

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية
الفرع: حقوق
التخصص: قانون أعمال
رقم :

إعداد الطالب(ة) : سنية بوبكر الصديق

يوم : 2022/06/28

آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مح ب جامعة بسكرة	بالورغي منيرة
مشرفا ومقررا	أ. مح ب جامعة بسكرة	معاشي سميرة
مناقشا	أ. مس أ جامعة بسكرة	قاضي نور الهدى

السنة الجامعية : 2021 - 2022

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات
بداية أتقدم بشكري إلى التي حملت و سهرت و ربّت
(أمي)

إلى التي خلقت من ضلعي (زوجتي)
إلى من وجّهت و أطّرت و أرشّدت (أستاذتي)
إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إثراء رصيدنا
العلمي والمعرفي خلال مسارنا الدراسي والمهني.

مقدمة

لازال العقار ومنذ القدم أحد أكبر الرهانات

بوبكر الصديق سنيّة

المتعلقة بالأمن والقوة والسيادة ، فعمل الأفراد والمجتمعات على اكتساب العقار و المحافظة عليه ، كما عملت الدول عبر كامل المراحل التاريخية المختلفة على تنظيم الملكية العقارية مع ما يتماشى وكل مرحلة ، إضافة إلى تحيين النظام العقاري باستمرار من أجل استثمار أمثل للأموال العقارية. و باعتبار الملكية العقارية تتمتع بدور اجتماعي واقتصادي هام ، كان لزاما على الدولة الجزائرية القيام بعملية المسح العام للأراضي ، بهدف ضمان عمليات التملك ، الاستغلال و تداول الأموال العقارية في السوق بما يتماشى مع حقوق المتعاملين و الدولة و الغير على حد سواء.

غير أن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخرا كبيرا لعدة أسباب تتعلق بعدم توفر الموارد البشرية و المالية المناسبة لتغطية هاته العملية ، و مع زيادة الحاجة لسندات الملكية لأجل تمويل الاستثمارات عبر اللجوء إلى القروض ، كان من الضروري إيجاد آليات قانونية تسمح بتطهير الملكية العقارية ، و من بين هاته الآليات سن إجراءات قانونية خاصة لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية من خلال المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 ، و تدعيما للمرسوم السابق اصدر المشرع القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري الذي بدوره ألغى القانون 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و كذا الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية ، إضافة إلى استحداث شهادة الحيابة بنفس القانون و نظمها من خلال القانون رقم 91-254 المؤرخ في 27/09/1991 المتضمن كيفية إعداد و تسليم شهادة الحيابة ، كل هاته القوانين لم ترقى لمستوى المطلوب حيث بقي هناك عقارات بدون سندات ملكية و لم يشملها مسح العام للأراضي إضافة للمشاكل التي ظهرت من خلال تطبيق القانون الخاص بعقد الشهرة الذي أبدى على وجود نقائص بذات القانون و ارتفاع نسبة النزاعات على مستوى المحاكم مما دفع بالمشرع لإصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الذي بدوره ألغى العمل بأحكام عقد الشهرة.

يعد موضوع تطهير الملكية العقارية في الجزائر من المواضيع الشائكة و التي تثير مجموعة من المشاكل و الاختلالات على المستوى القانوني و الاقتصادي ، فلا زالت الكثير من الأملاك العقارية لا تحوز على سندات قانونية ، و بدأ الملاك يعانون من عدم امتلاكهم لسندات الملكية منذ سنوات ، مما يثير و بشكل مباشر مشكل قلة الاستثمارات الأجنبية و يفسر من جهة أخرى عزوف المستثمرين على المخاطرة برؤوس أموالهم في الجزائر.

كما يكتسي ذات الموضوع أهمية بالغة نظرا لتعدد الوضعيات القانونية للملكية العقارية الخاصة الناجمة عن المراحل التي مر بها النظام العقاري ، و التي شكلت حاجزا كبيرا أمام التنمية ، الذي يمكن أن يؤدي إلى نتائج سلبية و انعكاسات خطيرة تمس بمصالح الأفراد و مستقبل الاقتصاد الوطني الذي يرتبط نموه بتسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية.

و بالرجوع للدراسات السابقة نجد أن من بين من عالج موضوع تطهير الملكية العقارية الأستاذ حمدي باشا عمر من خلال مؤلفه " تطهير الملكية العقارية في الجزائر " ، إضافة إلى الاستاذ جمال سايس من خلال كتابه الملكية " العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري " .

وككل بحث فقد واجهتنا عدت صعوبات تتمثل أساسا في قلة المراجع والدراسات التي تهتم بالملكية العقارية في الجزائر ، كما أن الخوض في البحث خلق مشكلة عدم التحكم في اتساعه ، خصوصا الجانب المتعلق بعلاقة الهيئات العقارية فيما بينها. كما نذكر كثرت التعديلات على القوانين المتعلقة بتطهير الملكية العقارية في الجزائر و الغاء القانون الأول عند استحداث الاجراء الجديد.

و من الأسباب التي دفعتني للتطرق لهذا الموضوع هي الرغبة في التعمق في الموضوع و تبيان جوانبه و رفع الغموض عنه و تدعيم الجانب المعرفي لدي حول الموضوع ، إضافة إلى محاولة تبسيط إجراءات الحصول على سندات الملكية و تشجيع الأفراد على الاسراع إلى تسوية الوضعية القانونية لعقاراتهم ، للمساهمة في دفع عجلة التنمية و استقطاب الاستثمارات و التأثير الإيجابي على الاقتصاد الوطني.

إضافة إلى التساؤلات التي يثرها هذا الموضوع ومن بينها : **ما مدى فعالية الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري لأجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر؟**
و قد اعتمدت في بحثنا هذا على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل النصوص القانونية و شرح الاجراءات التي جاءت به مختلف القوانين التي سنها المشرع الجزائري لأجل تطهير الملكية العقارية.

و ستكون دراستنا للموضوع وفق خطة ثنائية مقسمة على فصلين ولكل فصل مبحثين ، ففي الفصل الأول سنتطرق فيه إلى اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب و الحيازة إضافة إلى عقد الشهرة. و الاجراءات القانونية المتبعة في ذلك.
أما الفصل الثاني أدرجنا فيه اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و الإجراءات القانونية الخاصة به في تسليم سندات الملكية.

الفصل الأول

الفصل الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق سندات الملكية المكتسبة

إذا كان العقار عنصرا مهما تنصب عليه الملكية العقارية، فإن الحيازة التي تقع على العقار أو على أي حق عيني تؤدي إلى تغيير المراكز القانونية بعد مدة من الزمن و هو ما يعرف بالتقادم المكسب.

ويعتبر البعض أن التقادم المكسب مظهر من مظاهر اغتصاب الحقوق باسم القانون، لأنه يعمل على تجريد المالك من ملكيته بلا مقابل و بدون رضى ، ويجعل الطرف الثاني المعتدى عليه في نظر البعض مالكا بعد حيازته العقار مدة معينة ، إلا أنه رغم كل هذا فهو نظام قانوني يساهم في استقرار الملكية العقارية في الجزائر.¹

والحيازة واقعة مادية ترتب آثار قانونية و يمكن للشخص من خلالها أن يكتسب الملكية العقارية بالتقادم ، فالتقادم يمكن أن يزيل صعوبة اثبات ملكية الاسلاف جميعا ، ففي مثل هاته الحالة يكفي بأن يثبت حيازة مستمرة لمدة معينة يتطلبها القانون لكسب الحق الذي يطالب به و يجعل التقادم كدليل على اكتساب هذا الحق.

ويعد موضوع التقادم المكسب موضوعا شائكا و ذلك لتشابه أحكامه مع أحكام الحيازة و ارتباطه بها ارتباطا وثيقا يدفعنا من خلال ذلك تبين ماهية التقادم المكسب (المبحث الأول) وكذلك التطرق لأحكام الحيازة و عقد الشهرة (المبحث الثاني).

المبحث الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم المكسب و حالاته

تبنى المشرع الجزائري نظام التقادم المكسب ، و جعله سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية و الحقوق العينية الاخرى ، فقد تطرق إليه في القسم السادس المتعلق بالحقوق العينية الاصلية من القانون المدني في المواد من 827 إلى 836 من نفس القانون.

و للإلمام بجوانب هذا النظام يتعين علينا تبين ماهيته (المطلب الاول) و التطرق إلى شروطه و اجراءاته (المطلب الثاني)

المطلب الأول : ماهية التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة

¹ أبو عمر نادية ، عماروشن سوهيلة ،اكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة تيزي وزو، سنة 2018 ، ص 9.

يعتبر التقادم المكسب قرينة على التنازل عن الحق ، فمن ترك ملكه بيد الغير مدة معينة يفترض فيه أنه تنازل عنه ، وللتعمق أكثر في الموضوع يتعين علينا تقديم مفهوم التقادم المكسب و كذى تميزه عن غيره من الأنظمة المشابهة له.

الفرع الأول : مفهوم التقادم المكسب للعقارات

يمكننا تعريف التقادم المكسب بالتطرق إلى تعريفه اللغوي و الفقهي و القانوني (أولا) ثم تحديد طبيعته القانونية (ثانيا)

أولاً: تعريف التقادم المكسب

جاء في لسان العرب أن القدم نقيض الحوث ، قَدُم ، يقدُم ، قَدَمًا ، و قَدَامَةً ، و تقادمٌ وهو قديم.¹ فالتقادم مشتق من تقادم ، و تقادم على صلة وثيقة بالقدم.

أما التعريف القانوني فلم يتطرق اليه المشرع الجزائري على غرار المشرع المصري ، غير أن المشرع الفرنسي قدم له تعريفا في نص المادة 2219 من القانون المدني الفرنسي " طريق لكسب الحقوق أو منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون ".² و بذلك ستعتمد دراستنا على التعريف الفقهي.

فعرفه الفقهاء المعاصرون و منهم الفقه الفرنسي بأنه " التقادم الذي يؤدي إلى كسب الحقوق العينية بعد حيازة الشيء موضوع الحق مدة قانونية ".³

و عُرف كذلك على أنه وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حقا عينيا آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة.⁴

ثانياً: الطبيعة القانونية للتقادم المكسب

لم يتفق الفقهاء حول الطبيعة القانونية للتقادم المكسب و منه يمكن أن نقسمهم إلى فريقين :

¹ بن منظور جمال الدين بن مكرم ، لسان العرب ، باب الميم،فصل القاف ، الجزء 12، بيروت،1968،ص465.

² ART 2219 code civil Français «La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps».

³ محمد كمال مرسي ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية ، الحيازة والتقادم ، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ج4، ص61.

⁴ عبد المنعم فرج الصدة ، حق الملكية ، ط3، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية ، 2020، المجلد 4 ، العدد01، ص480.

الفريق الأول : و يرى أصحاب هذا الرأي بأن التقادم المكسب لا يعد سببا من أسباب اكتساب الملكية إلا أنه قرينة قانونية تثبت واقعة الحيازة ، إذ لولاه لاضطر الحائز لأن يثبت ملكيته في حال وجود من ينازعه على وسيلة الاثبات التسلسلي¹.

ويشرح ذلك عبد الرزاق السنهوري بقول أن إثبات أن من تلقى الملكية تلقاها من مالك و الاخير تلقاها من مالك...إلخ و هذا دليل يستحيل تقديمه.²

إلا أن أصحاب هذا الرأي قد تم انتقادهم بحجة أن فكرة القرينة القاطعة فكرة فيها لبس لأن القرينة أداة إثبات و هو دليل من الأدلة لابد أن نقبل إثبات العكس فإن عجزنا عن إثبات العكس كنا أمام قاعدة موضوعية حقيقية³.

