

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أدرار

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة

في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون

تخصص قانون خاص

تحت إشراف

أ. د. بومدين محمد

من إعداد الطالب

منقار هواري

أعضاء لجنة المناقشة:

- | | | | |
|--------------|------------------------|---------------|------------------------|
| رئيسا | جامعة أحمد دراية أدرار | أستاذ | أ.د. كيجل كمال |
| مشرفا ومقررا | جامعة أحمد دراية أدرار | أستاذ | أ.د. بومدين محمد |
| مناقشا | المركز الجامعي تمنراست | أستاذ | أ.د. منصور المبروك |
| مناقشا | جامعة عنابة | أستاذ محاضر أ | د. بن شريف سليمان |
| مناقشا | المركز الجامعي غليزان | أستاذ محاضر أ | د. عيساوي عبد النور |
| مناقشا | جامعة أحمد دراية أدرار | أستاذ محاضر أ | د. بن عומר محمد الصالح |

السنة الجامعية: 2020/2019 م

شكر وتقدير

الشكر لله من قبل ومن بعد على توفيقه في إنجاز هذا العمل

والصلاة والسلام على نبينا محمد

أما بعد: يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى المشرف

الأستاذ الدكتور " بومدين محمد " أطل الله عمره، وبارك الله فيه

قد كان لتوجيهاته ونصائحه الأثر الأكبر في إنجاز هذه الأطروحة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة على

مناقشتهم لهذه الأطروحة.

في الأخير أشكر كل من قدم لي العون.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والديّ الكريمين رحمهما الله

وأسكنهم فسيح جنانه

وإلى زوجتي وأبنائي وإخوتي حفظهم الله .

قائمة المختصرات

المختصر	المدلول
د م ج	ديوان المطبوعات الجامعية
ج ر	الجريدة الرسمية
ص	صفحة
Art	Article
Bnf	Bibliothèque nationale de France
N	Numéro
Op.cit	Ouvrage Précité
P	Page
J. 0	Journal officiel

مقدمة

أولاً - تحديد الموضوع

يعد حق الملكية من بين الحقوق المحمية والمقدسة في الدستور الجزائري الحالي¹، وهذا ما تضمنه نص المادة 22 منه، ونصت عليه المواثيق الدولية والإعلانات العالمية من أبرزها إعلان حقوق الانسان والمواطن الفرنسي لسنة 1789 حيث تضمنت المادة 17 منه ما يلي: "إن الملكية هي حق لا ينتهك ومقدس، وليس لأحد أن يحرم منه إلا إذا دعت لذلك ضرورة عامة، مثبتة قانوناً، وذلك على شرط تعويض عادل ومسبق"².

جسد المشرع الجزائري هذه الحماية في القوانين العادية في الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم³ حيث نصت المادة 677 الفقرة الأولى منه على ما يلي: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

وأكد القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁴ هذه الحماية حيث نصت المادة 28 الفقرة الأولى منه على ما يلي: "الملكية الخاصة للأموال العقارية

1 - الدستور الجزائري الحالي المستفتي عليه بتاريخ 28 نوفمبر 1996 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، والمعدل بـ:

القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002.

والقانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

والقانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

2 - L'article 17 de la DDHC : La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste préalable indemnité .

3 - الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 ، (ج ر العدد 78 السنة 12 ، الصادرة في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30/09/1975 ، ص 990-1055) ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 مايو 2007 (ج ر العدد 31 ، ص 31 ، صادرة في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 ماي 2007) ، ص 3 - 5.

4 - القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 (ج ر عدد 49 الصادرة في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ص 1560-1569) ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995 ، (ج ر عدد 55 صادرة 02 جمادى الأولى عام 1416 الموافق 27 سبتمبر 1995) ، ص 11.

والحقوق العينية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه".

سعت فرنسا في مرحلة استعمارها للجزائر لوضع قوانين تهدف لتحقيق أغراضها الاستيطانية على رأسها ضرب الوحدة الوطنية، وزعزعة استقرار الملكية العقارية وتسهيل الاستيلاء عليها، هذا ما يستشف من أغلب القوانين الصادرة خلال هذه الحقبة، وأبرز الأمثلة على ذلك محاولاتها تفتيت الملكية العقارية المسماة أراضي العرش عن طريق إصدار سندات رسمية لطالب التسوية بموجب قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 4 أوت 1926 الذي نص على العودة للتحقيقات الجزئية لتطهير أراضي العرش أو ملك وإصدار السندات، وألغى الإجراءات الشاملة المنشأة بقانون 1873 باستثناء التطهير الجزئي¹، استعصى على المستعمر تحقيق أهدافه نظرا للحمة الموجودة بين أفراد القبيلة التي كانت تستغل هذا النوع من الأراضي، نتج عن السياسة المتبعة من المستعمر تداول المواطنين الملكية العقارية بعقود عرفية وعزوفهم عن الإجراءات الرسمية، إضافة لفشل نظام الشهر الشخصي المتبع خلال هذه الفترة².

مدد المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، بموجب الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962³، إلى حين إعادة تنظيمها بما يتماشى مع الرؤية السياسية التشريعية المتبعة بعد الاستقلال، بعد ذلك صدر قانون التوثيق بالأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الملغى⁴، حددت المادة 53 منه بداية سريانه ابتداء من 01/01/1971

1 - عمار علوي، النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، ص 62.

2- Emmanuel Besson, Le crédit foncier et les charges de la propriété immobilière. Les organes de ce crédit. La publicité des livres fonciers, Congrès international de la propriété foncière, Paris, 11, 12, 13 juin 1900. Documents, rapports, comptes rendus, mémoires et notes, 1901, Gallica, Bnf, France, p320.

3 - الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي مدد العمل بالتشريعات الفرنسية، (ج ر عدد 2 الصادرة في 11/01/1963، ص 18)، ملغى بموجب الأمر 73-29 المؤرخ في 05 جمادى الثاني 1393 الموافق 05/07/1973 المتضمن إلغاء القانون 62-157، (ج ر عدد 62 الصادرة في 04 رجب 1393 الموافق 03/08/1973)، ص 878.

4 - الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، (ج ر عدد 107 الصادرة 27 شوال عام 1390 الموافق 25 ديسمبر 1970، ص 1615 - 1618)، ملغى بموجب المادة 41 من القانون رقم 88-27 مؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق 12/07/1988، (ج ر عدد 28 صادرة 29 ذي القعدة 1408 الموافق 13/07/1988)، ص 1035 - 1038 .

لكن بقي الطابع الاختياري للإشهار العقاري¹ إلى غاية صدور الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم²، بموجبه حسم المشرع الجزائري الأمر بفرضه الطابع الإلزامي للإشهار العقاري حسب نص المادة 15 منه³، ترتب على تعاقب هذه المراحل وجود كم هائل من الأملاك العقارية دون سندات رسمية مشهورة، بل أغلبها يملك أصحابها سندات عرفية أو دون سند، وهذا يرجع لأسباب خارجة عن إرادة مالكيها.

انتهج المشرع الجزائري بعد الاستقلال النظام الاشتراكي بموجب نص المادة 10 من الدستور الجزائري الأول⁴، وأكد على ذلك في الباب الأول في الفصل الثاني الخاص بالاشتراكية من الدستور الجزائري الثاني لسنة 1976⁵، وعلى إثر هذا التوجه السياسي صدرت القوانين التي

1 - قبل تاريخ سريان المرسوم 63-76 المعدل والمتمم وهو تاريخ 1975/03/25 كانت السندات الرسمية والأحكام والقرارات القضائية ترتب أثرها القانوني الكامل ولو لم تكن مشهورة لأن النظام المعتمد في تلك الفترة هو نظام الشهر الشخصي وكان إجراء الشهر العقاري اختياري ، هذا ما تضمنته المذكرة 4060 الصادرة عن الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ، ص2.

2- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، (ج ر عدد 92 الصادرة في 14 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق 18/11/1975 ، ص 1206-1207) ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 الموافق 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، (ج ر عدد 79 ، الصادرة في 22 ربيع الثاني 1440 الموافق 2018/12/30) ، ص 14-15 .

3- المادة 15 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره نصت على ما يلي : كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية. كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد ، عند يوم الوفاة.

وإذا تبين أنه تصرف فيها ، فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري.

4 - المادة 10 من الدستور الجزائري الأول بعد الاستقلال المؤرخ في 8-09-1963، (ج ر عدد 64 صادر بتاريخ 10/09/1963)، ص 889.

المادة 10 نصت على ما يلي: تتمثل الأهداف الأساسية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في: ...

- تشييد ديمقراطية اشتراكية، ومقاومة استغلال الانسان في جميع اشكاله، وضمان حق العمل ومجانبة التعليم، وتصفية جميع بقايا الاستعمار....

5 - المادة 10 من الدستور الجزائري الثاني لسنة 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22/11/1976، (ج ر عدد 91 مؤرخة في 14/11/1976)، ص1266، ملغى بالقانون رقم 80-01 المؤرخ في 12/01/1980، (ج ر عدد 3 الصادر في 15/01/1980)، ص 43.

تنظم الملكية العقارية حيث سعى لتطهيرها بتبني نظام الشهر العيني تدريجيا، وهجر نظام الشهر الشخصي بنفس الطريقة، وجسد ذلك بموجب الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتم تطبيقه بالمرسوم 76-62 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي، والمرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري وفي نفس الوقت سعى لضم وإدماج عدد هائل من الأملاك العقارية في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية¹، ونفس الشيء بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات².

بعد ذلك تخلى المشرع على النظام الاقتصادي الموجه، وانتهج النظام الاقتصادي الحر هذا ما يتضح من نص المادة 37 من الدستور الجزائري لسنة 1996³ والمادة 43 من الدستور الجزائري الحالي⁴، وجسد هذا التحول الإيديولوجي بسياسة عقارية جديدة بموجب القانون 90-25 السابق ذكره الذي ألغى الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية السابق ذكره صراحة بموجب نص المادة 75 منه المتضمنة ما يلي: "تلغى احكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971".

المادة 10 منه نصت على ما يلي: الاشتراكية اختيار الشعب الذي لا رجعة فيه، كما عبر عن ذلك بكامل السيادة في الميثاق الوطني. وهي السبيل الوحيد الكفيل باستكمال الاستقلال الوطني.

مفهوم الاشتراكية، طبقا لما ورد في الميثاق الوطني نصا وروحا، هو تعميق لثورة فاتح نوفمبر 1954 ونتيجة منطقية لها.

الثورة الجزائرية ثورة اشتراكية تستهدف إزالة استغلال الإنسان للإنسان، شعارها: "من الشعب وإلى الشعب".

1- الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 هـ الموافق 08 نوفمبر 1971 متضمن الثورة الزراعية، (ج ر العدد 97 الصادرة في الثلاثاء 12 شوال عام 1391 هـ الموافق 1971/11/30، ص 1642)، ملغى بموجب المادة 75 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري السابق ذكره.

2 - أمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق 20 فبراير 1974، ج ر عدد 19 الصادرة في 11 صفر 1394 الموافق 05 مارس 1974)، ص 291، ملغى بموجب المادة 88 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

3 - المادة 37 من الدستور الجزائري لسنة 1996 : حرية التجارة والصناعة مضمونة، وتمارس في إطار القانون.

4- لمادة 43 من الدستور الجزائري الحالي: حرية الاستثمار والتجارة معترف بها، وتمارس في إطار القانون.

تعمل الدولة على تحسين مناخ الأعمال، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية.

تكفل الدولة ضبط السوق. ويحمي القانون حقوق المستهلكين.

يمنع القانون الاحتكار والمنافسة غير النزيهة.

ونصت المادة 73 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره على تحويل تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، وتم تجسيد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك¹.

حماية الملكية العقارية تبدأ من تطهير الوضعية القانونية التي آلت إليها خلال الحقبة الاستعمارية، في هذا الصدد سعى المشرع الجزائري للقيام بهذه العملية في المناطق التي لم تنطلق فيها أشغال مسح الأراضي، وعلى هذا الأساس أصدر المشرع المرسوم رقم 83-352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية²، هذا ما نصت عليه الادة الأولى منه: " أن كل شخص يحوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة علانية، غير متقطعة، وغير متنازع فيها وليست مشوبة بلبس، يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية " .

لكن هذا المرسوم لم يحقق الهدف المنتظر منه في تطهير الملكية العقارية، واستمر العمل به إلى غاية صدور قانون التحقيق العقاري رقم 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري³ الذي سن إجراءات جديدة، ونص هذا القانون على مرحلة انتقالية يتم فيها استمرار العمل بالمرسوم 83-352 السابق ذكره بالنسبة للملفات المودعة لدى الموثقين قبل تاريخ 28 فبراير 2007 هذا ما نصت عليه المادة 19 منه، وتم إلغاء المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق

1 - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك المؤرخ في 05 جمادي الثانية 1411 الموافق 22 ديسمبر 1990، (ج ر عدد 56 صادرة في 09 جمادي الثانية 1411 الموافق 26 ديسمبر 1990)، ص 1803، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 10 رمضان 1424 الموافق 05 نوفمبر 2003، (ج ر عدد 68 الصادرة في 14 رمضان 1424 الموافق 09 نوفمبر 2003)، ص 13.

