

جامعة ابن خلدون - تيارت-



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الموضوع:

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري

مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إشراف الدكتور:

- قوسم حاج غوثي

من إعداد الطالب:

- حنو خالد

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	د. محمدي محمد أمين
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر "أ"	د قوسم حاج غوثي
مناقشا	أستاذ مساعد "أ"	د. بن أحمد أحمد

السنة الجامعية: 2018م / 2019م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله سبحانه وتعالى، له عظيم الشكر والحمد بنعمته أتمننا

هذا العمل

اعترافاً بالفضل والجميل نتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير

والامتنان

إلى الدكتور: "قوسم حاج غوثي" الذي تفضل علينا بالإشراف على

هذا العمل

فله مني كل التقدير والامتنان .

كما أتقدم بخالص شكري إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم

تقييم هذا العمل ومناقشته .

كما نشكر كل من قدم لنا يد العون لإنجاز هذا العمل

حنو خالد

إِهْدَاء

إلى الذي أفنى عمره محترقا شامخا لكي يريني النور،
إلى ذلك الوجه المكابر إلى تلك الهمة العالية
إليك أبي.

إلى روضة الأمل المعطاء وجداول الحنين المتدفقة
إلى التي الجنة تحت إقدامها إليك أيها الملاك السماوي
إليك أمي.

إلى من أوقدوا بنور قلوبهم شموع ليلى الغريب
إلى اخوتي وأخواتي
أهدي ثمرة جهدي

حنو خالد

مُقَدِّمَاتُ

مقدمة:

إنّ العقار ثروة لا تزول، حب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه حبّ المال والتملك، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، وهو ما دفع الكثير من الدول إلى الاهتمام به و لاسيما بمسألة نقل الملكية العقارية، وذلك بإيجاد عن طريق تشريعاتها الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم الملكية العقارية نظرا لما تكتسيه من أهمية بالغة. إذ ممّا لا شك فيه أنّ العقارات بمختلف أنواعها سواء أكانت صناعية أو فلاحية أو عمرانية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية، فكلما تم تسيير آليات حركية للسوق العقارية بقواعد موضوعية و إجراءات شكلية يتجنب فيها التعقيد، يتم تحفيز رؤوس الأموال المدخّرة سواء أكانت بالداخل أو بالخارج و هو ما يعود فعلا على الاقتصاد الوطني بالازدهار و تسريع وتيرة التنمية.

إن مسألة اثبات الملكية العقارية في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد، فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف انسجاما كما أنّها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص، ضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم استقرار الملكية العقارية، لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنه قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة.

وعليه فإنّ موضوع العقار كمحور استراتيجي، ونظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإنّه كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة، سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقّقا للوظيفة التي يؤديها. وقد اعتنق المشرع الجزائري في سبيل تحقيق هذا الغرض مبدأ الرسمية منذ السبعينات. بموجب قانون التوثيق 91/70 الذي فرض بموجبه إفراغ كلّ التصرفات الواردة على العقار في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان مستبعدا بذلك العقود العرفية من مجال المعاملات العقارية، إلّا أنّ هذا الموقف لقي الكثير من الانتقادات بين مؤيد ومعارض ممّا انعكس ذلك على الجهة المطبقة للقانون و لاسيما المحكمة العليا التي تمثل أعلى جهة قضائية، إلى جانب الواقع الذي وجدت فيه أوضاع في تلك الحقبة الزمنية وممارسات

بعض الأفراد المجتمع في التعاملات العقارية خارج الأحكام القانونية التي كانت متشددة وخاصة ما جاء به قانون الاحتياطات العقارية، فصدرت نصوص متفرقة، و تركت منافذ وفسحات للاجتهاد القضائي قصد إيجاد حلول للاشكالات التي كان يفرزها الواقع و التي كانت في كثير من الأحيان مسايرة له وعلى حساب القانون.

ومما لا شك فيه أن موضوع العقار كمحور استراتيجي و نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الإقتصادية والاجتماعية فإنه كان من الواجب إضفاء حماية خاصة و صارمة للملكية العقارية و إحاطتها بجملة من الضمانات خاصة مسألة إثبات الملكية العقارية لأنها السبيل الوحيد الذي يؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية واستقرار معاملاتها.

وكما هو معلوم فإن إثبات الملكية العقارية يتم من خلال ثلاثة طرق ممثلة في السندات القضائية والتوثيقية والإدارية مما يجعل من هذه السندات القانونية المثبتة للملكية العقارية من أهم الأدلة التي تتخذ لحماية الملكية العقارية وأداة ضمان في مواجهة أي شخص، ومن بين هذه السندات المثبتة للملكية العقارية السندات الإدارية التي هي محل دراستنا في هذا البحث حيث تعتبر من أهم السندات في مجال إثبات الملكية كونها صادرة عن جهة إدارية في الدولة سواء بمناصفة اكتسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية و كذا لاعتبارها الدولة أهم ملك عقاري.

إن إختيارنا لهذا الموضوع - السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري - يهدف أساسا إلى بيان أهم السندات الإدارية المحررة من طرف الإدارة و مدى حجيتها في الإثبات ليتسنى للقضاة استبعاد بعض الوثائق الإدارية المقدمة من طرف الخصوم في المنازعات العقارية، ومن أجل دراسة وافية لهذا الموضوع فقد اتبعنا المنهج التحليلي والذي من خلاله بينا أهم السندات الإدارية بدء بتعريفها إلى ذكر أهم أنواعها وخصائصها وأهم المنازعات الناشئة عنها.

ومما لا شك فيه أن أي بحث علمي لا يخلو من صعوبات فقد واجهتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع بعض الصعوبات أهمها غياب الدراسات السابقة في هذا الموضوع بإعتباره جديدا بالإضافة لشح ونقص المراجع.

وبما أن موضوع الملكية العقارية متفرع ومتشعب فقد قصرنا دراستنا في مجال إثبات الملكية العقارية على السندات الإدارية فقط دون غيرها من السندات الأخرى وهذا محاولة للإجابة على تساؤلات الأساسية التي يتطلبها هذا الموضوع والمتمثلة في:

1. ما مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية ؟

2. ما هي أهم أنواع هذه السندات ؟ وما مدى أهميتها ؟

3. ما المنازعات الناشئة عن تلك السندات والقاضي المختص في الفصل فيها ؟

وقد اتبعنا في دراسة وتحليل هذا الموضوع الخطة المنهجية التالية:

الفصل التمهيدي: ما هي السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثاني: مميزات السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثالث: تمييز السندات الإدارية عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية

الفصل الأول: الأعمال الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية

المبحث الأول: العقود و القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثاني: التطبيقات العملية للعقود و القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثالث: الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري

الفصل الثاني: أحكام السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الأول: شهر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية و آثارها

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن السندات الإدارية.

الفصل التمهيدي

ماهية السندات الإدارية

تكتسب السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وخاصة في المجال القانوني أهمية بالغة، نظرا لمكانة العقار في المجتمع واهتمام الأفراد و الدولة به. فتكمن هذه السندات الإدارية على أنها عبارة عن أوراق تسلم من طرف الإدارة التي أسندت إليها التصرفات من قبل الدولة.

وسوف يتم التعرض لهذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثاني: مميزات السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

المبحث الثالث: تمييز السندات الإدارية من غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية

المبحث الأول : مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

وسيتيم من خلال تعرضنا لهذا المبحث إعطاء الوصف القانوني للملائم من خلال تعريف السندات الإدارية وأهم التطورات التاريخية لها.

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

عرف الأستاذ حمدي باشا عمر السندات على أنها " تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير"¹

كما عرفها الأستاذ فيصل الوافي " إن السندات الإدارية في مجال العقاري هي عبارة عن قرارات وعقود إدارية تصدرها الإدارة بمناسبة اكتسابها للأموال العقارية، أو بمناسبة تصرفها هي في الملكية العقارية، و هذه السندات الإدارية تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية إلى جانب السندات التوثيقية و القضائية و العرفية"²

من خلال التعريفين يتضح أن الإدارية في المجال العقاري هي عبارة عن وثائق تحررها الإدارة العمومية والتي تشمل القرارات والعقود الإدارية تصدرها بمناسبة إكتسابها للأموال العقارية أو التصرف فيها لفائدة الغير.³

المطلب الثاني: التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

مما لاشك فيه أن أهمية التصرفات العقارية و مختلف أشكالها تدخل ضمن المكانة التي أدت بالاهتمام بالعقار إبان الحقبة الإستعمارية وما بعدها فلذلك يتعين على المالكين منح هذه السندات لإثبات ملكيتهم العقارية و حقوقهم العينية ومنها يستوجب على القضاة وكل مسيري مصالح مسح الأراضي الإعتماد عليها في إثبات الملكية العقارية.

¹ - حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003 ، ص:41.

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص:13.

³ المرجع نفسه، ص: 13، 12.

وعلى هذا الأساس من الممكن أن نتعرف على المراحل التي مرت بها هذه السندات وهذا للتمييز بين السندات الصحيحة المقبولة في الإثبات و السندات غير الصحيحة

الفرع الأول: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المسلمة أثناء الفترة الإستعمارية

شهد قانون 26 جويلية 1873 تغيرات و تحولات أدت إلى فرنسية جزائرية حيث نصت المادة الأولى من هذا القانون بشكل واضح على أن الملكية العقارية في الجزائر و كل العقارات فيها تخضع للقانون الفرنسي، حيث أخضع الأراضي لسلطته القانونية مما أدى به على إصدار عدة نصوص قانونية في هذا الصدد و يمكن تصنيف هذه السندات المسلمة من طرف الإدارة الإستعمارية الفرنسية إلى مايلي:¹

أولاً: السندات الإدارية المحررة و المسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية:

هي تلك السندات المنصوص عليها طبقا للقانون المؤرخ في 16 جويلية 1873 وهذا النوع من السندات موجود بكثرة لأنها تتعلق بعدد هام من مناطق الوسط، الشرق، الغرب مثل: الجزائر، قسنطينة، وهران²

ترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها في هذه السندات، ونجدها تحمل توضيحات كافية حول تسمية العقار، مساحته، معالته، حصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تثقل العقارات³

ومما يلاحظ أن قانون 16 جويلية 1873 المعدل و المتمم بقانون 28 أفريل 1887 قد أقر تقنيا يقضي بموجبه التسليم للأهالي بعد التحقيق في شهادة الملكية و الذي كان يمثل منطلقا للملكية العقارية. أما الهدف الذي يرمي إليه من وضع هذا القانون هو تطهير الأراضي من كل الحقوق العينية السابقة و كذا تحطيم فكرة عدم قابلية القبيلة للتجزئة، ولتحقيق هذا الهدف على الأرض الواقع أقر جملة من التشريعات يمكن حصرها في:

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص:6، 7.

² المرجع نفسه، ص:7

³ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص:41.

1. معاينة الملكية ضمن إقليم الملكية الخاصة: حيث يتم من خلالها الاعتراف لكل عقار تم التحقيق منه و تسليم عقد ملكية لأصحاب الحق.