الفرع الثاني : تمييز التقادم المكسب عن الأنظمة المشابهة له

أولا : تمييز التقادم المكسب عن الاستيلاء

قد يختلط مفهوم التقادم المكسب و الاستيلاء ، على أساس أن كل منهما يمكن وضع اليد على المال بنية التملك و هذا ما يدعونا للتمييز بينهما :

الاستيلاء هو وضع اليد على المال غير مملوك لأحد بنية تملكه ، فيكسب واضع اليد ملكية هذا المال في الحال و عليه يشترط لتملك العقار و المنقول بالاستيلاء أن يكون المال غير مملوك لأحد ، و أن تتم حيازة هذا المال بنية تملكه في الحال.⁴

وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري في المادة 733 ق م ج " يعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركاتهم " ⁵.

¹ محمد علي أمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني دراسة مقارنة ، منشورات بلعلي الحقوقية ، بيروت ، 1993 ، ص 255.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1968 ، ص 525.

³ عبد المنعم فرج الصدة ، حق الملكية ، المرجع السابق ، ص 480.

⁴ علي أمير خالد ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الاسلامي ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2003 ، ص 67.

⁵ الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 ، صادر في 1975/09/30 ، معدل ومنتهم.

و تبعا لما سبق يمكن الوقوف عند نقاط التشابه و الاختلاف بينه و بين التقادم المكسب :

1. **أوجه التشابه:** يتفق التقادم المكسب مع بالاستيلاء في أن كل منهما يقوم على وضع اليد على المال بينة تملكه ، و بهذا لا يتطلب أهلية معينة حيث يمكن لغير المالك أن يمتلك بالتقادم المكسب كما يمتلك بالاستيلاء.¹
2. **أوجه الاختلاف :** يختلف التقادم عن الاستيلاء في أمور عدة منها :
 - الاستيلاء مصدر منشأ فقط لحق الملكية دون باقي الحقوق العينية الأخرى ، عكس التقادم المكسب الذي يرد على حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية الأخرى و بالتالي فالتقادم أشمل و أوسع نطاقا من الاستيلاء.
 - الاستيلاء يكسب المستولي الملكية حالا بينما التقادم المكسب يكسب الحائز الملكية بعد استمرارية الحيازة مدة معينة.

ثانيا : تمييز التقادم المكسب عن التقادم المسقط

إذا كان التقادم المكسب طريقة لكسب الحق العيني بعد حيازة طوال المدة القانونية ، فإن التقادم المسقط وسيلة إلى انقضاء الحق إذا سكت صاحبه عن استعماله لمدة زمنية معينة وتمسك به من له صلة في ذلك.²

يشارك كل من التقادم المكسب والمسقط في بعض الأحكام ، ويرجع هذا الاشتراك على وحدة الفكرة بينهما وهي مرور الزمن ، لكن هذا لا يعني وحدة النظامين بل هما مختلفان في نقاط ويشتركان في أخرى.³

1- أوجه التشابه:

يخضع كل من التقادم المكسب و التقادم المسقط لمجموعة من القواعد المشتركة أوردها المشرع الجزائري في قواعد التقادم المسقط و ذكرها صراحة في المادة 832 ق م ج " تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة و وقف التقادم و انقطاعه

¹ أبو عمر نادية ، عماروشن سوهيلة ، المرجع السابق ، ص 13.

² رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، (أحكامها و مصادرها) ، دار الجامعة الجديدة ، مصر، 2004، ص 420.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 985 .³

والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه و الاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة الاحكام التالية ..."

وعلى إثر ذلك يتشابه النظامان فيما يلي¹ :

- من حيث التمسك بالتقادم فهو ليس من النظام العام ، فليس للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها بأي منهما من تلقاء نفسها ، و إنما يجب على ذوي الشأن التمسك به أمام القضاء.
- يشترك نوعي التقادم في طريقة حساب المدة إذ ينقطع التقادم المكسب بذات الأسباب التي ينقطع و يوقف بها التقادم المسقط.
- لا يجوز النزول عن التقادم مسبقا وقبل ثبوت الحق فيه .كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي حددها القانون ، غير أنه يجوز التنازل عنه بعد ثبوت الحق فيه.

2 - أوجه الاختلاف :

تكمن التفرقة بين النظامين في :

- التقادم المكسب يكسب حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتفرقة عنها ، أما التقادم المسقط فيؤدي إلى سقوط الحقوق الشخصية و العينية ، عدا حق الملكية فهو يسقط بعدم الاستعمال فقط ، و إنما يتم فقده إذا اكتسبه الغير بالتقادم المكسب ، كما أن نطاق التقادم المسقط يشمل جميع الحقوق المالية باستثناء دعاوي الاسترداد.²
- التقادم المكسب يقوم على واقعة ايجابية و هي حيازة الشيء مدة معينة ، بينما التقادم المسقط يقوم على واقعة سلبية هي سكوت صاحب الحق على المطالبة بحقه طوال المدة المقدرة قانونا.³
- التقادم المكسب طريق لتحويل الاغتصاب إلى حق في حين التقادم المسقط فهو إحدى طرق انقضاء الالتزام.⁴

عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 985- ص 986.¹

عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 986.²

المرجع نفسه ، ص 986.³

محمد أحمد عابدين ، التقادم المكسب و المسقط في القانون ، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، 2002 ، ص 23.⁴

المطلب الثاني : شروط و اجراءات التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في التقادم المكسب

عند استقراء المواد 827،828،829 من القانون المدني الجزائري ، نجد أن أنواع التقادم المكسب ثلاث هي التقادم المكسب الطويل ، التقادم المكسب القصير و تقادم الحقوق الميراثية الذي يصنفه بعض الفقهاء على أنه من أنواع التقادم المسقط و بالتالي فدراستنا لشروط التقادم ستتركز على التقادم المكسب الطويل و القصير فقط.

أولاً: الشروط العامة للتقادم المكسب

يتحقق التقادم المكسب بنوعيه الطويل و القصير بتوفر شرطين أساسيين هما ،الحياسة القانونية فلا بد أن يحوز الشخص الحق حياسة مشتملة على عنصرين مادي و معنوي (سيتم التطرق إلى عنصر الحياسة لاحقاً) ، و أن تستمر هاته الحياسة مدة معينة من الزمن حددها القانون.

يعد توفر شرط الحياسة المؤهلة لكسب الحق شرطاً أساسياً إذ يجب أن تستمر فترة زمنية محددة ، فكل نوع من أنواع التقادم يشترط فيه مدة مختلفة طبقاً للمواد 827،829،828 من القانون المدني الجزائري وبالتالي هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على تعديلها وهذا ما نصت عليه المادة 1/322 من القانون المدني الجزائري¹.

و طبقاً للمادة 832 من القانون المدني الجزائري فإن قواعد التقادم المسقط تسري على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ، لذلك استوجب الرجوع لنص المادة 314 من نفس القانون إذ تنص " تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات و لا يحسب اليوم الأول و تكتمل المدة بانقضاء آخر يوم منها".

¹ المادة 1/322 من القانون المدني الجزائري .

ويدخل في حساب المدة ما يتخللها من أيام الأعياد والمواسم و العطل الرسمية ، أما إذا كان اليوم الأخير واحد من هاته الأيام فيعد ذلك من قبل القوة القاهرة أي المانع الذي يتعذر على صاحب الحق أن يطالب بحقه ، فهنا يوقف حقه.¹

وقد يتعاقب عدة أشخاص على حيازة العين ، و عندئذ يكون هناك مجال لضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف حتى يبلغ مجموع المدد ، سواء كان الخلف عاما أو خاصا. فبالنسبة للوارث لا يعتد بسوء نية سلفه و ما عليه إلا إثبات حسن نيته هو فقط ، لكن بالنسبة للتقادم القصير يجب أن يكون السلف و الخلف يتوافران على حسن النية. أما بالنسبة للمشتري إذا كان سلفه سيئ انية في حيازته و باع العين بعد ذلك إلى مشتري و هو ايضا سيئ النية فهذا الأخير يمكن أن يمتلك العين بالتقادم المكسب الطويل و لن يستفيد من التقادم المكسب القصير حتى لو توفر هنالك السند الصحيح.²

ثانيا: شروط للتقادم المكسب القصير

زيادة عن الشروط التي يتفق فيها نظامي التقادم الطويل و القصير من وجوب توفير حيازة قانونية ، ومدة قانونية تختلف باختلاف نوع التقادم المكسب ، ضرورة توافر شرطان يبرران تقصير المدة من 15 سنة إلى 10 سنوات ، هما السند الصحيح وحسن النية.

1. السند الصحيح :

طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري يكتسب الحائز الملكية العقارية بالتقادم المكسب القصير ، إذا كان بيده سند صحيح ، وقد عرّفه المشرع الجزائري — التقادم القصير— في نفس المادة سالفة الذكر من خلال الفقرة 03 حيث يقول " هو تصرف يصدر عن شخص يكون مالك للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ، ويجب إشهار السند ."

وقد عرّفه الفقهاء على أنه تصرف قانوني ناقل للملكية و لا يعيبه إلا كونه صدر عن غير مالك ، ولقد عالج المشرع الجزائري هذا العيب حمايةً للحائز حسن النية الذي صدر له السند الصحيح ، من خلال تشريع التقادم المسابير له.³ ويقصد هنا التقادم الطويل. و يجب توفر جملة من الشروط ذكرها المشرع هي :

- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا .⁴
- أن يكون السند الصحيح ناقلا للملكية .¹

محمد علي الأمين ،المرجع السابق،ص 334. ¹

² المرجع نفسه ، ص 334.

أبو عمر نادية ،عماروشن سوهيلة ، المرجع السابق ، ص 39.³

نبيل ابراهيم سعد ،الحقوق العينية الأصلية (أحكامها، مصادرها)، دار المعرفة الجامعية ،الإسكندرية ، 1999، ص 81. ⁴

- أن يكون للسند الصحيح وجود قانوني.²
 - أن يكون السند الصحيح صادر من غير مالك أو صاحب الحق العيني محل حيازة.³
2. شرط حسن النية :

ويقصد بحسن النية أنه غلط يقع فيه الحائز يدفعه للاعتقاد بأنه يتلقى ملكية العقار أو الحق العيني من المالك أو صاحب الحق ، و قد يكون الغلط الذي يقع فيه الحائز غلطا في الواقع أو غلطا في القانون.⁴

ويكون الغلط في الواقع كأن يشتري الحائز من مالك أبطل عقده دون أن يعلم الحائز بالإبطال ، وقد يكون الغلط في القانون كما إذا تعامل الحائز مع شخص سنده لملكية العقار عرفي فاعتقد أن العقد صحيح بينما يشترط المشرع الجزائري الرسمية لانعقاد بيع العقار.⁵

و قد عرّفت المادة 1/824 حسن النية بما يلي " يفرض حسنة النية لمن يحوز حق مجهل أنه تعدى على حق الغير ، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم " .

وتنص المادة 824 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس " ، فحسن النية دائما مفترض حتى في حالة الغلط في القانون ، على الرغم من أن هذا يتعارض مع المبدأ القائم بأنه ليس لأحد أن يدعي جهله للقانون ، إلا أن الحائز يعتبر حسن النية ما لم يوجد دليل على خلاف ذلك ، ولا يقع عليه عبأ إثبات حسن نيته.⁶

الفرع الثاني : اجراءات دعوى ثبوت الملكية بالتقادم

يمكن للحائز الذي ظل العقار زمنا طويلا تحت يده ، و استوفى كامل شروطه القانونية أن يكتسبه بالتقادم ، غير أنه لا يترتب عليه انتقال الملكية بقوة القانون ، إذ يجب لذلك أن يتمسك به ، ولا يوجد طريقة معينة لذلك ، وقد يمارس التمسك عن طريق المطالبة القضائية ، فيستطيع رفع دعوى قضائية تدعى بدعوى ثبوت الملكية.⁷

¹ فريدة محمدي ، الحيازة والتقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 107 .

