرسمي كآلية وحيدة لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة لأن الرسمية في هذه الحالة ركن في العقد وليست وسيلة للإثبات .

كما خلصنا إلى أن الوقائع المادية يمكن ان تكون آلية للإثبات الملكية العقارية الخاصة وعليه حدد المشرع الجزائري طرق إثبات الواقعة الحيازة المؤدية إلى إكتساب العقار بالتقادم ، وكذلك وفقا لما جاء به الأمر 75/58 المتعلق بالتقنين المدني المعدل والمتمم .

ثم لجأ المشرع إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة إنتقالية عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وهذا بحث المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي على الحصول على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة يسلمها لهم رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقع العقار موضوع الطلب في دائرة اختصاصها، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-

07-1991 كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، لكن التنفيذي رقم 91-24 المؤرخ في 27-07-1991 كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، لكن ما يعاب على تلك الشهادة أنها لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية.

وفي الأخير تم صدور القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وقد تم تحديد كفيات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي تم بموجبه إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد شهرة ليحل محله.

ويتكفل بإعداد سندات ملكية بناء على تقديم طلب للتحقيق العقاري، الذي يتولى القيام به محقق عقاري، وفي حالة ما إذا أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقررًا بالترقيم العقاري، يرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لشهره في السجل العقاري لتوصل هذه العملية بتسليم سند الملكية لصاحبه، ويكون هذا الأخير مرجعا لإثبات الملكية العقارية الخاصة في العقارات الغير ممسوحة.

- النتائج العامة :

تعتبر العقود الرسمية حجية قطعية في إثبات الملكية العقارية الخاصة ، و نستخلص من خلال ما تقدم سابقا ضمن الفصلين النظريين اللذان قمنا بالتطرق إليهما من خلال دراسة مجال بحثنا وإستخلصنا في ما يلي:

أن العبرة بالسند المثبت للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة يتضمن ما يلي:

- الطبيعة القانونية لإنشاء العقد العقاري باطلة أم صحيحة هي التي تعطيه الحجية.
- الإجراءات الشكلية المطلوبة في الفترة التي ولد فيها السند فإذا لم تتوافر الشروط التي يشترطها القانون لصحة ذلك السند في الفترة التي نشأ فيها جاز لنا أن نطالب بإبطاله

أمام القضاء والحصول على حكم قضائي يثبت لنا أحقيتنا لملكية العقار إذا كان بيدنا سند صحيح قانونيا .

- من ناحية التاريخ في جميع السندات المتعلقة بالعقار لابد من مراعاة تاريخ إنشائها كي نحدد صحتها من بطلانها بالنظر إلى التشريعات العقارية المطبقة في فترة نشوئها .

- **تعيين العقار:** لابد من تحديد طبيعته هل هو عقار ريفي أو حضري أو صناعي لمعرفة القانون الواجب التطبيق .

- **دور الخبير العقاري:** في حالة المنازعة العقارية يفيد تعيين العقار بالنظر إلى حدوده وموقعه وطبيعته من طرف الخبير مساعدة القاضي في إسناد السند إلى صاحبه عن طريق الحكم القضائي.

- **أساس الحياة في القانون:** مبني على أساس التقادم المكسب للملكية العقارية .

- **التحقيق العقاري:** هو إجراء بديل لمعاينة حق الملكية العقارية ، وتسيير السندات الملكية .

وعليه نستخلص أنه لا يهم السند بقدر ما يهم التصرف الذي يعنيه والفترة والتاريخ التي نشأ فيها سليما أو معيبا، فالحجية القوية أو الضعيفة للسند العقاري لا تكون بالاعتماد على معيار التوثيق أو الإشهار بقدر ما تعتمد على صحة العقد قانونيا وشكليا في الفترة التي انعقد فيها ومن ثم مهما كان نوع السند العقاري في التشريع الجزائري فحجيته نسبية.