2. تأسيس الملكية العقارية: يهدف إلى إسناد الملكية الخاصة للأطراف الذين لهم حقوق جماعية موجودة مسبقا

وقد تم إيقاف تنفيذ عمليات هذا القانون بشكل كامل سنة 1890 نتيجة صعوبات التنفيذ الميداني.¹

ثانيا: السندات المحررة و المسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية:

هذه السندات منصوص عليها بالقانون المؤرخين في 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926 فالأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش و الملك و ذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، أما الثاني فكان مكملا للأول وعممه على كامل التراب الوطني بما فيه و أتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية وأساس هذا القانون هو قانون سيناتوس كونصول (1863/04/21)² حيث تعطي هذه السندات حسب هذين القانونين توضيحات مشار إليها أعلاه، ولكنها تتضمن بالإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني. مع العلم أن هذه السندات مسجلة و مشهورة بمصلحة الرهون العقارية التي تحفظ بها أصول ووثائق تحقيق الملكية و مخططات القطع الأرضية.³

ومما تجدر الإشارة إليه أن قانون 1897 قد ألغى الإجراءات سواء الكلية أو الجزئية الناتجة عن القانونين 1873 و 1887 وإستحداث إجراءات جديدة خاصة بالتحقيق الجزئي للسماح لكل مالك حائز الحصول على عقد يجعله في منأى عن المطالبات و الذي يشكل نقطة انطلاق الملكية العقارية، وهذه الأنظمة الجديدة تتمثل فيما يلي:

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 07، 08

² عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009 ص: 10

³ عبد الحفيظ بن عبيدة: نفس المرجع السابق، ص: 11

1. إلغاء إجراءات التحقيقات الكلية وإستحداث إجراءات جديدة خاصة بالتحقيقات الجزئية.
 2. الاستناد على قسمة جديدة للعقود التي سلمت طبقا للقانون 1873 و 1887
 3. إدخال أنظمة مهمة تمثلت في منع التجوزات الرامية إلى نزع الملكية الجماعية لكل مجموعات الأهالي.
- وقد وسع قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 أوت 1926 ليشمل تنفيذه كامل التراب الوطني الجزائري.¹

الفرع الثاني: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المسلمة بعد الاستقلال

إن من أهم السندات التي مرت بها الجزائر في هذه المرحلة وبعد إستمرارها من قبل الإدارة الجزائرية بعد الإستقلال و التي تتمثل في:

أولاً: العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن السكن أو القطع الأرضية طبقاً للأمر رقم 188/67 المؤرخ في: 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات السكنية و كذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث.²

ثانياً: عقود التنازل عن قطعة أرضية بمقتضى الأمر في 1974/02/30 المتضمن إنشاء إحتياطات عقارية لفائدة البلديات.³

ثالثاً: عقود التنازل المحررة طبقاً للقانون رقم 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و الهيئات و الأجهزة العمومية.⁴

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 9-10.

² قرار رقم 193/912 مؤرخ في: 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية.

³ قرار رقم 83/787 مؤرخ في 1991/12/10 المجلة القضائية، سنة 1993 عدد 02 ص: 131.

⁴ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص: 43.

رابعا: عقود الإستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.¹

خامسا: العقد الإداري المتضمن بيع في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.²

سادسا: عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.³

¹ قرار رقم 67/77 مؤرخ في: 28/07/1990 المجلة القضائية، سنة 1992 نعدد: 03 نص: 163.

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق نص: 11.

³ فيصل الوافي: المرجع نفسه، ص: 11.

المبحث الثاني: مميزات السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

عند تطرقنا إلى مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية و أهم المراحل التاريخية التي مرت بها هته الأخيرة ارتأينا أن نقوم باستنباط خصائص هذه السندات التي تميزها عن غيرها من السندات الأخرى ومالها من أهمية تؤكد إثبات هته الملكية هذا ما سيتم التطرق إليه ضمن المطالب التالية:

المطلب الأول: خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وأهميتها

سيتم تبين خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، من خلال الفرع الأول ثم وبيان أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

الفرع الأول: خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية عدة خصائص تميزها عن غيرها من السندات الأخرى و التي يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: السند الإداري صادر عن جهة إدارية:

معلوم أن السند الإداري تصدره الجهات الإدارية من الدولة وهذا بمناسبة إكتسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية وينقسم إلى قسمين: قرار إداري و عقد إداري و أهم جهات الدولة المصدرة لهذه السندات تتمثل في الوزارات أو مجموع المرافق المسيرة من قبل الوزارات أو الولاية¹ أو البلدية.²

ومما يمكن ملاحظة أن هذه السندات تصدر بإرادة منفردة أو بإرادتين: فالإرادة المنفردة تكون عندما تصدر الجهات الإدارية قرارات إدارية من أجل إكتساب ملكية عقارية، أما حين يصدر بإرادتين فنجد هذه الحالة عندما تبرم الجهات عقودا إدارية من أجل التصرف في ملكيتها العقارية.³

¹ القانون رقم 09/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 1990

² القانون رقم 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 1990

³ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 13-14

ثانيا: السند الإداري يهدف إلى إثبات الملكية العقارية

كل السندات المثبتة للملكية العقارية: التوثيقية، العرفية، القضائية تهدف إلى إثبات الملكية العقارية ولكن السندات الإدارية تعد من أهم هذه السندات فهذه السندات تثبت الملكية العقارية بعد إجراء شهرها في المحافظة العقارية، فالقرارات الإدارية الصادرة بإرادة منفردة كقرار نزع للمنفعة العامة مثلا يصبح سندا قانونيا لإثبات الملكية العقارية بعد شهره

فالقرارات أو العقود التي تمثل السندات الإدارية تعد دليل إثبات بعد شهرها و بذلك تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية.¹

ثالثا: السند الإداري يخضع في منازعاته إلى جهات القضاء الإداري:

تصدر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية عن جهات إدارية في الدولة وهي الولاية والبلدية والمؤسسات الإدارية وهي عبارة عن جهات إدارية عامة بنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. من هذا المنطلق وبما أن النظام القضائي الجزائري يأخذ بمبدأ الإزدواجية القضائية فإن هذه الجهات الإدارية العامة المصدرة للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية تخضع في منازعاتها إلى جهات القضاء الإداري.²

رابعا: السند الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة:

السندات الإدارية سواء كانت قرارات إدارية أو عقود فإن الإدارة تهدف من ورائها إلى تحسين المصلحة العامة و النفع العام سواء لها أو للأفراد حيث يمكننا القول أن الدولة وهيئاتها تسعى من خلال هذه السندات إلى تحقيق النفع العام لأن أهم دور لهذه الهيئات من خلال السندات التي تصدرها هو

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 14-15

² المرجع نفسه، ص: 15-16

تحقيق المصلحة العامة لجميع الأفراد، لذلك سعت الدولة منذ الإستقلال على إحداث نوع من الإستقرار بالنسبة للمعاملات العقارية بين مختلف الأطراف خاصة وفي ظل مجتمعنا الميال إلى المعاملات العرفية.¹

الفرع الثاني: أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية:

تحتل السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية أهمية بالغة في مجال الإثبات العقاري بين مختلف السندات بحيث تتسم بقوة الإثبات لأنها صادرة عن جهات إدارية خاصة أن المعاملات الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها تتسم بطول الإجراءات وتعقدها بالإضافة إلى سعي الإدارة إلى تسجيل وشهر هذه السندات لإكتسابها الحجية و التي في نقل الملكية في التشريع الجزائري لا يتم سواء بين الأطراف أو الغير إلا بعد إجراء الشهر العقاري الذي يعتبر إجراء وجوبيا لنقل الملكية.²

المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلين لتحرير السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

ولتفصيل هذا المطلب سيتم تناوله ضمن فرعين: الفرع الأول يتم من خلاله إبراز السلطات الإدارية وبالنسبة للفرع الثاني سيتم التطرق فيه إلى الهيئات الإدارية المكلفة بالتسيير

الفرع الأول: السلطات الإدارية:

يقصد بالسلطات الإدارية هي تلك التي يتم ترخيصها قانونا لتحرير السندات الإدارية باعتبارها من أهم الأشخاص المؤهلين لتحرير مثل هذه السندات حيث يدخل ضمنها كل الموظفين العموميين المخولين قانونا للغرض المذكور، سيتم تناول هذه السلطات من خلال ما سيأتي:

أولاً: مدير أملاك الدولة:

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ 1991/03/02 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 117/64 المؤرخ في 1994/06/01 تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري التي من خلالها تم إنشاء مديرية ولائية مقسمة إلى ثلاث مصالح.

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 16-17.

² فيصل الوافي: المرجع نفسه، ص: 18.

ويشرف على تسيير أملاك الدولة مدير ولائي يتم تعيينه بموجب مرسوم صادر عن رئيس الحكومة والذي يقوم بالمهام المنوطة إليه منها على سبيل المثال تحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة و الولاية، حيث يعتبر مدير أملاك الدولة موثق الدولة والجماعات المحلية.¹

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر الممثل القانوني للبلدية، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الذي له الحق في تحرير العقود و التصرف في ملكية العقارية للبلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة.²، كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبرام العقود باسم البلدية وقبول الهدايا والوصايا وإبرام المناقصات والمزايدات ورفع الدعاوي كما يتولى المحافظة على الحقوق العقارية المملوكة والمنقولة للبلدية.³

ثالثا: مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية:

تناولت المادة 26 مكرر 11 من قانون 07/01 المؤرخ في: 2001/05/02 المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/21 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف سلطة تحرير شهادة خاصة بالملك الوقفي للمدير الولاوي للشؤون الدينية و الأوقاف.⁴

ففيما يتعلق بتسيير الأملاك الوقفية في الجزائر أسندت على وزارة الشؤون الدينية والأوقاف و هذه الخيرة أسندت عليها لجنة مختصة بالأوقاف بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1981/12/01 الذي يحدد إدارة شروط الأملاك الوقفية لتسييرها وحمايتها.⁵

¹ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 45-46.

² قرار رقم 199/364 مؤرخ في: 2000/04/10 مجلس الدولة، الغرفة الأولى (غير منشور)

³ عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999، ص: 143.

⁴ صحراوي: مداخلة إشكالات متعلقة بالمادة 90 المرسوم 75/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

بمناسبة اليوم الدراسي بورقلة يوم: 2004/04/15، ص: 07.

⁵ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 36.