محمد حن منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، دار الجامعة ، الاسكندرية ، 2000 ، ص 302 - ص 303 .²

تواتي سهيلة - عماري سليمة ، المرجع السابق ، ص 55 .³

عدلي أمير خالد ، اكتساب ملكية العقارات عن طريق وضع اليد ، ص 131 .⁴

أنور طلبية ، الحيازة ، المكتب الجامعي ، الاسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص 131 .⁵

محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 688 .⁶

⁷ كعباش عائشة ، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، قانون التوثيق ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017-2018 ، ص 233 .

وتتم هاته المطالبة القضائية عموما بواسطة دعوى موجهة من المدعي إلى المحكمة ، يعلن فيها رغبته في طلب ثبوت الملكية العقارية بالحيازة ، وذلك في مواجهة المدعى عليه ، وتتم عن طريق عريضة افتتاحية مكتوبة موقعة و مؤرخة ، تشمل بيانات خاصة تتمثل أساسا في بيان المحكمة المقامة أمامها الدعوى وتحديد هوية الأطراف تحديدا كافيا شاملا نافيا للجهالة وموضوع الدعوى و بيان نوع التقادم الذي يتمسك به لأن لكل تقادم شروطه و أحكامه ، يشرح وقائع النزاع مع تحديد دقيق للملكية وذلك عبر مخطط ، معد من طرف خبير معتمد ، إضافة إلى ما من شأنه أن يثبت أن العقار محل الدعوى لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو الدولة ، وأنه لم يحرر بخصوصه عقد ملكية مشهر من قبل لفائدة الغير.¹

تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية ، ويتم التأشير عليها بتاريخ أول جلسة عرض فيها الدعوى ورقم قضيتها ، وذلك بعد أن يتم سداد الرسوم القضائية المقررة لكل دعوى والمحددة بقانون التسجيل .

يجب إشهار العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية وذلك حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية و بأن هناك نزاعا حوله ، و الزامية الشهر هنا تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا ، وذلك حسب المادة 85 من المرسوم 76—63 " أن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو ابطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها " .

إن الحكم الصادر في دعوى ثبوت الملكية هو القرار الصادر عن المحكمة ، و يعتبر العمل الأخير في إجراءات الخصومة ، يقوم الخصوم أثناءها بإتمام الإجراءات وتقديم ما لديهم من مستندات وعرائض و يترتب عليه آثار قانونية سواء كان بالقبول أو بالرفض ، فبه يزول الشك حول ملكية العقار ، و يحقق الحماية القانونية للملكية و يحوز حجية الأمر المقضي فيه.²

إن وضع اليد المكسب للملكية واقعة مادية يجوز إثباته بكافة الطرق ، و للمحكمة أن تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصريها المادي والمعنوي على القرائن التي تستنبطها من وقائع الدعوى ، ولها أن تعتمد في ذلك على تقرير الخبراء ، وأقوال الشهود³ . يجب على القاضي أن يتحقق من توافر شروط وضع اليد وهي أن تكون ظاهرة و هادئة و مستمرة ، و أن تكون بنية التملك و أن يستمر إلى المدة المحددة قانونا.

كعباش عائشة ، المرجع السابق ، ص 237. ¹

المرجع نفسه ، ص 238. ²

محمد أحمد عابدين ، المرجع السابق ، ص 262. ³

بعد صدور الحكم النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب يجب شهره ، تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه " لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " . وطبقا لنص المادة 90 من المرسوم رقم 76—63 فإنه يتعين شهر الأحكام القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية و ذلك داخل الأجل التي حددتها المادة 99 من نفس المرسوم.¹

المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق محررات شهر الحيازة

بعد تناولنا لموضوع التقادم المكسب في المبحث الأول والذي يعتبر نظام بالغ الأهمية بالنسبة للمشرع الجزائري مزال يساهم بشكل كبير في تطهير الملكية العقارية في الجزائر ، إلا أنه لم يعد كاف لوحده للقيام بهاته المهمة ، فدعم المشرع نظام التقادم المكسب من خلال محررات شهر الحيازة ، و تتمثل في التشريع الجزائري في شهادة الحيازة (المطلب الأول)، و هي عبارة عن سند حيازة يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تخول لصاحبها بعض امتيازات الملكية ، لكنها ليست بسند ملكية.

أو عقد الشهرة (المطلب الثاني)، وهو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق يتضمن شهر الملكية على أساس التقادم المكسب ، وسوف نرى بأن هذا الأخير تم سنه من خلال المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 ، الذي ينص على إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية من أجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر.

في حين شهادة الحيازة تم إنشائها بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، و التي جاءت لأجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد30، الصادرة في 1976/04/13 (معدل و متمم).

المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الحيازة و إنما اكتفى بالتعرض إلى عناصرها ، أما في الفقه فقد أسندها البعض إلى العنصر المادي وهناك من يسندها للعنصر المعنوي.

فتعرّف بأنها سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق الملكية ، أو أي حق عيني آخر على هذا الشيء¹.

كما تعرّف الحيازة حسب عميد الفقهاء عبد الرزاق السنهوري بأنها وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه ، بنية تملكه أو اكتساب حق عيني عليه².

تنص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على أنه : (يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75—58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي).

و من خلال هذا النص نستخلص صفات الحيازة وهي :

- **الهدوء :** والمقصود به هو تمكن الحائز من استعمال الشيء و الانتفاع به دون اللجوء إلى استعمال القوة والعنف .
- **العلنية :** و المقصود بها ظهور الحيازة للعلن ، لأن الحيازة التي يحيط بها الكتمان تقوم على الشك ، و بالتالي لا يمكن التمسك بها في مواجهة الغير.

إبراهيم ابو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1997 ، ص 203 .¹

عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 784 .²

- **الاستمرار :** و يعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز ، في فترات غير متقطعة ، فإن لم يتحقق ذلك و حدث تفاوت وانقطاع فهنا تعد الحيازة متقطعة ، فلا تصلح لإقامة دعوى الحيازة ولا التملك بالتقادم المكسب.

كما تعرضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91—254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها بتفصيل أكثر لهذه الشروط بنصها : (مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المذكور آنفا ، يتولى إعداد و تسليم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بناء على عريضة من الحائزين ، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أعلاه).

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة الممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية . منذ سنة على الأقل و كان الأمر يتعلق بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و تقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها.

و من خلال استقراء المادتين السابقتين نستنتج أن شهادة الحيازة تتطلب لإعدادها مجموعة من الشروط و يجب توفرها في العقار و الاجراءات نتطرق إليها تبعا من خلال ما يلي :

الفرع الأول : شروط الحصول على شهادة الحيازة

هناك شروط تتعلق بالعقار وأخرى مرتبطة بوضع اليد ومدة هذا الأخير

أولا: الشروط الخاصة بالعقار المحوز

- **أن تكون الأرض من نوع ملك خاص :** يجب أن تكون الأرض التي يريد الشخص توثيقها بسند حيازي تابعة لملك خاص ، وبالتالي تستبعد من مجال شهادة الحيازة الأملاك العقارية الوقفية ، و الاملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية من منظور القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.¹
- **أن تكون واقعة بمنطقة غير ممسوحة :** يجب أن يقع العقار بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له. لأن إتمام هاته العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية ما دام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية ، فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة بعده.²

¹ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 78 .

² المرجع نفسه ، ص 79 .

- أن تكون أراضي لم تحرر عقودها : شهادة الحيازة لا تسلم في الأراضي الممسوحة و هذا شيء طبيعي ، و لكنها لا تسلم في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود ، أي أنها تلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سندا قانونيا يثبت ملكيتها.¹

ثانيا: الشروط المتعلقة بوضع اليد

تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، يجب أن يكون طالب شهادة الحيازة حائزا بمفهوم المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية .

و هو ما يوجب توفر عنصرين لإعمال هذا النص :

1. أن تكون الحيازة قانونية صحيحة : أي حيازة حقيقية يتوافر فيها العنصران المادي و المعنوي اللذان تقوم عليهما الحيازة، وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار المحوز بنية الظهور بمظهر صاحب الحق أي المالك.
2. أن تكون الحيازة خالية من العيوب التي تشوب الحيازة : يجب أن تكون الحيازة هادئة ، علنية ، مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير عرضية ، و خالية من العيوب التي تشوب الحيازة و هي الإكراه ، الخفاء و اللبس.

ثالثا: الشروط المتعلقة بالمدة

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، فإن مدة التقادم تقدر بسنة واحدة وهي مدة قصيرة جدا ، و ترجع الأسباب التي دعت المشرع إلى اختيار أجل سنة لمنح شهادة الحيازة هو أنه إذا كان الهدف من شهادة الحيازة العمل ضمن إطار التنظيم العقاري على مساعدة الحائز على الأرض ومالكها للخروج من هذه الوضعية الصعبة التي يوجد فيها بسبب عدم قدرته على إثبات صفته بواسطة تقديم الدليل أي سند ، إلا أننا لا نجد ردا على تساؤلنا حول اختيار أجل سنة ، إذ حسب ما ادعت به السلطات العمومية ، يبدو ثابتا ضمن هذه الفرضية في وجود ما يعرف بالملكية التقليدية المنتقلة خارج الأشكال و الإجراءات الواردة في القانون أن تمارس حيازتهم ضمن فترة أطول ، وفي حقيقة الأمر يسمح هذا الميعاد لأشخاص آخرين من تسوية وضعيتهم التي تعتبر من الناحية القانونية غير واضحة لذلك فإن شهادة الحيازة في نهاية المطاف تعد بمثابة الحل الأمثل للمشاكل المترتبة عن العمليات غير القانونية و التي أبرمت خرقا للقانون.²

الفرع الثاني : إجراءات تسليم شهادة الحيازة

المرجع نفسه ، ص 79 .¹

² غنيمة لحو ، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا ، الجزء 02،2004 ، ص 154.

عند استيفاء الحائز للشروط المذكورة أعلاه يقوم بتقديم طلب رسمي موجه للسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفق بالوثائق التي من شأنها المساهمة في حصوله على شهادة الحيازة ، و بدوره يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح تحقيق في موضوع حيازة الحائز للعقار وفق ما يلي :

أولاً: تقديم الملف إلى البلدية

انطلاقاً من نص المادة 40 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيع العقاري و المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/05/1991 الذي يحدد كفاءات إعداد و تسليم شهادة الحيازة ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخوّل له قانوناً إعداد و تسليم شهادة الحيازة للحائز.

وميّز المشرع بين إجراءين للشروع في تسليم شهادة الحيازة :

1. **إجراء فردي:** يقوم المترشح للحيازة بتقديم عريضة كتابية ، يضمنها جميع البيانات المفيدة حول الطبيعة القانونية للعقار محل الحيازة ، مساحته ، وضعيته ، هوية الحائز أو الحائزين ، و عند الاقتضاء الحقوق و الأعباء المرتبطة بالعقار.

ومرفقة وجوبا بالوثائق التالية¹:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91 ، يتضمن تعيين العقار ، وكذا هوية صاحب العريضة و توقيعها مصادق عليه من صاحب العريضة ، و شاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية ، و يبينون مدة الحيازة و هوية أصحاب الحق عند الاقتضاء ، في حالة انتقال الحيازة .
- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة .
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية و وضعيتها.
- وعند اللزوم ، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما.

