



جامعة ابن خلدون - تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: القانون عقاري

بعنوان:

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تحت اشراف :

*الدكتور ولد عمر الطيب

من اعداد الطالبين:

*بلقاسم محمد

*بن عبدالله الطيب

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	الدكتور: سليمي الهادي
مشرفا مقرر	أستاذ التعليم العالي	الدكتور: ولد عمر الطيب
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر	الدكتور: كاسيلي أحمد محمد
عضوا مناقشا	أستاذة التعليم العالي	الدكتوره: مكى خالدية

السنة الجامعية: 2024 - 2025

إهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلاله ووجه الكريم على ان أمدني، بالقوة من أجل مواصلة مسيرتي الدراسية وانجاز هذا العمل المتواضع الذي اهديه الى:

إلى روح الوالد الطاهرة، الذي رحل عن الدنيا، أسأل الله أن يرحمته ويسكنه الفردوس الاعلى.

وإلى والدتي الغالية، أطال الله في عمرها ومتعها بالصحة والعافية، التي كانت ولا تزال الدعامة الأولى في حياتي

وإلى إخوتي وأخواتي، رفقاء درب والداعمين الأوفياء، الذين أجد فيهم العون والتشجيع في كل مراحل حياتي.

وإلى زوجتي وخليفتي، وإلى أبنائي الأعزاء، فلذات كبدي ونور عيني، إبراهيم الخليل ويونس

الى كل قدم لي يد العون في انجاز هذا العمل من قريب او بعيد وخاصة زميلي في العمل إليكم جميعاً، أهدي ثمرة هذا الجهد، عرفاناً وتقديراً ووفاءً.

بلقاسم محمد

إهداء

إلى روح والدي الطاهرة، الذي رحل عن الدنيا وترك في قلبي أثرًا لا يُمحى، كان سندي في الحياة ومصدر إلهامي، أسأل الله أن يتغمده بواسع رحمته ويسكنه فسيح جناته.

وإلى والدتي الغالية، أطال الله في عمرها وامتّعها بالصحة والعافية، التي كانت ولا تزال الدعامة الأولى في حياتي، بصبرها، ودعائها، وحنانها اللامحدود.
وإلى إخوتي وأخواتي، رفقاء الدرب والداعمين الأوفياء، الذين أجد فيهم العون والتشجيع في كل مراحل حياتي.

وإلى زوجتي العزيزة، شريكة دربي ورفيقة أيامي، التي تحملت عناء الطريق وصبرت على تقصيري، فكانت الدعامة الأولى بعد الله في مواصلة هذا المشوار، وإلى أبنائي الأعزاء، فلذات كبدي ونور عيني، الذين أرجو أن يجدوا في هذا العمل قدوة تُحتذى وسبيلًا يُهتدى.

الى كل من ساهم في هذا العمل من قريب او بعيد إليكم جميعًا، أهدي ثمرة هذا الجهد، عرفانًا وتقديرًا ووفاءً.

بن عبد الله الطيب

الشكر

إذا عجزت يداك عن المكافئة فلن يعجز لسانك عن الشكر، فأولا شكرنا لله عز وجل الذي نحمده على توفيقه لنا في انجاز هذا العمل المتواضع، والصلاة والسلام على أفضل خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم، ثم نسدي بخالص عبارات الشكر الى:

الى من اثار لنا طريق ولم يبخل علينا بتوجيهات طوال فترة اعدادنا لهذا البحث المتواضع الأستاذ الدكتور ولد عمر الطيب.

الى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وتخصيصهم الوقت الكافي لمناقشة مذكرتنا واثراءها بملاحظاتهم القيمة.

الى جامعة ابن خلدون رئاسة وأمانة وإدارة.

تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة في حياة الشعوب لما لها من دور كبير حيث تعتبر كمصدر من المصادر الأساسية في الاستقرار والاستثمار، وحق الملكية كان منذ القدم محل اهتمام من قبل الدولة حيث عملت هذه الأخيرة الى تنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استغلاله واستعماله وتوفير له الحماية من أي تعرض، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يلي أهمية خاصة لموضوع الملكية العقارية وذلك من خلال سن ترسانة من القوانين.

ويعرف حق الملكية على انه حق الاستثمار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون، فحق الملكية هو حق جامع ومانع ودائم¹.

ولقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم في مادته 27 "الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها"².

ومرت الملكية العقارية في الجزائر بعدة مراحل مختلفة، حيث في مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي او مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني كانت الأراضي مقسمة إلى أراضي العرش، وهي الأراضي التي يم استعمالها جماعيا من طرف سكان قرية أو قبيلة معينة أراضي ملك وهي التي يملكها أشخاص أو عائلات سواء بصفة فردية أو مشاعة بينهم ولكن ليس لديهم عليها عقود، أراضي الحبوس أو الأوقاف وهي العقارات التي تحبسها لصالح مشاريع كمؤسسات دينية أو خيرية أو حبست عمى الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال كالانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له، بالإضافة

¹ - عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص493.

² - قانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، ص1563.

إلى الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة، صدور أمر 1846/07/02 الذي يعتبر الأراضي لغير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك بالتالي تقول ملكيتها للدولة الفرنسية، بحيث كان الهدف من إصدار هذا الأمر الاستيلاء على أراضي الحبوس كأراضي المواطنين غير المالكين لعقود الملكية، إضافة إلى قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين.

أما في مرحلة ما بعد الاستقلال فقد بقيت القوانين القديمة سارية المفعول في الفترة ما بين 1962-1970 تميزت بصدور الأمر 20/62 المؤرخ في 24/8/1962 المتعلق بالأحكام الشاغرة، صدور مرسوم 62/03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار، و أيضا مرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية وبالتالي فإن العقود التي تمت بعد 01/07/1962 والمنصبة على حقوق عينية عقارية سواء حررت داخل الوطن أو خارجه المخالفة لهذه الأحكام هي عقود باطلة.

أما في الفترة الممتدة ما بين 1971 إلى يومنا هذا تميزت بصدور مجموعة من نصوص قانونية منها ما الغي ومنها ما لا يزال ساري المفعول وتتمثل في الأمر 91/70 المتعلق بمهنة التوثيق، والأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الذي ألغى القوانين والأنظمة الزراعية السابقة، بحيث أحدث تغييرا كبيرا في تنظيم الملكية العقارية، وغيرها نصوص قانونية تهدف إلى ضبط الملكية العقارية واهمها الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية، الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الأمر 92/76 المتعلق بتسجيل العقاري، قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ونظرا لما للعقار من أهمية في تطوير المجتمع ولما له من دور فعال في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وبالرجوع الى جل القوانين التي تحكم العقار في بلادنا يمكن استخلاص

جملة من السندات يتم من خلالها اثبات الملكية العقارية سواء للأفراد او الدولة ومن بين هذه السندات نجد السندات الإدارية التي هي مجموعة من العقود والقرارات والاحكام الإدارية التي تحرر او تصدر من طرف موظف عام يملك الاختصاص يخول له بتحرير السند كما ان السندات الإدارية أهمية كبيرة في اثبات الملكية العقارية حيث يعتبر السند الإداري وثيقة رسمية ذات قوة ثبوتية يهدف الى اثبات الملكية العقارية ،وهذا ما دفعنا الى اختيار هذا الموضوع من اجل التعرف على السندات الإدارية والطبيعة القانونية لها، حيث تطرقنا من خلال دراستنا في هذا البحث الى طرح الإشكالية التالية: ماهي السندات الإدارية وكيف يتم اثبات هذه السندات وما مدى حجيتها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية المثارة قمنا بإتباع المنهج الوصفي، التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية، والمنهج التاريخي عند الضرورة، حيث خصصنا الفصل الأول لماهية السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية والفصل الثاني كيفية اثبات هذه السندات ومدى حجيتها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تشكل عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك الى إيجاد أليات وأدوات قانونية تثبت بها ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات الواردة عليها.

وبالرجوع الى القوانين التي تنظم الملكية العقارية نجد عدة أنواع من السندات واهمها السندات الإدارية. فما هي السندات الإدارية، ومن خلال الإشكالية المثارة سنتناول الحديث عن الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، وذلك من خلال بيان ماهية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية (المبحث الأول) ثم أنواعها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

للقوف على حقيقة السندات الإدارية كألية أعدها المشرع لإثبات الملكية العقارية يقتضي منا ان نتطرق الى تعريف السندات الإدارية وخصائصها (المطلب الأول) ثم بيان التطور التاريخي لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وخصائصها

سيتم من خلال هذا المطلب التعريف بالسند الإداري وإعطائه الوصف القانوني الملائم (الفرع الأول)، ثم بيان خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف السندات الإدارية

يعتبر العقد الإداري من أهم العقود الرسمية فقد عرف القانون المدني¹ العقود الرسمية في مادته 324 على أنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ويتبين من خلال نص المادة أن هناك ثلاث شروط يجب توفرها في السند الرسمي ليكتسب الحجية.

- أن يكون السند محرر من طرف موظف عام ككتاب الضبط أو ضابط عمومي كموثق أو شخص مكلف بخدمة عامة

- أن يكون محرر السند يملك الاختصاص الموضوعي والمكاني الذي يخوله بتحرير هذا السند (في حدود سلطته واختصاصه)

- أن يراعي الموظف في تحرير السند الأشكال القانونية التي حددها المشرع خاصة منها التي نص عليها المشرع في المادة 26 من القانون 02/06² المتعلق بالتوثيق

ويقصد بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية تلك التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها طرف متعاقد بشرط خضوع السند لنظام الشهر العقاري³.

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريد الرسمية العدد 31، سنة 2007

² - للقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن مهنة الموثق، ج ر العدد 14، مؤرخة في 08/03/2006.

³ - أنظر، يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2016، ص52.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

ويقصد بالسندات الإدارية أيضا السندات الإدارية الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية ومثال ذلك سندات عقود البيع، عقود التبادل المحررة وفقا للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون أملاك الدولة¹ والمرسوم التنفيذي 254/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وأيضا عقود الاستصلاح المحررة في إطار القانون رقم 18/83 المتعلقة بحياسة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي² والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحدد لشروط التنازل على الأراضي الصحراوية في المساحات الإصلاحية.

ومن ناحية أخرى يعرف حمدي باشا عمر السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير³.

وتعرف كذلك على أنها تلك العقود تبرمها الإدارة في تنمية حياتها المدنية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي، حيث تحرر هذه العقود من طرف رؤساء البلديات، الولاية، الموظفون المؤهلون من مصالح أملاك الوطنية ذوات صفة ضابط عمومي.