رابعاً: المحافظ العقاري:

المحافظ العقاري موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العمومي وتابع لوزارة المالية تربطه علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهي المحافظة العقارية.¹

وتتلخص مهام المحافظ العقاري بإصدار القرارات الإدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو برفضه، وتمثل كذلك في التحديد و العمل على معرفة طرق إكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى و مراقبة الوثائق المقدمة للشهر من حيث الشكل و المضمون. والمحافظ العقاري له أن يحقق في هوية الأطراف و أهليهم و في البطاقات العقارية و البيانات.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يتم إصدار مقرر من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري يتضمن الإعراف بملكية طالب التحقيق.²

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بالتسيير:

شهدت الساحة العقارية إنشاء هيئات تتكفل بالتسيير العقاري فمن هذه الهيئات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

أنشأ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في: 24 فيفري 1996 وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أنشأ تطبيقاً لنص المواد: 10، 37، 48، 51، 58، 61 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر

¹ محمد كنازة: النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع مؤسسات إدارية و دستورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2005/2006، ص: 26

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق نص: 40/39

26/95 المؤرخ في: 1995/09/25، حيث انه من بين أهم مهام هذا الديوان توليه الخدمة العمومية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم 69/87.¹

ثانيا: الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين:

نص عليها في المادة 73 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن: "الوكالة العقارية هي مختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية وغالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق التوثيق"²

وتتمثل مهامها في حيازة جميع العقارات أو الممتلكات العقارية و حقوقها المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية حيث تقوم هذه العقارات و ترقية الأراضي كذلك.³

¹ يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهامه وفقا للمواد: 52، 56، 61، 62 من القانون رقم 25/90 المؤرخ

في: 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري

² حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع سابق، ص: 47/46

³ محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية ن الجزائر، دون تاريخ الطبع، ص: 87

المبحث الثالث: تمييز السندات الإدارية عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية:

تعتبر السندات الإدارية من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية غير أن هناك سندات أخرى تثبت هته الملكية و التي سنحاول بيان الفرق بينها و بين السندات الإدارية ضمن المطالب التالية:

المطلب الأول: تمييز السندات الإدارية عن السندات التوثيقية

السندات التوثيقية هي تلك السندات التي يحررها موثقون معتمدون من طرف وزارة العدل، ويؤدون نشاطهم في إطار الممارسة المهنية الحرة.¹

كما يمكن تعريفها بأنها تلك السندات المحررة بمعرفة موظف عام.²

ونظرا للأهمية التي تحوزها السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية و هذا لامتلاكها قوة الإثبات المطلقة إلا أننا نجد صعوبة في التفرقة بينها وبين السندات التوثيقية و هذا لأنهما يندرجان ضمن السندات الرسمية إلا انه يظل لكل منها خصوصياته التي تبرز من خلال ما يلي:³

الفرع الأول: من حيث النظام القانوني:

يكمن الفرق الجوهرى في السندات الإدارية تخضع في تنظيمها للقانون العام و بالتحديد القانون الإداري، بينما السندات التوثيقية فإنها تخضع للقانون الخاص و بذلك تسمى بالعقود الرسمية المدنية.

حيث أنه في السندات الإدارية تكون الإدارة طرفا في العقد بوصفها صاحبة السيادة و السلطة، حيث تتضمن هذه العقود شروطا غير مألوفة بالنسبة للعقود المدنية والتي تهدف الإدارة من خلالها تحقيق غايتها وهي المصلحة العامة، أما السندات التوثيقية فإنها تحرر بمناسبة معاملات مدنية تربط بين أشخاص القانون الخاص وتتضمن شروطا كفيلة لتحقيق توازن بين مصلحة طرفي العقد.⁴

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص:67

² عمار عباس: تشويه النسيج العمراني، الأسباب و الحلول، مجلة، العمران، جامعة باجي مختار، عنابة ن عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي: 05/04/ جوان 2000، ص:90

³ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص:19

⁴ المرجع نفسه، ص: 20

الفرع الثاني: من حيث الإختصاص:

إذا نظرنا إلى السندات التوثيقية نجد أن الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بفحص مشاريعها هو الإختصاص لعادي، وهذا حتى لو كانت الإدارة طرفاً فيها طالما حرر العقد وفق قواعد القانون الخاص.¹

أما بالنسبة للسندات الإدارية فيؤول اختصاص النظر في المنازعات المتعلقة بها إلى القضاء الإداري، فمن هذا الأساس لا يجب أن نفهم أن كل مل تبرمه الإدارة من عقود يعتبر عقداً إدارياً خاضعاً لاختصاص القضاء الإداري أو بمعنى آخر لا تكفي أن تكون الإدارة أحد طرفي العقد وهذا حسب القرار رقم: 1919840 المؤرخ في: 2000/05/08 عن مجلس الدولة عن غرفته الثانية غير منشور²

الفرع الثالث: من حيث الحجية:

تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة "

والعقد الرسمي يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كل التراب الوطني ويعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم و ذوي الشأن.³

فمن الممكن أن إثبات ما يخالف ما جاء في العقد الرسمي بالنسبة لطرفي التعاقد يجب أن يكون أساساً بواسطة الكتابة، وإذا اشتمل العقد الرسمي على خطأ في التحرير فإن ذلك يستلزم القيام بإجراءات الطعن بالتزوير.⁴

¹ عبد المنعم فرج الصده: مصادر الإلتزام، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر، 1992، ص: 456

² حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص: 69

³ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 22

⁴ أحمد أبو الوفاء: التعليق على قانون الإثبات، دون طبعة، دار المعارف للنشر، مصر، دون ذكر تاريخ النشر، ص: 182

ومنه فإنه يمكن القول أن السندات الإدارية و التوثيقية لهما نفس الحجية كون لن كل منهما صادر عن جهة مخولة قانونا لتحرير السند المثبت للملكية العقارية، غير أن حجية كل منهما لا تكتمل ولا تكون لها حجة مطلقة إلا استكمال الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.¹

المطلب الثاني: تمييز السندات الإدارية عن السندات العرفية:

إن العقود أو الأوراق العرفية هي التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وان المشرع لا يتطلب توافر أي شروط شكلية في تحريرها، و الشرط الوحيد لصحتها هو أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير.²

فبالنسبة للسندات الإدارية و العنصر المشترك بينهما في أدلة الإثبات غير أن وجه اختلافها نتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: من حيث الشكل:

إن طبيعة شكل السند العرفي تتمثل في كونه بسيطاً وسهلاً في إعداده إذ لا يستغرق وقتاً طويلاً ولا يتطلب تكاليف ولا أعباء كبيرة كما لا يخضع لقواعد صارمة في تحريره فهو يخضع لمبدأ حرية الأشكال.³

فهذا المفهوم فقد أدى بالأفراد بلا شك إلى التعامل بالسندات العرفية و استبعاد السندات الإدارية التي أخضعها المشروع إلى قواعد و قوانين يتهرب منها الأفراد زيادة إلى تدخل الشخص المؤهل قانوناً في تحريرها

وهذا خلافاً للسندات العرفية التي تحرر من طرف أطراف العقد.⁴

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:24

² عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص:77

³ زاووي محمود: الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، 1986، ص:28

⁴ بطيمي حسين: الكتابة الرسمية كوسيلة للإثبات في الشريعة الإسلامية، مجلة الموثق (تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين)، العدد، 02،

جويلية، أوت 2001، ص:23

الفرع الثاني: من حيث الحجية:

تتمثل حجية السندات الإدارية في أنها من أقوى السندات إثباتا من حيث الجهة المختصة قانونا في تحريرها، فهي حجة كافية لإثبات الملكية العقارية ولا تسقط حجيتها إلا بوجود تزوير أما بالنسبة للعقد العرفي فحجة إثباته بذكر تاريخ ذلك العقد وهذا ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني بأنه " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا أن يكون له تاريخ ثابت "1 وللعقد العرفي حالات لا يكون له أساس في إثبات حجته وهذا فيما يلي:

1. العقارات التي تم تحريرها سواء كانت قرارات أو أحكام قضائية، إدارية أو توثيقية.
2. العقارات التي تم مسحها.
3. العقارات التابعة لأملاك الدولة.

ومن كل هذا وذاك فللسندات الإدارية أقوى حجية إثبات و يمكن تناولها بين المتعاقدين وهذا بعد إتمام عملية إشهارية لدى الجهات المختصة.²

المطلب الثالث: تمييز السندات الإدارية عن السندات القضائية:

إن الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بنقل ملكية عقار حقوق عينية عقارية أو تعديل الحقوق أو نسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة، وبما أن هذه الأحكام والقرارات هي بمثابة عقد رسمي خاضعة للتسجيل والشهر العقاري فينبغي على الجهات القضائية أن تراعي الإجراءات والشروط الخاصة بالدعاوي العقارية من حيث الشكل و الموضوع.³

¹ عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دون هومة، الجزائر، 2004، ص: 147

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق نص: 27

³ الحاج عاشور عبد الله ومن معه: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق، قسنطينة ن 2007، ص: 26

فمن الملاحظ أن الأحكام الصادرة من طرف الهيئات القضائية هي أحكام لسندات رسمية لها حجية الإثبات لعقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية و هذا في حكم رسو المزاد و الحكم الذي يصدر بثبوت الشفعة.¹

فالسندات الإدارية و القضائية تشتركان في إثبات الملكية العقارية ضمن الأوراق الرسمية المنصبة في مجال إثبات هته الملكية، غير أنهما يختلفان في عدة أوجه نذكر ما هو مهم في ذلك.

الفرع الأول: من حيث الشكل:

إذا رأينا أن الأحكام لها جهة مختصة حولها القانون اختصاصا قضائيا، حيث أن الحكم الصادر من المحكمة المختصة في رفع خصومة معينة وفق قواعد المرافعات.² إلا أن وجه الاختلاف بينها وبين السندات الإدارية يكمن في الشخص الذي يؤدي هذا الجزء من السلطة، كذلك كون الأحكام والقرارات القضائية تتكون من: دياحة، وقائع، حيثيات، أسباب...³

الفرع الثاني: من حيث الحجية:

إن الإشكال المطروح غالبا بعد تعرض القاضي إلى جوانب القضية و إجراءاتها المتبعة في ذلك، وبالخصوص في تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الملكية العقارية يرجع عادة إلى عدم مراعاة البيانات المتعلقة بهذه الحقوق وإجراء المسح والشهر العقاري، حيث يكن الحكم فائيا غير مشهر لسبب ما.⁴

فإذا كان الحكم غير مشهر فبالتالي لا يمكن أن يكون هناك انتقال للملكية العقارية، لأنها لا تنتقل إلا عن طريق الشهر ن مع ملاحظة أن الحكم الذي لا يضمن فيه كل البيانات و الإجراءات الضرورية

¹ عبد الحميد الشناوي: إجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر، دون طبعة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2004، ص: 62-63

² أحمد أبو الوفاء: نظرية الأحكام في قانون المرافعات، الطبعة السادسة، منشأة المعارف، مصر، دون ذكر تاريخ النشر، ص: 24 - 62-63

³ عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص: 71

⁴ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 30

في الأحكام القضائية كتحديد العقار و موقعه و نوعه،... تجعله غير قابل للشهر و للمحافظ العقاري أن يرفض إيداعه و بالتالي لا يتم بموجبه إنتقال الملكية العقاري كما ذكرنا سابقا.¹

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 30.