2. إجراء جماعي :

يخص هذا الاجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري أو ذات المنفعة العامة ، أو برامج إعادة التجميع العقاري عملاً بالمادة 03 و ما يليها من المرسوم 254/91 . ويكون الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع ، على أن يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم إيداعه بدار البلدية التي يوجد فوق إقليمها العقارات المعنية ، و يعلن عن هذا الإيداع عن طريق المصقات في مقر البلدية و ساحاتها العمومية لمدة شهرين ، إضافة إلى نشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوماً ، ويتضمن القرار لزوماً المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/05/1991 الذي يحدد كفاءات إعداد و تسليم شهادة الحيازة.

نشر في الصحافة الوطنية أو الجهوية ، لكي يقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة ، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقا تحت طائلة سقوط حقه بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة في الأجل المذكور اعلاه في إطار الإجراء الجماعي من تاريخ أول نشر في الصحافة ¹.

ثانيا: التحقيق و التحري

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مهلة 15 يوم ، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة ، من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية و يبين أن العقار المعني لا يتبع أملاك الوطنية ².

و على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك ³.

في حالة الاعتراض على شهادة الحيازة في الأجل القانوني ، وعدم توافق الطرفين يتم تحرير محضر بعدم الصلح ، ويتم توجيه الطرفين إلى القضاء المختص للفصل في النزاع مع حفظ الطلب و الاعتراض.

ثالثا: تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها لدى المحافظة العقارية

لقد نصت المادة 15 من المرسوم 254/91 على ما يلي " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراء التسجيل و الشهر العقاري ، شهادة الحيازة المعدة "

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب ، و هذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية ، حيث تسجل شهادة الحيازة خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها وذلك طبقا للقانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ⁴.

يتم شهر شهادة الحيازة بعد أن يتم إيداعها في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بحيث يقوم المحافظ و تحت قيام مسؤوليته الشخصية ، بالتحقق من صحة المعلومات الموضحة في الشهادة . فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذا الأخيرة تقم بالإجابة ، يتعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر.

¹ كعباش عائشة ، المرجع السابق ، ص 287.

المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي يحدد كفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة ².

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي يحدد كفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة.

حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 90 ⁴.

المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الشهرة و شروطه

في ظل البطء الذي امتازت به عملية المسح العقاري ، جاء عقد الشهرة ليساعد في تطهير الملكية العقارية في الجزائر ، و من خلاله تم تمكين كل شخص شغل عقارا لمدة زمنية يحددها المشرع بين 10 سنوات و15 سنة و33 سنة من الحصول على عقد رسمي يثبت ملكيته دون اللجوء إلى الجهات القضائية.

من خلال استقراءنا المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983¹، الذي ينص على إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية من أجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر. نجد أن المشرع لم يقدم تعريفا لعقد الشهرة في حين أن الأستاذ حمدي باشا عمر عرّفه على أنه محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.²

و عليه فإن عقد الشهرة محرر رسمي يتطلب شروط يجب مراعاتها (الفرع الأول) و إجراءات يجب اتباعها لتسليم هذا المحرر (الفرع الثاني)

الفرع الأول : شروط الاستفادة من عقد الشهرة

¹ المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج.ر رقم 21، المؤرخة في 04/05/1983.

حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 15. ²

طبقا للمادة الأولى من المرسوم 352/83 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية المذكور أعلاه ، فإن محل عقد الشهرة يكون دائما عقارا أو حقا عينيا عقاريًا، و يشترط للمطالبة بانعقاده أن يخضع العقار إلى الحيابة المستوفية لعنصريه المادي و المعنوي ، و أن تكون حيازة هادئة ومستمرة و دون انقطاع طيلة المدة المشترطة ، و أن تتحقق شروط التقادم المكسب التي ذكرناها سابقا على العقار المراد امتلاكه.

أولاً: الشروط الخاصة بالعقار المراد اكتساب الحق عليه

1. أن يكون العقار كائنا ببلدية غير ممسوحة : بالإضافة إلى توفر الحيابة و التقادم المكسب اشترط المشرع أن لا يكون العقار واقعا في منطقة ممسوحة و لم يخضع لإجراءات الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي و تأسيس السجل العقاري ، لأنه و للاستفادة من أحكام عقد الشهرة ، يجب أن لا يكون العقار واقعا في بلدية خضعت لإجراءات الأمر 74/75 ، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل الحائزون فيها بعد نهاية العملية على سند رسمي هو دفتر العقاري.¹
2. أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة :

بمعنى أن الحائز لعقار بموجب عقد عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه اللجوء على الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة. وهذا ما تأكده المادة الثانية من المنشور الوزاري المشترك رقم 4531 بين وزارة العدل و وزارة الداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 الذي جاء تطبيقاً للمرسوم رقم 352/83 المذكور سابقا حيث نصت " بأن المالك الحقيقي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها إقامة الحجة على حقه في الملكية بسند قانوني" أما الشخص الذي يملك عقارا بموجب سند رسمي (عقد توثيقي ، عقد إداري ، حكم قضائي مشهر بالمحافظة العقارية فهو غير معني إطلاقا بهذا المرسوم كون أن ملكيته ثابتة و لها الحجة الكاملة في مواجهة الغير.²

ثانياً: الشروط المتعلقة بالحيابة

وهذا ما جاءت به المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المذكور سابقا " كل شخص يحوز في تراب البلديات... حيازة مستمرة ، غير منقطعة ، و لا متنازع عليها و علانية وليست مشوبة بلبس" وذلك طبقاً لأحكام القانون المدني يمكنه أن يطلب من مكتب التوثيق المختص إقليمياً إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية (هاته الشروط تم التطرق إليها سابقا في المطلب الخاص بالحيابة)

ثالثاً: الشروط المتعلقة بالمدة

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 17.

² المرجع نفسه ، ص 18.

نصت المادة 03 من المرسوم رقم 352/83 على الملف الواجب تقديمه من قبل الحائز للموثق لإعداد عقد الشهرة ، ومن بين الوثائق التي تطلبها النص ، تصريح شرفي على ممارسة الحياة على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 و ما يليها من القانون المدني الجزائري.

و بالتالي يشترط في الشخص الذي يطلب بإعداد عقد الشهرة أن يكون قد حاز العقار المدة القانونية اللازمة ، و كما ذكرنا سابقا أن مدة التقادم المكسب تقدر بـ 15 سنة ، وهي المدة المطلوبة في التقادم الطويل المذكورة في المادة 827 من القانون المدني.

وفي حالة اقترنت الحيازة بحسن النية و توفر السند الصحيح فإن هاته المدة تقدر بـ 10 سنوات و هي مدة التقادم المكسب القصير المذكورة في المادة 828 من القانون المدني الجزائري .

و على الموثق أن يتحرى تاريخ وضع اليد ، وإذا تبين له أن الشخص وضع يده قبل 1975/07/05 أي قبل صدور القانون المدني الجديد ، فيحتسب له مدة التقادم على أساس القانون المدني القديم 30 سنة¹.

الفرع الثاني: اجراءات إعداد عقد الشهرة

أولاً: تقديم الملف إلى الموثق

طبقاً للمادتين الأولى و الثانية من المرسوم رقم 352/83 ، المؤرخ في 1983/05/21 فإن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. و يأخذ في هذه الحالة صفة القاضي في قبول الطلب من عدمه ، و في هاته الحالة يتعين عليه تعليل رفضه و تقديم تقرير مكتوب لصاحب المصلحة لكي يتمكن هذا الأخير من استعمال حقه في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلزامه بتحرير عقد الشهرة إذا كان صاحب الحق².

بعد توجه صاحب الحق إلى الموثق المختص إقليمياً لإعداد عقد الشهرة ، توجب عليه إفادته بالمعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية و موقعها و مشتملاتها ومساحتها وفضلاً عن كل هذا تقديم الملف التالي :

1. الوثائق الثبوتية للحالة المدنية للمعني (شهادة الميلاد) .
2. إفادة الشهود مكتوبة بأن المعني يحوز العقار المدة المطلوبة قانوناً.
3. مخطط الملكية معد من طرف شخص معتمد (الخبراء العقاريين ، المهندسين المعماريين ، الخبراء في القياس ، مكاتب الدراسات) .
4. تصريح شرفي على أن الحائز يمارس على العقار حيازة تطابق المواد 827 و ما يليها من القانون المدني .

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 26.

² حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2000، ص 38.

5. الشهادات الجبائية عند الاقتضاء مثل سجل الضريبة العقارية.
يقوم الموثق بفحص الملف وتقدير قيمته ، و من ثم التأكد من مدة التقادم و الطبيعة القانونية للملكية ، فإن إتضح له صحة الوثائق واكتمال المدة القانونية للتقادم وكانت الملكية من نوع الأملاك التي يجوز إعداد عقد شهرة عليها ، يبدأ مباشرة في المرحلة الثانية المتعلقة بإجراءات التحري و التحقيق.¹

ثانيا: التحقيق و التحري

عندى استيفاء الملف المودع للشروط القانونية وتأكد الموثق من صحة هذه الشروط ندخل هنا في مرحلة التحري و التحقيق بعد اتصال الموثق بمختلف الادرات والجهات التي يمكنها أن تمده بالمعلومات التي يتوصل إليها أعوانها عن طريق التحقيقات والتحريات على النحو التالي :

1. طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي : يرسل الموثق نسخة من الملف إلى رئيس بلدية مكان تواجد العقار محل الطلب ، وبمجرد تلقي الملف ، تقوم مصالح المختصة بالبلدية بالتأكد من الطبيعة القانونية للعقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه ، إن كان يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية.²
و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إخطار الموثق و إبلاغه بملاحظاته في أجل 04 أشهر من تاريخ تلقي الملف.³
2. طلب رأي مديرية أملاك الدولة : يقوم الموثق بإرسال نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية ملتصقا منه تحديد الطبيعة القانونية للعقار ، إذا كان يدخل ضمن أملاك الدولة من عدمه .
وبمجرد تلقيه الملف ، يقوم هذا الأخير بإجراء تحقيق عن طريق مفتشية أملاك الدولة الواقعة بدائرة الاختصاص موطن العقار المراد إعداد عقده ، ويجب عليه إبلاغ الموثق لما توصل إليه في في أجل 04 أشهر من تاريخ الالتماس.⁴
كما يقوم الموثق بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية والنشر في الصحافة الوطنية و الجهوية و ذلك على نفقة صاحب الطلب.⁵
وذلك في أجل مدته أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر قصد إطلاع الغير وتقديم الاعتراضات المحتمل وجودها. وفي حالة الاعتراض يحيل الموثق الأطراف إلى القضاء المختص لحسم النزاع.

ثالثا: تحرير العقد وشهره لدى المحافظة العقارية

¹ حمدي باشا عمر ، اكتساب الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 34.
² المرسوم الوزاري المشترك رقم 5413 المؤرخ في 1991/06/09 يتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية.
³ قرار رقم 71. 952 المؤرخ في 24 ديسمبر 1990 ، مجلة قضائية 1992 ، العدد 02 ، ص 35.
⁴ كعباش عائشة ، المرجع السابق ، ص 255.
⁵ المادة 04 من المرسوم 352/83 .