كما يعرف السند على أنه كل وثيقة أو محرر يبين الوضعية القانونية للعقار في وقت معين، يدل على ملكية هذا العقار أو على حق عيني عقاري، ويحرر وفق الإجراءات الشكلية التي حددتها النصوص القانونية السارية المفعول عند تاريخ تحرير السند.

¹ - القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون أملاك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² - القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية باستصلاح الاراضي، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983

³ - أنظر، حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط6، دار هومه، الجزائر، 2006، ص41.

وعليه ومن خلال التعاريف السالفة الذكر فإن السندات الإدارية هي عبارة عن وثائق تحررها الإدارة العمومية والتي تشمل القرارات والعقود الإدارية التي تصدرها بمناسبة اكتسابها للأموال العقارية أو التصرف فيها لفائدة الغير.

الفرع الثاني

خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية عدة خصائص تتمثل فيما يلي.

أولاً- السند الإداري وثيقة رسمية

لقد اهتم المشرع بالسندات اهتماما كبيرا لدورها في إثبات الملكية العقارية وذلك باشتراطه الشكلية في جميع السندات التي انعقدت بعد سريان القانون المنظم لمهنة التوثيق، وعليه تعتبر الرسمية أساس لاعتبار المحرر سنداً إدارياً رسمياً.

ثانياً- السند الإداري صادر عن جهة إدارية

يصدر السند الإداري من طرف الإدارة وذلك من خلال تصرفها في ملكيتها العقارية حيث تصدر الجهة الإدارية في الدولة بحيث أن تكون تخضع إلى القانون العام ومن أهم هذه الجهات الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات ذات الطابع الإداري.

- الدولة

يقصد بها السلطة المركزية ومن بين هذه الأجهزة والإدارات العمومية مصالح رئاسة الجمهورية، الحكومة، الوزارات وما يرتبط بها من أجهزة وتنظيمات وفروع إدارية.

- الولاية

تعتبر الولاية وحدة من الإدارة المحلية وهي من المجموعات الإقليمية التي نص عليها الدستور بموجب نص المادة 15 منه ويقصد بالولاية أيضا مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي وهذا وفق لنص المادة الأولى من قانون 09/90 المؤرخ في 07/04/1990.

- البلدية

تتمتع البلدية بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة فهي الجماعة الإقليمية القاعدية في الإدارة المحلية حيث تخضع لقانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المعدل والمتمم وتشمل الهيئات والأجهزة القائمة بها سواء كانت أجهزة للمداولة ولتنفيذ.

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

طبقا للمرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ 07/10/2010 المتضمن قانون الصفاقات العمومية والذي أخذ مفهوم واسع للمؤسسات العمومية حيث نص في مادته الثانية منه على عدة أنواع من المؤسسات العمومية.

المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع الإداري

المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي

المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني

المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري

ثالثا- السند الإداري يهدف إلى إثبات الملكية العقارية

يعتبر السند الإداري من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية على غرار السندات التوثيقية والعرفية والقضائية، فبمجرد شهر السندات الإدارية في المحافظة العقارية تثبت الملكية العقارية، كالقرارات الإدارية الصادرة بإدارة منفردة مثلا قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بعد شهره يصبح سندا قانونيا لإثبات الملكية فالعقارات أو العقود التي تتمثل في السندات الإدارية تعد بعد شهرها دليلا لإثبات وبهذا تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية.

رابعا- السند الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة

إن هدف الإدارة من وراء السندات الإدارية سواء كانت قرارات إدارية أو عقود هو تحسين المصلحة العامة سواء لها أو للأفراد، فالدولة وهيئاتها تسعى من خلال السندات الادارية إلى تحقيق المنفعة العامة لجميع الأفراد.

خامسا- السند الإداري يخضع في منازعاته إلى جهة القضاء الإداري

بما أن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية صادرة عن جهات إدارية في الدولة (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري) فإن النظام القضائي الجزائري يرى أن الجهة القضائية التي تفصل في المنازعات المتعلقة بالسندات الإدارية هي القضاء الإداري. ومما سبق ذكره فإن للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية أهمية كبيرة في مجال إثبات الملكية العقارية حيث تتمتع بقوة ثبوتية كونها صادرة عن جهات إدارية.

المطلب الثاني

التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تميزت الملكية العقارية في الجزائر بعدم الاستقرار خلال الفترة الاستعمارية وهذا راجع للسياسة الاستعمارية التي كانت تهدف الى تجريد السكان من املاكهم، وهذا الامر اثرا سلبا على الوضعية العقارية بعد الاستقلال وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب وعلى وجه الخصوص بيان التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية انطلاقا من الفترة الاستعمارية الى غاية الوقت الحالي.

الفرع الأول

السندات الإداري المثبتة للملكية العقارية أثناء الفترة الاستعمارية

لقد كانت السياسة العقارية في العهد الاستعماري جد متناقضة، لأن فرنسا ومنذ دخولها للجزائر كان هدفها الرئيسي توفير أراضي للمعمرين وذلك بتأسيس دومين للدولة استبدالا لدومين البايلك ثم سعت الى تطبيق القانون الفرنسي على الملكية العقارية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين الأتراك، ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الاتراك او اجبروا على الهجرة، وكان هذا عن طريق قيام السلطات الفرنسية بإصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سنداتها¹، وترتب على هذه القوانين التي اقرها التشريع الفرنسي تسليم سندات من قبل إدارة الأملاك وتتنقسم هذه السندات الى نوعين:

¹ - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2007، ص64

أولاً- سندات إدارية محررة ومسلمة إثر التحقيقات الكلية.

هي التي تمت وفق لإجراءات القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 الذي كان هدفه فرنسا الأراضي الجزائرية وبعد تحقيقات كلية جاء قانون 28 أفريل 1887 الذي سلم للأهالي سندات ملكية حيث تبين هذه السندات لكل مستفيد حصته وطبيعة عقاره ومساحته وتسميته.

ثانياً- سندات إدارية محررة ومسلمة إثر التحقيقات الكلية والجزئية

جاء هذا القانون بما يعرف بالتحقيق الكلي والجزئي وهو اجراء تلقائي تقوم به الدولة الفرنسية لاسيما في أراضي العرش والتي لم يتقدم حائزوها بطلبات التملك الأراضي التي يستغلونها ومنحهم سندات ملكية ، وهذا من اجل القضاء على الأراضي التي كانت سابقا وغير القابلة للتصرف فيها حتى يسهل الاستلاء عليها حيث يتم تحرير وتسليم هذا النوع من السندات اثر إجراءات التي تضمنها قانون 16 فيفري 1897 المكمل لقانون 04 افريل 1926 حيث تتضمن هذه السندات حصص المستفيدين وطبيعة عقاراتهم ومساحته وتسميته وكذا الأعباء التي تثقل العقارات بالإضافة الى ذلك تتضمن مواجهة الجميع ملكية العقار بعد انتهاء الإيداع تصبح لها حجية اثبات مهما كان السند الذي تستند عليه.

الفرع الثاني

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بعد الاستقلال

بعد استعادة الجزائر لسيادتها الوطنية قام المشرع الجزائري بإصدار قانونا تضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمول بها، باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

الوطنية، كما أصدر أيضا مجموعة من القرارات الإدارية بهدف حماية الملكية العقارية. اما فيما يخص العقود الإدارية فقد استمر العمل بها.

أولا- القرارات الإدارية

بعد الاستقلال أصدر المشرع عدة قرارات حيث كان الهدف منها اكتساب العقار وحمايته وتجميعه في يد السلطة الإدارية من بين القرارات التي أصدرها المشرع الجزائري.

قرار تأميم العقار الصادر ضمن قانون الثورة الزراعية رقم 173/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971.

قرار منح فرص لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتسليم سندات الملكية التي تخص الاراضي المندمجة فيه وفقا للأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية.

ثانيا العقود الادارية

تعتبر العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، حيث تقوم بتحرير هذه العقود مديرية أملاك الدولة او الجمعات المحلية بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة ومؤسساتها كما اشترط المشرع شهر هذه العقود حتى يمكن الاحتجاج بها وهذا طبقا لنص المادتين 15. 16 من الامر 74/75 المتضمن اعداد المسح العام

للأراضي وتأسيس السجل التجاري¹، ومن بين العقود التي كان لها تأثير كبير على الوضعية العقارية في الجزائر نجد.

- عقود التنازل على القطع الأرضية للمنفعة العامة.

المبحث الثاني

أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

ان عملية تطهير العقارات في الإدارة الجزائرية ترمي الى إيجاد اليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها، لكي تتمكن الدولة من الحصول على موارد الريع سواء تعلق ذلك العقار الحضري او العقار الفلاحي.

وتزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما الى وجود عقارات لها سندات، وبدونها فلا وجود للاستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين كانوا او أجانب.

بالرجوع الى جل القوانين التي تحكم العقار في بلادنا يمكن ان نستخلص عدة أنواع من السندات الإدارية التي تثبت الملكية العقارية نذكر منها: العقود الإدارية، التحقيق العقاري، المسح العام للأراضي، الاحكام القضائية، القرارات الادارية.

¹ - الامر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر رقم

92 المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم

المطلب الأول

العقود الادارية والقرارات الادارية

ما دام ان الدولة ومؤسساتها المحلية تمتلك رصيد عقاري مثلها مثل الافراد حيث تعد الدولة أكبر مالك عقاري فان القانون خول لها التصرف في هذه الأملاك العقارية وفق الطرق القانونية المعترف بها ولكي تتمكن من التصرف في وعائها العقاري يجب عليها ابرام عقود وإصدار قرارات.

الفرع الأول

العقود الإدارية

هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة من جهة والمستفيد من العقار المراد إكسابه من جهة أخرى¹ حيث تهدف العقود الإدارية الى تحقيق منفعة عامة او خدمة عامة حيث تختلف عن العقود المدنية كما تهدف أيضا الى توفير الحماية اللازمة لأطراف العقد.

وتعرف العقود الإدارية أيضا على انها عبارة عن اتفاقيات يكون أحد أطرافها شخص معنويا عاما كالدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث ان المشرع اقر للإدارة في سبيل نقل املاكها العقارية للغير ان تلجا الى التعاقد، فتبرم عقودا إدارية

¹ - عمر حمدي باشا، حماية...، المرجع السابق،

تظهر فيها الإدارة بمظهر السلطة العامة¹، ومن امثلة العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية نذكر: عقود التنازل عن قطع أرضية، العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة باستصلاح الأراضي وعقد البيع الإداري الخ.

أولا عقود التنازل

1-عقود تنازل عن المساكن والقطع الأرضية طبقا للأمر 88/67 المؤرخ في 27 سبتمبر 1967 حيث تضمن هذا الامر تنازل الدولة للبلديات عن سكنات ومراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية البطالة او عمليات الكوارث.