وخلاصة ما تطرقنا إليه في هذا الفصل التمهيدي المتمثل في ماهية السندات الإدارية والذي تناولنا فيه ثلاث مباحث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية حيث قمنا بتعريفها بأنها آلية عقارية متمثلة في تلك الوثائق التي تصدرها الإدارة العمومية بمناسبة إكتسابها للأموال العقارية أو التصرف فيها لفائدة الغير. وبعدها مباشرة عرجنا لأهم المراحل التاريخية التي مرت بها هته السندات حيث قسمناها إلى مرحلتين: مرحلة السندات المسلمة أثناء الحقبة الإستعمارية الفرنسية، مرحلة السندات المسلمة ما بعد الإستقلال.

أما فيما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى مميزات السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية فقد تطرقنا فيه إلى خصائص السندات المثبتة للملكية العقارية والأشخاص المؤهلين لتحرير السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، لنعرج إلى مبحث ثالث نميز فيه السندات الإدارية عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية تناولنا أهم الفروق التي تختلف فيها عن بقية السندات الأخرى المثبتة للملكية العقارية: التوثيقية والعرفية و القضائية.

إِلْفَصْلُكُ الْإِعْآؤُكُ

الأعمال الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية

تمهيد:

بعد أن تطرقنا في الفصل التمهيدي إلى ماهية السندات الإدارية سنتطرق في هذا الفصل إلى التصرفات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، وكما سبق ذكره فغن السندات الإدارية هي تلك الصادرة عن جهة إدارية عمومية بمناسبة إكتسابها للعقارات أو التصرف، ولكون الدولة أكبر وأهم مالك عقاري تبرز أهمية التصرفات القانونية الصادرة من جهتها

والتصرف الإداري هو الذي يصدر عن الإدارة بشكل عمدي بصفتها سلطة عامة سواء بإرادتها المنفردة أو بالاشتراك مع إرادة أخرى.¹

وعلى هذا النحو فقد تقوم الإدارة في بعض الأحيان بإصدار قرارات إدارية أو تقوم بإبرام عقود بينها وبين الأطراف الأخرى.

ومن هذا المنطلق سيتم تناول هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: القرارات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية و تطبيقاتها

المبحث الثاني: الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري

¹ إبراهيم سعد: المدخل إلى نظرية القانون، نظرية الحق، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2006، ص: 259

المبحث الأول: القرارات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية و تطبيقاتها:

تعتبر القرارات والعقود الإدارية من أهم التصرفات التي تقوم بها الإدارة و هذا لإكتساب أو التنازل عن ملكية، فالإدارة التي تثبت تلك الملكية العقارية تهدف إلى تحقيق المصلحة الخاصة بها في القرارات الإدارية ومن جهة أخرى تهدف على تحقيق المصلحة الخاصة بها في القرارات الإدارية، ومن جهة أخرى تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة في حالة إبرامها عقودا لفائدة الغير أو لصالحها.

وسوف يتم تناول هذا البحث من خلال مطلبين: فالمطلب الأول يتم التطرق فيه للقرارات الإدارية وتطبيقاتها، أما المطلب الثاني فخصص للعقود الإدارية وتطبيقاتها.

المطلب الأول: القرارات الإدارية وتطبيقاتها:

في هذا المطلب سنتناول فيه تعريف القرار الإداري وبيان أهم خصائصه ومن ثم إلى أهم تطبيقات القرارات الإدارية.

الفرع الأول: تعريف القرار الإداري:

ترك تعريف القرار الإداري للفقهاء والقضاء لما له من إختلاف جوهري في تعريفه، نذكر بعض التعريفات:

عرفه الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله على أنه " عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة " ¹

كما عرفه الدكتور عمار عوابدي بأنه: " عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " ²

كما عرفه أيضا الدكتور فؤاد مهنا على أنه: عمل قانوني إنفرادي يصدر إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " ³

¹ عبد الغني بسيوني عبد الله: القانون الإداري، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص: 525

² عمار عوابدي: القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني ن ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ندون ذكر تاريخ النشر، ص: 92

³ عمار عوابدي: نظريات القرارات الإدارية العامة و القانون الإداري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 22

وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي على أنه: " عمل قانوني صادر عن مرفق عام من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"¹

الفرع الثاني: خصائص القرارات الإدارية:

بعد تطرقنا في الفرع السابق إلى جملة من تعاريف القرار الإداري سنقدم في هذا الفرع أهم خصائص القرارات الإدارية و المتمثلة فيما يلي:

أولاً: القرار الإداري تصرف قانوني:

" القرار الإداري يخلق آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة أو قائمة"²

إذن يمكن القول لكي يعتبر القرار الإداري قانونيا ويترتب عليه تصرف قانوني يجب أن يكون عملا قانونيا و بإرادة سليمة عند تصرفها.

ثانياً: القرار الإداري صادر عن مرفق عام:

تعتبر السلطات الإدارية وهياكلها وكل من له علاقة بالمرفق العام تعد القرارات الإدارية مصدرا لها، وعليه فإن الأمر يقتضي أن ينفذ مبدئيا من دائرة القرارات الإدارية كل من السلطات الأخرى (القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية باعتبارها أعمالا تشريعية وليست قرارات إدارية)، وكذا أعمال وتصرفات الهيئات و التنظيمات الخاصة.³

ولكن استثنيت أعمال السيادة من مجال الرقابة القضائية لتعليقها بالمصلحة العامة⁴ وكذلك الأحكام الصادرة عن السلطة القضائية وقرارات المجلس الدستوري ليست من قبل القرارات الإدارية.⁵

¹ محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ النشر ، ص:08

² المرجع نفسه، ص:08

³ المرجع نفسه، ص:58

⁴ عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دون طبعة، 1999، ص:27

⁵ المرجع نفسه، ص:58-59

ثالثا: القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة:

حتى يعتبر القرار إداريا يجب أن يصدر من طرف الإدارة بصيغة الإرادة المنفردة، ولهذا يختلف القرار الإداري عن العقد الإداري حيث أنه عمل قانوني صادر بطريقة رضائية بين الطرفين وتقابل إرادتهما.

الفرع الثاني: تطبيقات القرار الإداري:

وقد تتخذ الدولة بعض الإجراءات و هذا بإصدار بعض القرارات لتحقيق المصلحة العامة كدمج بعض أملاك الغير إلى أملاك الدولة العقارية، وسنحاول بيان أهم هذه القرارات فيما يلي:

أولاً: قرار نزع الملكية للمنفعة العامة:

وردت عدة تعاريف لهذا القرار نذكر منها على سبيل المثال تعريف الدكتور محمد فاروق عبد الحميد الذي عرفه على أنه: " نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة"¹ فقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة تتخذ في إطار القانون رقم: 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث جاء في نص المادة منه: " نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية... " كما جاءت المادة 30: " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المتروع منه إلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"²

ثانياً: قرارات الدمج في الإحتياجات العقارية:

الأمر 26/74 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات.³

¹ محمد فاروق عبد الحميد: التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص: 244

² حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص: 50

³ الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد: 19، 1974.

فيجب أن تكون هذه الأراضي العقارية وفق الحدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية، ولتحديد هذا النطاق استوجب المخطط العمراني المعد من قبل المادة 156 من قانون البلدية.¹

فمن بين الإحتياطات العقارية الأراضي التالية:

1. الأراضي التابعة لأملاك الدولة.
2. الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
3. الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
4. الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.²

ثالثا: قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية:

نصت المادة 28 من الأمر 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية على أنه: "يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب أحكام هذا الأمر "

وقد ألغى هذا الأمر بموجب القانون 25/90 وتم إرجاع كل الأراضي المؤممة إلى أصحابها حسب الملكية الخاصة التي أصبحت محمية في ظل الانفتاح الإقتصادي الحر.³

فقد احدث الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية تغييرا في شتى المجالات التي أدت إلى تشكيل قطاع الأموال الوطنية الزراعية، كما تمكن هذا الأمر من تجميع الملكية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية في إطار المنفعة العامة.

المطلب الثاني: العقود الإدارية وتطبيقهما:

سنبين في هذا المطلب أهم تعاريف العقد الإداري بصفتها من أبرز التصرفات القانونية التي تقوم بها الإدارة لتداول الأملاك العقارية.

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 68

² المرجع نفسه ، نفس الصفحة.

³ لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ن الجزائر، 2004، ص: 21

الفرع الأول: تعريف العقد الإداري:

عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر على أنه: " اتفاق يكون احد أطرافه شخص معنوي وهذا لتسيير المرفق العامة وهذا وفق الشروط الاستثنائية غير المألوفة في تداولها بين الأفراد بعضهم ببعض.¹

كما عرفه الدكتور عمار عوابدي على أنه: " ذلك العقد الذي يرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتضمن شروطا استثنائية²

أما الدكتور محمد الصغير بعلي فنجده يعرف العقد الإداري على أنه: " الاتفاق الذي يرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمنه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص "³

فمن خلال التعاريف السابقة الذكر نجد أن العقد الإداري هو اتفاق ذات تصرف قانوني يهدف إلى تحقيق الصفة القانونية فإذا تفق القصد انتفت تلك الصفة بين الطرفين.⁴

فهذه العقود المثبتة للملكية تهدف إلى تحقيق النفع الذي تطمح إليه الإدارة فكل هذه العقود التي سيتم تناولها لاحقا تحرر من طرف أشخاص مؤهلين كرؤساء البلديات، الولاية،...⁵

الفرع الثاني: شروط العقد الإداري:

أولاً: المعيار العضوي:

العقد الإداري كأى عقد آخر يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام.⁶

ولذلك استوجب هذا المعيار وجود الطرف الآخر إما كالدولة أو الهيئات الوطنية المستقلة أو الولاية أو البلدية

¹ محمد أنس قاسم: العقود الإدارية، جامعة القاهرة، مصر، 1999، ص: 16

² عمار عوابدي: مرجع سابق، ص: 192

³ محمد الصغير بعلي: العقود الإدارية، مرجع سابق، ص: 10.

⁴ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 77

⁵ المرجع نفسه، نفس الصفحة

⁶ محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص: 10

ثانيا: المعيار الموضوعي:

يمثل في اتصال العقد بالمرفق العام، كما يأخذ هذا الأخير ذات طابع إداري في تسييره واستغلاله، وعليه فإنه يشترط في العقد حتى يكون إداريا أن ينصب على مرفق عام سواء من حيث تسييره وتنفيذه، كذلك يجب أن يتم الاتفاق مع شخص آخر على تسيير مرفق عام كما هو الحال في التزام المرافق العامة¹

ثالثا: المعيار الشكلي (الإستثنائي)

يقصد به إدراج مبدأ أو قاعدة في العقد يعطي للطرفين أو أحدهما حقوقا أو التزامات لا يمكن أن يسلم به بحرية و إرادة المتعاقدين في ظل القانون الخاص، ومثال ذلك: أن يخول العقد للمتعاقد مع الإدارة سلطات تجاه الغير كما هو الحال في عقد الأشغال العامة بتحويل المقاول ممارسة بعض امتيازات السلطة العامة في الحفاظ على الأمن العام، أو حق الملتمزم في عقد الالتزام في اقتطاع الرسوم من مستعملي المرفق العام الذي يديره.²

الفرع الثاني: تطبيقات العقد الإداري:

سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى أهم تطبيقات العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

أولا: العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير الشرعية:

حدد المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في: 15/02/1985 شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا قطعا أرضية عمومية ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.³

وهذا بعدما تدخل المشروع الجزائري لتسوية العقود العرفية. بموجب القانون 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985 المتضمن قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وخاصة أمام الفوضى الناجمة عن نقل الملكية العقارية بموجب المحررات العرفية، حيث أدخلت العقارات التي تم التصرف فيها بموجب عقود عرفية في مجموع العقارات التي تملكها البلدية.