2 - أجاز المشرع بموجب هذا المرسوم لكل شخص يمارس حيازة قانونية وفق ما نص عليه الأمر 75-58 السابق ذكره وقبل انطلاق اشغال مسح الأراضي في البلدية المعنية أن يطلب من الموثق المختص اقليميا إعداد عقد شهرة له يتضمن الاعتراف بالملكية للمعني،

3 - القانون رقم 07-02 مؤرخ 09 صفر 1428 هـ الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج ر عدد 15 صادرة 10 صفر 1428 هـ الموافق 28 فبراير 2007)، ص 11.

بالتحقيق العقاري وتسليم السندات¹ حيث نصت المادة 24 منه على ما يلي: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

توفير الحماية القانونية للملكية العقارية بصفة عامة يتم بتحديد أصنافها، وعلى هذا الأساس قسمها المشرع في القانون 90-25 السابق ذكره في نص المادة 23 منه إلى الأملاك الوطنية وأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية. وحددت المادة 2 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم أصناف الأملاك الوطنية، وهي الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة أو التابعة للولاية أو التابعة للبلدية إضافة للأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة قانونية تؤهل حائزها لاكتسابها بالتقادم في تاريخ 03 أوت 2008 هذا ما نصت عليه المادة 54 مكرر من نفس القانون.

استثنى المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بكل أصنافها من إجراء التحقيق العقاري هذا ما نصت عليه المادة 3 من قانون رقم 02-07 السابق ذكره: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية". يتضح من خلال هذا النص أن المشرع سعى لتوفير الحماية للملكية العقارية بكل أصنافها.

يختلف إعداد مسح الأراضي العام عن التحقيق العقاري من حيث الشروع في الإجراءات لأن الأولى إلزامية والثانية اختيارية، رغم هذا الاختلاف إلا أن نجاح التحقيق العقاري يساعد في تحديد معالم العقارات التي تمت تسويتها في إطار هذه العملية، ويسهل عمل فرق مسح الأراضي ويوفر عليهم الجهد والوقت، ويساهم في الفصل في المنازعات المحتملة الوقوع خلال إعداد مسح الأراضي.

1 - من أبرز أسباب إلغاء المرسوم 83-352 السابق ذكره عدم تطهيره للملكية العقارية لأن عقد الشهرة هو عقد تصريحي يعده الموثق المختص إقليميا على ضوء تصريح شرقي من المستفيد وشهادة الشهود ، وعلى هذا الأساس تم سن قانون جديد ينظم إجراءات تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تنطلق فيها أشغال مسح الأراضي ،وتشرف على هذه العملية جهة إدارية من أجل حماية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية .

تختلف الدول التي تتبنى نظام الشهر العيني، منها من جعلت شهر الحقوق العينية العقارية يتم تحت إشراف قضائي مثل القانون الألماني¹، وتتميز الحقوق العينية الناتجة عن هذه العملية بقوة ثبوتية مطلقة، عكس ذلك جعلت بعض الدول شهر الحقوق العينية العقارية يتم تحت إشراف جهة إدارية من بينها الجزائر، وأوكلت مهمة تحديد الملكية العقارية والبت في المنازعات الناشئة عنها إلى لجنة إدارية يرأسها قاضي، تتميز الحقوق العينية العقارية الناتجة عن هذه العملية بحجية نسبية يمكن الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة.

تحديد الملكية العقارية من الناحية المادية والقانونية بدقة، يهدف إلى تطهير الملكية العقارية بكل أصنافها وحمايتها في حال نجاح هذه العملية، وعلى هذا الأساس نظم المشرع الجزائري هذه العملية بموجب الأمر رقم 74-75 السابق ذكره والمرسوم رقم 62-76 السابق ذكره.

بعد الانتهاء من تحديد الملكية العقارية يتم الشروع في عملية تأسيس السجل العقاري بناء على الوثائق الناتجة عن عملية إعداد مسح الأراضي العام، نظم المشرع سير هذه العملية بموجب الأمر رقم 74-75 السابق ذكره والمرسوم رقم 63-76 السابق ذكره، حيث نصت المادة 12 فقرة أولى من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره على ما يلي: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ما ."

ونصت المادة 3 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ."

السجل العقاري يعد هو المرآة التي تبين تداول الحقوق العينية ويحافظ على تحيين وثائق مسح الأراضي باستمرار، وبالتالي الهدف الأساسي من هذه العملية هو تطهير الملكية العقارية وحمايتها.

يعد القضاء الجهة المختصة في حماية الحقوق التي خصها المشرع بحماية قانونية ومن بينها حق الملكية العقارية الخاصة، ينعقد الاختصاص للقضاء العادي في المنازعات التي تثار بشأن حق الملكية العقارية أو أحد الحقوق العينية المتفرعة عنها بين أشخاص القانون الخاص

1- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013/09/25، ص 217 .

شريطة إتباع صاحب الحق المعتدى عليه الإجراءات القانونية التي حددها المشرع من أجل درء الاعتداء وحماية ملكيته، تنتسح الحماية القضائية للملكية العقارية لدرجة لا يمكن التطرق لها كلها في هذا البحث، وعلى هذا الأساس يتم تسليط الضوء على أبرزها بداية بالدعوى القضائية باعتبارها الوسيلة الوحيدة للمطالبة القضائية، ينتج عنها حماية الملكية العقارية في حال تم التقيد بالإجراءات القانونية التي حددها القانون.

تعريزا لما سبق ذكره أدرج المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09¹ في الفصل الثامن من الكتاب الثالث الخاص بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في الباب الخامس الخاص بالحجوز نوع جديد من البيوع هي البيوع العقارية الخاصة، يتم التطرق لهذا النوع من البيوع في هذا البحث كونها موضوع جديد لم يسبق تفصيله بدقة، والاعتبار الثاني يعد البيع أبرز نموذج في التصرفات الواردة على الملكية العقارية لتقابل الالتزامات، يقدم البائع ملكية الشيء المبيع أو حقا ماليا آخر للمشتري ويقدم هذا الأخير الثمن نقدا للبائع، هذا ما يتضح من تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع في المادة 351 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره بنصها على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي".

وبالرغم من تقابل الالتزامات في عقد البيع تدخل المشرع لتوفير حماية قضائية لبعض البيوع الإرادية من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة لبعض الفئات، وحماية لحقوق الدائنين، وبالنتيجة يتم استبعاد باقي التصرفات بالنسبة للأموال العقارية التي لم يخصها بحماية قضائية في هذا النوع من البيوع.

والتطرق للبيوع العقارية القضائية الإرادية يغني عن التطرق للبيوع العقارية القضائية الجبرية لخضوع البيوع الخاصة لمعظم إجراءات البيوع الجبرية.

إضافة للحماية المدنية كرس المشرع حماية أخرى تتمثل في حماية القضاء الإداري للملكية العقارية الخاصة في حال تم نزعها من أجل تحقيق المنفعة العامة أو تم الاستيلاء عليها من طرف الإدارة، تجد هذه الوسيلة مبررها في مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، تسعى الإدارة دوما لتحقيق النفع العام ولا يمكنها بأي حال من الأحوال الوصول لهذا الهدف بمفردها، وهذا ما يجعلها

1 - هذه البيوع العقارية تتم تحت إشراف القضاء بناء على إرادة البائع أو ممثله القانوني، حماية للمالك أو لحقوق الدائنين حسب الحالة.

تحمل المواطنين أحيانا جزء من هذه الأعباء بالتساوي، لكن رغم هذا المبرر المشرع الجزائري لم يطلق للإدارة زمام الأمور بل قيدها بإجراءات محددة، تبدأ هذه الإجراءات بمحاولة اقتناء الأملاك المراد نزعها بالتراضي وإذا فشلت في ذلك تبدأ في إجراءات نزع الملكية الخاصة، تتبع في ذلك عملية مركبة تتكون من مجموعة من القرارات يمكن الطعن في إي قرار منها .

إضافة للحماية المدنية والإدارية وفر المشرع الجزائري حماية جزائية للملكية العقارية في حال تم الاعتداء عليها، تنشأ الدعوى العمومية بمجرد وقوع جريمة الاعتداء على الملكية العقارية إذا توفرت الأركان التي حددها المشرع، لكن تحريكها قيده المشرع بشكوى المجني عليه، وبخصوص هذه الجريمة يثار خلاف حول تفسير نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بين الناحية النظرية والتطبيقية¹ .

ثانيا - أهمية الموضوع

- إبراز دور المشرع الجزائري في تنظيم وتطهير الملكية العقارية وأهم الضمانات التي وفرها لحماية الملكية العقارية الخاصة.

- من الناحية السياسية فإن موضوع الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة يرتبط ارتباطا وثيقا مع النظام الإيديولوجي المتبع في الدولة، في ظل النظام الاشتراكي كان يهدف المشرع الجزائري لتوسيع الأملاك العقارية الوطنية على حساب الملكية العقارية الخاصة، على عكس ذلك في ظل النظام الرأسمالي تغيرت الرؤية التشريعية وأصبحت تهدف لحماية الملكية العقارية الخاصة على اختلاف أنواعها.

- من الناحية الاجتماعية فإن موضوع الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة يحقق استقرار المعاملات العقارية ويقلص حجم المنازعات المثارة بشأنها .

- من الناحية الاقتصادية فإن موضوع الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة ينشط الاستثمار المحلي والأجنبي، ويشجع الائتمان العقاري.

1 - من الناحية النظرية لم يشرط المشرع في نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم صدور حكم مدني بالطرد ويتم تنفيذه من طرف محضر قضائي تم يعود الجاني ويعتدي على الملكية العقارية ، ومن الناحية التطبيقية لم تستقر المحكمة العليا على موقف ثابت حيث كانت تشترط في قرارات سابقة لها صدور حكم مدني بالطرد ويتم تنفيذه من طرف محضر قضائي تم يعود الجاني ويعتدي على الملكية العقارية ، لكن في آخر قراراتها لم تعد تشترط ذلك.

ثالثا -أسباب اختيار الموضوع

- بحكم وظيفة الباحث بمديرية الحفظ العقاري ومعايشته لمعظم الإشكالات التي تعترض المعاملات العقارية بين الناحية النظرية والتطبيقية .

- تسليط الضوء على الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .

- إبراز أهم مستجدات الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

-إبراز الإشكالات التي تعترض تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .

رابعا -أهداف الموضوع

-تحديد معالم الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية في التشريع الجزائري .

- تسليط الضوء على أبرز الإشكالات التي تعترض تحقيق الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية.

-تسليط الضوء على أبرز نماذج الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة.

- التعرف على الحماية القضائية للملكية العقارية التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خامسا - الدراسات السابقة

1- الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه من إعداد الطالب لعشاش محمد مناقشة بتاريخ 2016/01/27 بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري.

تناول الطالب موضعه من خلال الإشكالية التالية: إذا كان بالإمكان أن نتفهم مدى انتهاك الملكية الخاصة في ظل النظام الاشتراكي ،وهذا لتوسعه وعاء الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، فهل يمكن القول أن هذه الأخيرة قد حظيت فعلا بالحماية القانونية اللازمة في ظل تبني النظام الرأسمالي بتوفر الضمانات الدستورية ،وما مدى كفايتها؟

اقترح الإجابة عليها من خلال تقسيمه إلى بابين تناول في الأول الحماية الموضوعية للملكية الخاصة ،وفي الثاني الحماية الإجرائية للملكية الخاصة، معتمدا على المنهج التحليلي والمنهج النقدي والمنهج المقارن .

أبرز النتائج التي توصل لها الباحث:

- تعرض الملكية الخاصة لانتهاكات صارخة خلال تبنى المشروع للنظام الاشتراكي.
- كرس المشروع مبدأ ضمان الملكية الخاصة بموجب دستور 1989 وأكد عليه دستور 1996 وهذا في ظل تبنى المشروع للنظام الرأسمالي.
- جسد قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 السابق ذكره هذا التوجه الجديد مكرسا مبدأ استرجاع الأملاك لأصحابها، وسعى من خلاله لتوفير حماية للملكية العقارية الخاصة وامتدت لحماية الحياة القانونية.
- سعى المشروع لتطهير الملكية العقارية قبل انطلاق إجراءات مسح الأراضي من أجل القضاء على إشكالية إثبات الملكية العقارية الخاصة ومنح المعنيين سندات إثبات قانونية.
- كرس المشروع حماية جزائية في حال تم التعدي على الملكية العقارية عن طريق الدعوى العمومية، ممارسة هذه الدعوى يستوجب اللجوء للدعوى المدنية وصدور حكم قضائي نهائي وتنفيذه، وعودة المتهم لاختلال نفس الأماكن التي خرج منها، تعد هذه الحماية تبعية للحماية المدنية.

2- حماية الملكية العقارية رسالة ماجستير من إعداد الطالبة بعبع إلهام، تاريخ المناقشة 2008/2007، كلية الحقوق جامعة قسنطينة.

تناولت الطالبة موضوعها من خلال الإشكالية التالية: ما هي وسائل وأدوات حماية الملكية العقارية الخاصة بنوعيتها المدنية والجنائية؟

حاولت الإجابة عليها من خلال تقسيم الموضوع لفصلين تطرقت في الأول للحماية المدنية لحق الملكية العقارية الخاصة، وفي الثاني للحماية الجنائية لحق الملكية العقارية الخاصة، معتمدة في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي.