تنص المادة 07 من المرسوم رقم 352/83 على أنه "يعد الموثق المؤول عن مكتب التوثيق ، في نهاية الأجل المنصوص عليها في المادتين الخامسة و السادسة ، و في حالة عدم وجود اعتراض سواء من السلطات العمومية أو من الخواص ، عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل.¹

فهنا في حالة عدم وجود اعتراض يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني وفق الشكليات القانونية المذكورة في المادة 793 من القانون المدني التي تنص على لا تنتقل ملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى إلا بمراعاة إجراءات الشهر المقررة قانونا في المادة 09 من المرسوم رقم 352/83.² وعليه يقوم الموثق بتسجيل العقد لدى المحافظة العقارية لإتمام إجراءات الشهر و تسليمه لصاحبه.

¹ المادة 07 من المرسوم 352/83 يتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

² المادة 09 من المرسوم 352/83 يتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

المبحث الأول : ماهية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

كرّس القانون 07 — 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية في الجزائر تختلف عن آلية عقد الشهرة ، مما يتعين علينا البحث في مفهومه وتبيان أهدافه.

المطلب الأول : تعريف معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وأهميته

الفرع الأول : تعريف معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

أولاً: التعريف اللغوي لكلمة المعاينة

جاءت كلمة المعاينة في المعاجم اللغوية بأنها مصدر عاين ، يعاين ، معاينة و عيانا فهو معاين و المفعول معاين ، و هي رؤية الشيء المتنازع عليه في مكان وجوده ، من كل الأوجه ، ويقال عاين الموقع أي رآه أو شاهده بعينه تحقق منه بنفسه ، بنظرة عامة أو شاملة عليه ، و يقال أن المعاينة هي الفحص و المراجعة الرسمية للتأكد من الالتزام بإحدى المواصفات القياسية أو مجموعات إرشادات و التأكد من دقة السجلات ، و من تحقيق الأهداف بدقة و فعالية .

ثانياً : التعريف اللغوي لكلمة التحقيق

أما كلمة التحقيق فهي مصدر حقق في ، يحقق تحقيقاً ، فهو محقق ، و المفعول محقق ، والجمع تحقیقات يقال حقق في الأمر ، بحث فيه ودقق و عرف حقيقته ، و التحقيق الصحفي يعده أحد الصحفيين عن أحداث شاهدها أو قضية تهم المجتمع و التحقيق جاري أي لم يغلق ملف القضية بعد ومحضر التحقيق سجل يضم المعلومات الخاصة بقضية ما.¹

ثالثاً: التعريف القانوني لمعاينة الملكية العقارية

نصت المادة الأولى من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري".²

كما نصت المادة 02 من نفس القانون على أنه " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي الهام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعته ، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

ومن خلال استقراء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 ، و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و التي تنص " تطبق عمليات

¹ ابراهيم مصطفى ، ص 231.

² القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر رقم 15، المؤرخة بتاريخ 2007/02/28.

التحقيق العقاري الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري " 1.

و تنص المادة 10 من نفس المرسوم على " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ، و مسح الاراضي ..."

و من خلال المواد السابقة الذكر ، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف عملية التحقيق العقاري و إنما اكتفى بتبيان أهدافها و غايتها و إجراءاتها ، معتبرا أن إعطاء التعاريف القانونية ليست من وظائف المشرع.

رابعاً: التعريف الفقهي

لجأ الفقهاء و الباحثون في تعريفهم لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إلى التعريف الذي ورد في كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، الصادر عن المديرية العامة للأملاك العقارية² و الذي عرفها "بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار ، و هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد به على الجميع ، و تضمه الدولة و بذلك لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة"³

كما عرفها الفقيه الأستاذ الفقيه علاء الدين عشي بأنها " مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالاً ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية " 4

1 المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 ، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر رقم 26 ، المؤرخة بتاريخ 2008/05/25.

2 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 126.

3 تقنيات التحقيق العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، 2007 ، ص 32 - ص 33.

4 علاء الدين عشي ، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، المجلد

17 ، العدد 02 ، 2007 ، ص 56 .

و بناء على ما سبق يمكننا تعريف عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بأنها عبارة عن مجموعة من الإجراءات الفنية و القانونية ذات الطابع الاختياري ، تطبق تحت مسؤولية الادارة ، تهدف إلى تعريف و جمع كل المعلومات الضرورية ذات الطابع القانوني المتعلقة بالعقار و اضعي اليد عليه و الحقوق العينية المتعلقة به ، و كذا الأعباء التي تنقله استنادا في ذلك إلى تصريحات ذوي الحقوق بغرض إصدار سندات ملكية في المناطق الغير ممسوحة ، يعتد و يحتج بها على الجميع.¹

الفرع الثاني : أهمية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

أكد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن معاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، عدة مبادئ تشكل مجتمعة نقطة ارتكازية لعملية تسوية وضعية سندات الملكية بهدف الوصول إلى الأهداف القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية المتوخاة من هذا القانون ، و تغطية النقائص و العيوب التي تتضمنها الآليات السابقة التي اعتمدت في تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.²

و هذا ما جاءت به التعلية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ، و معاينة حق الملكية العقارية ، و تسليم سندات الملكية " إن مسح العام للأراضي ، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني ، هو بطبيعة الحال ، هدف استراتيجي ، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية و بالتالي ، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية ، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية ، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تموّل بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنى.

لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 إجراء التحقيق العقاري يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنها خلافا لمسح الأراضي العام ، يقوم بتغطية آلية إلزامية لكل إقليم البلدية ، فإن الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب بالطريقة التي أعد بها ، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية ، فهذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ، و وضع المعالم

¹ كعباش عائشة، المرجع السابق ، ص 310.

² علاء الدين عشي ، المرجع السابق ، ص 56.

و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي ، يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم المسح لاحقاً ، بربح معتبر الوقت عن سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة "1.

إن سهولة إجراءات إعداد عقد الشهرة ، ابتداء من الطلب الذي يتقدم به المعني إلى الموثق ومروراً بالشاهدين الذين يختارهما المعني ، وصولاً إلى مدة أربعة أشهر من نشره في صحيفة وطنية من ثم تسجيله في المحافظة العقارية ، ودون أي تدخل من السلطة العمومية أو أي ممثل عنها ، أدى إلى كثرة المنازعات القضائية و ارتفاع عدد القضايا المسجلة بالمحاكم المختصة بالقضايا العقارية ، مما دفع بالمشروع إلى سن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية ، و تسليم سندات الملكية و ذلك لإعطاء أكثر مصداقية لعقود الملكية.

إضافة إلى تدارك النقائص المسجلة في قانون 1983 ، يهدف القانون 07-02 إلى تفعيل عملية المسح العام للأراضي باعتبار هذا الأخير أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني ، و هو هدف إستراتيجي تظهر نتائجه على المدى البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفنقر إلى سند الملكية.

و من المفيد التذكير بالوضعية الموروثة غداة الاستقلال كانت تتميز من جهة بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة ، ومن جهة أخرى ، عقود الملكية بمختلف أنواعها ، الموجودة آنذاك ، كانت في غالبيتها غير دقيقة و سطحية فيما يخص تعيين العقارات ، و مقيدة في نظام إشهار عقاري اختياري تنقصه المصداقية ، إذ كان يجب الانتظار إلى غاية 1975 و صدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، لكي يرى النور أحكام قانونية للجرد العام للملكية العقارية².

و بالتالي ، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد آليات مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية ، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

إن اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية ، بعد التطور الكبير للاقتصاد و الاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة ، نظراً للحاجيات المتزايدة للحصول

1 التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة و عن مديرية أملاك الوطنية ،وزارة المالية ، سنة 2008 ، ص 2.

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

على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقروض الاستثمارية و القروض
الرهنية...إلى غيرها.¹

و لا يخفى أن تنشيط الحياة الاقتصادية عن طريق توفير القروض المالية بمناسبة تأمينات عينية
عليها لا يمكن أن تتحقق إذا ما حالت الوسائل القانونية دون ذلك ، فالمؤسسات المالية تمتنع عن
إقراض المبالغ اللازمة لإجراء التحسينات في العقار ، أو لاستغلال الأراضي ، إذا لم يكن هنالك
سند ملكية ، فيضطر الشخص عندئذ إلى اقتراض تلك المبالغ من المرابين بفوائد مرتفعة تقضي
على ثمار أتعابه ، فالمالك متى شعر بأن ملكيته غير مستقرة ، فإنه لا يتوانى عن استغلال عقاره
الاستغلال الكامل و الملائم ، الذي يساهم في إنعاش الاقتصاد العام و رفاهية صاحبها ، و الائتمان
الكافي الذي يفرز لديه القدرة على الاستثمار.²

¹ بوجردة مخلوف ، شرح القانون رقم 02 07 المؤرخ في 2007/02/27 ، نشرة القضاة العدد 63 ، ص 274.

² محمد حجاري ، "إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار" ،مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ،جامعة
معسكر ، العدد 16 ، 2012 ، ص 316.

المطلب الثاني : الشروط الواجبة لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري

للاستفادة من إجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، أوجب المشرع مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار (الفرع الأول) و الآخر يتعلق بالحيازة (الفرع الثاني)

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار

تنص المادة 02 من القانون 02-07 " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعته ، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية ، بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية " .¹

يتبين من النصوص القانونية السابقة أن إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري ينطبق بدون تمييز على العقارات التي يشملها المسح العام في إطار الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، بالإضافة إلى العقارات التابعة للأملاك العقارية الخاصة ، كما يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية ، أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 ، و التي رغم كونها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت طابعها الحيني منذ أكثر من خمسين عاما ابتداء من تاريخ تقديم الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من هذا القانون.²

أولا : أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة

للاستفادة من أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 ، يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي و هو الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت.³

¹ المادة 03 من القانون 02-07 .

² كعباش عانشة ، المرجع السابق ، ص 315 .

³ بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية ، و هو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 .

ثانيا : أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

إن سندات الملكية التي تعد في إطار القانون 07-02 تعني فقط في أراضي الملكية الخاصة أو كما سماها المشرع أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة وهذا ما أكدته المادة 103¹ من نفس القانون المذكورة أعلاه ، حيث أن المشرع من خلال المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري صنّف الأملاك العقارية على مختلف أشكالها إلى 3 أصناف :

- **الأملاك الوطنية :** تم استبعاد الأملاك العقارية الوطنية (العامة و الخاصة) التابعة للدولة و مجموعاتها الإقليمية الولاية و البلدية ، كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش في مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري ، لأن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش و أتبعتها للملكية الخاصة للدولة.²
- **الأملاك الوقفية :** و هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.³

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة

تنص المادة 4 من القانون رقم 07-02 على " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يحوز ند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ، ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية "

كما نصت المادة 14 من نفس القانون على " إذا نتج عن تحليل التصريحات ، و الأقوال و الشهادات ، و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية ، عن طريق التقادم المكسب ، طبقا لأحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري "

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال مواد القانون رقم 07-02 إلى أحكام جديدة تتعلق بالحيازة و التقادم المكسب ، وعليه يبقى القانون المدني هو المرجع في تحديد المدد و الشروط المتعلقة بالحيازة و التقادم المكسب.

¹ نص المادة 03 " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ، ضمن الأصناف القانونية الآتية : الأملاك الوطنية أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة الأملاك الوقفية " .

² حمدي باشة عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية ، ص 136 .

³ المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .

المبحث الثاني : إجراءات إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يحق لكل شخص طبيعي كان أو معنوي ، بعد توفر الشروط القانونية اللازمة المتعلقة بالعقار و استيفاء شروط الحيابة لإجراء التحقيق العقاري ، أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند الملكية وذلك عملا بأحكام القانون رقم 02-07 المتضمن إجراءات التحقيق العقاري ، و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وعلى إثر ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي.