¹ محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص:19

² المرجع نفسه، ص: 20

³ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص:51

وتتخذ البلديات أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يستغلون قطع الأراضي غير المطابقة للقواعد المعمول بها أو أراضي البناء التي هي من نوع ملك خاص أو كانت محل صفقات محلية والتي أدمجت في ملكيتها الخاصة.¹

ثانيا: عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في: 2008/08/17:

حيث تطرق إلى كيفية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تقوم مصالح الدولة المكلفة قانونا بتسيير هذه الأملاك بالتعامل فيها وفق إجراءات محددة قانونا وهي:

1. البيع في المزاد العلني: حيث يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار ترخيص بيع أرض عن طريق المزاد، وهذا باقتراح من مدير مصالح الأملاك الوطنية ويتبع صدور هذا القرار نشره في الصحافة الوطنية مع وضع دفتر الشروط لعملية البيع.

2. البيع بالتراضي: فهو يخص التنازل لفائدة أشخاص معينين بذاتهم وفقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الصادر في: 1991/11/23²

ثالثا: العقود الإدارية المبرمة بموجب القانون 01/81:

يتضمن القانون 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 التنازل في الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو السكني أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، حيث تنص المادة 26 منه على: " يتم نقل ملكية مسكن أو محل كان موضوع عقد للبيع إثر دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع تقدا أو إثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط"³

ويتم تحرير هذا العقد وقيده في إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية طبقا للمعمول به.

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص: 82/81

² المرجع نفسه، ص: 84/83

³ القانون رقم 01/81 المؤرخ في: 02 ربيع الثاني 1401هـ / 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات، الجريدة الرسمية، عدد 06 ن سنة 1981 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 02/83 المؤرخ في: 1983/01/29، الجريدة الرسمية، عدد: 05، سنة: 1983، المعدل بالأمر رقم: 02/83 المؤرخ في: 1983/04/10، الجريدة الرسمية، عدد: 17، سنة 1983، المعدل بالقانون رقم: 03/86 المؤرخ في: 1986/02/04، الجريدة الرسمية، عدد: 05، سنة 1986، الملحق رقم: 84

رابعاً: عقود الاستصلاح طبقاً للقانون 18/83:

ويتم إبرامها في ظل القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية، والاستصلاح هو كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستعمال.¹ وقد اشترط المشروع الجزائري أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ويمكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح.

خامساً: عقد الامتياز:

هو أحد الأساليب التي تلجأ إليها الدولة لإدارة المرافق العامة إذ تعهد بمقتضاه إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمة إدارة مرفق عام على نفقته وحسابه لقاء تقاضي مقابل نقدي من المستفيدين من خدماته.² كانت الدولة تبيع بالتراضي الأراضي التابعة لأملأكها الخاصة للمستثمرين و لكن بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات مما أدى بالدولة اللجوء إلى نظام الامتياز و التي أصدرت بموجبها النصوص التالية:

1. المرسوم التنفيذي رقم: 12/93 المؤرخ في: 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار.
2. المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.
3. المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم: 18/93 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة و المتممة بالمادة 148 من الأمر رقم: 27/95 المؤرخ في: 30/02/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 و بالمادة 51 من القانون رقم: 02/97 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.³

¹ المادة 08 من قانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد: 34، سنة:

1983

² علي ختار شنتاوي: الوجيز في القانون الإداري، دون طبعة، دار وائل للنشر و التوزيع، الأردن، 2003، ص: 271

³ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 89-90-91

المبحث الثاني: الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري:

يأتباع الجزائر لنظام الشهر العيني و إنشائها سجلا عقاريا يحدد فيه الملكيات عن طريق بطاقة عقارية لكل عقار يحدد فيه موقعه و حدوده و نوعه القانوني.

فبعد هذه العملية و التحقيق تسلم سندات الملكية للأشخاص الذين تم مسح عقاراتهم ن و سيتم تناول هذه السندات التي تسلمها الإدارة إثر عملية التحقيق العقاري ضمن المطالب التالية:

المطلب الأول: شهادة الترقيم المؤقت

المطلب الثاني: شهادة الملكية

المطلب الثالث: الدفتر العقاري

المطلب الأول: شهادة الترقيم المؤقت:

تسلم هذه الشهادة لكل العقارات التي لم ترقم ترقيميا نهائيا على أساس تقديم طلب من أصحاب ذوي الحقوق، أي أنها لا تسلم إذا طلبت من أصحابها. ويتم تسليم شهادة الترقيم المؤقت بإتباع الإجراءات التالية:

1. تسجيل طلب صاحب الحق: يتقدم إلى المحافظة العقارية الكائن فيه العقار الذي يتم ترقيمه ترقيميا نهائيا و يتم فهرسته بسجل البريد في المحافظة العقارية.
2. التسجيل في طلب الإيداع: تعتبر شهادة الترقيم مؤقتة لأنه قد يترتب آثارا قانونية كالرهن مثلا و عليه يجب أن تسجل في سجل الإيداع، وتخضع عملية التسجيل هذه لرسم قدره 5000 دج¹ ويسلم لطالب التسجيل وصل من دفتر الإيصالات
3. إعداد و تحرير الشهادة: و تتم بنقل المراجع المعنية على نموذج محرر خصيصا لهذا الغرض و تمضي و تختم من طرف المحافظ العقاري.
4. التأشير على البطاقة المعنية: ويتم بنفس الطريقة المنتهجة أثناء الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.²

¹ المادة 39 من الأمر 39/96 المؤرخ في: 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 93/92

المطلب الثاني: شهادة الملكية:

هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية رغم أنه صاحب الأرض بدون منازع، تسلم من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي.¹

وقد استعملت هذه الشهادة لأول مرة من طرف الإدارة الاستعمارية الفرنسية بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل و المتمم بموجب القانون المؤرخ في: 1897/02/16 حيث استحدثت لجان تحقيق ميدانية من أجل التثبيت من هوية الملاك وذو الحقوق العينية.²

الفرع الأول: شروط منح شهادة الملكية:

ألزمت المواد 12 وما يليها من المرسوم 32/73 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة أن يقدم عملية إحصاء الأراضي ما يلي:

أولاً: أن يقدم تصريحاً يكون مشتملاً على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض ونوعها ومساحتها وما تشمل عليه من منشآت، آبار وأغراس.

ثانياً: أن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد على الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح، بطاقة التعريف، شهادة الميلاد.

ثالثاً: أن يقدم الشهادات المكتوبة و الشهادات الجبائية و جميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها.³

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة الملكية:

بعد تكوين الملف والتصريح المنصوص عليهما في المرسوم رقم: 37/73 يكلف المجلس الشعبي البلدي اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية حيث يهدف هذا التحقيق إلى جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض محل التصريح و التحقيق، ومن كل شخص يمكن عنده معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص: 127

² حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص: 50

³ عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص: 127

بعد انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما توصلت إليه ويظل معلقا بالمجلس الشعبي البلدي يجوز خلالها لكل شخص أن يسجل أو يكلف من يسجل في ذيل المحضر جميع الأقوال والمطالب المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي يمكن له أن يمارسها على الأرض المعنية بالتحقيق.¹

وبعد انقضاء مدة تعليق المحضر وفي مهلة ثمانية أيام الموالية تفتح اللجنة التقنية التي أعدت المحضر تحقيقا جديدا وتحرر محضرا نهائيا وتودعه لدى المجلس الشعبي البلدي وهذا الأخير يوجهه إلى الوالي للتصديق عليه بواسطة قرار.²

الفرع الثالث: تحرير شهادة الملكية:

إن قرارات الوالي التي لم تكن محل طعن أمام اللجنة الولائية للطعن وكذلك المحاضر المؤقتة والنهائية وأوراق الملف التي تسلم إلى إدارة مصلحة مسح الأراضي لأجل تحرير شهادة الملكية وتسليمها للشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة أو معدة للزراعة وذلك عند انقضاء أجل الطعن - 30 يوما - حيث تحررها مصالح أملاك الدولة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 32/72 حيث يحدد فيها مايلي: نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض أو القطع الأرضية بدقة، مع ملاحظة أن هذه الشهادة تسجل مجانا وتستعمل بعد إتمام إجراءاتها كسند إثبات رسمي إلى غاية إتمام مسح الأراضي العام فتستبدل بالدفتر العقاري، وما دام المسح العقاري لم يكتمل ويتطلب وقتا طويلا لإنجازه فإن شهادة الملكية تبقى سارية المفعول إلى حين تسليم دفتر العقاري.³

المطلب الثالث: الدفتر العقاري:

سنتناول في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري ومبادئ استعماله و كيفية إعداده وتسليمه و الجهة المختصة في دعاوي إلغاءه من خلال الفروع التالية:

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 26

² قرار التصديق الذي يصدره الوالي يمكن لكل شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه في أجل ثلاثين يوما من تاريخ نشر القرار و ذلك بممارسة حق الطعن في القرار أمام اللجنة الولائية للطعن وفقا للمادة 68 من الأمر 73/71 المؤرخ في: 1973/11/08

³ فيصل الوافي: مرجع سابق، ص: 97

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري:

هو بمثابة دفتر الحالة العقارية يسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار و البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري.¹

الفرع الثاني: مبادئ استعمال الدفتر العقاري:

ترك المشروع الجزائري تحديد نموذج الدفتر العقاري للوزير المكلف بالمالية وهذا حسب نص المادة 15فقرة 01 من المرسوم 63/73

وبالرجوع إلى القرار في 1976/02/27 الصادر من طرف الوزير المكلف بالمالية يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري والذي يشتمل على إطار علوي وستة جداول وهي:

أولاً: الإطار العلوي

يخصص لذكر جميع العناصر التي تحدد العقار و هي: بلدية موقع العقار ن المكان المعلوم أو الشارع ورقمه، الرقم المساحي ن رقم مجموعة الملكية و السعة المساحية، ورقم القطعة عند الانقضاء.

ثانياً: الجدول الأول:

يعتبر مكملاً للإطار العلوي بحيث يستقبل طبيعة العقار ومستلزماته (أرض فلاحية، أرض رعوية، بناية للاستعمال السكني أو التجاري).

ثالثاً: الجدول الثاني:

يحمل هذا الجدول عنوان الملكية وهو مهياً لاستقبال نفس الاجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.

رابعاً: الجدول الثالث:

هذا الجدول بعنوان: اشترك بالفاصل مهياً لاستقبال نفس الاجراءات المتعلقة بحقوق الاستدراك بالفاصل وممارسة الاتفاقات الايجابية و السلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سابق، ص: 130

خامسا: الجدول الرابع:

يحمل عنوان: تجزئة و أعباء هو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع من بطاقة قطع الأراضي.