أبرز النتائج التي توصلت لها الباحثة:

-تقرير حماية حق الملكية يتطلب وجود وسائل وأدوات قانونية ناجعة، سواء تعلق الأمر بالنصوص القانونية" التشريعية" أو الدعاوى التي ترمي إلى درء الاعتداء الواقع من الغير سواء في جانبها المدني أو الجنائي.

-الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة تتحقق بموجب دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، ولا تقتصر الحماية على الملكية التامة وإنما تتعداها لتشمل الملكية الشائعة والملكية المشتركة، وبموجب دعوى عمومية في شقها الجنائي، التي تتوج بصدر حكم يكون له الحجية الكاملة.

-القضاء هو الضمانة الرئيسية للأفراد في حالة الاعتداء على ملكيتهم متى استند المدعي في دعواه على سند رسمي مسجل ومشهر.

3- يتفق موضوع الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مع الموضوعين السابقين في كونهما عالجا مسألة الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة لكنهما اختلفا في طريقة الدراسة مع هذا الموضوع، من حيث التقسيم مقارنة بما هو مذكور أدناه ومن حيث القوانين المستحدثة التي تطرقت لحماية الملكية العقارية، ومن أبرزها القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تم التعرض لها في هذا البحث، ومن حيث تسليط الضوء على أحدث الاجتهادات الصادرة عن المحكمة العليا بخصوص جريمة التعدي على الملكية العقارية .

سادسا - إشكالية البحث

نتج عن الحقبة الاستعمارية منظومة قانونية لا تخدم حماية الملكية العقارية، وعلى هذا الأساس سعى المشرع الجزائري لإعادة بنائها من أجل تحقيق الحماية القانونية للملكية العقارية من الناحية الموضوعية ومن الناحية الإجرائية في ظل التحول الإيديولوجي الذي عرفته الدولة الجزائرية، وعلى هذا الأساس تم طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى نجحت الرؤية التشريعية في الجزائر في تنظيم وتحديد الملكية العقارية الخاصة وهل حقق ذلك حماية لها من الناحية القانونية والقضائية؟

سابعا - المنهج المتبع

للإجابة عن الإشكالية المذكورة يتم إتباع المناهج التالية:

- المنهج التحليلي انطلاقا من تحليل النصوص القانونية والتعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والاعتماد على أهم المراجع القانونية التي تناولت حماية الملكية العقارية.

-المنهج التاريخي للتعرف على المراحل التاريخية التي مرت بها الملكية العقارية الخاصة في الجزائر وتسلط الضوء على أهم آثارها .

-المنهج المقارن في المقارنة بين البيوع القضائية الإرادية كنموذج لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري مع بعض التشريعات المقارنة، ومقارنة اجتهادات المحكمة بخصوص تفسير نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم من الناحية العملية بخصوص قيام جنحة التعدي على الملكية العقارية، إضافة لحدود هذه الحماية هل تقتصر على الملكية أم تمتد للحيازة القانونية.

-المنهج النقدي لبعض النصوص القانونية ومن أبرزها نص المادة 16 مكرر من الأمر 74-75 السابق ذكره، وبعض المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي أصبحت تخالف التدرج الهرمي للتشريع، وهذا من خلال تفسيرها لبعض النصوص خلافا لمضمونها.

ثامنا-الإعلان عن الخطة :

تم تقسيم الموضوع إلى بابين يتم التطرق في الأول إلى حماية الملكية العقارية الخاصة في قوانين الشهر العقاري الجزائري من خلال فصلين، تم التعرض في الأول إلى حماية الملكية العقارية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري، وفي الثاني إلى حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الأمر رقم 74-75.

في الباب الثاني يتم التعرض للحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، حيث تم التطرق له من خلال فصلين، تم التعرض في الأول للحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، وفي الثاني للحماية الإدارية والجزائية للملكية العقارية الخاصة.

الباب الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة في قوانين الشهر العقاري الجزائري

نتج عن طول الفترة الاستعمارية فوضى في تداول الملكية العقارية، ونظرا لصعوبة تطبيق نظام يحمي الملكية العقارية من الناحية المادية والقانونية مباشرة بعد الاستقلال، بسبب عدم وجود أموال كافية تغطي هذه العملية، ونظرا لقلّة الخبرة البشرية بسبب تفشي الجهل والامية في المجتمع في هذه الفترة، مدد المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى الأمر رقم 62-157، إلى حين سن قوانين جزائرية تنظم وتطهر وتحمي الملكية العقارية، انطلاقا من الإخفاق الذي نتج عن النظام المتبع خلال الفترة الاستعمارية، تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، لتدارك مخلفات هذه الفترة والخروج من الفوضى الناتجة عنها، إلى تنظيمها وتوفير حماية قانونية للملكية العقارية، وتم تجسيد ذلك بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، وتم تطبيقه بموجب المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹ و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم².

اعتماداً على هذه المنظومة القانونية، سعى المشرع الجزائري لوضع أسس وركائز تهدف لتحديد الأملاك العقارية، وتعيين مالكيها بدقة متناهية تحول دون الاعتداء عليها، تطلبت هذه العملية القيام بأعمال مادية تهدف إلى تحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية، وأعمال قانونية تهدف لتحديد العلاقة القانونية بين المالك والملكية العقارية، إنجاز العمليتين يتم في نفس التوقيت ويطلق عليهما مسمى إعداد مسح الأراضي.

1 - المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، (ج ر عدد 30 الصادرة في 13 ربيع الثاني عام 1396 الموافق 13/04/1976)، ص 498-512، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ 04 شوال 1412 الموافق 07/04/1992، (ج ر عدد 26 صادر 05 شوال 1412 الموافق 08/04/1992)، ص 773 .

2 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 30 صادرة في 13 ربيع الثاني 1396 هـ الموافق 13 أبريل 1976)، ص 498-512، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 هـ الموافق 19/05/1993، (ج ر عدد 34، الصادرة في 02 ذي الحجة عام 1413 هـ الموافق 23/05/1993 ص 14-16).

وجود كم هائل من الأملاك دون سندات قانونية أثر سلبا على سرعة تقدم أشغال مسح الأراضي العام، وعلى دقة الوثائق الناتجة عن هذه العملية، يرجع سبب ذلك لعدم تحقيق المرسوم رقم 83-352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹ الهدف المنتظر من تطبيقه، والمتمثل في تطهير الملكية العقارية قبل انطلاق عملية إعداد مسح الأراضي العام، على هذا الأساس تدخل المشرع الجزائري، وسن إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 السابق ذكره، من أجل تطهير الملكية العقارية وتهيئة الأرضية لنجاح عملية إعداد مسح الأراضي العام .

حماية الملكية العقارية ترتبط بمدى نجاح تطبيق إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، وهذه العملية تؤثر بدورها في سرعة ونجاح إعداد مسح الأراضي العام وعلى تأسيس سجل عقاري دقيق يعكس الوضعية القانونية الحقيقية للأملاك العقارية.

يتم التطرق لهذا الباب من خلال التقسيم التالي:

الفصل الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري

الفصل الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الأمر رقم 75-74

1 - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، (ج ر رقم 21 الصادرة في 11 شعبان عام 1403 الموافق 1983/05/24) الملغى بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم السندات الصادر 19 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 2008/05/25، (ج ر عدد 26، صادرة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق 2008/05/25)، ص3-6.

الفصل الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري

نتج عن طول الفترة السابقة لاسترجاع السيادة الوطنية عدة سلبيات، أبرزها وجود كم هائل من الأملاك العقارية دون سندات ملكية، أو وجود سندات رسمية مشهورة وغير مشهورة لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار.

سعى المشرع الجزائري لتدارك هذا النقص وتوفير حماية الملكية العقارية بمختلف أنواعها وتطهيرها، جسد ذلك بداية بإصداره للمرسوم رقم 83-352 المتعلق بسنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمّن الاعتراف بالملكية¹، تم العمل بهذا المرسوم إلى غاية صدور القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري، سن المشرع بموجبه إجراءات جديدة، ونص على مرحلة انتقالية يتم فيها استمرار العمل بالمرسوم رقم 83-352 السابق ذكره بالنسبة للملفات المودعة لدى الموثقين قبل تاريخ 28 فبراير سنة 2007 فقط، هذا ما نصت عليه المادة 19 منه : " يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم- 83 352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمّن الاعتراف بالملكية على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ".

تم إلغاء المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بصريح نص المادة 24 منه: " دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ".

1 - المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره .

يعد التحقيق العقاري آلية قانونية اختيارية، سنها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية على اختلاف أنواعها وتطهيرها.

وفر المشرع الجزائري الحماية القانونية للملكية العقارية بصفة عامة، بداية بتحديد أصنافها وعلى هذا الأساس قسمها في القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري في الباب الأول المتضمن الأملاك العقارية، في الفصل الثاني النظام القانوني و القيود الخاصة في القسم الأول الأصناف القانونية العامة، في المادة 23 منه إلى أملاك الوطنية و أملاك الخواص أو أملاك الخاصة، و أملاك الوقفية .

حدد قانون التحقيق العقاري ومرسومه التنفيذي مجال ووقت تطبيق هذه الآلية والإجراءات المتبعة فيها، وطرق تسوية المنازعات الناتجة عنها.

يتم التطرق لهذا الفصل من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري

المبحث الثاني: إجراءات سير التحقيق العقاري

المبحث الثالث: الآثار القانونية للتحقيق العقاري.

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري

يعد إجراء التحقيق العقاري آلية قانونية اختيارية، أقرها المشرع الجزائري من أجل تسوية وضعية الأملاك العقارية، التي لا يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة، من أجل حماية الملكية العقارية وتطهيرها، يتم التعرف على هذه الآلية بدقة من خلال تحديد مفهومها وشروط انطلاقها على هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

المطلب الثاني: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

يعد التحقيق العقاري آلية تمتد أبعادها للعهد الاستعماري لكن بأهداف تخدم مصلحة المستعمر، على خلاف التحقيق العقاري الذي أقره المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية وتطهيرها، تم تقسيم هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

أولاً- التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري التحقيق العقاري في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية¹ كما يلي: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية 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".

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق 05/19/2008، (ج ر عدد 26 صادرة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق 05/25/2008)، ص 3-6.

ثانيا التعريف الفقهي

عرف الأستاذ بقة فريد التحقيق العقاري كما يلي: "قيام موظف مؤهل بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي، لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار أو حق عيني عقاري، وتحديد العلاقة التي تربطه بمن يطالب بأحققته عليه قصد اتخاذ قرار إعداد وتسليم سند الملكية من عدمه، بعد تقدير عناصر الحيابة القانونية المؤدية إلى اكتساب المعني للحق المطالب به بالتقادم المكسب"¹. هناك من عرف التحقيق العقاري بأنه: "مجموعة إجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناءً على طلب شخص طبيعي أو معنوي، تتضمن أعمال ميدانية غرضها المعاينة المادية والقانونية للأملك العقارية محل الحيابة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية"². هناك من عرفه: "بأنه إجراء ميداني، يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسوحة من نوع الملك الخاص، والتحقيق العقاري قد يكون فردياً أو جماعياً"³.

ثالثا -التعريف المقترح

تم اقتراح التعريف التالي للتحقيق العقاري: هو إجراء قانوني اختياري، يهدف لحماية الملكية العقارية وتطهيرها بإصدار سندات ملكية لها أو رفض ترقيمها، يخص العقارات الموجودة في قسم أو مجموعة من أقسام أو بلدية لم تتطلق فيها إجراءات إعداد مسح الأراضي العام، يبدأ بطلب من المدعى بحق الملكية موجه لمدير الحفظ العقاري الولائي، في حال قبوله يكلف به موظف مؤهل تابع له ويعمل تحت رقابته المباشرة .

1- بقة فريد، التحقيق لعقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقاً للقانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره والمرسوم التطبيقي له، مجلة المعيار، المركز الجامعي بتيسمسيلت، المجلد السادس العدد 1 2015/06/30، ص 227-239 .

2- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018، ص 32 .

3- بن دعاس سهام، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية، الجزائر، 27/28 أبريل 2011، ص 1-08 .

الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري

أولاً- حماية الملكية العقارية: يهدف التحقيق العقاري لحماية الملكية العقارية بكل أصنافها والمتمثلة في الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة، والأملاك العقارية الوقفية، والأملاك العقارية التابعة للخواص، وحماية الحيابة القانونية .

1- حماية الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة :وفر المشرع الجزائري حماية للأملاك الوطنية لما تتميز به من خصائص، ومن أبرزها عدم قابليتها للتقادم المكسب ولا للحجز هذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹ : " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة .
الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ...".

2- حماية الأملاك العقارية الوقفية: تجسد الحماية القانونية للأملاك العقارية الوقفية التي وفرها المشرع الجزائري لها، في استبعاد المطالبة بها من طرف أي شخص عن طريق إجراء تحقيق عقاري.

3- حماية الأملاك العقارية التابعة للخواص : سعى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 02-07 السابق ذكره، ومرسومه التنفيذي رقم 147-08 السابق ذكره، لتوفير الحماية القانونية للملكية الخاصة من أجل تطهيرها، عن طريق السماح للمالك الذي ليس له سند ملكية مشهر، أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية القانونية الحالية، بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري متى توفرت الشروط القانونية المطلوبة، والهدف من هذه العملية هو حصول صاحب الطلب في حال انتهى التحقيق العقاري لصالحه على سند ملكية، يمنح سند الملكية العقارية المشهر المالك حماية قانونية.

1- القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم المؤرخ 14 جمادي الأول 1411 الموافق 1990/12/01، (ج ر عدد 52، صادرة 15 جمادي الأولى 1411 الموافق 1990/12/02)، ص 1660، معدل ومتمم بالقانون رقم 14-08 مؤرخ 17 رجب 1429 الموافق 2008/07/20، (ج ر عدد 44 صادرة في 01 شعبان 1429 الموافق 2008/08/03)، ص 19-10.

ثانيا-حماية الحيابة القانونية : منح المشرع الجزائري في قانون التحقيق العقاري و مرسومه التنفيذى حماية قانونية للحيابة التي تتوفر فيها الشروط القانونية، وأجاز للحائز إمكانية الحصول على سند ملكية، متى توفرت المدة القانونية للتقادم المكسب وهي خمسة عشر سنة دون انقطاع هذا ما يتضح من نص المادة 4 فقرة أولى والمادة 14 من القانون رقم 07-02 السابق ذكره¹ المتضمن ما يلي:" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيابة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية " .

ونصت المادة 14 من نفس القانون على ما يلي:" إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيابة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري " .

حددت المادة 827 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره مدة التقادم المكسب بنصها على ما يلي:" من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

ثالثاً-حماية مالك العقار

ينتهي التحقيق العقاري في حال نجاح العملية بحصول المالك على سند رسمي مشهر يتضمن كل العناصر الجوهرية، منها تحديد هوية المالك، وتعيين العقار بدقة بذكر مساحته وحدوده والبلدية المتواجد بها العقار، يوفر السند الرسمي المشهر الناتج عن هذا الإجراء حماية قانونية للمالك تتمثل في حق التمتع والتصرف في ملكيته في نطاق ما يسمح به القانون، هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره، والمادة 674 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره.

رابعاً-تطهير الملكية العقارية

مرت الدولة الجزائرية بمراحل، من أبرزها فترة الحكم العثماني، ومرحلة الاستعمار الفرنسي تميزت المرحتين بتداول الملكية بعقود غير مشهرة عرفية كانت أو رسمية، والشهر في التشريع الفرنسي في هذه الفترة تميز بالطابع الاختياري، في مرحلة الاستقلال استمر العمل بالقوانين

1- القانون رقم 07-02 السابق ذكره.

الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية بموجب الأمر رقم 62-157¹ بعد ذلك صدر قانون التوثيق بالأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الملغى السابق ذكره حيث حددت المادة 53 منه بداية سريانه ابتداء من 1971/01/01، لكن بقي الطابع الاختياري للشهر إلى غاية صدور الأمر رقم 75-74 السابق ذكره، الذي حسم الأمر بفرض الطابع الإلزامي للشهر حسب نص المادة 15 منه²، ترتب على تعاقب هذه المراحل وجود كم هائل من الأملاك العقارية دون سندات رسمية مشهورة، أغلبها يملك أصحابها سندات عرفية أو دون سند، وهذا يرجع لأسباب خارجة عن إرادة مالكيها، لهذه الأسباب سن المشرع الجزائري قانون التحقيق العقاري من أجل تدارك هذه المخلفات، وتحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية والقانونية، وتسليم المالكين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية سندات رسمية تثبت ملكيتهم، وهذه العملية تسمى تظهير الملكية العقارية.

خامسا- تيسير عمل فرق مسح الأراضي

رغم اختلاف مسح الأراضي العام عن التحقيق العقاري من حيث انطلاق العمليتين، كون الأولى إلزامية والثانية اختيارية³، إلا أن التحقيق العقاري يساهم في الفصل في النزعات المحتملة الوقوع خلال إعداد مسح الأراضي، ويحدد معالم العقارات التي تتم تسويتها في إطار هذه العملية على مخططات وفق سلم يتماشى مع ما هو معمول به من طرف مسح الأراضي، وبالنتيجة يهدف لتسهيل عمل فرق مسح الأراضي ويوفر عليهم الجهد والوقت.

المطلب الثاني: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري

تتطلب إجراءات مسح الأراضي عمليتين مختلفتين في وقت واحد، إحداها تقنية تتعلق بتحديد العقارات، والثانية قانونية تتعلق بتحديد مالك العقار، نظراً لصعوبة هذه العملية الأخيرة

1 - الأمر رقم 62-157 السابق ذكره .

2- المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره نصت على ما يلي : كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية. غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية. كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي و التي لم تشهر بعد، عند يوم الوفاة.

و إذا تبين أنه تصرف فيها، فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري.

3- التعلية رقم 3 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، مؤرخة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/09/27، صادرة بموجب المذكرة رقم 8863، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/09/29، ص2.

وخاصة في حال انعدام السند المثبت للملكية، أو عدم كفايته، أو عدم عكسه للوضعية القانونية الحالية، تدخل المشرع بسن قانون التحقيق العقاري ينظم هذه العملية في المناطق التي لم تتطرق فيها عمليات مسح الأراضي العام، يشرف على تطبيقه أعوان مؤهلين من الناحية القانونية يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار موضوع التحقيق العقاري

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بحيازة العقار موضوع التحقيق العقاري.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار موضوع التحقيق العقاري

تطبيق التحقيق العقاري يتطلب مجموعة من الشروط حددها المشرع الجزائري على سبيل الحصر فيما يلي:

-العقارات غير الممسوحة

-العقارات التي ليس لها سند الملكية

-عقارات لها سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 ولا يعكس الوضعية الحالية للعقار

-لا يطبق على العقارات التابعة للأملاك الوطنية

-لا يطبق على العقارات التابعة للأملاك الوقفية

-لا يطبق على الأراضي المسماة سابقا عرش

أولا -العقارات غير الممسوحة

الهدف المنتظر من عملية التحقيق العقاري هو تسهيل مهام فرق مسح الأراضي، وتحقيق سرعة في إتمام هذه العملية من أجل تطهير الملكية العقارية وحمايتها، وحماية الحيازة التي تتوفر فيها الشروط القانونية، والسماح للحائز بالمطالبة باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب متى توفرت المدة القانونية اللازمة، وتقادي ترقيم فرق المسح العقارات غير معروفة المالك في الحساب الخاص بهذا النوع .

من أجل تحقيق هذه الأهداف، منح المشرع الفرصة للمالك الذي ليس له سند ملكية، أو له سند عرفي محرر قبل 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، وكذلك المالك الظاهر الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، إمكانية تسوية وضعيتهم عن طريق المطالبة بإجراء تحقيق عقاري لإثبات ملكيتهم أو حيازتهم للعقار موضوع المطالبة حسب الحالة، غير أن المشرع قيد هذه العملية بشرط عدم إعلان انطلاق عمليات مسح الأراضي في منطقة وجود العقار.

ثانيا-العقارات التي ليس لها سند الملكية

سند الملكية الذي يعتد به من الناحية القانونية هو كل محرر معد في الشكل الرسمي وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره وكذلك المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يُقدّم على الشكل الرسمي.".

ويشترط إضافة لتحريره في الشكل الرسمي، شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، هذا ما نصت عليه المادة 793 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره، وأكدته المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره بنصها على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية. كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد، عند يوم الوفاة. وإذا تبين أنه تصرف فيها، فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري".

يتضح من المواد السابقة أنه يمكن حصر العقارات التي ليس لها سند ملكية في العقارات التالية:

1- العقارات التي لا يحوز مالكوها سندات رسمية مشهورة .

تشمل هذه الحالة العقارات التالية:

- العقارات التي يحوز مالكوها سندات عرفية

-العقارات التي يمارس عليها أصحابها حيازة قانونية ويظهرون بمظهر المالك الحقيقي.

2- العقارات التي يحوز مالكوها سندات مشهورة باسم مورثهم

يرجع ذلك لكون القاعدة العامة في انتقال الملكية العقارية تكون بتاريخ الشهر، وتسمى قاعدة الأثر المنشئ للشهر، لكن المشرع الجزائري أورد استثناء على هذه القاعدة، ورتب على الواقعة المادية المتمثلة في الوفاة انتقال الملكية العقارية للورثة وهذا ما يتضح من نص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

3- العقود الرسمية التي تتضمن تصرفات ابرمها المورث ولم تشهر في تاريخ وفاة مالكا

نص المشرع الجزائري قبل التعديل الأمر رقم 74-75 السابق ذكره على استثناء واحد على قاعدة الأثر الناقل للشهر، ويتمثل في انتقال الملكية العقارية بالواقعة المادية لورثة المتوفى فقط، لكن من الناحية العملية وفي حالة تصرف المتوفى بعقد رسمي ولم يشهر في تاريخ وفاته تتحقق الحالة التالية وجود نص قانوني صريح ينص على انتقال الملكية العقارية للورثة، ووجود تصرف قانوني رسمي ينقصه إجراء الشهر ليرتب آثاره العينية، تدخل المشرع لحل هذا الإشكال وتوفير حماية للمتصرف له، ونص في التعديل الأخير للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره على انتقال الملكية العقارية في هذه الحالة للمتصرف له من تاريخ وفاة المتصرف قبل شهر التصرف.

لكن رغم توفير المشرع الحماية للمتصرف له بعقد رسمي غير مشهر في تاريخ الوفاة، يبقى هذا التعديل يثار بشأنه كثير من الجدل بخصوص بعض الحالات، من بينها العقد الباطل لسببه غير المشروع حسب ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره¹، وكذلك العقد الباطل لتخلف ركن المحل، هل تسير العقود الباطلة في ظل هذا التعديل الجديد عقود صحيحة؟

ثالثا- عقارات لها سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

سند الملكية المحرر قبل 1961/03/01² قد يكون مشهر أو غير مشهر، السبب يرجع لكون الشهر في هذه الفترة من الحقبة الاستعمارية كان اختياري، ترتب عن الطابع الاختياري

1- المادة 105 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره : يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المؤدعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مُنافٍ للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح

2-المذكرة رقم 2421 الخاصة بإجراءات تسوية العقارات الواقعة في مناطق المسوحة المسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/05/03.

لشهر¹، وجود سندات ملكية لا تعكس الوضعية القانونية الحالية، لمرور ما يقارب نصف قرن من الزمن عن تحريرها، ونتج عن هذه الوضعية تحقق إحدى الاحتمالات التالية:

1- سند ملكية صحيح ظاهريا لكن لا يوجد ما يثبت علاقته بالعقار موضوع التحقيق

يعتمد المحقق في هذه الحالة على التحريات التي يقوم بها في الميدان، لإثبات أو نفي العلاقة بين سند الملكية المقدم له في عملية التحقيق والعقار المطالب به في نفس العملية².

2- سند ملكية يتضمن مساحة تفوق المساحة المطالب بها : يتحقق هذا الاحتمال في

حال تقدم طالب التحقيق بسند ملكية يتضمن مساحة تفوق المساحة المطالب بها، وبالنتيجة نكون أمام الفرضيات التالية:

- عدم وجود علاقة بين السند و العقار المطالب به،

- القيام بتصرفات على الملكية المذكورة في السند،

-سعي طالب التحقيق للخروج من الشياخ،

-تحايل طالب التحقيق من أجل التهرب الجبائي³،

يتوجب على المحقق العقاري البحث في المحافظة العقارية الأم⁴، لمعرفة مسألة شهر العقار

من عدمه، والتعرف على أصل ملكيته، والتعامل مع كل حالة من بين الحالات المذكورة وفق المعلومات المتوصل لها .

الجزء 2-1- يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا، و بطبيعة الحال، أنه يعتبر، بالنظر إلى البطاقة العقارية، حقا حاليا.

إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 01/ 03/1961، في محافظة عقارية أخرى، فإن التحقق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهاره إلى غاية 28/02/1961، يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم(التي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى).

يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مديره، كلما تلقى الطلبات.

يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا عملية البحث . إذا كانت المحافظة العقارية" الأم "تابعة لولاية أخرى، فإن تبادل الرسائل يتم مباشرة بين المديرين المعنيين.

تكون المعلومات متوفرة، خلال ثمانية (08) أيام أو في حدود خمسة عشر (15) يوما، على التوالي، في حالة ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا.

1- تعليمة رقم 3 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري السابق ذكرها ، ص 9 .

2- تعليمة رقم 3 السابق ذكرها ، ص 10.

3- تعليمة رقم 3 السابق ذكرها، ص 10 .

4-المذكورة رقم 2421 السابق ذكرها، الجزء 2-1.

رابعاً- لا يطبق على العقارات التابعة للأمالك الوطنية

تتكون الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري من الأملاك والحقوق الوطنية المنقولة والعقارية

التالية:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية¹.

هذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 90-30 السابق ذكره كما يلي: "تتضمن الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

وتدخل بقوة القانون ضمن أملاك الدولة الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة قانونية، تؤهل حائزها لاكتسابها بالتقادم في تاريخ 03 أوت 2008، بمعنى آخر يجب أن تكون بداية ممارسة الحيازة القانونية التي تسمح للحائز باكتساب الملكية العقارية في الأراضي الصحراوية عن طريق التقادم المكسب هي تاريخ 03 أوت 1993 أو قبله، وأن تتوفر فيها الشروط القانونية للحيازة هذا ما يتضح من نص المادة 54 مكرر من القانون 90-30 السابق ذكره: "الأراضي الصحراوية، في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمس عشرة (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة".