المطلب الأول : إجراءات إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الفرع الأول : تقديم طلب فتح التحقيق العقاري لاكتساب الملكية

نصت المادة 04 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري " يُمكن كل شخص طبيعي كان أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية".

ومن خلال استقرار نص المادة السابق نميز بين نوعين من الطلبات ، فالأول صاحب الطلب حائز أي لا يملك سند ملكية (أولا) أما الثاني فصاحب الطلب أشير إليه في نص المادة 02 من نفس القانون أي الذي بيده سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 (ثانيا).

أولا : صاحب الطلب لا يحوز على سند ملكية

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 ، فكل شخص يثبت ممارسة حيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند الملكية.

و يمكن طلب فتح عقاري لفائدة الدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية - البلدية) أو مؤسسة الأوقاف.¹

و قد بينت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 الوثائق التي يجب إرفاقها بالطلب سنتطرق إليها لاحقا.

كما ألزمت نفس المادة أن يتضمن الطلب تبيان الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا و إما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع.

و يوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري ، مرفقا بالوثائق التنظيمية المذكورة في المادة 03 أعلاه ، و يستلم من المصلحة المختصة وصل يبيّن فيه رقم التسلسلي و تاريخ الايداع ، و يفتح ملف لكل طلب ، حيث يعطى له رقم و تاريخ تسجيل في السجل الخاص ، وذلك من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري.²

ثانيا : صاحب الطلب له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961

يقدم طلب فتح التحقيق العقاري من طرف كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 ، حيث أن هاته العقود فقدت طابعها الحيني ولم تعد تعكس الوضع الحالي أو أنها تفتقر للدقة اللازمة و التي يمكن أن تكون :³

1. العقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق و عليه فهناك نقص في التعيين ، و بالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم من خلال التحريات :
 - ◀ في السجل العقاري ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان.
 - ◀ في الأقوال و الشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بمؤشرات.
 - ◀ في المخططات القديمة للمسح التي يمكن أن تبين حسب الحالات ما إذا كان العقار محل تحقيق غير مصادق عليه أو ما إذا كان العقار المعني أشير إليه أنه من الجوار.
2. العقد يخص العقار محل تحقيق ولكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك المخططات الواردة في المخطط المرفق بالطلب ، وهنا يوجد نقص في العقد و بالتالي بات من الضروري اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ و في هاته الحالة يمكن أن يتعلق الفائض بما يلي :
 - ◀ إما بحقوق مصدرها الملاك المجاورون و التي يتعين تأكيدها بتصريحات وشهادات

1 حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 140 - ص 141.

2 المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .

3 تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، ص 25 .

و إما باستيلاء وتعد عن ملكية الغير ، و هنا على المحقق أن يثير كل الآراء والملاحظات حول اكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق العقاري قد تعود للدولة.

3. شخص يدعي المساحة المحددة على عقده ، لكنها تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق ، وهنا يتعين على المحقق العقاري التدقيق في السندات والتصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة.

الفرع الثاني : فتح التحقيق العقاري من طرف الجهات المختصة

نصت المادة 06 من القانون 07-02 المتضمن معاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية " .

و باستقراء نص المادة السابق نستنتج وجود حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الحالة الأولى تتعلق بفتح تحقيق عقاري فردي (أولا) بناء على طلب أحد الخواص ، بهدف تسوية سند ملكيته ، والحالة الثانية تخص فتح تحقيق عقاري جماعي(ثانيا) يبادر إلى إجراءه الوالي بهدف تسوية إقليم عقاري معين.

أولا : التحقيق العقاري الفردي

التحقيق العقاري الفردي هو عبارة عن إجراء يتم بناء على طلب صاحب حق معين ، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا في أي وقت ، حيث يمكن لصاحب العقار الذي لم تصله بعد أعمال مسح الأراضي ، و الذي بيده سند ملكية قبل 01 مارس 1961 يتعين تحيينه ، أو لا يحوز أي سند و يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر ، و يطالب بحق الملكية فيه ، له أن يطلب فتح تحقيق عقاري من أجل العمل على إثبات حقه في الملكية والحصول على سند ملكية .

لابد لإجراء التحقيق العقاري أن يتقدم صاحب الحق الذي يستوجب أن يكون ذو صفة في نظر القانون ، بطلب كتابي يستوفي الشروط القانونية اللازمة (بيانات طالب التحقيق بالإضافة إلى بيانات ومعلومات العقار محل الإجراء) ، يودع و يسجل بسجل على خاص على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا ، وبناء على نص المادة 03 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية فإن الطلب يجب أن يحتوي على :

- ◀ الاسم الشخصي و العائلي لصاحب الحق ونسبه (اسم الأب) .
- ◀ تاريخ ومكان الأزداد و الجنسية .
- ◀ مهنته .
- ◀ مكان إقامته.

◀ الصفة التي تقدم بها صاحب الطلب ، إما حائزا أو مالكا فرديا و هل أصالة عن نفسه أو عن غيره ، فإذا كان وكيفا فيجب ذكر الاسم و اللقب و تاريخ و رقم الوكالة و محرر الوكالة . أو مالكا في الشيوخ يشير إلى كافة الشركاء في ذلك ، و الفريضة في حالة التركة .
يجب أن يرفق الطلب بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، و نسخة من شهادة الميلاد ، و وثائق الحالة المدنية ، إضافة إلى تصريح شرفي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة.¹

أما البيانات المتعلقة بالعقار فيجب أن تحتوي على² :

- ◀ وصف العقار المراد التحقيق ونوعه وطبيعته (أرض عارية أم عليها بناء ، فلاحية ، حضرية...).
 - ◀ موقع العقار البلدية الحي و الشارع و مساحته.
 - ◀ ضبط الحدود الطبيعية للعقار و وضع معالمه و ذكر العقارات المجاورة .
 - ◀ تحديد قوامه المادي و بيان سعته.
 - ◀ كيفية شغله.
 - ◀ بيان الحقوق العينية العقارية المقررة على العقار من ارتفاقات إيجابية أو سلبية التي تُثقل العقار محل التحقيق مع ذكر أصحاب هذه الحقوق والتي تخول لهم المطالبة بها.
 - ◀ مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب معد وفق معايير محددة في كتيب تقنيات التحقيق العقاري.
 - ◀ كل وثائق من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه به.
- بعد تسجيل الطلبات المسلمة لمديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا في سجل مرقم ومختوم ، مرتبة وفق تاريخ الإيداع ، وتسليم وصل إيداع ، وفتح ملف لكل طالب يخص له رقم تسجيل خاص ، يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب من جميع الجوانب ، يتعين التحقق من أن العقار المعني لا تشملته الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب ، و يُبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا ، و يتم تعليق المقرر في مقر البلدية و الأماكن العامة لإعلام الجمهور ، بحيث تتولى مصالح البلدية ضمان استمرار

¹ صالح بن عبد الله أوبكر ، "القانون الجديد المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" ، مقال منشور بمجلة الحياة ، العدد 15 ، أوت 2011 ، الجزائر ، ص 200 .

تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، ص 40.²

نشره إلى غاية 15 يوما ، ذلك أن المشرع اعتبر عملية الشهر كضمانة قانونية للغير للمطالبة بحقه في الوقت المناسب.

يتم تحرير محضر تعليق و يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل إلى مدير الحفظ العقاري إشعارا باستلام المقرر ومحضر التعليق ، و يتم تعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق ، ويمثل مقرر مدير الحفظ العقاري القاضي بتعيين المحقق ، نقطة انطلاق التحقيق العقاري ، ويسلم أمر بالخدمة و أمر بمهمة للمحقق الذي يتعين عليه التأكد من مطابقة الأشكال التنظيمية¹.

ثانيا : التحقيق الجماعي

خلافا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت ، يشترط في المطالبة بالتحقيق العقاري الجماعي أن يتم الطلب في إطار إنجاز برامج بناء و تهيئة عقارية ريفية أو حضرية و يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بناء على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، و حسب الحالة ، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية .

و يحدد الوالي في هذا القرار المنطقة أو المنطق الإقليمية المعنية محدد المدة التي يجب فيها أن يودع الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المطلوب والتي يجب ان لا تتقل عن 15 يوما من تاريخ القرار ، و يكون قرار الوالي محل النشر الواسع ، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ، و يرسل نسخة منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية لإصاقها². و تتم العملية وفق نفس إجراءات التحقيق العقاري الفردي .

و يهدف المشرع من خلال سن إجراءات التحقيق العقاري الجماعي ، إلى تفادي عرقلة إنجاز المشاريع التنموية ، إضافة إلى تسهيل عمل المحافظة العقارية ، و تسريع عملية المسح و الخفض من تكاليفه.

¹ تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، ص 40.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

المطلب الثاني : إجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

إذا تبين من الفحص الميداني الذي قام به المحقق العقاري ، أن العقار الذي توفرت فيه الشروط لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين (الأملك الوطنية ، الأملك الوقفية) ، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار ، بعد المعلومات و تقديره للشروط المكيفة للحيازة ، بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن ليصل في نهاية الأمر إلى تكييف حيازة الملتمس و كيفية استغلاله العقار ما إذا كان بصفة فردية أم في الشيوع في محضر مؤقت يحرره في أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما من تاريخ تنقله إلى الأماكن بعد مرور أجل 30 يوما و في حالة عدم وجود أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق محضرا نهائيا¹.

كما تنص الفقرة الثانية من المادة 12 المرسوم التنفيذي 08-147 على " تكون نسخة من المحضر محل لصق لمدة 30 يوما ، في مقر البلدية موقع العقار خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر ، بعد تاريخ تحريره كي يطلع عليه الجمهور و ذلك قصد تقديم الاحتجاجات و الاعتراضات المحتملة " .

يتضمن المحضر الذي نصت عليه المادة سألقة الذكر ما يلي² :

- ◀ المعلومات المتعلقة بالمحقق العقاري (الرتبة و تاريخ بداية التحقيق).
- ◀ المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية (أصل ملكيته و كيفية تملكه).
- ◀ المعلومات المتعلقة بالمتقدم بالطلب (الاسم واللقب ، تاريخ و مكان الميلاد ، المهنة و العنوان).
- ◀ تكييف عناصر الحيازة (الحيازة المادية و النية) ، صفاتها هادئة و غير متلبسة ، و مدة الحيازة استنادا للوثائق المقدمة.
- ◀ أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147 .

² تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، ص 54.

◀ نتائج التحقيق التي تمت في الميدان أو على مستوى الإدارات ، و يتم ذكر نتائج التحقيق المقدم من طرف المعني بالأمر : مقبول أم مرفوض
كما نصت المادة 11 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على " في حالة لم
يقم أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج
التحقيق العقاري النهائي الذي قام به ".
بعد صدور المحضر النهائي و إرفاقه بتقرير مفصل حول مجريات التحقيق العقاري الذي
باشره المحقق العقاري و سيره. يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي مهمة إعداد مقررة
اعتراف بحق الملكية ، وذلك بعد دراسة الملف و مراجعته ، كما له أن يطلب معلومات
تكميلية قبل الفصل في الأمر.¹

ويتكون الملف من :²

- الطلب و المستندات
- المحضر المؤقت و المحضر النهائي
- التقرير المفصل الذي تثبت فيه مجريات التحقيق مكنتيا و ميدانيا ، أقوال و شهادات
جميع الأشخاص الحاضرين.
- محضر الصلح في حالة ذلك
- المعاينة و التحاليل التي جعلت المحقق يصل إلى استنتاجه
- يراقب أيضا شكل الملف ، و يتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية
برمتها منذ ايداع الطلب إلى غاية تسلم الملف .