سادسا: الجدول الخامس:

يحمل عنوان: امتياز ورهون مخصص لاستقبال نفس التأشيرات التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة قطع الأراضي.

سابعا: الجدول السادس:

يحمل عنوان: تأشير التصديق، وهو مهياً خصيصا لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء ونص القانون المناسب.¹

الفرع الثالث: إعداد و تسليم الدفتر العقاري:

أولا: إعداد الدفتر العقاري:

يقصد بإعداد الدفتر العقاري هو طريقة تأشيرة، وقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/73 وألزمت أن تكون عملية التأشيرة بكيفيات واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يمحي، وفي حالة وجود أخطاء مادية يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشيرة الابتعاد عن الشطب، كما عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد على صحتها.²

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإن الأمر يختلف باختلاف عدد أشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخصا واحدا فلا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر فإنه في هذه الحالة يتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 101-102

² المادة 45 من المرسوم 63/73

لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار والجهة التي آل إليها الدفتر العقاري واسم مستلمه تجنباً لضياعه.¹

الفرع الرابع: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفاتر العقارية:

كما سبق الإشارة إليه أن الدفتر العقاري سند إداري و الهيئة المنوطة بتسليمه هي المحافظة العقارية وهي بطبيعتها الإدارية فإن الاختصاص القضائي يؤول للغرفة الإدارية، وتختلف الجهة باختلاف طبيعة الدعوة المرفوعة:

إذ كان الأمر يتعلق ببطالان إحدى البيانات الواردة بالدفتر العقاري فإن الاختصاص يتعقد إلى الغرفة المحلية التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار.

أما إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار المحافظ العقاري فإن الاختصاص يؤول إلى أحد الغرف الإدارية الجهوية التابعة إلى المجالس الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار.²

¹ رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001، ص: 119-120

² فيصل الوافي: مرجع سابق، ص: 105-106

خلاصة الفصل الثاني:

بعد دراسة هذا الفصل المخصص للتصرفات الإدارية المثبتة للملكية العقارية والذي تم تناوله من خلال مبحثين: المبحث الأول متمثل في القرارات و العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية وتطبيقاتها، أما المبحث الثاني فتم التطرق فيه إلى السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المسلمة إثر عملية التحقيق العقاري.

ففيما يخص المبحث الأول فقد تم تفصيله لمطلبين: المطلب الأول فقد تم التحدث فيه عن القرارات الإدارية وتطبيقاتها و أول ما بدأنا به هو ذكر التعريفات الواردة للقرارات الإدارية و التي تتفق في مجمله على أنه عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية في الدولة من شأنه إحداث أثر قانوني، ثم بعده مباشرة تطرقنا إلى أهم خصائص القرار الإداري التي تميزه عن غيره ثم تناولنا أهم التطبيقات العملية للقرارات الإدارية و كنموذج نذكر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة. ثم عرجنا إلى العقود الإدارية وتطبيقاتها في المطلب الثاني والذي تم تناوله بنفس منهجية المطلب السابق بدءا بالتعريف ثم شروطه التي تحتوي على معيارين أحدهما عضوي و آخر موضوعي ثم الاستثنائي وصولا إلى التطبيقات العملية للعقود الإدارية والذي يتضمن مايلي:

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير الشرعية
- عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون 30/90
- العقود الإدارية المبرمة بموجب القانون 01/84
- عقود الاستصلاح طبقا للقانون 18/83
- عقد الامتياز

وأخيرا في المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري حيث تم إعطاء لمحة عن أهم هذه السندات ابتداء من شهادة الترقيم المؤقتة إلى شهادة الملكية والتي تعتبر سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية حيث بينا شروط و إجراءات منحها و كيفية تحريرها، وفي الأخير تطرقنا إلى أهم هذه السندات وهو الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد من بين هذه السندات المثبتة للملكية العقارية بعد عملية المسح العقاري إذ يعد بمثابة الحالة العقارية.

الفصل الثاني

أحكام السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تمهيد:

كما بينا في الفصل التمهيدي والفصل الأول بأن السندات الإدارية لها أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية وكذا ما يميزها عن غيرها من السندات لذلك تعتبر ذات حجية و تصرف قانوني أسند إليه القاضي في فضه لمختلف النزاعات وهذا عند شهر هته السندات.

وعلى هذا الأساس تترتب على هذه السندات جملة من الآثار والتي سيتم التطرق إليها وفق معالجتها لهذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: شهر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية و آثارها

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن السندات الإدارية

المبحث الأول: شهر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وآثارها:

اهتمت الدول والحكومات منذ القدم بحق الملكية و أعطته اهتماما بالغا حتى بلغ ذروته في النظم الحديثة و أضحى عرفا دستوريا منصوص عليه في أغلب دساتير العالم، بعده تولت الدول رسم مصادر حق الملكية وكيفيات انتقاله أو التنازل عنه أو انقضائه، وعلى هذا الأساس قام المشروع الجزائري بتبني الاتجاه القائل بانتقال الملكية العقارية بإتمام إجراءات الشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري.¹

ولهذا ارتأينا توضيح مفهوم الشهر العقاري وفق المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري

المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري

المطلب الثالث: آثار الشهر العقاري

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري:

سيتم تبين الشهر العقاري من خلال تعريفه وبيان أنواع أنظمة الشهر و موقف المشروع الجزائري منها.

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري:

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات.²

¹ نظاما الشهر العقاري في التشريع الجزائري: مذكرة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي غرداية، 2009-2010، ص:02

² الشهر العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية في القانون الجزائري: مذكرة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية: المركز الجامعي غرداية، 2008-2009، ص:05

كما عرفه الدكتور علي فيلاي على أنه: " عبارة عن وسيلة تتم بواسطتها شهر التصرفات العقارية، فتتمثل هذه الوسيلة في مسك السجل العقاري من قبل هيئة مختصة وهذا لتسجيل مختلف الحقوق العقارية وتمكين الغير من الإطلاع عليها"¹

الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري و موقف المشروع الجزائري منها:

هناك نظامان للشهر العقاري: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني

أولاً: نظام الشهر الشخصي:

هو أول نظام في العالم و أخذت به فرنسا و حاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة، واسمه يدل عليه فالشخص فيه محل اعتبار إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها ويتم ذلك حسب سجل يمكسك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمكسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها.²

وأهم المبادئ التي يتميز بها نظام الشهر الشخصي هي:

1. إن الأساس الذي يرتكز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية وليس على أساس العقارات.

2. ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة إثبات ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي:

ثانياً: نظام الشهر العيني:

أول من عرف هذا النظام هو روبري ريشار تورنس، حيث وضع أسسه وقواعده في أستراليا في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر حيث ظهر بعد الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر

¹ علي فيلاي: الشهر العقاري في ضوء القضاء، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ن جامعة الجزائر ن الجزء:42، العدد:02، سنة 2000، ص: 116

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ن 2003، ص:44

الشخصي والعيوب التي لحقت به حيث دعت الضرورة إلى إيجاد نظام جديد عن الأول يكون أكثر فاعلية لتحقيق استقرار الملكية العقارية.

وهذا النظام يركز في شهره للتصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار محل التصرف، ويتميز بالمبادئ التالية:

1. مبدأ التخصيص

2. مبدأ القوة الثبوتية

3. مبدأ القيد المطلق

4. مبدأ الشرعية¹

ثالثا: موقف المشروع الجزائري من النظامين:

تبني المشروع الجزائري نظاما مزدوجا نظام الشهر العيني في المناطق الواقعة في بلديات أجريت عليها عملية مسح الأراضي، وهذا واضح من خلال الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

أما النظام الشهر الشخصي فقد أخذ به المشروع بالنسبة للأراضي الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة: 27 من الأمر 74/75 التي تنص على أن: " العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية موجودة في بلدية لم يتم فيها مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقته تمسك في شكل فردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم²."

¹ الشهر العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري: مرجع سابق نص: 13

² فيصل الوافي: مرجع سابق، ص: 118-119

المطلب الثاني: إتمام إجراءات الشهر العقاري:

بعد أن تم التطرق في المطلب السابق لأنظمة الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منها سيتم في هذا المطلب تناول إجراءات الشهر العقارية.

الفرع الأول: الإيداع القانوني في تنفيذ إجراءات الشهر:

يقصد بالإيداع القانوني هو عمل وإجراء قانوني أولي ولازم في كل عملية شهر، له محل و آجال قانونية يجب احترامها والتقييد بمحررها ويجب تسجيلها في مصلحة التسجيل والطابع.¹

وقد حددت آجال الإيداع في المادة 90 من المرسوم رقم: 63/76 حيث نصت على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأفراد "

وأكدت المادة 99 من المرسوم المذكور أعلاه على مايلي:

" بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاء لا بد أن تودع خلال شهرين، و بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها، و بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من يوم النطق بالحكم النهائي لها "

غير أن هذه الآجال قد عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 فأصبحت القرارات و العقود الإدارية لا بد أن تكون خلال شهرين من تاريخ إيداعها.²

أما بالنسبة لكيفية تنفيذ إجراءات الشهر العقاري فعلى المحافظ العقاري أن يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الوثائق العقارية الخاضعة للشهر، ويكون للشهر العقاري أثر فوري

¹ رمول خالد: مرجع سابق، ص: 101

² المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ن الجريدة الرسمية، العدد: 98 المؤرخة في: 1998/12/31

منشئ للحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو حق عيني آخر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية.¹

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني ورفضه:

متى كان السند المراد شهره مستوفيا لكافة الشروط القانونية قام المحافظ العقاري بإجراء شهره، أما إذا كان المحرر غير مستوف لشيء من ذلك يتعين على المحافظ رفض إيداعه بعد فحصه لجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري و الأوراق المرفقة بها وتبيان وجه النقص و الخلل بها، ولكن قد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء بعد قبوله للإيداع فيتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص دقيق للسند و كشف أوجه الاختلاف في الوثائق المشهورة.

أولاً: رفض الإيداع:

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق على ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف، وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة و دقيقة للوثيقة المودعة.

أما عن الأسباب التي تدفع بالمحافظ العقاري إلى إيداع المحرر فقد حددتها المادة 100 من المرسوم 63/76 والتي تنقسم إلى قسمين منها ما يتعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما هو متعلق بوجود نقص أو خلل في تعيين الأطراف و العقارات في المحرر المودع.