1- المادة 24 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره، نصت على ما يلي : تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية و الخاصة للدولة،
- الأملاك العمومية و الخاصة للولاية،
- الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية .

بالرجوع لنص المادة 2 من نفس القانون يتضح أن المشرع الجزائري قسم الأملاك الوطنية إلى قسمين، أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، الأولى لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الخاصة يمكن تملكها وفق ما نص عليه القانون، هذا ما ورد في نص المادة 3 من القانون 90-30 السابق ذكره: "عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

ونصت المادة 4 من القانون 90-30 السابق ذكره على ما يلي: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

يتضح من نص المادة أهم خصائص الأملاك الوطنية العمومية وهي كالتالي:

- عدم قابليتها للتصرف

- عدم قابليتها للتقادم

- عدم قابليتها للحجز.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فتتميز بالخصائص التالية:

- عدم قابليتها للتقادم

- عدم قابليتها للحجز

يتضح من خصائص الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، أنه يستحيل المطالبة بأي ملك ينتمي لهذا الصنف من طرف أي شخص في إطار التحقيق العقاري، ما لم يوجد لدى الطالب التحقيق سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 لم يعد يعكس الوضعية القانونية الحالية، تبقى هذه الوسيلة هي الوحيدة للمطالبة بها، وهذا يرجع لاستحالة اعتماد الطالب على الحياة كأساس للتقادم المكسب في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لتعارضها مع نص المادة 4 من القانون رقم 90-30 السابق ذكره، ونص المادة 3 من قانون رقم 07-02 السابق ذكره: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

خامسا- لا يطبق على العقارات التابعة للأملاك الوقفية

الأملاك الوقفية عرفها المشرع بنص المادة 3 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف¹ كما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

يتم إثبات الملك الوقفي خلال مرحلة التحقيق بالشهادة الرسمية للملك الوقفي، أو من خلال البحث والتحري الذي يقوم به المحقق العقاري، معتمدا على طرق الإثبات القانونية.

1- إثبات الملك الوقفي بالشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي

يثبت الوقف بوثيقة الإشهاد المكتوب، هذا ما تضمنه نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه وكيفيات إصدارها وتسليمها² تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون 91/10 المتضمن قانون الأوقاف، ألزم المشرع شهر وثيقة الإشهاد المكتوب للملك الوقفي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، حيث نصت المادة 6 منه على ما يلي: "يخضع الملك الوقفي محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل والإشهار العقاري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

1 - القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، مؤرخ 12 شوال 1411 الموافق 1991/04/27، (ج ر عدد 21 صادرة 23 شوال 1411 الموافق ل 1991/05/08)، ص 690-693، أخر تعديل بالقانون رقم 02-10 مؤرخ 10 شوال 1423 الموافق ل 2002/12/14، (ج ر عدد 83 صادرة 11 شوال 1423 الموافق ل 2002/12/15)، ص 3.

2- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب 1421 الموافق 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه وكيفيات إصدارها وتسليمها، (ج ر عدد 64 صادرة في 04 شعبان 1421 الموافق 31 أكتوبر 2000)، ص 26-27.

حدد المشرع العناصر الواجب توفرها في هذه الشهادة في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " تتضمن وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وجوبا ما يأتي:

-المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.

-التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.

-رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا ".

يتضح من نص المادة المذكورة أن وثيقة الإشهاد المكتوب تحرر وفق تصريحات الشهود، بعد توفر الشروط المذكورة، وتسجل في سجل خاص لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة يتم جمع أكثر من ثلاثة وثائق من وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، تقوم بعد ذلك مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا بإصدار شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي واشترط المشرع أن يدرج فيها شرط البطلان في حال ظهور أدلة مضادة، هذا ما أشارت له المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 السابق ذكره.

الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي هي أول إجراء يتم شهره على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي لا يشترط فيها الشهر المسبق لأصل الملكية لأنها لا تتضمن نقل الملكية بل تعد عقد تصريحا¹.

2- إثبات الملك الوقفي بطرق الإثبات الشرعية والقانونية

أجاز المشرع الجزائري بصريح نص المادة 35 من القانون 91-10 السابق ذكره، إثبات الملك الوقفي بطرق الإثبات الشرعية و القانونية، يتضح من النص أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه الطرق بدقة، بل تركها على عمومها وبالنتيجة يمكن إثبات الملك الوقفي بكل طرق الإثبات الشرعية و القانونية ومن أهمها ما يلي:

- **الكتابة** : تعد الكتابة أهم وسائل الإثبات، تختلف حجيتها باختلاف نوعها من رسمية إلى عرفية وفق القوة الثبوتية التي منحها المشرع لكل نوع².
- **الإقرار**: هو اعتراف الشخص طواعية بواقعة قانونية، ينتج عنه قوة ثبوتية قاطعة على المقر لصدوره منه¹.

1- المذكرة رقم 6665 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر في 17/11/2002، التي وضعت حيز التنفيذ التعليمية الوزارية المشتركة رقم 9، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية للملك الوقفي، المؤرخة 16/09/2002 .

2 - نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص 277 .

- الشهادة العادية: هي التصريح القولي للشخص بما رآه أو سمعه، وتقتصر على التصرفات المادية²، والتصرفات القانونية التي لا تزيد قيمتها وقت صدورها عن مائة ألف دينار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، هذا ما تضمنه نص المادة 333 من الأمر رقم 58-75 السابق ذكره.

سادسا- لا يطبق على الأراضي المسماة سابقا عرش

عرفت أراضي العرش في العهد العثماني، وكان يطلق عليها تسمية أراضي العرش (arch) في الجهة الشرقية للوطن، وتسمية أراضي السبقة في الجهة الغربية للوطن (sabega)³، وكانت تحكم هذا النوع من الأراضي قواعد العرف الذي كان معمول به في تلك الفترة، أهم مميزات أنها لا تخضع لقواعد التقادم المكسب⁴.

لم يعرف المشرع الجزائري أراضي العرش، بل اكتفى بتحديد الجهة المالكة لها، هذا ما يتضح من نص المادة 85 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-25 السابق ذكره المتضمن ما يلي: " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش، و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، و ذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية."

بالرجوع للفقه وردت عدة تعريفات لمصطلح أراضي العرش منها ما يلي: "هي تلك الملكيات التي تستغل جماعيا، فيكون لكل نصيبه حسب حاجته، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة"⁵.

1 - نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع، ص 277.

2 - نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع، ص 277.

3 - Gueit, E, Du régime de la terre arch en Algérie, Thèse pour le doctorat, Faculté de droit de Paris, Soutenue Le 15/06 1900, p51.

4 - Gueit, E, op.cit, p 51.

Toujours est-il que les règles édictées par le Coran et ses interprètes n'ont rien à voir avec la propriété arch ; celle-ci est essentiellement une institution coutumière résultant, comme nous le verrons plus loin, de l'organisation politique des Arabes; aussi les règles concernant la prescription ne s'appliquent pas il la terre arch.

5- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الإجهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 46.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بحيازة العقار موضوع التحقيق العقاري

تتطلب الحيازة القانونية توفر شروط أساسية نص عليها القانون، ويتم إثباتها بشهادة الحيازة أو الاعتماد على دلائل تساعد على إثباتها، يتم التطرق لذلك كما يلي:

أولا - الشروط الأساسية للحيازة القانونية

1- العلنية : اشترط المشرع الجزائري لحماية الحيازة أن تمارس امام الجميع من طرف الحائز، يبدو لهم بصفته المالك الظاهر، وفي حال تخلف هذا الشرط و تمت في السر فلا تعد حيازة قانونية مهما استمرت على هذا الحال .

2- الهدوء : أن تتم ممارسة الحيازة من طرف الحائز، دون اكراه بنوعيه المادي والمعنوي، ويتم تقدير الحيازة الهادئة عند بداية الحيازة، ولا يؤثر عليها الإكراه الصادر من المالك الظاهر لدفع الاعتداء المارس عليه، يعد ذلك حماية لحيازته¹، وفي حال اقتربت باكراه فلا يكون لها أثر على من وقع عليه الاكراه، الا بعد زوال هذا العيب، هذا ما تضمنه نص المادة 808 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره .

3- الاستمرار: تتمثل هذه الخاصية في ظهور الحائز بمظهر المالك طول فترة حيازته، وفي حال عدم تحقق هذا الشرط يفقد الحائز الحيازة القانونية².

4- الوضوح (دون لبس) : اللبس هو الغموض الذي يشوب حيازة الحائز، حيث لا يتبين للغير هل الحائز يمارس الحيازة لحسابه الخاص أو لحساب شخص آخر، وإذا شاب الحيازة غموض فلا يكون لها أثر على من التبس عليه أمرها الا بعد زوال هذا اللبس، هذا ما تضمنه نص المادة 808 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره .

1 - عبد الغني حسونة، اجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب الملكية، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009، ص 305-311 .

2-My-kim yang-paya et Hakim ziane , La prescription acquisitive en matière immobilière : l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble , actes pratiques et ingenierie immobiliere , revue trimestrielle Lexisnexis classeur –juillet –aout- September 2013, p20.

ثانيا - إثبات الحيازة

يتم إثبات الحيازة بما يلي:

1- شهادة الحيازة

يجيز المشرع الجزائري للحائز أو الحائزين الذين يمارسون حيازة في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي، الحصول على سند حيازي فردي أو جماعي¹، يسمى شهادة الحيازة هذا ما أشارت له المادة 39 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره بنصها على ما يلي : " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي. ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه."

1- المادة 2 و المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 1991/07/27 الذي يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،(ج ر رقم 36 الصادرة في 19 محرم عام 1412 الموافق 1991/07/31).

المادة 2 نصت على ما يلي : مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه.

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

المادة 3 نصت على ما يلي : يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري.

يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابقة، بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع.

أسند المشرع الجزائري مهمة إعداد شهادة الحيابة لرؤساء المجالس الشعبية في أقسام البلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي، هذا ما أشارت له المادة 40 من القانون 90-25 السابق ذكره، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري والمادة 21 من قانون المالية التكميلي رقم 11-11¹، وأخضع شهادة الحيابة لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، هذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه.

يتوقف رؤساء المجالس الشعبية عن إعداد شهادة الحيابة بداية من إخطار مدير مسح الأراضي الولائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمجرد الشروع في أشغال المسح في القسم المعني.

2- الوثائق المساعدة على إثبات الحيابة

في حالة عدم وجود شهادة حيابة لدى المالك الظاهر، يمكن له إثبات حيابته بأي وثيقة تدل على ممارستها، مثل الوثائق الجبائية، عقود التعمير، قرارات و عقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيابة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 اعتمادا على المعلومات المدونة في هذه الوثائق².

1 - المادة 21 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 هـ الموافق 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (ج ر عدد 40 الصادرة 18 شعبان عام 1432 هـ الموافق 20 يوليو 2011، ص 4 إلى 20) .
المادة 21 نصت على ما يلي : يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين تسليم شهادات الحيابة وفقا لأحكام المواد 39 و 40 و 41 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1416 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم ، وذلك في أقسام البلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي على أساس شهادة صريحة يسلمها مدير مسح الأراضي الولائي المعني.
ويجب أن يتوقف إعداد شهادة الحيابة على مستوى القسم من البلدية المعنية، بناء على إخطار مدير مسح الأراضي الولائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم. يمكن توضيح أحكام هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم.

2- المذكرة رقم 4060 التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018/04/05، الجزء 2-2.

يمكن كذلك للمحقق العقاري تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل طالب التحقيق العقاري، كما يمكنه استخلاص معلومات و دلائل من وثائق جيرانه التي تثبت ملكيتهم أو حيازتهم، وتشير إلى أن طالب التسوية كان حائزا للعقار المطالب به، كأن يرد اسمه في السند المقارن به باعتباره أحد المجاورين المذكورين في الحدود .

يمكن الاعتماد كذلك على المعلومات الواردة في تقارير المعاينة لمصالح أملاك الدولة، إذا كانت تحتوي على دلائل تسمح بمعاينة وقائع الحيازة الظاهرة، كشغل فعلي للعقار، أو كاستغلال ظاهر، أو تشييد بناية، أو إقامة جدار، أو إحاطة¹ .

المبحث الثاني : إجراءات سير التحقيق العقاري

نص المشرع الجزائري على طريقتين لإجراء التحقيق العقاري وحدد الإجراءات الخاصة بكل طريقة والإجراءات المشتركة بينهما، وحدد وقت انطلاق هذه العملية حسب كل حالة، من أجل تفصيل هذه الإجراءات تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول: التحقيق العقاري الفردي

المطلب الثاني: التحقيق العقاري الجماعي

المطلب الثالث: انطلاق التحقيق العقاري.

1- المذكرة رقم 4060 السابق ذكرها .

المطلب الأول: التحقيق العقاري الفردي

يتميز التحقيق العقاري في التشريع الجزائري بطابعه الاختياري، وبالتالي كل من يريد إجراء تحقيق عقاري يقدم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، الذي يحدد مصير هذا الطلب في إطار ما ينص عليه القانون، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري فردي

الفرع الثاني: مصير طلب التحقيق عقاري.

الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري فردي

أولاً- الأشخاص الذين يحق لهم طلب فتح تحقيق عقاري فردي

يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل انطلاق عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المتواجده بها العقار، إذا كان يمارس حيازة على عقار مباشرة، أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، تقديم طلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته من أجل الحصول على سند ملكية، هذا ما أشارت له المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 السابق ذكره¹.

1 - الشخص الطبيعي : أجاز المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي طلب فتح تحقيق

عقاري هذا ما أشار له نص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 السابق ذكره، وفق شروط من أهمها عدم انطلاق عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المتواجده بها العقار .

1- المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 السابق ذكره متضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نصت على ما يلي : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

بالرجوع لنص المادة 4 المذكورة أعلاه يتضح من استقراءها أنها جاءت عامة، وأجازت لكل شخص طبيعي طلب فتح تحقيق عقاري، ولم تحدد السن القانوني لطالب التحقيق العقاري وعلى هذا الأساس يثار التساؤل التالي: ما هو السن القانوني الواجب توفره في الشخص الطبيعي لطلب فتح تحقيق عقاري؟

الإجابة على هذا التساؤل تتطلب الرجوع لبعض النصوص القانونية، منها نص المادة 25 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره، حددت مجال الشخصية القانونية للشخص الطبيعي تبدأ بتمام ميلاده حيا وتنتهي بوفاة، هذا ما ورد في نص هذه المادة: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته".

يطرح في ظل عموم نص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 السابق ذكره التساؤل التالي: هل يجوز لناقص الأهلية أو عديمها طلب فتح تحقيق عقاري؟

بالرجوع لنص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 السابق ذكره، نجد المشرع الجزائري اشترط في طالب التحقيق العقاري أن يكون حائز للعقار بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، يتم التعرف في هذا الجزء على السن القانوني الواجب توفره في الحائز أو حامل سند ملكية المحرر قبل 1961/03/01.

1-1- السن القانوني الواجب توفره في الحائز: لم يشترط المشرع الجزائري سن محدد في الحائز، حيث أجاز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق ممثله القانوني هذا ما يتضح من نص المادة 809 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره: "يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية".

يتضح من النص المذكور أن المشرع أجاز لعديم التميز ممارسة الحيازة فمن باب أولى يجوز للمميز ممارسة الحيازة بنفسه أو بواسطة الغير.

1-2- السن القانوني الواجب توافره في حامل سند ملكية المحرر قبل 01/03/1961

المشروع أجاز لكل من لديه سند ملكية قبل 01/03/1961 و لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية طلب فتح التحقيق العقاري، هذا ما يتضح من نص المادة 4 من القانون رقم 02-07 السابق ذكره ونص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره، وعلى هذا الأساس لا يوجد ما يمنع الممثل القانوني للشخص غير المميز الذي بحوزته السند المحرر قبل أول مارس 1961 من طلب إجراء تحقيق عقاري، ووجود هذا السند عند غير المميز يفترض أن يتحقق في حالة وحيدة، وهي انتقال ملكية العقار له بالميراث، نظرا لقدم السند وحادثة إجراء التحقيق العقاري.

2 - الشخص المعنوي

أجازت المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 02-07 السابق ذكره للشخص المعنوي طلب فتح تحقيق عقاري، لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية متى توفرت فيه الشروط القانونية المطلوبة ، والنص جاء عاما أي أجاز طلب فتح تحقيق عقاري للأشخاص المعنوية العامة والأشخاص المعنوية الخاصة على حد سواء، وحددت المادة 49 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره الأشخاص المعنوية (الاعتبارية) بنصها على ما يلي: "الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية،

المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

-الشركات المدنية والتجارية،

- الجمعيات والمؤسسات،

-الوقف،

-كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية " .

يتضح من النصوص السابقة أنه يجوز لكل الأشخاص المعنوية المذكورة في نص المادة 49 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره طلب فتح تحقيق عقاري، ويبقى الاختلاف في نوع الطلب حيث يقتصر طلب فتح التحقيق الجماعي على الأشخاص المعنوية العامة متى تعلق الأمر بالحالات

التالية :

- إنجاز برامج بناء

- تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية¹.

1- المادة 6 من القانون 02-07 السابق ذكره

ثانيا- مضمون طلب التحقيق العقاري

أشار المشرع الجزائري لطلب التحقيق العقاري والوثائق المرفقة به في القانون رقم 07-02 السابق ذكره في نص المادة 4 الفقرة الثالثة من نفس القانون بنصها على ما يلي: " يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".
لم يحدد المشرع مضمون طلب التحقيق العقاري والوثائق المرفقة به في نص المادة 4 من القانون رقم 07-02 السابق ذكره، وأحال ذلك للتنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الذي حدد فيه المشرع محتوى طلب التحقيق العقاري الفردي والوثائق المرفقة في المادة 3 منه¹ وتتمثل فيما يلي :

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب .

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره تنص على ما يلي: يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل تسليم وصل استلام، ما يأتي :

- الاسم و اللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع،
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يأتي :

- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب ،
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.

يبين طالب التحقيق العقاري في طلبه الأعباء والارتفاقات التي تثقل العقار وتتمثل فيما يلي:
-الأعباء: يقصد بها كل الحقوق العينية التبعية أكثر تفاصيل أنظر الجزء 3-2 من الفرع الثاني تحت عنوان التحقيق العقاري من المطلب الثاني من المبحث الرابع من الفصل الثاني¹.
-الارتفاقات: حق الارتفاق هو حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر، هذا ما يتضح من نص المادة 867 من الأمر رقم 58-75 السابق ذكره كما يلي: "الارتفاق ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال أن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

ثالثا- الوثائق المرفقة بطلب التحقيق العقاري

يرفق طلب التحقيق العقاري بالوثائق التالية:

1- شهادة ميلاد طالب التحقيق: الهدف من إحضارها هو تحديد هوية الشخص طالب التحقيق بدقة، وتساعد المحقق العقاري في عملية التحري في المحافظة العقارية الواقع العقار باختصاصها الإقليمي، أو المحافظة العقارية الأم لكون العقار موضوع التحقيق يخضع للنظام الشخصي، وهذا شرط جوهري لانطلاق العملية.

2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو شهادة الجنسية لطالب التحقيق: لإثبات الجنسية الجزائرية للمعني.

3- تحديد صفة صاحب الطلب: قد يكون صاحب الطلب حائزا بنفسه، أو عن طريق الغير أو قد يكون مالكا لوحده، أو مع شركاء في الشروع، وفي هذه الحالة الأخيرة يجب إحضار شهادة ميلاد كل شريك ونسخة من بطاقة تعريفه الوطنية أو شهادة جنسيته، وفي حال انتقلت لهم الملكية عن طريق تركة يجب إحضار فريضة لتحديد نصيب كل وارث².

1 - المذكرة 5254، إشهار عقد تصرف يتضمن عقار منقول بحقوق، المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر في 1999/01/12.

2- وحدة التكوين المركزية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر 2007، الجزء 2-1-2.

4- مخطط طوبوغرافي للعقار :حددت المادة4 فقرة أولى والثانية من المرسوم رقم 08-147 السابق ذكره شكل المخطط الطوبوغرافي، والسلم الواجب إتباعه في إنجازهِ، وكيفية إعدادهِ بنصها على ما يلي : "ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.

تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي ."

السلم المتبع في إعداد المخطط الطوبوغرافي هو نفس السلم المتبع في إعداد وثائق مسح الأراضي تمثل على المخطط و فق إحدى السلاالم التالية:
-1/500 بالنسبة للمناطق المبنية ذات الكثافة العالية؛
-1/1000 بالنسبة للمناطق المبنية القليلة الكثافة؛
-1/2000 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جدًا¹.

5- البطاقة الوصفية للعقار: يعد البطاقة الوصفية للعقار مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، من أجل تحديد الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وأسماء الشاغلين المجاورين للعقار².

6- وثائق إثبات الحق موضوع الطلب إن وجدت : يدعم طالب التحقيق العقاري طلبه بأبي وثيقة من شأنها أن تساعد في إثبات حقه.

1- التعليلة رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي الرقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر في 1998/05/24، الجزء 1-5-2-3.

2- المادة 4 فقرة ثالثة مرسوم تنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره نصت على ما يلي : تبين البطاقة الوصفية، المذكورة في المادة 3 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين .

رابعاً- الجهة التي يوجه لها طلب التحقيق العقاري الفردي

يقدم طلب فتح التحقيق العقاري من طرف المعني أو وكيله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً¹، ويتم تسجيله على مستوى مديرية الحفظ العقاري في سجل خاص بإيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، تسجل الطلبات فيه وفق تسلسل تسلمها من الناحية الزمنية، بعد تسجيل الطلب يقدم وصل إيداع الطلب للمعني أو وكيله، وفي نفس الوقت يتم إعداد ملف لكل طلب يحمل رقم وتاريخ تسجيل الطلب في السجل الخاص بإيداع الطلبات².

خامساً- الوقت المحدد لإجراء تحقيق عقاري فردي

التحقيق العقاري الفردي غير مقيد بوقت محدد ويمكن إجراءه في أي وقت متى توفرت الشروط القانونية لإجراء التحقيق العقاري السابق ذكرها، وهذا ما نصت عليه المادة 6 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت".

الفرع الثاني : مصير طلب التحقيق العقاري الفردي

بعد تقديم طلب فتح التحقيق العقاري وتسجيله، يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً دراسته ، من حيث صفة طالب التحقيق بأنه هو صاحب حق على العقار، وليس وسيطاً ويتأكد من توافر الشروط القانونية والوثائق المطلوبة لقبول إجراء تحقيق عقاري، ثم يقرر قبوله أو رفضه .

1- المادة 4 الفقرة الثانية من القانون 07-02 السابق ذكره : توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.

2- تعليمة رقم 3 السابق ذكرها، ص 3 .

أولاً- حالة قبول طلب تحقيق عقاري

سبق ذكر أن طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وفي حال قبوله للطلب يصدر مقرر فتح تحقيق عقاري فردي في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ استلام الطلب¹.

1 - مضمون مقرر فتح التحقيق العقاري

يتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره، معلومات تتعلق بالمحقق العقاري وبطالب التحقيق العقاري، تتمثل فيما يلي:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهراً واحداً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

2 - نشر مقرر فتح التحقيق العقاري

يرسل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد العقار موضوع الطلب في دائرة اختصاصه الإقليمي، لإلصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر (15) يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان قصد تحقيق علم واسع لسكان البلدية بعملية التحقيق التي تقدم بها طالب التحقيق

1- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره تنص على ما يلي: يصدر مدير الحفظ العقاري، في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يأتي:

- اسم و لقب ورتبة المحقق العقاري،
- موضوع مهمة المحقق العقاري،
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهراً واحداً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري،
- اسم و لقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات،
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

على العقار المذكور تعيينه في مقرر فتح التحقيق وهذا لتمكين كل من له مصلحة حضور التحقيق العقاري¹

ثانيا - حالة رفض طلب تحقيق عقاري

يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري تتضمن ما يلي:

- لقب و اسم طالب التحقيق واسم أبيه، و تاريخ و مكان ازدياده ومهنته وعنوانه وتاريخ تقديم الطلب، ورقم قيده في سجل إيداع الطلبات.

- تعيين العقار يذكر فيه البلدية والقسم والرقم، والحي أو المكان المسمى و الشارع و طبيعة العقار، ومحتواه المادي و مساحته وحدوده .

-تسبب الرفض، بذكر الأسباب التي على أساسها تم رفض طلب التحقيق العقاري .

- إمضاء الرفض من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص².

المطلب الثاني: التحقيق العقاري الجماعي

أجاز المشرع الجزائري في نص المادة 6 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره³، إمكانية فتح تحقيق عقاري جماعي إذا تعلق الأمر بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، شريطة التقيد بالإجراءات الواردة في التقسيم التالي :

الفرع الأول : إصدار قرار فتح تحقيق عقاري جماعي

الفرع الثاني : تحديد مجال التحقيق العقاري الجماعي

الفرع الثالث : مضمون طلب التحقيق العقاري الجماعي والوثائق المرفقة به

الفرع الرابع : نشر قرار فتح تحقيق عقاري جماعي

الفرع الخامس : شروط تقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي

الفرع السادس : مقرر تعيين محقق عقاري.

1- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره.

2- أنظر الملحق رقم 6 من التعليم رقم 3 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري السابق ذكرها .

3 - المادة 6 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

الفرع الأول : إصدار قرار فتح تحقيق عقاري جماعي

يصدر الوالي المختص إقليميا بمبادرة منه، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية كلما تعلق الأمر بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية في المناطق الحضرية أو الريفية، هذا ما تضمنه نص المادة 7 من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: " في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " .

الفرع الثاني : تحديد مجال التحقيق العقاري الجماعي

أولاً- تحديد مجال التحقيق العقاري الجماعي من حيث المكان

يحدد قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي من حيث المكان بالمنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بالعملية.