و على أساس هذا الملف يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم الذي يكرس
بصفة نهائية حق الملكية ، و على إثر هذا يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني
لكي يقوم عن طريق مهندس عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق.³

و طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 15 من القانون رقم 07-02 ، يرسل مقرر الترقيم
العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا ، من أجل إشهاره في السجل العقاري. حيث
أن مقرر الترقيم الصادر عن مصالح الحفظ العقاري الولائي لا يعتبر سندا للملكية إلا بعد
عملية شهره لدى المحافظة العقارية.⁴

1 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

2 تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، ص 59.

3 كعباش عائشة ، المرجع السابق ، ص 355 .

4 رحامية عماد الدين ، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة" ، مقال منشور بمجلة الفكر ، جامعة محمد

خيضر ، بسكرة ، العدد التاسع ، ماي 2013 ، ص 111.

و قد نصت المادة 16 القانون 02-07 المذكور سابقا " يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، لغرض تسليمه للمعني "

أما في حالة لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن المادة 17 من القانون 02-07 المتعلقة بمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نصت على " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري. ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة ، خلال الأجل المقررة قانونا "

وبالتالي فإن مقرر رفض الترقيم العقاري هو الاجراء الناتج عن عدم جدوى التحقيق العقاري ، وهذا بعد بروز معطيات و نتائج معللة لهذا القرار التي يستوجب ذكرها في مقرر رفض الترقيم العقاري ، لكي يتيح لأصاحب الطلب أن يلجأ إلى القضاء المختص.

الخاتمة :

من خلال تعمقنا في الموضوع و تحليل مختلف القوانين التي سنها المشرع في مجال الملكية العقارية ، خلصنا إلى أن امتلاك العقار بالتقادم المكسب لا يعني سلب حق الغير ، و تشجيعه على ذلك ، لأنه من غير المعقول أن يضع شخص يده على عقار مملوك للغير ، و يبقى المالك ساكنا ، دون المطالبة بحقه ، و إن لم يطالب به فهو يعتبر مهملا و عليه تحمل مسؤولية إهماله ، فنظام التقادم المكسب يقوم على أساس عدم ترك الملكية معلقة أو غير مستقرة ، حيث لولا هذا النظام لاضطرت المحاكم إلى سماع القضايا التي مر عليها الزمن الطويل مما يسبب اضطراب في العدالة بسبب اندثار الأدلة و وفاة الشهود ، فالتقادم المكسب نظام يعمل على استقرار المعاملات ، و يضع حدا للاختلالات التي يمكن أن تحدث في الملكية العقارية ، و يسوي المراكز القانونية لغير المالكين ، و هذا ما جعل أغلب التشريعات تأخذ به وتجزئه.

إلا أن المشرع ربط اكتساب الملكية بالتقادم المكسب بتمسك الحائز بهذا الحق ، فهو لا يقع بقوة القانون و إنما يرتبط أثره بمطالبة الحائز ، فله الخيرة في التمسك به أو التنازل عنه ، ففي حالة عدم وجود نزاع كرس المشرع عقد الشهرة للتمسك بالتقادم المكسب ، فهو عقد يتضمن الاعتراف بالملكية ، إلا أن المشاكل التي أنتجها و الاستغلال السيئ له من طرف بعض الفئات أدى إلى إلغاء العمل به من خلال القانون رقم 02-07 المتضمن التأسيس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، أما في حالة وجود نزاع فإنه يلجأ للمطالبة القضائية من خلال دعوى الملكية لا الحيازة.

إلا أن المطالبة القضائية اصطدمت بطول الإجراءات القضائية ، والافتقار إلى الكثير من الأدلة التي يمكن أن تساهم في إثبات الحقوق و ارتفاع النفقات التي ترهق المواطنين ، أدت بالمشرع إلى استحداث آلية جديدة هي شهادة الحيابة .

فشهادة الحيابة ارتبطت بسهولة إجراءات استصدارها ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخول قانونا لإعدادها و تسليمها طبقا للأحكام و الأشكال المنصوص عليها من قبل المشرع ، و يهدف المشرع من خلال هذا الاجراء إلى تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لا تملك سندات ملكية و الواقعة في المناطق غير الممسوحة ، و بالتالي دخول هاته العقارات في عجلة التنمية من خلال تشجيع الاستثمار الفلاحي و امكانية رهن العقار للاستفادة من القروض من المؤسسات المالية ، كما تمكن صاحبها من استخراج رخصة البناء ، و شهادات التعمير المختلفة ، فهي تعطي لصاحبها حق الاستعمال و الاستغلال دون التصرفات القانونية الأخرى كالبيع و الهبة ...إلخ.

إلا أن الاستغلال غير اللائق لسهولة الاجراءات المتبعة لاستخراج شهادة الحيابة و عدم توفر البلدية على الموظفين المؤهلين لمعالجة طلبات الحصول عليها ، دفع ببعض البلديات إلى تجميد العمل بها ، لإيقاف النزيف العقاري المتواصل.

مما استدعى تدخل المشرع من خلال سن قانون يضبط الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية لأصحاب العقارات التي لم تصل أعمال المسح العام للأراضي لهم ، ومن ثم إلغاء العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21.

و يعد القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن التأسيس لإجراء معاينة حق الملكية، و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، حلا لمشكلة انعدام سندات الملكية العقارية ، اذ هو يسمح بوضع سند مشهر يثبت الملكية ، وقد يبدو كإجراء موازي لعملية المسح العام للأراضي من شأنه تطهير الوضعية العقارية في ظل بطئ عملية المسح العام للأراضي ، إلا أنه في حقيقة الحال إجراء مؤقت لا يعالج مشاكل الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة خصوصا الملكيات المشاعة ، وقد يساهم في إحداث تجزئات لا تتماشى مع معايير التهيئة العمرانية.

و عليه ومن خلال ما تم دراسته ، يمكننا تقديم اقتراحاتنا كما يلي :

1. ارساء و تعميم نظام الشهر العيني ، الذي يعتمد على عملية مسح الأراضي ، كونه الحل الأفضل لتسوية وضعية الملكية العقارية و إعطاء ديناميكية أفضل لتطهير الملكية العقارية.
2. تحديث النصوص القانونية الخاص بالعقار مع ما يتماشى مع المستجدات الوطنية الاقتصادية و الاجتماعية لتسهيل التعامل في العقار و بالتالي سهولة الحصول على القروض المالية من خلال الرهن و ذلك لتمويل الاستثمارات العالقة.
3. الاعتماد على الوسائل المتطورة و الحديثة و رقمنة القطاع العقاري خصوصا مما يسمح بربح الوقت و تسريع عملية المسح العام للأراضي.
4. ضرورة تسليم الدفاتر العقاري ، باعتبارها آخر مراحل إثبات الملكية ، و رقمنة العملية.
5. تنظيم دورات تكوينية و الاستعانة بالخبراء و الكوادر ذو الخبرة في المجال العقاري ، لتكوين المحققين العقاريين و المساحين ، و المهندسين الطوبوغرافيين العقاريين ، لأداء مهامهم في أحسن الظروف و كذا توفير أحسن التجهيزات.

إن هاته الصعوبات التي تم ذكرها يمكن تذليلها إذا تضافرت جهود الإدارات و المصالح المختصة وكذا الجهات المعنية ، من خلال اتخاذ الاجراءات المناسبة و تنظيم حملات توعية للمواطنين بسبب انتشار الجهل بخصوص الثقافة العقارية ، لأنه و لحد الساعة مزالنا نحرر العقود العرفية ، مما يزرع الشك في نفوس المستثمرين و بالتالي عرقلنا عجلة التنمية و استمرار الركود الاقتصادي.

الملاحق

إعلان بإعداد شهادة الحيازة

يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بني ورتيلان لجميع المواطنين، أنه طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري والنصوص التنفيذية اللاحقة به، أن السيد(ة) : **بوسعدية عبد الهادي ابن(ة) أعمار المولود(ة) في 1979/09/10 ببني ورتلان الساكن(ة) ب: بني ورتلان.**

قد قدم(ت) لنا ملفا (ت) يلتبس من خلاله إعداد شهادة الحيازة للعقار التالي :
طبيعته و قوامه :- قطعة ارضية ذات شكل هندسي شبه منتظم صالحة للبناء تدعى: **المامبوكر** كائنة ببلدية بني ورتيلان، دائرة بني ورتيلان، ولاية سطيف.
مساحتها الإجمالية : 414 م².

الحدود : يحدها :

شمالا :- ملكية بوسعدية محند أويحي.

جنوبا :- بناية بوسعدية عبد الهادي (المستفيد).

شرقا :- ملكية بوسعدية وليد و ملكية بوسعدية إدريس.

غربا :- ممر لراجلين نحو الحقول واتجاه بني ورتلان.

الموقع :- بلدية بني ورتلان دائرة بني ورتلان ولاية سطيف.

فعلى كل شخص له مطلب أو اعتراضات على إعداد شهادة الحيازة هذه أن يقدمها كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة أقصاها شهرين (02) ابتداء من تاريخ هذه النشرة.

بني ورتيلان، في 29 ماي 2019

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مصراع غلاش



الملحق رقم 01 : إعلان بإعداد شهادة الحيازة

والي ولاية ورقلة
إلى السادة/

- الوالي المنتدب للمقاطعة الادارية لتقرت
- رؤساء الدوائر
للتبليغ للسادة /
- رؤساء المجالس الشعبي البلدية
- مدير أملاك الدولة
- مدير الحفظ العقاري
- مدير مسح الأراضي

الموضوع: ب/خ إصدار شهادة الحيازة والتحقيقات العقارية.

لقد أصبحت ظاهرة الإستيلاء على الأراضي العمومية للدولة والجماعات المحلية من المظاهر السلبية المقلقة التي نسجلها عبر مختلف بلديات الولاية رغم وجود ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحمي هذه الأملاك من كل الممارسات غير الشرعية، وأحيانا تساهم المصالح الادارية في تفاقم هذه الظاهرة بسوء تطبيقها لهذه النصوص.

في هذا الإطار، يلاحظ في بعض الحالات التطبيق غير الصحيح لهذه التنظيمات، حيث يتم إصدار شهادات الحيازة لطالبيها على مستوى البلديات والمناطق التي لم يمسه المسح بطريقة غير مدروسة. ولا يراعى فيها مدى صحة شغل الأرضية من طرف طالب الحيازة، ولا مدة الشغل الحقيقية، ولا موقعها، إن كانت داخل المحيط الحضري ومدى تأثيرها على الارتفاقات المختلفة أو تواجدتها في المناطق الريفية ونفس الشيء بالنسبة للتحقيقات العقارية لتمليك الأراضي.

.../...

الملحق رقم 02 : تعليمية ولانية
بخصوص التطبيق غير صحيح
لإجراءات إصدار شهادة الحيازة

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب التوثيق
الموثق شارع الاغوط
بالجلفة
فهرس رقم
بتاريخ 2000/ 07 / 02

عقد شهررة /

الحمد لله وحده امام الاستاذ/ [redacted] الموثق بشارع الاغوط بالجلفة
تطبيقا للمرسوم عدد 83/352 المؤرخ في: 1983/05/21 المنشور في الجريدة الرسمية 21
الصادرة بتاريخ 1983/05/24 والذي يبين اجراءات اثبات التقادم المكسب وكيفية
اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية . والمالية المؤرخ في : 1984/06/09
والمتضمن توضيح الاجراءات لتطبيق هذا المرسوم .
بمكتب التوثيق الاستاذ [redacted] الموثق بشارع الاغوط بالجلفة .
حضر لديني /

الحائز/ السيد:

[redacted]

— وصرح امامنا وهو على الحالة الجائزة شرعا وقانونا وحال تمتعه بالاهلية المدنية والقانونية
للتصرف انه الحائز للعقار المعين ادناه حيازة هادئة وعينية ومستمرة منذ سنة 1980 الف
وتسعمائة وثمانين الى يومنا هذا وطلب منا اعداد عقد اشهار واعتراف بملكته عن طريق الحيازة
والتقادم المكسب العقار الاتي تعيينه

ص - 1 -
[redacted]

ضريبة المطابع
الفحص
لغائدة المحرزة

وزارة
المديرية الولاية
للحفظ العقاري
17
2

المجموع	شهر	ايداع	رسم
1000,00			
1000,00			

ايداع رقم 76/7 شهر
بالمحافظة العقارية بطاسي، يفتح
بتاريخ 08:00 جويلية 2000
بمكتب
شماره الف دفن ضريبة
المسجلين بالمحافظة العقارية

عبد القادر مغصور

.../...