2-عقود تنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الامر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن انشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، حيث قام بتحويل الأراضي التي تدخل النطاق الحضري الى البلديات، مما ينتج عنه عدم تصرف الافراد في هذه الأراضي، حيث يتم هذا وفق إجراءات تقوم بها البلدية منها دفع تعويض للمالك مع مراعاة احتياجاته كما تقوم ببيع هذه الأراضي التي أصبحت تحوز عليها للخواص او المؤسسات العمومية وهذا بعد قيامها بجميع الإجراءات من تجزئة وضبط للأسعار واعداد للمداولة مع خضوع العقد لعمليات الشهر.

3-عقد التنازل طبقا لقانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية والهيئات والأجهزة

¹ - انظر، حمود مليسا، حجية العقود المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007، المجلد ب، العدد 47، ص 377.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

العمومية¹. حيث كانت الغاية منه توفير سكن لكل مواطن جزائري ويتم بموجب عقد اداري يتم تحريره من طرف مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية ويكون معفى من جميع الحقوق والرسوم ويخضع لإجراءات الشهر لكن اعفاه من جميع الحقوق والرسوم ادي الى خسائر واستنزاف لخزينة الدولة لان التنازل مقابل أسعار رمزية مما أدى بالمشرع الى الغائه بموجب قانون المالية لسنة 2001.

4-العقود الإدارية المتضمنة بيع العقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85² المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية او خاصة كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث نصت المادة 12 من هذا المرسوم على انه "يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء او رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية".

¹ - عمر حمدي باشا، نقل...، المرجع السابق، ص52

² - المرسوم التنفيذي رقم 212/85، المؤرخ في 13/08/1985، يحدد شروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلا أراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود و/او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، الصادرة بتاريخ 18/08/1985

ثانيا - عقود الاستصلاح

يعد الاستصلاح سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري حيث عرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة 08 من قانون 83 / 18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بانه "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"¹.

كما يقصد بالاستصلاح في مفهومه الواسع كل عمل من شأنه ان يؤدي الى جعل الأرض الغير قابلة للزراعة ارضا زراعية منتجة، وذلك من خلال القيام بالأعمال التي تؤدي الى ازالة كل العوائق التي تحول دون ذلك².

واشترط المشرع ان يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح باستثناء الأراضي التي ادمجت في صندوق الثورة الزراعية أي الأراضي المعدة للزراعة العائدة للدولة ومؤسساتها كما اشترط المشرع أيضا ان يتم اعداد برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات وتمنح ملكية الأراضي المراد استصلاحها بثمن رمزي كما يكون معرض للفسخ في حالة عدم انجاز المترشح لبرنامج الاستصلاح خلال مهلة خمس سنوات وذلك من اجل ضمان الجدية في احياء الأرض من قبل المستفيد³.

¹-قانون 83/18 المؤرخ في 13 اوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 اوت 1983

²- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص98

³- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 52

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

-العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 289/92¹ المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، جاء هذا المرسوم تطبيقاً لأحكام المادتين 18-19 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ونص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وذلك قصد انشا مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية ومن اهم هذه الشروط ان البيع يتم بمقابل مالي وليس بمبلغ رمزي كما جاء في قانون 18/83 كما نص على مساهمة الدولة في تكاليف انجاز مشروع الاستصلاح وذلك من خلال توفير الكهرباء والماء وسبل الوصول الى الأرض.

-العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 484/97² المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية واعبائه وشروطه وذلك قصد تشجيع الاستثمار في المجال الزراعي وتمكين تطبيقه في الأراضي الجبلية والسهبة والصحراوية حسب دفتر الشروط الملحق به.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

² - المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 1997/12/15، جريدة رسمية عدد 83، المؤرخة في 1997/12/17، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 83/12، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.

الفرع الثاني

القرارات الإدارية

ان امتلاك الإدارة لجملة من الامتيازات جعلتها تقدم على استخدام سلطتها في ان تفرض بإرادتها المنفردة قرارات ترتب عنها حقوق والتزامات في مواجهة الغير دون الحاجة الى الحصول على موافقة الغير ورضائه.

والقرارات الإدارية هي العمل القانوني الانفرادي الصادر عن الإدارة والذي من شأنه احداث أثر قانوني وهو تحقيق منفعة عامة ويعتبر هذا العمل الإداري الوحيد الذي يثير تطبيق قواعد القانون الإداري بصفة حتمية والية.

ويعرف القرار الإداري على انه " العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام الذي من شأنه احداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"¹

ويعرف القرار الإداري على انه " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث اثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد او تعديل او الغاء وضع قانوني قائم"² ومن اهم القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية ما يلي.

¹ - انظر محمد الصغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم، 2017، ص 8

²- علاء الدين عشي، مدخل الى القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 265

أولاً- قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

تلجأ الإدارة الى اصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها املاكاً او حقوق عقارية ومن أهمها قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طبقاً لنص المادة 2 من قانون 11/91 حيث عرفته المادة 2 من قانون 11/91 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة بانه " يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك او حقوق عقارية، ولا يتم الا اذني أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى نتيجة سلبية¹" حيث يعد هذا الأسلوب اجراء اداري تلزم بموجبه الإدارة احد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية او حقوقه العينية العقارية من اجل المنفعة العامة.

كما تتم عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وفق إجراءات نص عليها المشرع في المادة 4 من قانون 11/91 السالف الذكر حيث تتمثل عن طريق ما يلي:

-التصريح بالمنفعة العمومية

-تحديد وتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها

-قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها

-قرار نزع الملكية مشهر في المحافظة العقارية

كما تجدر الإشارة الى ان قرار نزع الملكية يتم وفق اجراء اداري من طرف الإدارة دون

تدخل القضاء الا في تقديم طعن صحة النزع

3- قانون 11/91، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في

ومن اهم الاثار التي تترتب على قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

-نقل الملكية العقارية من الافراد الى الدولة.

-تطهير العقار محل نزع الملكية من جميع الحقوق العينية الواردة عليه وهذا ما أكده

مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/12/16 تحت رقم 12419¹.

ثانيا- سند الملكية

يعتبر سند الملكية سند رسمي في اثبات الملكية العقارية وقد استعمل سند الملكية لأول مرة من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي وذلك بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 1997/02/16 الذي استحدث لجان تحقيق ميدانية من اجل التأكد من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك. وهذا الاجراء انتهجه المشرع الجزائري بمناسبة عملية اثبات الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون الى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية².

وبعد الغاء نظام عقد الشهرة اوجد المشرع طريقة جديدة للتملك وذلك من خلال إصداره لقانون 02/07³ المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية

¹- مجلس الدولة، الغرفة الثانية القسم الأول، بتاريخ 2003/12/16، تحت رقم 12419، م م د، 2004، العدد 05، ص 192

² - عمر حمدي باشا، حماية...، المرجع السابق، الصفحة 50

³- القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، جريدة رسمية 15،

المؤرخة في 28 فبراير 2007

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي ينص في مادته 2 على انه "يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

ثالثا- الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة ولهذا فهو يعرف بانه ذلك السند الذي يسلم الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 46 الفقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، ويسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة انشاء بطاقة عقارية، وهو محدد وفق نموذج خاص، والهيئة الإدارية المختصة بتسليم الدفتر العقاري هي المحافظة. العقارية التي استحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

¹ -زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2017،

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

ولقد قضت المحكمة العليا بقرارها الصادر بتاريخ 2004/02/25 على انه " الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح او المفاضلة بين السندات المقدمة من طرف الأطراف من حيث قوتها الاثباتية، وعن الاقتضاء على أساس الحياة الاحق بالتفضيل، عملا بالمادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 19/05/1993 تحت رقم 123/93".¹

وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بقرارها الصادر بتاريخ 2004/04/21 على انه "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74/75 و 62/76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فلنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى".²

كما قضت المحكمة العليا أيضا في قرارها الصادر بتاريخ 2006/11/15 بما يلي " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الاثباتية، ما لم يطعن فيه قضائيا".³

2 - المحكمة العليا، غ ق، بتاريخ 2004/02/25، ملف رقم 246259، م م ع، 2007، عدد 1، ص 383

2 - المحكمة العليا، غ ق، بتاريخ 2004/04/21، ملف رقم 259635، م م ع، 2003، عدد 1، ص 334

3 - المحكمة العليا، غ ق، بتاريخ 2006/11/15، ملف رقم 367715، م م ع، 2006، عدد 2، ص 413.

المطلب الثاني

الاحكام والقرارات القضائية

تعد الاحكام والقرارات القضائية النهائية في حالات معينة سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية لهذا، سنتناول في هذا المطلب بيان المقصود بالاحكام القضائية والقرارات القضائية حسب القانون الجزائري وذلك من خلال توفير الحماية القضائية للحق وكذلك ابراز الطبيعة القانونية للاحكام والقرارات القضائية.

الفرع الأول

الاحكام القضائية

عرف الفقه الحكم القضائي بأنه كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية مشكلة تشكيلا قانونيا في خصومة قضائية رفعت امامها سواء كان صادرا في مضمون الخصومة او في شق منها او في مسالة تفرعت عنها¹.

كما عرف الحكم القضائي أيضا بأنه " هو ذلك القرار الصادر عن المحكمة في خصومة قضائية بهدف الفصل فيه بالشكل المقرر قانونا"²

¹ - عمر أبو الوفا، نظرية الاحكام القضائية في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص3، مقتبس عن لرجم يمينة، الاحكام القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دراسة تحليلية مقارنة"، المركز الجامعي سي الحواس- بركة-، مجلة الدراسة القانونية والاقتصادية، 2019، العدد3، ص282.

² - محمود محمد هاشم، إجراءات التقاضي والتنفيذ، طبعة 1، الرياض، 1989، ص 78، مقتبس عن لرجم يمينة، المرجع السابق، ص 183

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

وتعد الاحكام الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسو المزاد، الحكم بقسمة المال المشاع، حكم تثبيت الوعد بالبيع، حكم تثبيت صحة العقد العرفي الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب.

ويرى حمدي عمر باشا¹ ان الاحكام التي تصدر من المحاكم ليست وسيلة لكسب الملكية العقارية او اثباتا لها، اذ يلاحظ من خلال الممارسة القضائية لجوء الكثير من المتقاضين الذين يستقدون من احكام البراءة بمناسبة متابعتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية، وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28/02/1993 والذي ورد فيه ما يلي " من المقرر قانونا ان الملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية للعقار لا تنتقل الا بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف. كما أن القاضي المدني لا يرتبط بالحكم الجزائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم. ومن ثم فإن مزاعم المستأنفين بملكيتهم للأرض لا يوجد - بالملف الحالي - ما يثبتها، وأن القرار الجزائي المحتج به لا يمكن أن يكون سندا للملكية لأن عدم توفير عناصر جنحة الاعتداء على الملكية العقارية ليس دليلا على أنهم يملكون العقار. وعليه فإن قضاة المجلس قد أصابوا عندما قضوا برفض الدعوى مما يتعين تأييدهم"².