- الإقتراحات :

وفي نهاية المطاف هذه الدراسة أريد أن أختتم بمجموعة من الإقتراحات التي تساهم في أداء أحسن للإثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة ، يمكن بلورتها في النقاط التالية :

- جعل المحررات الرسمية ذات حجية قطعية لإثبات الملكية العقارية الخاصة وإتخاذها كضمان دون اللجوء إلى القضاء .
- ضرورة الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني ، حتى يتم إعطاء سند موحد ، بإثبات الملكية العقارية ، خاصة المتمثلة في الدفتر العقاري .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

• أولا : قائمة المراجع باللغة العربية:

- 1- إسماعيل نبيل عمر ، الحكم القضائي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، ط 1999 .
- 2- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 3، 2017.
- 3- حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري ، ط 12 ، دار هومة ، الجزائر ، 2012.
- 4- حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 2 ، دار هومة الجزائر 2014.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 11 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014.
- 6- حمدي عمر باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة الجزائر، 2004.
- 7- خالد رامول، الإطار التنظيمي والقانوني للعقارات في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010.
- 8- دلاندة يوسف ، الوجيز في الملكيات العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 .
- 9- ذيب عبد السلام ، قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، ترجمة للمحاكمات العادلة ، دار القصبة للنشر ، ط 2003.

- 10- رمضان أبو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة ، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والمصري واللبناني ، دار الجامعية ، 1994 .
- 11- زودة عمر، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و احكام القضاء ، دار الاتصال ، الطبعة 01 ، بدون سنة .
- 12- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إجراءات تسوية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002.
- 13- علوي عمار ، النظام العقاري والملكية في الجزائر ، ط 8 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004 .
- 14- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية ، للنشر والتوزيع القبة الجزائر، 2005.
- 15- عبد الحكم فودة، السند الرسمي والعرفي ، دار الفكر والقانون ، ط 2005 .
- 16- عبد الرزاق محمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2007-2008.
- 17- علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013.
- 18- ليلي طبلة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط 2010 .
- 19- ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط 2014 .
- 20- ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2019-2020 .

21- محمد حسن منصور ، قانون الإثبات ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، ط 1998 .

22- مجيد خلوفني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، ط 3 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 .

• **ثانيا :النصوص التشريعية :**

1-الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ، المتعلق بالتقنين المدني .

2-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بتطوير الأراضي الجناح وإنشاء السجل العقاري .

3-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل والمتمم .

4-الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26/09/1995 ، المتعلق بقانون التوجيه العقاري .

5-القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

6-القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 .

• **ثالثا : النصوص التنظيمية :**

1-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر.

2-المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 23 /11/ 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة.

3-المرسوم التنفيذي رقم 91 / 254 ، المؤرخ في يوم 27 /07/ 1991 ، المتعلق بقانون إعداد شهادة الحياة.

4-المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

5-المرسوم التنفيذي رقم 197-08 المؤرخ في 19-05-2008 ، والذي يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

• **رابعا : الأحكام والقرارات القضائية.**

1-قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 21/04/2004 ،منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، ، العدد الأول، سنة 2005.

2-قرار الغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 15/01/2006 ،منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، سنة 2006.

• **خامسا : الوثائق (المنكرات) :**

1-المذكرة رقم 4123 ، المؤرخة في 14/10/1991 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالحياة.

• **سادسا قائمة المراجع بالأجنبية :**

1-MORANDIERE، 1959، p. 372. Michel DE JUGLART.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم: اسم الأب:
تاريخ ومكان الازيداد:
المهنة:
العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:
محرر الوكالة:

تعيين العقار:

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

الإمضاء.

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق I

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم ولقب المحتج أو المعارض	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكاوى	موضوع الشكاوى
----------------	---------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------	---------------

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق - الغرب:

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007

يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛

- بموجب النائب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سد

الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في

المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المادة الثانية: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفة محقق عقاري، للقيام بالتحقيق

العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛

- لموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة): الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 9

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

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

ملاحظات:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):.....
إبلاغ مصالحنا بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن ب:
بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازداد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية- ملحق 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 13.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزيداد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق I