وللتأكد من هوية الحائز واهليته المدنية والقانونية للتصرف اشهد الموثق الموقع ادناه الشاهدين

المعروفين : /

ش 1- السيد: /

بطاقة تعريف و

ش 2- السيد: /

الشاهدان المعروفان اكدا للموثق هوية الحائز المصرح واهليته المدنية والقانونية للتصرف .

/ اثباتا لمسابق /

حرر وتم ووقع بمكتب التوثيق الاستاذ : الموثق بشارع الاغوط بالجلفة

بتاريخ : 2000/07/02 وبعد التلاوة التي تمت وقعه الجميع اسفله مع الموثق وامضي العقـد

/ الاشهاد / اد /

يشهد الموثق الموقع ادناه على صحة التعريف بالطرف المصرح اسما ولقبا وعنوانا ومهنتا وجنسية وعلى صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي المنصوص عليه بالمادة: 65 من الامر رقم: 63/76 المتضمن تاسيس السجل العقاري كما يشهد الموثق على صحة هذه النسخة ومطابقتها للاصل المتكونة من () صفحات بحسب هذه الصفحة عليها: () فراغا مخطوطا عليه ولا كلمة مشطوب عليها بدون تغيير او زيادة في الحروف او كتابة على الهامش او تشطيب وامضي العقد .

الموثق

الاستاذ باي سعد



الملحق رقم 04 : نموذج عقد الشهرة ص 3

WILAYA DE ولاية :
.....
CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية
DE بـ :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :
LOCALITÉ : المنطقة :
QUARTIER : الحي :
LIEU DIT : المكان المذكور :
RUE ET N° : الشارع و الرقم :
SECTION : قسم :
ILOT DE PROPRIÉTÉ N° : مجموعة ملكية رقم :
CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :
LOT N° : رقم القطعة : Eventuellement - إحتماليا

الملحق رقم 05 : نموذج الصفحة الأولى من دفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (01)

-بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛
-بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 253-2 منه؛
-بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، بلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح: 00 هكتار 98 أو 67 سنتيوار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم: 27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها:)(02).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 06 : نموذج شهادة ترقيم مؤقتة

المصادر و المراجع :

النصوص القانونية :

القوانين:

- القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر رقم 15، المؤرخة بتاريخ 2007/02/28.

الأوامر :

- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 ، صادر في 1975/09/30 ، معدل ومتمم.

المراسيم :

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30، الصادرة في 1976/04/13 (معدل و متمم) .
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج.ر رقم 21، المؤرخة في 1983/05/04 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/05/1991 الذي يحدد كيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة.
- المرسوم الوزاري المشترك رقم 5413 المؤرخ في 09/06/1991 يتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية .
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 ، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر رقم 26، المؤرخة بتاريخ 2008/05/25.

القرارات:

- قرار رقم 952-71 المؤرخ في 24 ديسمبر 1990 ، مجلة قضائية 1992 ، العدد 02 .

التعليمات :

- التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة و عن مديرية أملاك الوطنية ،وزارة المالية ، 2008.

المراجع باللغة العربية :

- 1) إبراهيم ابو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1997.
- 2) أنور طلبة ، الحيازة، المكتب الجامعي ، الاسكندرية ، مصر ، 2004.
- 3) بوجردة مخلوف ، شرح القانون رقم 02 07 المؤرخ في 2007/02/27 ، نشرة القضاة العدد 63.
- 4) بوجمعة صويلح ، دراسة في القانون رقم 02 07 المؤرخ في 2007/02/27 ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد 16 ، ماي 2007.
- 5) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013.
- 6) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2000.
- 7) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية،(أحكامها و مصادرها) ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.
- 8) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1968.
- 9) عبد المنعم فرج الصدة ، حق المليكة ، ط3، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية ، 2020، المجلد 4 ، العدد 01.
- 10) عدلي أمير خالد ، إكتساب ملكية العقارات عن طريق وضع اليد.
- 11) علي أمير خالد ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الاسلامي ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2003.
- 12) غنيمة لحو ، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا ، الجزء 2004، 02.
- 13) فريدة محمدي ، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 14) محمد أحمد عابدين ، التقدم المكسب و المسقط في القانون ، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، 2002.
- 15) محمد حن منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة، الاسكندرية ، 2000.
- 16) محمد علي أمين، التقدم المكسب للملكية في القانون اللبناني دراسة مقارنة ، منشورات بلعلي الحقوقية ، بيروت ، 1993.
- 17) محمد كمال مرسي ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية ، الحيازة والتقدم ، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ج4.
- 18) نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها، مصادرها)، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ، 1999.

المعاجم :

- 1) ابراهيم مصطفى ، المعجم الوسيط
- 2) بن منظور جمال الدين بن مكرم ، لسان العرب ،باب الميم،فصل القاف ، الجزء 12، بيروت، 1968

الرسائل الجامعية :

- 1) كعباش عائشة ، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، قانون التوثيق، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2017- 2018.

(2) أبو عمر نادية ، عماروشن سوهيلة ، اكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة تيزي وزو ، 2008.

المقالات :

- 1) رحامية عماد الدين ، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة" ، مقال منشور بمجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد التاسع ، ماي 2014
- 2) صالح بن عبد الله أبوبكر ، "القانون الجديد المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" ، مقال منشور بمجلة الحياة ، العدد 15 ، أوت 2011 ، الجزائر
- 3) علاء الدين عشي ، "ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري" ، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، المجلد 17 ، العدد 02 ، 2007
- 4) محمد حجاري ، "إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار" ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، جامعة معسكر ، العدد 16 ، 2012

الفهرس

مقدمة.....03

- 06.....الفصل الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق سندات الملكية المكتسبة.....
- 07.....المبحث الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم المكسب و حالاته.....
- 08.....المطلب الاول : ماهية التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة.....
- 08.....الفرع الأول : مفهوم التقادم المكسب للعقارات.....
- 08.....أولاً: تعريف التقادم المكسب.....
- 09.....ثانياً: الطبيعة القانونية للتقادم المكسب.....
- 10.....الفرع الثاني : تمييز التقادم المكسب عن الأنظمة المشابهة له.....
- 10.....أولاً : تمييز التقادم المكسب عن الاستيلاء.....
- 11.....ثانياً : تمييز التقادم المكسب عن التقادم المسقط.....
- 14.....المطلب الثاني : شروط و اجراءات التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة.....
- 14.....الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في التقادم المكسب.....
- 14.....أولاً: الشروط العامة للتقادم المكسب.....
- 15.....ثانياً: شروط للتقادم المكسب القصير.....
- 17.....الفرع الثاني : اجراءات دعوى ثبوت الملكية بالتقادم.....
- 20.....المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق محررات شهر الحيازة.....
- 21.....المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة.....
- 22.....الفرع الأول : شروط الحصول على شهادة الحيازة.....
- 22.....أولاً: الشروط الخاصة بالعقار المحوز.....
- 23.....ثانياً: الشروط المتعلقة بوضع اليد.....
- 24.....ثالثاً: الشروط المتعلقة بالمدة.....
- 24.....الفرع الثاني : اجراءات تسليم شهادة الحيازة.....

- أولاً: تقديم الملف إلى البلدية.....24
- ثانياً: التحقيق و التحري.....26
- ثالثاً: تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها لدى المحافظة العقارية.....26
- المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الشهرة و شروطه.....28
- الفرع الأول : شروط الاستفادة من عقد الشهرة.....28
- أولاً: الشروط الخاصة بالعقار المراد اكتساب الحق عليه.....29
- ثانياً: الشروط المتعلقة بالحيازة29
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهرة.....30
- أولاً: تقديم الملف إلى الموثق30
- ثانياً: التحقيق و التحري.....31
- ثالثاً: تحرير العقد وشهره لدى المحافظة العقارية.....32
- الفصل الثاني : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقار.....33
- المبحث الأول : ماهية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....33
- المطلب الأول : تعريف معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وأهميته....35
- الفرع الأول : تعريف معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....35
- أولاً: التعريف اللغوي لكلمة المعاينة.....35
- ثانياً : التعريف اللغوي لكلمة التحقيق.....35
- ثالثاً: التعريف القانوني لمعاينة الملكية العقارية.....36
- رابعاً: التعريف الفقهي.....37
- الفرع الثاني : أهمية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....38

- المطلب الثاني : الشروط الواجبة لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....42
- الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار..... 42
- أولا : أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة.....42
- ثانيا : أن يكون العقار من نوع الملك الخاص.....43
- الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة.....44
- المبحث الثاني : إجراءات إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....45
- المطلب الاول : إجراءات إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....45
- الفرع الأول : تقديم طلب فتح التحقيق العقاري لاكتساب الملكية.....45
- أولا : صاحب الطلب لا يحوز على سند ملكية.....45
- ثانيا : صاحب الطلب له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961.....46
- الفرع الثاني : فتح التحقيق العقاري من طرف الجهات المختصة.....47
- أولا : التحقيق العقاري الفردي 48
- ثانيا : التحقيق الجماعي.....50
- المطلب الثاني : إجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....52
- الخاتمة.....55
- قائمة المصادر و المراجع :.....60

ملخص

حاولنا من خلال هذه الدراسة الاجابة عن التساؤلات التي كانت تدور في خاطرنا ، مستعينين في ذلك على تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع لحلقت مشكل الملكية العقارية في الجزائر ، بعد تسجيل بطئ في عملية المسح العام للأراضي بسبب عدم توفر المؤهلات البشرية و المادية المناسبة لرفع وتيرة انجاز هاته العملية و التي تعتبر الحل الأمثل لتسوية مشكلة الملكية العقارية في الجزائر.

حيث أن المشرع من خلال استحداث عدة آليات قانونية كالتقادم المكسب و شهادة الحيازة و عقد الشهرة و التحقيق العقاري ، حاول أن جعل سند ملكية لكل حائز لعقار إلا أن هاته الآليات لم تكن كافية لتحقيق الأهداف المرجوة منها ، و عليه يبقى ملف تطهير الملكية العقارية عالق إلى غاية رصد الموارد البشرية و المادية اللازمة لعملية المسح العام للأراضي.

SUMMARY:

Through this study we tried to answer the questions that were on our mind using the legal texts that the legislator came with to solve the problem of real estate ownership in Algeria after slow registration in the general survey of land due to the lack of appropriate human and material qualifications to raise the pace of this achievement .

The process is considered the best solution to settle the problem of real estate ownership in Algeria Which as the legislator through the development of several legal mechanisms such as gaining statute of limitations possession certificate fame contract and real estate investigation tried to make a title deed for each property holder but these mechanisms were not sufficient to achieve the desired goals and accordingly the real estate purification file remains stuck Until the monitoring of the human and material resources necessary for the general survey of the lands .