أولا- احكام رسو المزاد

بعد اتباع إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعد التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد العلني والمصاريف

¹ - حمدي باشا عمر، حماية...، المرجع السابق، هامش ص55.

² - المحكمة العليا، غ، إ، 28/02/1993، ملف رقم 95606، م ق، 1994، عدد 01، ص197.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

والرسوم المستحقة امام امانة ضبط المحكمة، فانه تنتقل الى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين المحجوز عليها التي كانت له على العقارات وكذلك كل الإرتفاقات العالقة بها، كما يعتبر حكم رسو المزداد سندا للملكية طبقا لنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويترتب على قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية تطهير العقار او الحق العيني من كل التأمينات العينية حسب نص المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما ان حكم رسو المزداد غير قابل لاي طعن وهذا طبقا لنص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا - حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري

طبقا لنص المادة 72 من القانون المدني " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الاخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام الوعد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد".

وعليه إذا التزم الواعد بالبيع عقار خلال مدة معينة وابدى الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة، فان إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج الى رضاء جديد من طرف الواعد فاذا ما نكل وتراجع عن وعده جاز للموعود له اللجوء الى القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصير سندا للملكية بعد صيرورته نهائيا¹.

¹ - حمدي باشا عمر، حماية...، المرجع السابق، هامش ص56.

ثالثا - حكم تثبيت صحة العقد العرفي

لقد كانت العقود العرفية في السابق تشكل سندات ملكية صحيحة وهذا قبل صدور الامر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، حيث يمكن الاحتجاج بها امام الجهات القضائية، لكن بعد تبني الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الامر 74/76 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أصبح ملزما على أصحاب هذه العقود العرفية وخاصة الغير ثابتة التاريخ اللجوء الى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم اشهارها بمصالح الحفظ العقاري.

رابعا - الحكم بقسمة المال المشاع

ان الحكم الصادر بالقسمة يعد مثبتا للملكية العقارية بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري في حالتين:

-إذا كانت القسمة عينية فقد نصت المادة 727 من القانون المدني "تجري القسمة بطريقة الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز".

-إذا تمت بطريقة التصفية وهذا ما نصت عليه المادة 728 من القانون المدني "إذا تعذرت القسمة عينا او كان شأنها احداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع المال بالمزاد العلني بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء

وحدثهم إذا طلبوا هذا بالإجماع"¹ وبالتالي يعد حكم رسو المزاد وهذه الحالة هو السند المثبت للملكية العقارية.

خامسا- الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب

يجوز لكل شخص حاز على عقار في المدة المقررة قانونا وفق نص المادة 827 من القانون المدني ان يلجا الى القضاء ويستصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته.

الفرع الثاني

القرارات القضائية

إذا كان المقصود بالحكم القضائي حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو الحكم والقرار والامر القضائي فان هذا لا يعني بالضرورة وحدة هذه الاحكام من الناحية التنظيمية بل تبقى وحدة من هذا العمل القضائي لكن من حيث جهة الإصدار والاثار المترتبة على كل من القرارات القضائية تختلف عن الاحكام القضائية لهذا يقصد بالقرارات القضائية هو ذلك القرار المنطوق الصادر عن مجموعة قضاة بمناسبة خصومة قضائية تحت هيئة قضائية نظامية في الدولة سواء كانت جهة التقاضي درجة ثانية او محكمة او مجلس اعلى في الهرم القضائي².

ومن بين خصائص القرار القضائي انه:

1 - الامر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، جريدة رسمية عدد 31، المؤرخة في 2007.

2 - لرجم يمينه، الاحكام القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دراسة تحليلية مقارنة"، المركز الجامعي سي الحواس- بريكه-، مجلة الدراسة القانونية والاقتصادية، 2019، العدد3، ص289.

- يصدر من مجموعة قضاة غالبا في شكل تشكيلة ثلاثية على مستوى درجة التقاضي الدنيا او العليا.

- يصدر من جهة القضاء الأعلى اما المجلس القضائي او المحكمة العليا او مجلس الدولة.

ومن خلال خصائص القرار القضائي يمكن ان نستخلص أنواع القرارات القضائية التي تتمثل في:

أولاً- قرارات المجالس القضائية

هي قرارات صادرة عن المجالس القضائية كونها درجة ثانية في التقاضي كما تعتبر هذه القرارات احكام قضائية وتأخذ طابع الحكم النهائي.

ثانيا- قرارات المحكمة العليا

من خلال استقراء للنصوص القانونية فان قرارات المحكمة العليا ليست سندات تنفيذية بحسب الأصل وذلك لكونها لا تفصل في موضوع الحق الا انه مع ذلك تعتبر سندات تنفيذية في حالات معينة كقرارات النقض الفاصلة في الموضوع¹.

ثالثاً- قرارات مجلس الدولة

هي قرارات التي تصدر من اعلى جهة في الهرم القضائي الإداري من تشكيلة جماعة من القضاة حيث تتناول في مضمونها قرارات إدارية.

¹ - لرجم يمينه، المرجع السابق، ص 290.

الفصل الثاني

طرق إثبات الملكية العقارية وحجية سنداتها

في إطار سعي الدولة الجزائرية إلى تنظيم الملكية العقارية وحمايتها، برزت وسائل إدارية وقانونية متعددة تهدف إلى تحقيق هذا الهدف، من بينها التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي، واللذان يمثلان حجر الأساس في إثبات الحقوق العينية العقارية. وتُعد هذه الوسائل مؤطرة في منظومة قانونية واضحة تعزز مصداقية السندات العقارية وتُسهم في تقليص النزاعات العقارية، وتحقيق الأمن القانوني للعقارات، لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية في المبحث الأول والمسح العقاري العام للأراضي في المبحث الثاني.

المبحث الأول

التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية

أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007¹ إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008² المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد جاء هذا القانون ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد موثق، ليتكفل بتحرير سندات ملكية بناءً على طلب أصحاب

¹ -- القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بإجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008، ص 3

عقارات لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول

مفهوم التحقيق العقاري وخصائصه

بالنظر إلى أن المشرع الجزائري لم يُدرج تعريفاً صريحاً لإجراء التحقيق العقاري ضمن أحكام القانون رقم 07/02 المتعلق بتسجيل حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، واكتفى فقط بالإشارة إليه ضمن نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، فقد حاولنا من خلال هذه المادة استخلاص تعريف لهذا الإجراء. كما يبرز أن التحقيق العقاري يتمتع بخصوصيات قانونية وإجرائية تميّزه بوضوح عن عقد الشهرة. وبناءً على ذلك، سنخصص الفرع الأول لتعريف التحقيق العقاري، على أن نتناول في الفرع الثاني أبرز الخصائص التي تميز هذه الآلية القانونية.

الفرع الأول

تعريف التحقيق العقاري

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى التعريف الفقهي للتحقيق العقاري أولاً ثم التعريف القانوني ثانياً.

أولاً: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.

يعرف التحقيق العقاري عند بعض الفقهاء بأنه إجراءات تتناولها السلطة الادارية بطلب من شخص معنوي أو شخص طبيعي وهو متمثل في البحث عن معلومات كافية وتتحقق من الوقائع من اجل اتخاذ قرار والتحقيق العقاري يتضمن أعمال ميدانية بغرض إثبات الملكية

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

المؤسسة على حيازة قانونية واعتمد الفقهاء على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007.

وبذلك يؤدي صاحبه الى تحرير سند ملكية عقارية لممارسة حقه بصفة عامة. , وبعض الفقهاء يعرفون التحقيق العقاري على انه إجراء ميداني أي يجريه موظف إداري و يسمى بالمحقق العقاري ، أي مهمته الانتقال إلى مكان العقار للتحقيق بحضور صاحب طلب و يتولى البحث و التحري و جمع معلومات وتصريحات و شهادات الغير و يقوم بتدوينها مع التحقيق من صحتها و جرد الأملاك العقارية التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكي ، وجمع البيانات والمعلومات الصحيحة لتحديد حق الملكية العقارية و بذلك يستعين بمصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و مديرية الفلاحة و الضرائب بهدف تحديد وضعية العقار القانونية المعنية.¹

ثانيا: التعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري.

لم يورد المشرع الجزائري تعريف التحقيق العقاري بصفة صريحة لا في القانون 07/02، ولا في المرسوم التطبيقي له، لكن باستقراء المادة 10 من هذا المرسوم، يمكن استخلاص تعريف التحقيق العقاري، الذي هو البحث و التحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة و العقار موضوع التحقيق، وجمع الوثائق و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري، و مسح الأراضي، و أملاك الدولة، و الضرائب وذلك قصد تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني ، وعليه فإن التحقيق العقاري يسمح بدعم حق شخصي على عقار معين، وذلك عند ممارسته لحيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية، فيجوز للإدارة أن

¹ - بوزيد فاطمة الزهراء، كورية أمال، إشكالات اكتساب العقار عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015/2016، ص9

تسلمه سند يثبت ذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود، وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعينة. وبالتالي فالتحقيق العقاري إجراء يهدف لمعينة حق الملكية، بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية، أو توضيح وضع من الأوضاع، وهو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر¹.

الفرع الثاني

خصائص التحقيق العقاري

تُعد آلية التحقيق العقاري إحدى الركائز الأساسية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، حيث تهدف إلى تحديد الحقوق العينية العقارية بصفة دقيقة ونهائية، تمهيداً لتأسيس السجل العقاري الحديث. وقد تميزت هذه الآلية بعدة خصائص، يمكن حصر أهمها فيما يلي:

1. الطابع الإداري القضائي المزدوج.

من أبرز خصائص التحقيق العقاري في الجزائر كونه يجمع بين الإجراءات الإدارية والقضائية، ما يجعله آلية هجينة، تستفيد من مزايا كل من النظامين.

فعلى المستوى الإداري، يتم فتح التحقيق العقاري بموجب قرار يصدر عن الوالي بناءً على طلب من مدير المحافظة العقارية، وينفذ هذا القرار من طرف المصالح التقنية كمديرية

¹ - شيخي نسرين، النظام القانوني لآلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري،

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2020/2019، ص3

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

المسح العقاري والمصالح الإدارية، حيث تُعلن بداية العملية ويتم إعداد خرائط المسح وتحديد أوصاف العقارات وتعيين أصحابها الظاهرين¹.