أما عن كيفية رفض الإيداع فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة مكتوبة لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض و أسبابه و النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته على ذلك.²

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 123

² رمول خالد: مرجع سابق، ص: 128-132

ثانيا: رفض الإجراء:

إذا اتضح وجود خلل أو نقص في الوثيقة المودعة للمحافظ العقاري إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع، حيث يستوجب عليه تأسيسه على الأسباب المحصورة في المادة 101 من المرسوم 63/76.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا تبين وجود سبب دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات و يباشر إجراءات التسوية المنصوص في المادة 107 من المرسوم 36/76 و هي:

أن يبلغ المعني بالأمر خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود وبمنحه مهلة 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من أجل التصحيح فإذا أتم الوثائق الناقصة يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي من أجل الترتيب في سجل الإيداع، أما إذا لم يتم المعني بالأمر بإيداع الوثائق التعديلية فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر و يكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع، كما يكون ملزما بتبليغ هذا القرار للموقع على التصديق خلال مدة 08 أيام الموالية لمهلة 15 يوما الممنوحة للتسوية.¹

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "

يتضح من نص المادة أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الغرفة الإدارية في المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موقع العقار، أما فيما يخص ميعاد رفض الدعوى يكون خلال مدة شهرين من تاريخ التبليغ بقرار الرفض.²

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 128-129

² رمول خالد: مرجع سابق، ص: 138

المطلب الثالث: آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية:

ستتطرق إلى هذا المطلب من خلال فرعين: الأول يبين آثار السندات بالنسبة للأطراف فيما بينهم و الفرع الثاني يبين آثارها بالنسبة للغير.

الفرع الأول: آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للأطراف:

يقصد بالأطراف الأشخاص الذين تم إبرام العقد بينهم والذين يتحملون كافة الالتزامات لارتباطهم بالعقد، ويجب توضيح هوية هؤلاء الأطراف بدقة عن طريق بطاقة التعريف الوطنية، كما يجب توضيح الطرف الآخر إذا كان شخصية اعتباره مع تبيان مثله القانوني.

وحتى يكون للسند الإداري حجة على أطرافه بحيث يتحملون كافة نتائجه يجب أن يكون قد تم إشهاره في مجموع البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية.

والسندات الإدارية الخاضعة للشهر العقاري لا ترتب أثرها العيني إلا بعد إتمام هذا الإجراء لأنه ملكية العقارات في التشريع الجزائري لا تنتقل بين الأطراف إلا إذا تم شهرها، ومن هنا يتضح بأن الشهر إجراء ضروري لنقل الملكية فبدونه لا تنتقل الملكية ولا تترتب أية آثار بالنسبة للأطراف فيما بينهم.¹

الفرع الثاني: آثار السندات المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للغير:

الغير هو الطرف الأجنبي عن العقد ولم يكن طرفا فيه ولا يتحمل أية التزامات نتيجة تعاقد غيره، فهذا الشخص لا يكون للسند الإداري حجة عليه إلا إذا تم إشهاره في مجموع البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، ويبقى الشهر إجباريا ليس بين طرفي العقد فقط وإنما لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أيضا، حيث أن المشروع الجزائري قد نص في معظم قوانينه ولا سيما القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية وحتى في قانون الشهر العقاري على ضرورة إشهار كل إجراء أو تصرف يتعلق بحق تم قيده وذلك حتى يكون نافذا في مواجهة الغير.²

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 132-133

² المرجع نفسه، ص: 134-135

المبحث الثالث: المنازعات الناشئة عن السندات الإدارية:

سنتناول في هذا المبحث المنازعات التي تقع عند إثبات الملكية العقارية، حيث تتمثل الإجراءات في كيفية رفع الدعوى أمام المحاكم المختصة وهذا ضمن المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسوف نتطرق إلى الدعاوي المتعلقة بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى:

بعد أن يقوم المدعي بتحرير عريضة الافتتاح وتسجيلها لدى الضبط في الجهة القضائية المختصة يلزم له دفع الرسوم ثم يقوم بتسليمها إلى المحضر القضائي ومن ثم تبليغها للمدعي عليه.

الفرع الأول: عريضة افتتاح الدعوى ودفع الرسوم:

يتم الإعلان عن الخصومة في شكل عريضة الدعوى التي يتقدم بها الخصم إلى كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة حسب الاختصاص النوعي و المحلي، كما يمكن للمدعي بادعاء شفوي إلى كاتب الضبط يجرر على إثرها محضر الإدعاء.¹ ويشترط في هذه العريضة توافر البيانات التالية:

1. اسم الجهة القضائية المختصة.

2. أسماء ومهن وموطن أطراف الدعوى.

3. تاريخ رفع الدعوى.

4. ملخص عن موضوع المنازعة.

وبعد استفاء كل هذه البيانات يقوم المدعي بتقديم هته العريضة المقررة قانونا إلى المحضر القضائي وذلك بعد دفع الرسوم المستلزمة لها.²

¹ المواد: 14-15-16 من القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية المؤرخ في: 25/04/2008

² فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ن ص: 139

الفرع الثاني: التقييد و تبليغ الدعوى للمدعي عليه:

يقوم كاتب الضبط بتقييد الدعوى في سجل خاص يسمى بالسجل العام، كي يتسنى بعد ذلك لمن له المصلحة في تبين الإجراءات المتخذة في سير الدعوى وهذا ما خصص له شبك خاص للاستعجالات. وبهذا تعطي هذه الدعوى رقما خاصا إلى حين الفصل فيها، وعلى هذا الأساس يقوم دور المحضر القضائي بتبليغ هذه العريضة إلى المدعي عليه وهذا في دائرة اختصاص الجهة القضائية عن طريق التكليف بالحضور وفق البيانات التالية:

1. إسم المدعي، لقبه ومهنته
2. تاريخ تسليم التكليف بالحضور واسم المحضر القضائي القائم بالتبليغ
3. اسم المدعي عليه ومحل إقامته
4. ذكر الجهة القضائية المختصة¹

" وفي حالة استحالة تبليغ التكليف بالحضور للمدعي بالأمر وهذا في أي مكان يتواجد فيه أو أي موطن معروف أو أحد أقربائه يذكر المحضر القضائي ذلك في التكليف بالحضور الذي يرسل إلى الخصم ضمن ظرف موصى عليه مع الوصول إذ يعد التكليف بالحضور صحيحا بعد مضي 10 أيام " المادة 24 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: القاضي المختص في الفصل في هذه المنازعات:

تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا التي كانت الدولة طرفا فيها "

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:140

بناء على نص هذه المادة يتبين أن الغرفة الإدارية هي التي تفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وهذا إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أحد أطراف النزاع.¹

المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية:

سنتناول في هذا المطلب أهم الدعاوى التي تتعلق بهذه السندات وهي: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض و أخيرا دعوى التزوير

الفرع الأول: دعوى الإلغاء:

تتكون دعوى الإلغاء من شروط شكلية و أخرى موضوعية نتناولها فيما يلي:

أولا: الشروط الشكلية: نص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي:

1. الاختصاص النوعي و الإقليمي من النظام العام إذ يلزم للمدعي عند رفع دعواه الالتزام بمبدأ الاختصاص.

2. انتفاء الدعوى الموازية: حسب نص المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على مايلي: " لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة ما لم يسبقها الطعن الإداري التدرجي الذي يرفع أمام السلطة الإدارية التي أصدرت القرار فإن لم توجد فأمام من أصدر القرار نفسه "

3. القرار السابق: حيث يعتبر كشرط لقبول دعوى الإلغاء المتضمن نزع الملكية للملكية العامة.

4. الميعاد: نصت المادة 278 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على وجوب رفع دعوى الإلغاء خلال مدة شهرين من تاريخ تبليغ القرار الضمني أو رفضه.

5. التظلم الإداري المسبق: يرفع أمام مجلس الدولة خلال مدة شهرين من تاريخ تبليغ القرار، أما أمام الغرف المحلية فقد تم إلغاءه و لم يبق إلا في دعاوى محدودة.²

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص: 142

² المرجع نفسه، ص: 146

ثانيا: الشروط الموضوعية:

1. عيب الإختصاص: بمعنى عدم اختصاص القاضي في ممارسة عمله القضائي وعدم اختصاصه في الفصل في الدعوى حيث جعله المشروع من اختصاص قاض آخر.
2. عيب الشكل و الإجراءات: إذ يعتبر من بين الشروط التي تعيب القرار إذ جعلهما المشروع من بين الشروط التي تحمي حق الشخص.
3. عيب الانحراف في استعمال السلطة: بمعنى استعمال السلطة بطريقة شخصية تهدف لتحقيق المصلحة الشخصية إذ تؤدي إلى الإساءة في استعمال السلطة و إلحاق الأضرار بالآخرين.
4. عيب مخالفة القانون: وهو عدم اتباع الإجراءات القانونية الصحيحة التي يتضمنها القانون لإصدار أي قرار.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعتبر المسؤولية الإدارية ذات طبيعة تهدف إلى تحقيق الصالح العام مما يؤدي في بعض الأحيان إلى إحداث عمل غير قانوني أو بعبارة أخرى عمل يتضرر به الغير، لذلك يحق لهذا الأخير أن يطالب السلطات المخولة قانونا بالتعويض عن هذا الضرر، ويطلق على هذه الدعوى بدعوى التعويض.

وقد عرفها الدكتور عمار عوابدي على أنها: " تلك الدعوى القضائية التي يقوم برفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات المختصة للمطالبة بالتعويض الذي يمكن أن يجبر به الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة الضار"¹

فترفع هذه الدعوى أمام الغرفة المختصة لدى المجلس القضائي، كالقرارات التعسفي بترع الملكية للمنفعة العامة، أو دعوى تكملة التعويض المقدر من طرف الجهات المختصة في تقديره في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة.²

¹ عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، القضاء الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003 نص: 566

² عمار عوابدي: نفس المرجع السابق، ص: 148

الفرع الثالث: دعوى التزوير:

بين المشروع الجزائي صور التزوير كتزوير السندات الإدارية التي اعتبرها جنحا قرر لها عقوبات.

أولا: طرق التزوير:

1. التزوير المادي: نص عليها قانون العقوبات في المادة 222 حيث أقر بمعاينة كل من حولت له نفسه تزوير المحررات أو الوثائق الخاصة.