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

الفهرس

ص	قائمة الفصول
/	الإهداء والشكر
/	فهرس المحتويات
04-01	مقدمة
09	{ الفصل الأول: السندات القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة }
10	المبحث الأول : العقد الرسمي كوسيلة مثبتة للملكية العقارية في المناطق الغير مسوحة
10	المطلب الأول : مفهوم العقد الرسمي
10	الفرع الأول : تعريف العقد الرسمي
12	الفرع الثاني : الشروط صحة السندات الرسمية
12	أولا : يجب ان يصدر عن موظف عمومي مسؤول عن خدمة عمومية
14	ثانيا : يجب ان يكون هذا الموظف على دراية بالموضوع والموقع أو الوكيل
16	ثالثا : مراعاة الشروط القانونية في إصدار الورقة .
18	الفرع الثالث : جزاء تخلف الرسمية في العقد المتضمن نقل الملكية العقارية
19	أولا : الأقسام الجوهرية
19	ثانيا : الأقسام الغير الجوهرية
20	المطلب الثاني : أصناف السندات الرسمية وحجية إثبات ملكية العقارية
20	الفرع الأول :أنواع السندات الرسمية
20	أولا : السندات التوثيقية
24	ثانيا : السندات الإدارية
25	ثالثا : السندات القضائية
26	الفرع الثاني : حجية العقود الرسمية المتضمنة تصرفا قانونيا الوارد على العقار وموقف القضاء منه
27	أولا : حجية السند الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة
28	ثانيا : حجية السند الرسمي بالنسبة للغير

28	ثالثا : موقف القضاء من حجية العقود الرسمية
29	المبحث الثاني : العقد العرفي كوسيلة مثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة (العقد العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة)
31	المطلب الأول : مفهوم العقد الرسمي
31	الفرع الأول : تعريف العقد العرفي وتمييزه عن العقد الرسمي
33	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بصحة العقد العرفي
33	أولا : الشروط المتعلقة بالكتابة
34	ثانيا : الشروط المتعلقة بالتوقيع
34	ثالثا : أن يكون له تاريخ ثابت
35	المطلب الثاني : حجية العقد العرفي وقيمه القانونية
35	الفرع الأول : حجية العقد العرفي في إثبات م . ع . خ
35	أولا : حجية العقد العرفي بين الأطراف
36	ثانيا : حجية العقد العرفي في مواجهة الغير
37	الفرع الثاني : القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت في إثبات ملكية العقارية الخاصة
37	أولا : العقود العرفية الثابتة المؤرخة قبل 01/01/1971
39	ثانيا : العقود العرفية بعد تاريخ 1971/01/01
41	{ الفصل الثاني : الوقائع المادية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة }
42	المبحث الأول : إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيابة
43	المطلب الأول : كيفية إعداد شهادة الحيابة
44	الفرع الأول : شروط إعداد الحيابة
47	الفرع الثاني : تسجيل الإحتجاج
50	المطلب الثاني : الأحكام شهادة الحيابة
50	الفرع الأول : الآثار المترتبة عن تسليم شهادة الحيابة
52	الفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيابة

52	أولا : المنازعات المترتبة في جهة القضاء العادي
53	ثانيا : المنازعات المترتبة في جهة القضاء الإداري
54	ثالثا : المنازعات المترتبة في جهة القاضي الجزائي
55	المبحث الثاني : التحقيق العقاري كأساس لأتبات الملكية العقارية الخاصة
56	المطلب الأول : كيفية إعداد التحقيق العقاري
57	الفرع الأول : شروط تطبيق التحقيق العقاري
57	أولا : الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري
59	ثانيا : الشروط الخاصة بحياسة العقار محل التحقيق العقاري
59	الفرع الثاني : الإجراءات السير عملية التحقيق العقارية وتسليم السند الملكية
59	أولا : الإجراءات المتعلقة بسير عملية التحقيق الفردي
61	ثانيا : الإجراءات المتعلقة بسير عملية التحقيق الجماعي
62	المطلب الثاني : النزاعات القضائية المترتبة في عملية التحقيق العقارية
62	الفرع الأول : إختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري
62	أولا : وجوب توافر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي وقت رفع الدعوى القضائية
63	ثانيا : وجوب تضمين البيانات الجوهرية المنصوص عليها في نص المادة 15
63	ثالثا : إجراءات استيفاء مهنة الدعوى القضائية
64	رابعا : إجراء الصلح
64	خامسا : شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا
65	الفرع الثاني : إختصاص القاضي الإداري بالتفصيل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري
65	أولا : بالنسبة للدعوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري
65	ثانيا : بالنسبة للدعوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا
67	خاتمة .
68	النتائج العامة
70	الإقتراحات