أما على المستوى القضائي، فإن كل منازعة تنشأ بشأن الحقوق المصرح بها أو المتعلقة بالعقار محل التحقيق تُعرض على القاضي العقاري، الذي يتولى البت فيها بصفة نهائية. وهذه الخاصية تمنح التحقيق العقاري صبغة رسمية قوية، إذ يصدر القاضي العقاري حكمًا له حجية مطلقة بعد انتهاء المدة المحددة للاعتراضات.²

2. الطابع الإلزامي للتحقيق العقاري.

تتميز آلية التحقيق العقاري بطابعها الإلزامي، فهي ليست اختيارية لأصحاب الحقوق العقارية، بل إجراء تفرضه الدولة في إطار تنظيم الملكية العقارية وتحديث السجل العقاري، ويشمل كامل التراب الوطني على مراحل.

ويُعد هذا الطابع ضروريًا لتفادي الفوضى العقارية التي كانت سائدة في ظل الأنظمة القديمة التي تعتمد على الأدلة العرفية أو العقود غير المشهرة، والتي كانت غير كافية لحماية الحقوق أو منع التعديت العقارية³.

¹ - عبد الحميد براهيم، النظام القانوني للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2012، ص 37

² - محمد عمارة، القانون العقاري الجزائري الجزائر: دار هومة، سنة 2016، ص 84

³ - عبد الله زروقي، السجل العقاري في التشريع الجزائري الجزائر، منشورات المجمع العلمي، سنة 2018، ص 112

3. الطابع النهائي والغير قابل للطعن

إن نتائج التحقيق العقاري بعد انتهاء الآجال القانونية المقررة للاعتراضات واكتساب الحكم النهائي حجية الشيء المقضي فيه، تُعد نهائية وغير قابلة لإعادة النظر، ولو ثبت خلافها لاحقاً، ما لم يتبين وجود غش أو تزوير في الإجراءات أو البيانات المقدمة.

وهذا الطابع النهائي يضيف على الحقوق الثابتة من خلاله قوة قانونية تعزز الثقة في التعاملات العقارية، وتحمي أصحاب الحقوق من النزاعات المستقبلية، كما يساهم في استقرار الملكية ويُعدّ مرجعاً معتمداً عند إعداد المخطط الوطني للعقار.¹

4. الدور المحوري للإدارة العقارية.

تلعب الإدارة العقارية، ممثلة في مديرية أملاك الدولة والمحافضة العقارية، دوراً محورياً في تنفيذ التحقيق العقاري، فهي المشرفة على العملية تقنياً وتنظيمياً، وهي التي تجمع التصريحات من ذوي الشأن، وتضبط البيانات الأولية للعقارات المعنية.

كما تتولى الإدارة إعداد مشروع قائمة الحقوق العقارية التي تُعرض لاحقاً على القاضي العقاري، وبالتالي فهي تمثل طرفاً أساساً في سير الإجراءات، وتساهم بدرجة كبيرة في نجاح أو تعثر العملية برمتها.²

¹ - سمير بن يحيى، تحقيق الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 7 سنة 2020، ص 67

² - نادية بودهان، التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 5، سنة 2021، ص 144

5. قابلية النتائج للتسجيل في السجل العقاري.

يعد التحقيق العقاري المرحلة السابقة مباشرة للتسجيل النهائي للحقوق في السجل العقاري، حيث تُنقل النتائج المحصل عليها بعد انتهاء الإجراءات وتحوزها للحجية إلى سجل الملكية الذي يمسكه المحافظ العقاري.

وبذلك تكون آلية التحقيق العقاري بمثابة الوسيلة العملية لتحيين وتأسيس السجل العقاري العصري، وفقاً لمبدأ "الشهر المنشئ للحق"، ما يمنح للحق طابعاً رسمياً قابلاً للتنفيذ والإثبات أمام الغير.¹

المطلب الثاني

إجراءات التحقيق العقاري وحجيته

سنتناول في هذا المطلب التطرق الى إجراءات التحقيق العقاري (الفرع الأول)، ثم حجيتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات التحقيق العقاري

إن عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري هي مسألة اختيارية بحيث بمقتضاها يجوز لكل حائز ليس له سند ملكية أو للملاك الذين يحوزون سندات ملكية محررة قبل واحد مارس 1961 أن يبادروا بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول الحفظ

¹ - رابع بن شنات، القانون العقاري في ضوء الاجتهاد القضائي، الجزائر، دار الإبداع، سنة 2019، ص 173.

العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للملكية العقارية موضوع إعداد السند وفق إجراءات حددها المشرع تتمثل في:¹

أولا: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

تنص المادة 6 من قانون 07-02 السالف الذكر على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية."

يفهم من نص هذه المادة أنه هناك نوعان من إجراءات طلب تحقيق عقاري يختلفان باختلاف طالب اجراء التحقيق.

1- التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية: بناء على نص المادة 6/1 من القانون رقم

07-02 السالف الذكر نميز بين حالتين للإجراء الفردي المتعلق بطلب التحقيق العقاري: حالة الإجراء الفردي لحائز بدون سند يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس حيازة مباشرة بنفسه، أو عن طريق شخص آخر، وذلك بواسطة طلب مكتوب ويوجه الطلب في استمارة إلى مدير الحفظ الولائي، إذ يجب أن يتضمن

1- مجموعة من البيانات المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السالف الذكر، وذلك مقابل وصل استلام، تتمثل هذه البيانات في الاسم، اللقب، اسم الأب، تاريخ ومكان الولادة الجنسية المهنة، وعنوان صاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائز وإما مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع، كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية والسلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق

¹ - رابع بن شنات، القانون العقاري في ضوء الاجتهاد القضائي، الجزائر، دار الإبداع، سنة 2019، ص 173.

حسب صاحب الطلب ويرفق الطلب بمخطط طوبوغرافي للعقار ويلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب. كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها وبعدها تسجل كافة الطلبات في سجل خاص، مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً حسب التسلسل الزمني¹.

1- التحقيق العقاري في العملية الجماعية

أ- يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي، بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.

ب- يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشرة يوماً على الأقل التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، التي هي نفس وثائق طلبات التحقيق الملتمس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتوات بها، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية وهذا حسب ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي -08-147، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي -08-147 في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخاً منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضاً على مستوى مصالحهم وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية المعنية. إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون المعنية بهذه

¹ - أبو عمرو نادية، عماروشن سهيلة، المرجع السابق، ص 65

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالاستلام إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.¹

ت- يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

ث- طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147 يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم المشار إليه أعلاه والتي سبق لنا دراستها.²

ثانيا: فتح التحقيق العقاري

بالرجوع إلى المادة 29 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر، يتضح لنا أن مباشرة التحقيق يتم من طرف محقق عقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري من ضمن أعوان سلك أملاك الدولة يباشر المحقق العقاري عملية التحقيق فيقوم بمجموعة من المهام منها، أعمال

¹ - شعبان هند، اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة في العلوم، تخصص قانون عقاري، جامعة الجبالي اليايس سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2020/2019، ص131

² - شعبان هند ، المرجع السابق ، ص 132

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

تحضيرية تتمثل في جمع الوثائق البيانية والخطية لكل بلدية تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق والمعاينة الميدانية، فهو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان، يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات لتحديد حق الملكية العقارية، وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، ثم يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها ويسجل وقائع الحياة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعاينة من قبله¹

ثالثا: اعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تتطلب هذه العملية تدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد التقييم العقاري والمحافظ العقاري المختص إقليميا لتنفيذ.

أ. صلاحية المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية:

إن عملية تحليل التصريحات، الشهادات، الوثائق المقدمة، و التحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حياة صاحب الطلب، و التي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقدم المكسب تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي، يكون أساسا لعملية التقييم العقاري باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر ، و التأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من المرسوم رقم 08-147 أما إذا لم تفض عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة ايجابية، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر مسبب برفض التقييم يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي و إلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في اجل أقصاه 06 اشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

¹ - أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، المرجع السابق، ص69

ب. صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية:

وذلك بموجب المادة 15 من القانون رقم 07-02 ومن تم إرساله لمدير الحفظ العقاري بغرض تسلمه للمعني.¹

الفرع الثاني

حجية التحقيق العقاري

تُعد الحجية القانونية للتحقيق العقاري من بين أهم ما يُميز النظام العقاري الجزائري، بالنظر إلى كونها الوسيلة الأهم في تثبيت الحقوق العقارية بصورة نهائية بعد عملية طويلة من التحري والتثبت. ويكتسي هذا التحقيق طابعًا خاصًا لأنه يشكل المرحلة الانتقالية بين الواقع الميداني للعقار والوضع القانوني المسجل له في السجل العقاري، ما يمنحه صفة رسمية وقابلة للاحتجاج بها في مواجهة الغير.

أولاً: قوة التحقيق العقاري في الاثبات

ا. القيمة القانونية للنتائج المحررة خلال التحقيق العقاري

تُعتبر نتائج التحقيق العقاري، وخاصة المحاضر النهائية والتقارير الرسمية التي تصدرها اللجنة المكلفة بالتحقيق، أدوات إثبات ذات حجية قانونية معتبرة. فبمجرد انقضاء آجال الطعن المحددة قانوناً دون تقديم أي اعتراض، تصبح النتائج المكتسبة نهائية وغير قابلة للطعن، وتُستخدم كأساس قانوني لإعداد الدفتر العقاري وتسجيل الملكية بصورة رسمية وقد نصت المادة 6 من المرسوم رقم 76-63 صراحة على أن المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري والمُقيدة في السجل العقاري تُعتبر صحيحة إلى أن يثبت العكس بموجب حكم قضائي، وهو ما يدل على أن القانون يُضفي عليها طابعاً قرينياً لا يمكن دحضه إلا بأدلة قوية².

¹ - عمار صليحة، طالبة دكتوراه، الية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد التاسع، الصادرة في جوان 2017، جامعة مستغانم، ص 141

² - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بمسح الأراضي والتحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 31 (1976)، المادة 6.

ب. دور التحقيق العقاري في حماية الملكية العقارية

إن الحجية القانونية التي يتمتع بها التحقيق العقاري لا تقتصر فقط على تأكيد ملكية شخص لعقار معين، بل تتعداها لتصبح وسيلة لحماية المالك من الادعاءات الباطلة، كما تُمكن من تيسير المعاملات العقارية من بيع ورهن وهبة، إذ يُمكن الاعتماد على نتائج التحقيق العقاري كسند رسمي يوثق الملكية دون الحاجة إلى الرجوع إلى سندات قديمة أو عرفية. وقد تبنى القضاء الجزائري هذا الاتجاه، حيث أكد في عديد من قراراته على أن الدفتر العقاري المستند إلى نتائج التحقيق العقاري يُعتبر سنداً نهائياً للملكية لا يمكن الطعن فيه إلا بوجود غش أو تزوير¹.