2. التزوير المعنوي: نص عليه في المادة 01/223 على كل من تحصل بغير حق على الوثائق المذكورة أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو إقرارات كاذبة، كما تشدد المحكمة العليا على ضرورة أن يبين حكم الإدانة الوثائق المزورة وطريقة التزوير.¹

ثانيا: العقوبات:

نصت عليها المادة 222 من قانون العقوبات على كل من قام بتزوير السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الصادرة عن جهة إدارية بالحبس من 06 أشهر إلى 03 سنوات و بغرامة مالية من 1500 دج إلى 15000 دج كما يحرم الشخص المزور من الحقوق الوطنية لمدة سنة إلى خمس سنوات.²

وقد فصل المشروع الجزائري بين تزوير المحررات و بين استعمالها فجعل لكل منهما جريمة قائمة بذاتها و يترتب على هذا الفصل أن مرتكب التزوير يعاقب ولو لم يستعمل الورقة المزورة، وأن من يستعمل الورقة المزورة يعاقب على فعله ولو لم يرتكب التزوير أو اشترك فيه، وإذا ساهم في تزوير السند الإداري المثبت للملكية العقارية واستعمله فإنه يكون مسؤولا عن الجريمتين وتسلب عليه العقوبة الأشد.³

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 149

² المرجع نفسه، ص: 150

³ لحسن بوسقيعة: مرجع سابق، ص: 361

كما يمكن رفع الدعوى التزوير الفرعية وهذا عند اكتشافها من طرف أطراف الخصومة أمام القاضي المدني، فيتم إرجاء الفصل في الدعوى المدنية لغاية الفصل النهائي في دعوى التزوير.¹

¹ فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 150

خلاصة الفصل الثالث:

وكنخلاصة لما سبق ذكره في هذا الفصل الذي فيه أحكام السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية و الذي تم فيه تبيان لأهم أنواع الشهر العقاري في التشريع الجزائري و الذي تطرقنا فيه إلى تعريف الشهر على أنه نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة الإجراءات و الشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق المصلحة العمومية، كما يتم هذا الشهر وفقا لإجراءات معينة، حيث يتم يترتب على هذا الشهر بعد إتمام إجراءاته اللازمة عدة آثار بالنسبة لأطرافها و بالنسبة للغير حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

وتطرقنا كذلك إلى أهم الإجراءات الناشئة عن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في المبحث الثاني الذي يوضح لنا كيفية رفع الدعوى و أهم بياناتها إلى أن تم استخلاص أهم الدعاوى المتعلقة بالسندات الإدارية و المتمثلة في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض و دعوى التزوير.

حائِثُ

خاتمة:

تعتبر مسألة إثبات الملكية العقارية ذات إشكال كبير يواجه الجهات المختصة في تسيير الملكية العقارية، ولعل من بين تلك الأسباب المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية و النصوص القانونية التي لم تعرف أي انسجام قانوني ولا تطبيقا ميدانيا سواء خلال الفترة الاستعمارية أو ما بعد الاستقلال. ومما لا شك فيه أن المشروع الجزائري بعد الاستقلال حاول تنظيم مسألة إثبات الملكية العقارية وهذا بإصدار ترسانة هائلة من القوانين كالعقود الإدارية و القرارات الإدارية.

وتعتبر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وتتوزع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إلى تصرفات إدارية مثبتة للملكية العقارية، وسندات مسلمة إثر عملية التحقيق العقاري.

فبالنسبة للتصرفات الإدارية المثبتة للملكية العقارية فتمثل في العقود و القرارات الإدارية، فالقرارات هي التي تصدرها الإدارة العمومية بإرادتها المنفردة لإحداث آثار قانونية لصالح النفع العام مثل قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما العقود الإدارية فهي ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه الغدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتضمن شروطا استثنائية و مثال ذلك العقود الإدارية المتضمنة بيع عقاري في إطار تسوية البناءات اللاشريعة.

كما أن هناك سندات إدارية مثبتة للملكية العقارية تسلم إثر عملية التحقيق العقاري والمتمثلة في شهادة التقييم المؤقت وشهادة الملكية والدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد انتهاء عملية المسح العقاري.

وتكمن أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في أنها صادرة عن جهات إدارية رسمية في الدولة ولها قوة إثبات أكبر حجوة عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية كالسندات التوثيقية والسندات القضائية

كما أنه ينتج عن هذه السندات تكون الإدارة طرفا فيها باعتبار المنازعة ناشئة عن سند رسمي صادر عن جهة إدارية في الدولة، حيث يحق لكل شخص له صفة و أهلية قانونية ومصلحة مشروعة أن يتبع إجراءات محددة قانونا لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة سواء كانت المنازعة من

خاتمة

اختصاص القضاء العادي أو القضاء الإداري، و الدعاوي الناشئة عن السندات الإدارية تتمثل في: دعوى الإلغاء و دعوى التعويض، ودعوى تزوير السند الإداري.

وفي الأخير تدعيما لما سبق ذكره يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي تعد مهمة لتدعيم قضية إثبات الملكية العقارية و هذا من خلال النقاط التالية:

1. ضرورة تكوين أشخاص مؤهلين قانونا لتحرير هذه السندات تجنبنا للمشاكل التي تنجم عن الأخطاء الواردة في تحريرها.
2. الاهتمام بمجال الإثبات العقاري عن طريق تكوين قضاة تكون لهم معرفة كافية بمختلف السندات المحررة من طرف الإدارة حتى يتسنى لهم استبعاد بعض السندات المقدمة من طرف الخصوم أثناء النزاعات المطروحة أمامهم.
3. ضرورة و حتمية الاشتراك و التدخل المباشر لجميع الأطراف التي لها علاقة بالسندات الإدارية خاصة بين المصالح الإدارية و الجهات القضائية.
4. ضرورة تدخل المشروع الجزائري لسن قانون خاص بإثبات الملكية العقارية يتناول من خلاله كل السندات الإدارية ليقوم بها القاضي في فض المنازعات بشكل دقيق.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر:

القانون المدني الجزائري المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

ثانياً: المراجع:

01. النصوص الرسمية:

أ. الدساتير:

- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لـ 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري .
- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 23 فبراير 1989، الجريدة الرسمية، عدد 09، 1989
- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، عدد 76، 1996 .

ب. القوانين العضوية، القوانين، الأوامر:

01. الأمر رقم 188/67 المؤرخ في: 27/09/1967 المتعلق بنازل الدولة للبلدية عن سكنات ومراكز التجمعات السكنية.
02. الأمر رقم 26/67 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ / 07 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد 19، 1974
03. القانون 01/81 المؤرخ في: 02 ربيع الثاني 1401 هـ / 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 06، 1981، المعدل و المتمم بالقانون 02/83 المؤرخ في: 29/01/1983 الجريدة الرسمية، العدد: 05، 1983.

04. القانون 18/83 المؤرخ في 04 ذو القعدة 1403 / 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد: 34، 1983
05. القانون رقم 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، عدد: 15، 1990
06. القانون رقم 09/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، عدد: 15، 1990.
07. القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في: 17/08/2008 المتضمن كيفية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.
08. القانون رقم 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في: 22/05/2001، الجريدة الرسمية، عدد: 29، 2001.
09. القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد: 52، 1990 المعدل بالأمر رقم: 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد: 55، 1995.
10. القانون رقم 11/91 المؤرخ في: 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد: 21، 1991.
11. الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 20 رمضان 1391 / 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد: 97، 1971.
12. القانون رقم 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985 المتضمن قواعد شغل الأراضي.
13. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

جـ. النصوص التنظيمية:

01. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في: 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية
02. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
03. المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في: 10/12/1983 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في: 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد: 51 ن 1983.
04. المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في: 26 ذي القعدة 1405 / 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو حضرية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن، الجريدة الرسمية، عدد: 34، 1985.
05. المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في: 22/12/1990 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاريين و الحضريين، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، الجريدة الرسمية، عدد: 68، 2003.
06. المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في: 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل بالمرسوم رقم 117/94، المؤرخ في 01 جوان 1994، الجريدة الرسمية، عدد 36، 1994.
07. المرسوم رقم 322/94 المؤرخ في: 17/12/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية ن عدد 67، 1994.
08. المرسوم الرئاسي رقم 250/02 المؤرخ في: 27/07/2002 المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 301/03 المؤرخ في 11/09/2003 المتضمن الصفقات العمومية.
09. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في: 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ن الجريدة الرسمية ن عدد 26، 2008.

ثانيا: المؤلفات

- 1- إبراهيم سعد: المدخل إلى نظرية القانون، نظرية الحق، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2006
- 2- أحمد أبو الوفاء: التعليق على قانون الإثبات، دون طبعة، دار المعارف للنشر، مصر، دون ذكر تاريخ النشر.
- 3- أحمد أبو الوفاء: نظرية الأحكام في قانون المرافعات، الطبعة السادسة، منشأة المعارف، مصر، دون ذكر تاريخ النشر.
- 4- محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ النشر.
- 5- حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003
- 6- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ن. 2003
- 7- رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001.
- 8- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 9- عبد الحميد الشناوي: إجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر، دون طبعة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2004.
- 10- عبد الغني بسيوني عبد الله: القانون الإداري، منشأة المعارف، مصر، 2003
- 11- عبد المنعم فرج الصده: مصادر الإلتزام، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر، 1992
- 12- عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دار ريجانة، الجزائر، 1999.
- 13- عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دون هومة، الجزائر، 2004.
- 14- عمار عوابدي: القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني ن ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ندون ذكر تاريخ النشر.
- 15- عمار عوابدي: نظريات القرارات الإدارية العامة و القانون الإداري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 16- علي ختار شنتاوي: الوجيز في القانون الإداري، دون طبعة، دار وائل للنشر و التوزيع، الأردن، 2003.

- 17- علي فيلاي: الشهر العقاري في ضوء القضاء، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ن جامعة الجزائر ن الجزء:42، العدد:02 ن سنة 2000
- 18- لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ن الجزائر، 2004.
- 19- محمد أنس قاسم: العقود الإدارية، جامعة القاهرة، مصر، 1999.
- 20- محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية ن الجزائر، دون تاريخ الطبع.
- 21- محمد فاروق عبد الحميد: التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 22- فيصل الوافي: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- ثالثا: الرسائل الجامعية.

- 1- الحاج عاشور عبد الله ومن معه: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق، قسنطينة ن 2007.
- 2- زواوي محمود: الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، 1986.
- 3- محمد كنانة: النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع مؤسسات إدارية و دستورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2006/2005.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

إهداء

كلمة شكر

مقدمة أ.

الفصل التمهيدي: ماهية السندات الإدارية

المبحث الأول : مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 03

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 03

المطلب الثاني: التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 03

المبحث الثاني: مميزات السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 08

المطلب الأول: خصائص السندات المثبتة للملكية العقارية وأهميتها 08

المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلين لتحرير السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 10

المبحث الثالث: تمييز السندات الإدارية عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية 14

المطلب الأول: تمييز السندات الإدارية عن السندات التوثيقية 14

المطلب الثاني: تمييز السندات الإدارية عن السندات العرفية 16

المطلب الثالث: تمييز السندات الإدارية عن السندات القضائية 17

الفصل الأول: الأعمال الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية

- المبحث الأول: القرارات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية و تطبيقاتها 23
- المطلب الأول: القرارات الإدارية وتطبيقاتها..... 23
- المطلب الثاني: العقود الإدارية وتطبيقاتها 26
- المبحث الثاني: الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري..... 31
- المطلب الأول: شهادة التقييم المؤقت 31
- المطلب الثاني: شهادة الملكية 32
- المطلب الثالث: الدفتر العقاري..... 33

الفصل الثاني: أحكام السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

- المبحث الأول: شهر السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وآثارها 40
- المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري..... 40
- المطلب الثاني: إتمام إجراءات الشهر العقاري..... 43
- المطلب الثالث: آثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية..... 46
- المبحث الثالث: المنازعات الناشئة عن السندات الإدارية..... 47
- المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى 47
- المطلب الثاني: الدعاوي الناشئة عن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية..... 49
- خاتمة 55
- قائمة المصادر والمراجع 58

فهرس الموضوعات