ثانياً- تحديد مجال التحقيق العقاري الجماعي من حيث الزمان

يحدد قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي من حيث الزمان بالآجال المحددة لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري الجماعي، والذي لا يمكن أن يقل عن خمسة عشر يوماً¹.

الفرع الثالث : مضمون طلب التحقيق العقاري الجماعي والوثائق المرفقة به

تتضمن طلبات التحقيق الجماعية نفس المعلومات والوثائق المرفقة المشار لها في طلبات التحقيق الفردية، وتتم دراستها من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بنفس الطريقة، هذا ما يتضح من نص المادة 5 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره: " في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي، المنصوص عليه في المادة

1- المادة 5 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره تنص على ما يلي : في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي، المنصوص عليه في المادة 7 من القانون رقم 02 - 07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي لتساوي خمسة عشر (15) يوماً على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعى في صلب النص المعني ، " لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 3 أعلاه.

7 من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعى في صلب النص المعني، لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 3 أعلاه.

الفرع الرابع : نشر قرار فتح تحقيق عقاري جماعي

بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي، يتم نشره على نطاق واسع، بداية ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية¹، ثم يلصق القرار الأصلي لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات بمديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، ويرسل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا نسخ من القرار الأصلي خلال نفس المدة لإلصاقها في الأماكن التالية:

- المجالس الشعبية البلدية المعنية

- المديرية الولائية لمسح الأراضي

- المديرية الولائية لأموال الدولة

- المديرية الولائية للضرائب

- المديرية الولائية للأوقاف

- المديرية الولائية للبناء والتعمير

- المديرية الولائية للمصالح الفلاحية

هذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147: السابق ذكره " يكون قرار

الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات.

و لهذا الغرض، يقوم مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا بلصقه على مستوى مقر مديريته.

ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين

المكلفين بمسح الأراضي وأموال الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح

الفلاحية لإلصاقها ."

1- المادة 5 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره تنص على ما يلي: ينشر قرار الوالي المتضمن فتح

عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية.

الفرع الخامس : شروط تقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي

أولاً- صدور قرار الوالي: يصدر الوالي المختص إقليمياً قرار فتح تحقيق عقاري جماعي بمبادرة منه ، أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد أخذ رأي مدير الحفظ العقاري المختص، وحسب الحالة رأي مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية هذا ما أشارت له المادة 7 من القانون رقم 07-02 السابق ذكره .

ثانياً-وجود العقار بالمنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية: يقصد بالمنطقة المعنية المنطقة الخاصة بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، هذا ما نصت عليه المادة 6 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 السابق ذكره : "غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

ونصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره على وجوب تحديد المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بدقة في صلب قرار الوالي الخاص بفتح تحقيق عقاري.

ثالثاً-تقديم الطلب خلال المدة المحددة في القرار : حدد المشرع في نص المادة 5 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره الحد الأدنى للمدة التي يمكن تقديم فيها طلب تحقيق عقاري جماعي وهي خمسة عشر (15) يوماً.

الفرع السادس : مقرر تعيين محقق عقاري

يصدر مقرر تعيين محقق عقاري في حالة التحقيق العقاري الجماعي مدير الحفظ العقاري ابتداء من تاريخ تسلمه الملف، هذا ما يتضح من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره.

يتضمن مقرر تعيين المحقق العقاري حسب نص المادة 7 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره ما يلي:

- مراجع قرار الوالي
- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري،
- موضوع مهمة المحقق العقاري،
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهراً واحداً ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري،

- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات،
- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

المطلب الثالث : انطلاق التحقيق العقاري

منح المشرع لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي سلطة الإشراف على انطلاق التحقيق العقاري، ومراقبة إجراءاته في كل المراحل، بداية بتعيين المحقق العقاري وفق ما ينص عليه القانون، وتوفير كل الوسائل والظروف المساعدة لنجاح هذه العملية، بعد ذلك تبدأ مهمة المحقق العقاري في مباشرة هذه المهمة، تم التطرق لهذه العناصر من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول :المسؤول عن انطلاق التحقيق العقاري

الفرع الثاني : تعيين المحقق العقاري

الفرع الثالث: انتقال المحقق العقاري للميدان.

الفرع الأول :المسؤول عن انطلاق التحقيق العقاري

تجرى التحقيقات العقارية تحت سلطة و رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي هذا ما نصت عليه المادة 9 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

ومسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي هو المدير الولائي للحفظ العقاري، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية، وتنتهى مهامه بنفس الطريقة، هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري¹.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، مؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق 02/03/1991، (ج ر عدد 10 صادرة في 19 شعبان 1411 الموافق 06/03/1991، ص 380).

الفرع الثاني : تعيين المحقق العقاري

نجاح التحقيق العقاري مرتبط بحسن اختيار المحقق العقاري، ويتم تعيينه وفق إحدى الطريقتين:

أولاً- الحالة العادية

1- تعيين المحقق العقاري يتم من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي

يتم تعيين المحقق العقاري في الحالة العادية من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي حسب نص المادة 9 فقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره والمتضمن ما يلي : "يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة".

2- الانتماء لسلك مفتشي أملاك الدولة

يتضح من نص المادة السابقة أن تعيين المحقق العقاري يتم من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويشترط في تعيينه في هذه الحالة الانتماء لسلك مفتشي أملاك الدولة ويضم هذا السلك الرتب المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي للموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي¹

وتتمثل في الرتب التالية :

- رتبة مفتش،
- رتبة مفتش رئيسي،
- رتبة مفتش مركزي،
- رتبة مفتش قسم،
- رتبة مفتش رئيس.

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي للموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي مؤرخ 23 ذي الحجة 1431 الموافق 2010/11//29، (ج ر عدد 74 صادرة 29 ذي الحجة 1431 الموافق 2010/12//05)، ص 34-47.

وحددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 السابق ذكره، الشهادات والمؤهلات الواجب توفرها في المترشحين للتوظيف في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري أن يكونوا حاصلين على شهادات أو مؤهلات في إحدى التخصصات التالية :

- أملاك الدولة والحفظ العقاري،
- العلوم القانونية والإدارية،
- العلوم الاقتصادية والمالية،
- العلوم التجارية والمحاسبية،
- علوم التسيير،
- التشريع العقاري،
- القانون العقاري.

حددت المادة 26 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 السابق ذكره على ما يلي:
"يوظف أو يرقى بصفة مفتش:

1- عن طريق المسابقة على أساس الاختبارات، من بين المترشحين الحائزين شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية أو شهادة معادلة لها في أحد التخصصات المذكورة في المادة 8 أعلاه...".

يتضح من المواد السابقة أن أدنى رتبة لسلك المفتشين هي رتبة مفتش ويشترط للتوظيف فيها أن يكون المرشح حائزا على شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية أو شهادة معادلة لها في أحد التخصصات المنصوص عليها في المادة 8 السابق ذكرها.

غير أن هذه الرتبة والمؤهل المطلوب فيها لا يتماشى مع المهام المكلف بها المحقق العقاري، كون هذه المهام تتصف بطابع قانوني محض، تبدأ من تحليل النصوص القانونية وسندات إثبات الملكية، أو مدى توفر شروط الحياة القانونية، ومدى توفر المدة القانونية للتقادم المكسب، وتنتهي بتقديم سند ملكية أو رفض ذلك من طرف مدير الحفظ العقاري بناء على هذه الدراسة، وعلى هذا الأساس يستحسن أن لا تقل رتبة المحقق العقاري عن رتبة مفتش رئيسي، لأنه يشترط في المرشح للتوظيف فيها أن يكون حائزا على شهادة ليسانس التعليم العالي

أو شهادة معادلة لها في أحد التخصصات المذكورة في المادة 8 السابق ذكرها هذا ما نصت عليه المادة 28 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 السابق ذكره على ما يلي: "يوظف أو يرقى بصفة مفتش رئيسي:

1- عن طريق المسابقة على أساس الاختبارات، من بين المترشحين الحائزين شهادة ليسانس التعليم العالي أو شهادة معادلة لها في أحد التخصصات المذكورة في المادة 8 أعلاه...".

وكذلك يستحسن حصر التخصصات الواجب توفرها في مؤهل المحقق العقاري، في بعض التخصصات الواردة في المادة 8 السابق ذكرها والتي لها صلة وطيدة بالجانب القانوني، وهي التخصصات التالية:

- أملاك الدولة والحفظ العقاري،
- العلوم القانونية والإدارية،
- التشريع العقاري،
- القانون العقاري.

ثانيا- تعيين المحقق العقاري في الحالة الاستثنائية

يتم تعيين المحقق العقاري من طرف وزير المالية هذا ما نصت عليها المادة 9 فقرة الثالثة من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "وعند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة".

أشارت هذه الفقرة لاختيار المحقق العقاري من طرف وزير المالية من بين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، والمقصود بها الأسلاك المشتركة، غير أن هذه الفقرة جاءت عامة بذكر عبارة أي عون ولم يحدد المشرع في هذه الفقرة الرتبة الأدنى أو المستوى الأدنى.

يلاحظ في الواقع العملي مخالفة نص المادة 9 فقرة الثالثة من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره، من طرف بعض مدراء الحفظ العقاري حيث يتم تعيين المحقق العقاري من بين الموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة من طرفهم .

الفرع الثالث: انتقال المحقق العقاري للميدان

أولاً - انتقال المحقق العقاري الأول للميدان

ينتقل المحقق العقاري للميدان في التاريخ المحدد، يبدأ بمعاينة العقار بحضور صاحب الطلب¹ لأجل إثبات هويته، والتعرف على العقار موضوع الطلب، ومعرفة العلاقة بين طالب التحقيق والعقار.

بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند يقوم المحقق العقاري بجردها، ويسجل وقائع الحيابة التي يدلي بها طالب التحقيق والمعاينة من طرفه، يقوم المحقق العقاري بالتحري لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة للعقار موضوع التحقيق، أو غيرهم لمعرفة الوضعية القانونية والمادية للعقار المطالب به، ومدى صدق تصريحات طالب التحقيق، يجردها ويكتب المحقق العقاري كل التصريحات التي تلقاها ويقوم بالتحقق من صحتها².

1- المادة 11 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره تنص على ما يلي: يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشعر في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني.
2- المادة 10 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره تنص على ما يلي: يتلقى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي .بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقق لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.
يحرر محضراً مؤقتاً، مسبباً قانوناً، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه.
والمادة 11 فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره تنص على ما يلي: يجردها بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله، يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق. يجردها ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها

ثانيا- تحرير المحقق العقاري للمحضر المؤقت

يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت خلال أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تنقله للميدان يدون فيه نتائج التحقيق الذي قام به، ويجب أن يكون هذا المحضر مسبب قانونا، هذا ما نصت عليه المادة 10 الفقرة الثالثة من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه".

و كذلك نصت المادة 12 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: "يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه".

يرسل المحقق العقاري نسخة من المحضر المؤقت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، ليقوم بنشره في مقر هذه البلدية عن طريق اللصق لمدة ثلاثون (30) يوما، يبدأ حسابها خلال أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام بعد تاريخ تحريره.

يهدف المشرع من هذه الإجراءات إلى تمكين كل من له مصلحة من الاطلاع على المحضر المؤقت، و تقديم احتجاجاته أو اعتراضاته عليه خلال ثمانية وثلاثون 38 يوما من تاريخ لصقه بمقر بلدية موقع العقار، هذا ما تضمنه نص المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره: "تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثون (30) يوما، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (8) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة. تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثون (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".

ثالثا- انتقال المحقق العقاري الثاني للميدان

يرتبط انتقال المحقق العقاري الثاني للميدان بوجود احتجاجات أو اعتراضات من طرف كل من له مصلحة، يشترط لصحة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات أن تكون تم تدوينها بطلب من صاحب المصلحة، أو ممثله القانوني في السجل المخصص لها المفتوح لدى مدير الحفظ العقاري، هذا ما تضمنه نص المادة 11 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي. وعند الاقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني".

رابعا- تحرير المحقق العقاري للمحضر النهائي

يترتب على نشر المحضر المؤقت إحدى الاحتمالين، وجود احتجاج أو اعتراض، أو عدم وجوده، الاحتمال الأول يتم التطرق له لاحقا في منازعات التحقيق العقاري، أما الاحتمال الثاني المتمثل في عدم تقديم أي احتجاج أو اعتراض على المحضر المؤقت، يقوم المحقق العقاري في هذه الحالة بتحرير محضر نهائي، يسجل فيه ما توصل له من نتائج جراء التحقيق الذي قام به، وتبدأ بعد ذلك مهمة تحديد معالم حدود العقار موضوع الطلب من طرف المهندس الخبير العقاري و بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة طلب التحقيق، وتنتهي بإعداده لمحضر وضع المعالم وإتمام المخطط الطوبوغرافي بتحديد معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية الذي يسلم للمحقق العقاري، هذا ما ورد في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري ."

لم يحدد المشرع الجزائري بدقة الأطراف التي توقع على محضر وضع المعالم في نص المادة السابقة، واكتفى بذكر عبارة "يوقع عليه أيضا المحقق العقاري"، يتضح من هذه العبارة أنه يوقع على محضر وضع المعالم المحقق العقاري كون هذه المعالم هي ما توصل له من خلال تحقيقه، إضافة إلى أطراف أخرى وهي المهندس الخبير العقاري كونه هو من أعده، وطالب التحقيق لإثبات رضاه بما تم التوصل له من تحديد معالم وحدود للعقار موضوع التحقيق العقاري.