ثانياً: حدود حجية التحقيق العقاري

أ. الحدود الشكلية للحجية

رغم ما يكتسبه التحقيق العقاري من حجية، إلا أن هذه القوة تظل مرهونة بصحة الإجراءات التي تم اتباعها خلال عملية التحقيق. فأي إخلال بضوابط الإشهار، أو عدم تبليغ أصحاب الحقوق، أو عدم تمكينهم من الدفاع عن حقوقهم خلال الجلسات الميدانية، قد يؤدي إلى بطلان النتائج وإلغاء الحجية التي كان من المفترض أن تترتب عليها. كما أن عدم احترام آجال الإشهار والإعلان عن بداية التحقيق أو عدم تشكيل اللجنة القانونية المكلفة بالتحقيق، قد يؤدي إلى تجريد الوثائق الناتجة عنه من أية قوة إثباتية².

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 318289 المؤرخ في 15 مارس 2006، منشور في المجلة القضائية، العدد 2 (2007)، ص 55

² - رابح بلعيد، "التحقيق العقاري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 10 (2018)، ص 60.

ب. إمكانية الطعن في نتائج التحقيق العقاري

رغم اعتبار نتائج التحقيق العقاري حجة قانونية، فإن القانون لم يُغلق الباب تمامًا أمام الطعن فيها، بل ترك إمكانية ضيقة للمتضررين للطعن أمام القضاء في حال توافر أحد الأسباب الجوهرية، مثل:

- التزوير في التصريحات أو المحاضر.
- الغش والتواطؤ بين أحد الأطراف وأعضاء لجنة التحقيق.
- حرمان أحد المالكين الفعليين من ممارسة حقوقه خلال التحقيق.

وفي هذا السياق، قضت المحكمة العليا الجزائرية في قرار لها أن: "التحقيق العقاري لا يُعد حجة مطلقة إذا تم إثبات وقوع تلاعب في الإجراءات أو إقصاء متعمد لأحد ذوي الحقوق، ويجوز الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة لإعادة النظر في الوضعية العقارية¹."

المبحث الثاني

المسح العام للأراضي كوسيلة لإثبات الملكية العقارية

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عليها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتماً إلى تسليم دفتر عقاري للذي يثبت حقه في ذلك²، ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى ماهية

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 449836 المؤرخ في 20 أكتوبر 2011، منشور في المجلة القضائية، العدد 1 (2012)، ص 102

² - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2015 / 2016، ص 5

المسح العقاري وخصائصه ، ثم تخصيص المطلب الثاني لدراسة إجراءات المسح العقاري و حجيته .

المطلب الأول

ماهية المسح العقاري وأهدافه

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح العقاري. ولعل أهم نتيجة يرجى تحقيقها من عملية المسح العقاري هو إحداث بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات الممسوحة وتكون باسم المالك الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري وبالنتيجة تسليمه الدفتر العقاري الذي يكون عنوان الملكية العقار الممسوح¹.

سنحاول في هذا المطلب إلى تقديم تصور نظري واضح حول المسح العام للأراضي من خلال تعريفه وتحديد أهدافه

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى التعريف القانوني للمسح العقاري والتعريف الفقهي.

أولاً: التعريف القانوني للمسح العقاري

تنص المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري ".

¹ - شعبان هند، المرجع السابق، ص 170

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 62 76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 / 12 / 1984 نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال، وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية ، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد كل ما يجاورها من عقارات، ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

كما يتضح لنا أيضا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح العقاري، بل اكتفى بإعطاء أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها.¹

¹ - حامدي أمين، المرجع السابق، ص 8 و 9

ثانيا: التعريف الفقهي للمسح العقاري

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي".¹

وقد عرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".²

كما عرفه الأستاذ عبد العزيز خلف بأنه "عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تحديد وضعية العقارات من حيث الموقع، والمساحة، والحدود، والمالكين، وذلك بغية إدراجها ضمن السجل العقاري الرسمي، ويُعدّ مرحلة أولية للتحقيق العقاري الذي ينتهي بتأسيس الملكية العقارية".³ وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم

¹ - براجح هدى، أستاذة محاضرة" ب "بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي

في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد / 11 العدد2، جوان 2023، ص 164

² - عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد13، المركز الجامعي الشيخ

العربي التبسي، عدد13، افريل 2006، ص 41

³ - عبد العزيز خلف، الوجيز في شرح قانون التوجيه العقاري الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004 ،

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع. لقد عرفته الأستاذة " مراحى ريم " بأنه: "عملية فنية وإدارية وقانونية فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية.

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفته كما يلي: "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة".

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار" ¹.

الفرع الثاني

أهداف المسح العقاري

إن الهدف من وجود المسح العقاري هو تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري. ²

وبالتالي فالمسح العقاري يهدف لتحقيق جملة من الأهداف تتمثل في:

¹ - براجى هدى، المرجع السابق ، 165

² - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009، ص 83

أولاً: على المستوى الجبائي

في حقيقة الأمر أن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، وقد أشارت الكثير من الدراسات أن المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية، ذلك أن العقار كان ولا يزال يمثل مصدراً مهماً من مصادر تدعيم الخزينة العامة، فالعقارات في كل الدول تدخل أموالاً ضخمة للخزينة عن طريق الضرائب والرسوم.

ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة كشق الطرق والذي يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا يعود على ملكيتهم من تثمين وارتفاع في أسعارها.¹

ثانياً: تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية.

إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام وهذا ما أشارت إليه صراحة المادة الثانية من الأمر 74 - 75 المشار إليه. وقد تم إعداد هذا البنك بناءً على معاينة ميدانية أشرف عليها أعوان عموميون يتبعون إدارة المسح وبعد الاطلاع على الوثائق المعترف بها قانوناً والمسلمة إليهم.

وعلى ذلك فإن عملية المسح وإلى جانب مقاصدها المالية والجبائية فإنها ستساهم لا شك في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية

¹ - خليفي وردة، باحثة دكتوراه، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير

والبناء، جامعة باتنة، العدد الثاني جوان 2017، ص 34

المالك والمساحة المملوكة، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.¹

ثالثا: حماية المالك

يعتبر السجل التجاري والدفاتر العقارية ضمانا لجميع مالكي العقارات إذ أنه يحقق لهم الحماية، فعملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يُحتم معرفة المالك وسند ملكيته وكذا جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل الملكية، سواء من حيث المساحة والحدود والموقع وطبيعة الاستغلال ... الخ، والمستفيد الأول من كل هذا هو المالك، وبهدف تحقيق هذه الحماية أضاف المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري. فقد نصت المادة 32 من المرسوم رقم: 73/32 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلدية". ونصت المادة 33 من نفس المرسوم على ما يلي: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في أن الملكية العقارية" وعليه فإنه بعد إتمام إجراءات المسح فإن الدفتر العقاري يصبح السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية.²

المطلب الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وحجيته القانونية

يتضمن المسح العام للأراضي مجموعة من الإجراءات التقنية والإدارية والقانونية، ترمي إلى ضبط الملكيات العقارية وتحديدتها بدقة في السجلات العقارية الرسمية. كما يترتب عن هذه العملية حجية قانونية خاصة تمنح الطابع النهائي للبيانات العقارية الناتجة عنها.

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 44

² - خليفي وردة، المرجع السابق، ص 35

سنتناول في هذا المطلب الجانب العملي للمسح العام، بدءًا من المراحل التحضيرية إلى النتائج النهائية، مع تسليط الضوء على القيمة القانونية للوثائق الناتجة عنه.

الفرع الأول

إجراءات المسح العام للأراضي.

يتم المسح العقاري من خلال مجموعة من الإجراءات بدءًا من عملية افتتاح عمليات المسح أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية، ثم المرور إلى الإجراءات الميدانية وبعدها التطرق إلى الإجراءات النهائية لعملية المسح.

أولاً: المرحلة التحضيرية

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العقاري العيني ونظراً للمزايا التي يحققها هذا النظام فإن المشرع الجزائري كان صارماً وشكلياً في اتخاذ وتنفيذ إجراءات المسح من تاريخ إعلان الوالي المختص على انطلاق العملية إلى تاريخ شهر الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹ وسنبين في هذا العنصر الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري على النحو التالي:

أ. صدور قرار من الوالي لافتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عملية المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليمياً ، ويكون ذلك بناءً على إقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي ، حيث تلتزم هاته الأخيرة بموجب مراسلة إدارية إلى الوالي ، إستصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية ، وقد نصت المادة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية

¹ - خليفي وردة، المرجع السابق، ص 37

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على النصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار وينشر القرار في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية .¹

ب. لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما تنشأ لجنة بلدية للمسح، وتتكون منقاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وهو يرأسها ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي وتتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون هو النائب الرئيسي، ومن ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة وممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية وممثل وزارة الدفاع وممثل مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ومهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله، تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، طبقاً للمادة 08 من المرسوم 76/62 أما إذا تعلق المسح بمنطقة تشمل على مساحات ومواقع محمية فيجب أن تضم هذه اللجنة ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية أما فيما يخص المسح في المناطق الحضرية يتم اجتماع لجنة المسح بممثل عن المصالح المحلية للري ، على أن يتولى ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة كاتب اللجنة.²

¹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2014، ص 223

² - جوهر خديجة، الآليات القانونية للشهر العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، جامعة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2020/2021، ص 67

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

إن مهام لجنة المسح تتمثل بحسب المادة 09 من المرسوم 267/61 في:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية والتثبيت ان اقتضى الأمر من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن.

- كما يمكن لها البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة بحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

- تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية، ويجب أن تكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين، ويرجع صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

- يعاب على هذه اللجنة، أولاً أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات المسح، كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوط القاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي وهو الصبغة الادارية أي إقرار الطبيعة الإدارية، كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة إلى الأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء ولا يعتبر ذلك طعناً، وكان الأولى إن تنص المشرع على الطعن ويحدد كلفه وأجله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة لأن ذلك قد يغني اللجوء إليها أصلاً وهذا من باب تثمين وقت القضاء.¹

¹ - جوهر خديجة، المرجع السابق، ص 68

ت. تحديد محيط إقليم البلدية المعنية

أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية ، ولقد نصت على هذا المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي نصت على أنه "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات " , وبعد تحديد محيط الإقليم تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسجل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية¹.