71	قائمة المراجع
78	الملاحق
93	الفهرس
95-94	الملخص

المخلص باللغة العربية

هدفت الدراسة حول إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير مسوحة بأدلة تتوفر لدى صاحب العقار وتؤكد حقيقة ملكيته للأرض أو العقار المعني ، حيث ينص القانون الجزائري على ضرورة إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير مسوحة، وذلك بتقديم الأدلة المناسبة التي تثبت حقيقة ملكية العقار ، ومن أهم الأدلة التي يمكن استخدامها في إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير مسوحة ، سند التملك الذي يعتبر وثيقة رسمية تثبت ملكية العقار، ويمكن استخدامه كأدلة قانونية في إثبات الملكية في المناطق الغير مسوحة ، والعقود الرسمية حيث يمكن استخدام العقود الرسمية الأخرى، مثل العقود الشرعية أو العقود القانونية، كأدلة قانونية لإثبات الملكية في المناطق الغير مسوحة ، إضافة إلى الشواهد العينية حيث يمكن استخدام الشواهد العينية، مثل الفواتير والفواتير الضريبية والمستندات الأخرى التي تثبت استخدام العقار، كأدلة قانونية في إثبات الملكية في المناطق الغير مسوحة ، والمسح العقاري حيث يمكن طلب إجراء المسح العقاري لتثبيت ملكية العقار، ويمكن استخدام نتائج المسح العقاري كدليل قانوني في إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير مسوحة.

من المهم أن يلتزم صاحب العقار باتباع الإجراءات القانونية المحددة لإثبات ملكيته للأرض أو العقار، وتوفير الأدلة اللازمة والمثبتة لتعزيز موقفه القانوني ، كما يجب أن يستشير محامي مختص في حال واجه صعوبة في إثبات ملكيته للأرض أو العقار في المناطق الغير مسوحة.

الكلمات المفتاحية :

السند الرسمي - السند العرفي - التحقيق العقاري - إثبات الملكية العقارية.

Résumé :

L'étude visait à prouver la propriété immobilière dans les zones non cadastrées avec des preuves à la disposition du propriétaire immobilier et à confirmer le fait de sa propriété du terrain ou de l'immeuble en question, car la loi algérienne stipule la nécessité de prouver la propriété immobilière dans les zones non cadastrées. , en fournissant des preuves appropriées qui prouvent la propriété réelle de la propriété, et l'une des preuves les plus importantes qui peuvent être utilisées pour prouver la propriété immobilière dans les zones non arpentées, le titre de propriété, qui est considéré comme un document officiel prouvant la propriété de la propriété, et peuvent être utilisés comme preuve légale pour prouver la propriété dans les zones non arpentées, et les contrats officiels où d'autres contrats officiels peuvent être utilisés, tels que les contrats légaux ou les contrats légaux, Comme preuve légale pour prouver la propriété dans les zones non arpentées, en plus des preuves en nature où des preuves en nature, telles que des factures, des factures fiscales et d'autres documents prouvant l'utilisation de la propriété, peuvent être utilisées comme preuve légale pour prouver la propriété dans des zones non arpentées, et une enquête immobilière où une enquête immobilière peut être demandée pour confirmer la propriété L'immobilier et les résultats de l'enquête immobilière peuvent être utilisés comme preuves juridiques pour prouver la propriété immobilière dans les zones non arpentées.

Il est important que le propriétaire immobilier respecte les procédures légales spécifiques pour prouver sa propriété du terrain ou de l'immeuble, et fournisse les preuves nécessaires et prouvées pour renforcer sa position juridique, et il doit consulter un avocat spécialisé au cas où il éprouve des difficultés à prouver qu'il est propriétaire du terrain ou de l'immeuble dans les zones non arpentées.

les mots clés :

Caution officielle - caution coutumière - enquête immobilière - propriété foncière.