ثانيا: المرحلة الميدانية

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح، بحيث يقوم الأعوان المكلفون بالمشح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ومباشرة التحقيق العقاري، وتتم الإجراءات الميدانية على النحو التالي:

أ. تحديد الحدود:

استنادا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المذكورة سابقا فان جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-2009 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الاقتضاء تذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو

¹ - خليفي وردة، المرجع السابق، ص 37

الفصل الثاني: طرق اثبات السندات الادارية وحجيتها

الاقتراحات التي ترمي إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة. وتقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها، كما تقدم للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.¹

وإذا وقع خلاف يتعلق بالحدود فيما بين البلديات التابعة لولاية واحدة فإن الوالي هو المختص للفصل في هذه النزاعات، أما إذا كان الخلاف منصبا على حدود تقصل بلديات تتبع كل منها ولاية معنية فإن وزير الداخلية هو المختص للفصل في هذا النزاع بناء على اقتراح من الوالي الخاص بكل بلدية. وتحرر عدة نسخ من هذا المحضر، حيث يحتفظ بنسختين لدى مصلحة المسح مع إرسال نسخة لكل الهيئات المعنية كالولاية البلدية، موضوع المسح البلديات المجاورة²

فعملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية، وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية.³

ويمكن تلخيص إجراءات العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

1 - حامدي أمين، المرجع السابق، ص 38

2 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، دراسة تحليلية ووصفية، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2002، ص 107

3 - شعبان هند، المرجع السابق، ص 197

1. استدعاء الأشخاص

فيجب أن يكون المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم ، وتطبيقا بما جاءت به التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت (2) والتي نصت على أنه يجب أن يتم استدعاء الملاك الحائزين على حقوق انطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق والإعلانات في أجل 15 يوما كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة حيث يتم الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3 كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلت على امتداد 15 يوما، فإن التمديد يكون بصورة أحادية، ويجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.¹

2. التحقيق في هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من اسم ولقب وتاريخ ومكان الازداد الحالة العائلية، وإذا تعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها وتاريخها وأطرافها.²

¹ - حامدي أمين، المرجع السابق، ص 39

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 234

3. الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده

وتعتبر مرحلة صعبة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية، وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعينة من طرف الوالي المختص إقليمياً، وفي الأخير يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية.¹

ب. عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحال العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بالتعريف بهوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات، يشرف على هذه العملية محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفتيه ممثلاً لها فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح .

تستند عملية التحقيق العقاري أساساً على التحقق من عدة نقاط أهمها معاينة أصحاب الحقوق، معاينة الحقوق استناداً على الوثائق وحتى في غياب هاته الوثائق، فضلاً عن معاينة كل الحقوق العينية الأخرى.²

¹ - شعبان هند، المرجع السابق، ص 198

² - براهيم هدى، المرجع السابق، ص 176

ثالثا: المرحلة النهائية

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية وأنواعها في الأمر رقم 75/ 74، ولا المرسومين التنفيذيين بل صدرت التعليمات رقم 16 لسنة 1998 التي بينت في الفقرة الأولى مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي¹:

ا. مخطط المسح

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية، وتكمن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها، فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطعة أرض أو قطع أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.²

ب. سجل المساحة

وهو السجل الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح. ويضم هذا السجل عدة خانات، منها ما هو ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده ومهنته وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية،

¹ - خليفي وردة، المرجع السابق، ص 39

² - شعبان هند، المرجع السابق، ص 204

ومنها ما هو متعلق بال عقار وهنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.¹

ج- جداول الأقسام

ويقصد بها المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري، والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل من مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري.²

وحتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، والإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري، فالأصل أن تودع جميع الأقسام المشكلة للبلدية المعنية بالمسح.³

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم رقم 16376 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية، وبالتالي متى عاين نقصا معيننا وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر. فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقيق من وجود الوثائق التالية:

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 244

² - خليفي وردة، المرجع السابق، ص 39

³ - شعبان هند، المرجع السابق، ص 205

- جداول الأقسام.
- سجل المساحة.
- مخططات المسح.
- جدول الحساب.
- بطاقات العقارات.

على أن تكون جميع الوثائق المذكورة آنفا خالية من أي كشط أو تحوير وأن تكون مقروءة بصفة واضحة وذلك كله من اجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بتقييم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية وبالتالي استوجاب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية.¹

ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة، بحيث يكون المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بم وجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.²

الفرع الثاني

حجية نتائج المسح العقاري العام للأراضي

يُعتبر المسح العام للأراضي حجر الزاوية في منظومة إثبات الملكية العقارية، حيث يشكّل أداة تقنية وإدارية تهدف إلى تحديد الأملاك العقارية من حيث الموقع، المساحة، الاستغلال، والوضعية القانونية. ومن خلال هذا الإجراء، تقوم الدولة بإعداد وثائق دقيقة تساعد

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 246

² - شعبان هند، المرجع السابق، ص 206

الفصل الثاني: طرق إثبات السندات الإدارية وحجبتها

في تسهيل عمليات التحفيظ العقاري، وتحديد أصحاب الحقوق العينية بدقة. غير أن المسألة الجوهرية تكمن في مدى الحجية القانونية التي تُمنح للنتائج المتحصّل عليها من عملية المسح، ومدى قابليتها للاعتماد في الإثبات أمام الجهات القضائية، وما إذا كانت تشكّل سنداً كاملاً في إثبات الملكية أو لا تتجاوز كونها قرينة بسيطة¹.

أولاً: الطبيعة القانونية لنتائج المسح العام للأراضي

تتمخض عن عملية المسح العام مجموعة من الوثائق الإدارية والفنية، تشمل أساساً دفتر التوثيق العقاري، الخرائط الطبوغرافية، وبيانات الملكية، وهي تُعدّ صادرة عن سلطة إدارية مختصة، مما يضيف عليها الطابع الرسمي. وقد نصّ المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلّق بإعداد وثائق المسح العام على أن هذه الوثائق تُعدّ أساساً لتحرير السجل العقاري وتأسيسه، ويُعتدّ بها كمرجع قانوني عند غياب سندات أخرى.²

إن الطابع الرسمي للوثائق الناتجة عن المسح يجعلها مشمولة بمبدأ القرينة القانونية، فهي تُعتبر صحيحة ما لم يُثبت العكس، خصوصاً إذا لم يتم الطعن فيها ضمن الأجل القانونية المحددة³.

وتُعتدّ هذه النتائج في إعداد بطاقات الملكية والسجلات العقارية المؤقتة، وتُعتبر بمثابة قاعدة مرجعية في إدارة الأراضي وتخصيصها، سواء للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين⁴.

¹ - علي أحمد، القانون العقاري الجزائري - دراسة تحليلية مقارنة، الجزائر، دار هومة، 2019، ص 198

² - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلّق بإعداد وثائق المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 35، 1976.

³ - علي أحمد، القانون العقاري الجزائري - دراسة تحليلية مقارنة. الجزائر: دار هومة، 2019، ص 204

⁴ - بن شنان، عبد القادر. إجراءات المسح والتحفيظ العقاري في الجزائر. الجزائر: دار المعرفة، 2020، ص 149

ثانيا: دور نتائج المسح في الاثبات القضائي

تلعب نتائج المسح العام دورًا مهمًا أمام الجهات القضائية في إثبات أو نفي الملكية العقارية، خاصة في القضايا التي تفتقر إلى عقود رسمية أو سندات مشهورة. فالقضاء غالبًا ما يعتبر هذه النتائج قرينة قوية، تستوجب على الطرف المعارض تقديم دليل أقوى لنفيها.

وفي هذا السياق، أقرت المحكمة العليا في أحد قراراتها أن "البيانات الواردة في نتائج المسح العام تُعدّ قرينة بسيطة على الملكية العقارية، ويمكن الاعتماد عليها ما لم يُثبت العكس بسند قانوني أقوى أو بحكم قضائي نهائي.¹ وهو ما يؤكد أن نتائج المسح لا ترقى إلى درجة السند الرسمي الكامل، لكنها تظل مرجعًا معتبرًا في حال النزاع.

كما أن المجلس الأعلى للقضاء في عدة قرارات سابقة أشار إلى أن الأشخاص الذين ترد أسماؤهم في السجلات الناتجة عن المسح يُفترض امتلاكهم للعقار، ما لم يُثبت خلاف ذلك بطريق الطعن القضائي أو بتقديم عقود ذات قوة إلزامية أعلى. وبهذا المعنى، تعتبر نتائج المسح أداة لتثبيت قرينة الملكية، لا لنقلها أو إنشائها، ما لم يتم اعتمادها ضمن إجراءات التحفيظ العقاري.²

ثالثا: حدود حجية المسح العام للأراضي

رغم الأهمية البالغة التي تكتسبها نتائج المسح، إلا أن حجيتها تبقى محدودة بعدة عوامل، أهمها:

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 312479 بتاريخ 22 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006

² - مجلس قضاء وهران، قرار بتاريخ 19 ديسمبر 2002، ملف رقم 2001/4435، غير منشور

1. **قابليتها للطعن**: تُمنح للأطراف مهلة معينة للطعن في نتائج المسح أمام لجان إدارية ثم أمام القضاء، مما يعني أن القرارات الصادرة عنها غير نهائية إلا بعد استنفاد كل وسائل الاعتراض

2. **الطابع المؤقت**: نتائج المسح تُعدّ مرجعية مؤقتة في إثبات الملكية، ما لم يتم تثبيتها عبر إجراءات التحفيظ، حيث يُعتبر السجل العقاري الناتج عن المسح ذا طبيعة تحضيرية لا نهائية.¹

3. **إمكانية الخطأ البشري أو التقني**: رغم الطابع العلمي للعملية، إلا أن احتمال الوقوع في أخطاء في التحديد أو الترقيم أو التوصيف يبقى قائمًا، مما قد يؤثر على حجية الوثائق ويجعلها قابلة للمراجعة أو الإلغاء بناءً على دعوى قضائية.

4. **عدم كفايتها لنقل الملكية**: نتائج المسح لا تُعدّ في حد ذاتها ناقلة للحقوق، بل يجب تدعيمها بسند قانوني ناقل أو حكم قضائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه. وهذا ما أكد عليه أحد فقهاء القانون العقاري بقوله: "إن المسح لا يخلق حقًا عينيًا، بل يوثق وجوده الظاهري، في انتظار تثبيته بسند نهائي".²

¹ - بن شنان، عبد القادر، *إجراءات المسح والتحفيظ العقاري في الجزائر*، الجزائر، دار المعرفة، 2020، ص 151

² - خليف، مراد، *الملكية العقارية في التشريع الجزائري والمقارن*، الجزائر، منشورات الجامعة، 2017، ص 173

خاتمة

تناولنا في هذه المذكرة موضوع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية حيث استخلصنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع جملة من النتائج أهمها:

السند الإداري لكي يكون سندا مثبتا للملكية العقارية يجب ان يكون صادر عن جهة إدارية في الدولة.

السند الإداري سند رسمي ذو قوة ثبوتية من حيث حجيته، فهو من اهم السندات المثبتة للملكية العقارية.

التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي بوصفهما آليتين قانونيتين وإداريتين تهدفان إلى ضبط الملكية العقارية وتثبيتها بصفة نهائية.

التحقيق العقاري يُعد إجراءً جوهرياً يرمي إلى التعرف على الحقوق العينية العقارية وتحديد أصحابها من خلال مراحل تشمل الإعلان، جمع التصريحات، التحقيق الميداني، ثم إصدار القرار النهائي والتحرير العقاري، مع ما يترتب عنه من سندات ذات حجية قوية لا يمكن الطعن فيها إلا وفق شروط محددة.

يتميز اجراء التحقيق العقاري بطابعه الإلزامي وتعقيد مراحل ودوره الحاسم في تطهير الملكية من النزاعات. أما المسح العام للأراضي، فهو عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تحديد معالم الأملاك العقارية من حيث المساحة والموقع والطبيعة والاستعمال، ويتم عبر وسائل حديثة كأجهزة القياس الدقيقة والخرائط الطبوغرافية.

يهدف المسح إلى تحديث قواعد البيانات العقارية، وتسهيل التسجيل العقاري، وتوفير أدوات مرجعية دقيقة لحل النزاعات.

- تتمثل إجراءات المسح في الإعلان عن المسح، تليه عمليات القياس الميداني، ثم إعداد الخرائط وتسليمها للجهات المختصة.
- تتمتع الوثائق الناتجة عنه بحجية قانونية معتبرة، وتُعد مرجعًا أساسيًا في إثبات الملكية. يشكل كل من التحقيق العقاري والمسح العام منظومة متكاملة تهدف إلى تعزيز الأمن العقاري وتحديث النظام العقاري الوطني بما يحقق التنمية المستدامة.

التوصيات المقترحة

- ضرورة اصدار تعليمات تلزم الإدارة المعنية باحترام الأجلال القانونية للرد على طلبات عملية التحقيق العقاري.
- تكوين الأشخاص الذين يقومون بتحرير هذه السندات لتجنب الأخطاء التي تثير إشكالات قانونية.

قائمة المصادر والمراجع

1- النصوص القانونية

-القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

-القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن مهنة الموثق، ج ر العدد 14، مؤرخة في 08/03/2006.

-القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية باستصلاح الاراضي، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983

-القانون 83/18 المؤرخ في 13 اوت 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 اوت 1983

-القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون أملاك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

-القانون 91/11، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 08/05/1991

-القانون 07/02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، جريدة رسمية 15، المؤرخة في 28 فبراير 2007

-القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007

قائمة المصادر والمراجع

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريد الرسمية العدد 31، سنة 2007

-الامر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج 92 رقم المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم.

-الامر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 07/05، المؤرخ في 13/05/2007، جريدة رسمية عدد 31، المؤرخة في 2007.

-المرسوم التنفيذي رقم 212/85، المؤرخ في 13/08/1985، يحدد شروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلا أراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود و/او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 18/08/1985

-المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 06/07/1992، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

-المرسوم التنفيذي رقم 484/97، المؤرخ في 15/12/1997، جريدة رسمية عدد 83، المؤرخة في 17/12/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 83/12، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008، ص 3
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بمسح الأراضي والتحقق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 31 (1976)، المادة 6.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد وثائق المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 35، 1976.

2الكتب

- محمد عمارة، القانون العقاري الجزائري الجزائر: دار هومة، سنة 2016.

3 رسائل الدوكتوراه ومذكرات الماستر

- بن شنان عبد القادر، إجراءات المسح والتحفيظ العقاري في الجزائر.الجزائر، دارالمعرفة، 2020.
- بوزيد فاطمة الزهراء، كورية أمال، إشكالات اكتساب العقار عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015/2016.
- جوهر خديجة، الآليات القانونية للشهر العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، جامعة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2020 / 2021.

- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2015 / 2016.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط6، دار هوم، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2007.
- خليف مراد. الملكية العقارية في التشريع الجزائري والمقارن، الجزائر، منشورات الجامعة، 2017.
- خلفي وردة، باحثة دكتوراه، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة باتنة، العدد الثاني جوان 2017.
- رابح بن شنات، القانون العقاري في ضوء الاجتهاد القضائي، الجزائر، دار الإبداع، سنة 2019.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2014.
- شعبان هند، اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، جامعة الجيلالي الياصب سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2019/2020.
- شيخي نسرين، النظام القانوني لآلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة -ماستر، قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2019/2020.

قائمة المصادر والمراجع

- عبد الحميد براهيم، النظام القانوني لتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2012.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
- عبد العزيز خلف، الوجيز في شرح قانون التوجيه العقاري الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004.
- عبد الله زروقي، السجل العقاري في التشريع الجزائري، منشورات المجمع العلمي، سنة 2018.
- علاء الدين عشي، مدخل الى القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- علي أحمد، القانون العقاري الجزائري- دراسة تحليلية مقارنة. الجزائر: دار هومة، 2019.
- عمار صليحة، طالبة دكتوراه، الية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد التاسع، الصادرة في جوان 2017، جامعة مستغانم.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، دراسة تحليلية ووصفية، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة الجامعية 2002/2001.
- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2020.

-محمد الصغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم، 2017.

-يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هوم، الجزائر، 2016.

4 المقالات والتعليق

-براج هدى، أستاذة محاضرة" ب "بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 11 العدد2، جوان 2023.

-حمود مليسا، حجية العقود المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007، المجلد ب، العدد47.

-رابح بلعيد، "التحقيق العقاري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 10 (2018).

-زبدة نور الدين، دفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2017، العدد18.

-سمير بن يحيى، تحقيق الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 7 سنة 2020.

-عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد13، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، عدد13، افريل 2006.

- لرجم يمينة، الاحكام القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دراسة تحليلية مقارنة"، المركز الجامعي سي الحواس-بريكة-، مجلة الدراسة القانونية والاقتصادية، 2019، العدد3.
- نادية بودهان، التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 5، سنة 2021.

الفهرس

المقدمة: ص 1

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....ص 4

المبحث الأول: ماهية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....ص 5

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وخصائصها..... ص 5

الفرع الأول: تعريف السندات الإدارية ص 6

الفرع الثاني: خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....ص 8

أولاً- السند الإداري وثيقة رسمية..... ص 8

ثانياً- السند الإداري صادر عن جهة إدارية..... ص 8

ثالثاً- السند الإداري يهدف إلى إثبات الملكية العقارية.....ص 10

رابعاً- السند الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.....ص 10

خامساً- السند الإداري يخضع في منازعاته إلى جهة القضاء الإداري.....ص 10

المطلب الثاني: التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....ص 11

الفرع الأول: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية أثناء الفترة الاستعمارية.....ص 11

أولاً- سندات إدارية محررة ومسلمة إثر التحقيقات الكلية.....ص 12

ثانياً- سندات إدارية محررة ومسلمة إثر التحقيقات الكلية والجزئية..... ص 12

الفرع الثاني: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بعد الاستقلال..... ص 12

أولاً- القرارات الإدارية.....	ص13
ثانيا العقود الإدارية.....	ص13
المبحث الثاني: أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.....	ص14
المطلب الأول: العقود الادارية والقرارات الإدارية.....	ص15
الفرع الأول: العقود الإدارية.....	ص15
أولاً: عقود التنازل.....	ص16
ثانيا: عقود الاستصلاح.....	ص18
الفرع الثاني: القرارات الإدارية	ص19
أولاً- قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.....	ص20
ثانيا- سند الملكية.....	ص22
ثالثا- الدفتر العقاري.....	ص23
المطلب الثاني: الاحكام والقرارات القضائية.....	ص24
الفرع الأول: الاحكام القضائية.....	ص25
أولاً- احكام رسو المزاد.....	ص26
ثانيا- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.....	ص27
ثالثا- حكم تثبيت صحة العقد العرفي.....	ص27
رابعا- الحكم بقسمة المال المشاع.....	ص28

خامسا- الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب.....	ص28
الفرع الثاني: القرارات القضائية.....	ص29
أولاً- قرارات المجالس القضائية	ص30
ثانياً- قرارات المحكمة العليا.....	ص30
ثالثاً- قرارات مجلس الدولة	ص30
الفصل الثاني: طرق إثبات الملكية العقارية وحجية سنداتها.....	ص31
المبحث الأول: التحقيق العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية.....	ص32
المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وخصائصه.....	ص33
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.....	ص33
أولاً: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.....	ص33
ثانياً: التعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري.....	ص34
الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري.....	ص35
المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وحجيته.....	ص38
الفرع الأول: إجراءات التحقيق العقاري.....	ص38
أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.....	ص38
ثانياً: فتح التحقيق العقاري.....	ص41
ثالثاً: اعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....	ص42
الفرع الثاني: حجية التحقيق العقاري.....	ص42

أولاً: قوة التحقيق العقاري في الاثبات.....	ص43
ثانياً: حدود حجية التحقيق العقاري.....	ص44
المبحث الثاني: المسح العام للأراضي كوسيلة لإثبات الملكية العقارية.....	ص45
المطلب الأول: ماهية المسح العقاري وأهدافه.....	ص45
الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....	ص46
أولاً: التعريف القانوني للمسح العقاري.....	ص46
ثانياً: التعريف الفقهي للمسح العقاري.....	ص47
الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري.....	ص49
أولاً: على المستوى الجبائي.....	ص49
ثانياً: تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية.....	ص49
ثالثاً: حماية المالك.....	ص50
المطلب الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي وحجيته القانونية.....	ص51
الفرع الأول: إجراءات المسح العام للأراضي.....	ص51
أولاً: المرحلة التحضيرية.....	ص51
ثانياً: المرحلة الميدانية.....	ص54
ثالثاً: المرحلة النهائية.....	ص58
الفرع الثاني: حجية نتائج المسح العقاري العام للأراضي.....	ص61
أولاً: الطبيعة القانونية لنتائج المسح العام للأراضي.....	ص61
ثانياً: دور نتائج المسح في الاثبات القضائي.....	ص62
ثالثاً: حدود حجية المسح العام للأراضي.....	ص63
الخاتمة.....	ص65