المبحث الثالث: نتائج التحقيق العقاري

يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة ملف الترقيم العقاري في إطار ما نص عليه القانون رقم 07-02 السابق ذكره ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره، وتماشيا مع التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وينتهي في الأخير بإصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم، وفي حال قبل الترقيم يأمر المحافظ العقاري بإشهار مقرر الترقيم وإعداد سند ملكية بعد ذلك يتم حفظ ملفات التحقيق العقاري بمديرية الحفظ العقاري، إضافة لنتيجة التحقيق العقاري يدرج في الملف نسخة من سند الملكية المشهر، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول: نتائج دراسة مدير الحفظ العقاري لملف الترقيم العقاري

المطلب الثاني: شهر مقرر الترقيم وإعداد وتسليم سند الملكية

المطلب الثالث: حفظ ملفات التحقيق العقاري

المطلب الأول: نتائج دراسة مدير الحفظ العقاري لملف التقييم العقاري

يقدم المحقق العقاري ملف التحقيق العقاري¹ إلى مدير الحفظ العقاري التابع له، لأجل مراقبة الملف من الناحية الشكلية، وتأكده من تطبيق النصوص القانونية في كل المراحل منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف، بعد ذلك يدرسه من الناحية الموضوعية ويمكنه طلب معلومات تساعده في الفصل فيه، تنتهي هذه الدراسة بأحد الاحتمالين:

إصدار مقرر التقييم العقاري أو إصدار مقرر رفض التقييم العقاري.

تم تقسيم هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري

الفرع الثاني: إصدار مقرر رفض التقييم العقاري

الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري

قد ينتج عن دراسة ملف التحقيق العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري قبول تقييم العقار موضوع الطلب، يصدر في هذه الحالة مقرر التقييم العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 07-02 السابق ذكره: "في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ".

1 - ملف التحقيق العقاري :

- الطلب والمستندات ،

- المحضر المؤقت والمحضر النهائي ،

- التقرير المفصل الذي تُنبت فيه مختلف مراحل التحقيق نظرياً و ميدانياً ، أقوال و شهادات

كل الأشخاص الحاضرين،

- محضر الصلح في حالة ذلك ،

- المعاينة والتحليل التي اعتمد عليها المحقق العقاري استنتاجاته،

الفرع الثاني : إصدار مقرر رفض التقييم العقاري

قد ينتج عن دراسة ملف التحقيق العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري رفض تقييم العقار موضوع الطلب، هذا ما نصت عليه المادة 17 من قانون عقاري رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرا مسببا، يتضمن رفض التقييم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه".

المطلب الثاني: شهر مقرر التقييم وإعداد وتسليم سند الملكية

إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرا يتعلق بالتقييم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري ويرسله للمحافظة العقارية المختصة إقليميا بهدف شهره، تم تقسيم هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول : شهر مقرر التقييم

الفرع الثاني : إعداد وتسليم سند الملكية.

الفرع الأول :شهر مقرر التقييم

أولا- شهر مقرر التقييم يعد استثناء على قاعدة الأثر النسبي للشهر

شهر مقرر التقييم بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، يعد استثناء على قاعدة الأثر النسبي للشهر المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، هذا ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره : "يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة .

وبشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها".

نصت المادة 88 المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

والمصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله. انه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري".

أشارت المادة السابقة إلى عدم إمكانية إجراء أي إشهار في المحافظة العقارية، ما لم يكن السند المراد شهره قد تم شهره مسبقاً أو شهره بالمقارنة، ويقصد بعبارة الشهر المسبق أو المقارن وجوب ترابط مستمر بين الشهر السابق و الشهر اللاحق لكل تصرف وارد على العقار ولو بفواصل زمني قصير، و يترتب على هذه القاعدة عدم إمكانية شهر أي عقد أو قرار قضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، ما لم يكن أصل الملكية الذي بموجبه أكتسب هذا الحق مشهر قبل إجراء شهر التصرف اللاحق له .

يتضح من ما تقدم ما يلي :

- المشرع ذكر في المادة 88 المذكورة أعلاه عبارة العقد أو القرار القضائي أو الشهادة الموثقة ومقرر الترقيم أو سند الملكية المعد بصدد التحقيق العقاري لا يندرج تحت الأصناف المذكورة في هذه المادة.

- المشرع حدد في المادة 88 المذكورة أعلاه الاستثناء الواجب الأخذ به بذكر عبارة "مع مراعاة أحكام المادة 89¹ أدناه" وحددت هذه المادة استثناءين وبالتالي لا يمكن أن يورد استثناءات في مواد أخرى، أو تعديل المادة 88 بذكر عبارة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

1- المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره.

ثانيا- شهر مقرر الترقيم يتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة التحقيق العقاري هو إجراء قانوني يتم العمل به في النظام الشخصي، وعلى هذا الأساس يتم شهر مقرر الترقيم في هذا النظام بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المعدة باسم الشخص والممسوكة من طرف المحافظ العقاري المختص، هذا ما أشارت له المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة".

البطاقة العقارية المؤقتة نصت عليها المادة 27 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره : "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يُعدّ فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم ".

وحددت المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره كيفيات مسك البطاقة العقارية المؤقتة، بنصها على ما يلي : "خلافًا لأحكام المواد من 19 إلى 26 من هذا المرسوم و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تُمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تُفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يُحدد بموجب قرار من وزير المالية".

المادة 89 : تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 الى 18 من هذا المرسوم.
- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخ ثابتا قبل أول يناير سنة 1971.

الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية

أولاً- إعداد سند الملكية

يختص المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، بعد ترقيم العقار عن طريق شهر الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري في السجل العقاري، بعد ذلك يرسل المحافظ العقاري سند الملكية لمدير الحفظ العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 16 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري .

بعد، إثر تنفيذ هذا الاجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني.

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم ."

وأشارت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره لنموذج سند الملكية بنصها على ما يلي: "يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقاً للنموذج الملحق بهذا المرسوم ."

ثانياً - تسليم سند الملكية

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره على طرق تسليم سند الملكية: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

يتضح من نص المادة المذكورة أن تسليم سند الملكية من اختصاص مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، وتتم هذه العملية كما يلي:

1- حالة الملكية الفردية

في حال كانت الملكية فردية يقوم مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً بتسليم سند الملكية للمالك، و يتم إثبات التسليم بتحرير محضر استلام.

2- حالة الملكية في الشيوخ

بالرجوع لنص المادة 22 المذكورة أعلاه، يتضح أن مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً في حالة الشيوخ يقوم بتسليم سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ بإحدى الطريقتين:

- بناء على تصريح كتابي من طرف المالكين في الشيوخ يتم أمام مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً يحددون فيه أحدهم لتسلم سند الملكية.

-بناء على وكالة موثقة تتضمن تحديد أحد الشركاء في الشيوخ بتسلم سند الملكية.

المطلب الثالث: حفظ ملفات التحقيق العقاري

تحفظ ملفات التحقيق العقاري بمديرية الحفظ العقاري، يحتوي كل ملف على الوثائق المقدمة لإجراء التحقيق أو المعدة أثناء التحقيق، ويضاف للملف حسب نتيجة التحقيق العقاري إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، ويتم ترتيب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية، هذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره: "يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه. ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية".

المبحث الرابع : إجراءات التسوية الإدارية لمنازعات التحقيق العقاري

سعى المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة، حيث أجاز لكل من له مصلحة إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لتسوية وضعيته من الناحية القانونية والحصول على سند ملكية في حال كانت نتائج التحقيق لصالحه، لكن المشرع منح في نفس الوقت لكل من له مصلحة تقديم اعتراض ضد طالب التحقيق العقاري خلال الآجال القانونية، وحدد إجراءات تسوية منازعات التحقيق العقاري، من أجل تفصيل هذه العناصر تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول : الاحتجاج على المحضر المؤقت

المطلب الثاني: جلسة الصلح الناجحة

المطلب الثالث: جلسة الصلح الفاشلة

المطلب الرابع : مصير التحقيق العقاري بعد إعداد محضر عدم الصلح

المطلب الأول : الاحتجاج على محضر التقييم المؤقت

بعد نشر المحضر المؤقت عن طريق لصقه بمقر البلدية التي يوجد بها العقار الآجل المحدد بثلاثون (30) يوما يبدأ حسابها خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ تحريره للمحضر المؤقت، لتمكين كل من له مصلحة من تقديم احتجاجه أو اعتراضه خلال الآجل القانوني المحدد بثمانية وثلاثون 30 يوم من بداية لصقه، حسب ما أشارت له المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره، في حال تقديم اعتراض أو احتجاج خلال الآجل القانوني المحدد وتم تدوينه في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي، وفق ما نصت عليه المادة 11 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات، ويمكنه التنقل للميدان مرة ثانية للتأكد من مدى جدية الاحتجاجات أو الاعتراضات المسجلة في سجل الشكاوي، هذا ما نصت عليه المادة 11 الفقرة الثانية من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "وعند الاقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني".

وتم تأكيد الإجراءات السابقة بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات، يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان".

المطلب الثاني: جلسة الصلح الناجحة

يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، خلال أجل لا يزيد عن ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات¹، وعند حلول الأجل وحضور الأطراف يعقد المحقق العقاري جلسة للصلح بينهما وإذا توصلا لاتفاق يحرر محضرا للصلح هذا ما نصت عليه المادة 12 الفقرة الأولى من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك".

ونصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره على ما يلي: "يحرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح".

1- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره

المطلب الثالث: جلسة الصلح الفاشلة

إذا فشلت محاولة الصلح، يحرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح، ويسلم المحقق العقاري أثناء جلسة الصلح الفاشلة للأطراف محضر عدم الصلح، ويشير فيه لوقف إجراء التحقيق العقاري، وللطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) من تاريخ تسلمه لمحضر عدم الصلح¹، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة²، هذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: " يحرر المحقق العقاري، إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضرا بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه".

1- تعليمة رقم 3 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ، السابق ذكرها ، الجزء 4-4-2 ، ص 13 .

2- المادة 12 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره: يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح. يجوز للمعتز، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة . توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى. تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر. تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المطلب الرابع : مصير التحقيق العقاري بعد إعداد محضر عدم الصلح

بعد إعداد محضر عدم الصلح يكون الطرف المعارض أمام أحد الاحتمالات التالية:

- رفع دعوى قضائية خلال الآجال القانونية،

- عدم رفع دعوى قضائية

- عدم شهر العريضة الافتتاحية

تم تفصيل هذه الاحتمالات من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: رفع المعارض دعوى قضائية خلال الآجال القانونية

الفرع الثاني: عدم رفع المعارض دعوى قضائية .

الفرع الأول: رفع المعارض دعوى قضائية خلال الآجال القانونية

في حال رفع المحتج أو المعارض دعوى قضائية خلال أجل شهرين على الأكثر من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح، توقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم في الدعوى، غير أن المشرع الجزائري علق هذا التوقف في نص المادة 12 من قانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره على شرط شهر عريضة الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خلال أجل لا يتجاوز ثمانية أيام بعد الشهرين من تاريخ تسلم المحتج أو المعارض محضر عدم الصلح والمحددة لرفع الدعوى، هذا ما نصت عليه المادة 17 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره: " يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية (8) أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه ."

فرض المشرع على المحافظ العقاري شهر العريضة المقدمة له فور تسلمها، هذا ما نصت عليه المادة 17 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره: "ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب".

وحددت الفقرة الثالثة من نفس المادة إجراءات شهر العريضة وذلك يتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

يقوم بعد ذلك مدير الحفظ العقاري بتبليغ حسب الحالة، صاحب الطلب في حال كان التحقيق العقاري فردي، والوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال كان التحقيق العقاري جماعي بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي¹.

الفرع الثاني: عدم رفع المعارض دعوى قضائية

تترتب نفس الآثار القانونية على الحالات الثلاثة التالية و المتمثلة في عدم رفع دعوى قضائية، أو رفعها خارج الآجال القانونية المحددة بشهرين من تاريخ محضر عدم الصلح²، أو عدم شهر العريضة الافتتاحية، تستمر إجراءات التحقيق العقاري وفق ما نص عليه القانون كأن شيء لم يكن، هذا ما نصت عليه المادة 19 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني.

يستمر التحقيق العقاري إذن، طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو

الاعتراضات بعين الاعتبار."

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره تنص على ما يلي: في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي. كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

2- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق ذكره.

الفصل الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الأمر رقم 74-75

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، لتدارك الوضعية التي آلت لها الأملاك العقارية بعد الحقبة الاستعمارية، وشرع في تطبيقه من خلال إعداد مسح عام لأراضي للتراب الوطني تدريجيا، من أجل تحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية، ومن الناحية القانونية تحديد مالكيها الحقيقي أو الظاهر أو أصحاب الحقوق العينية عليها، من أجل ضبط الملكية العقارية وتوفير حماية قانونية لها.

بعد إعداد مسح لأراضي العام، يتم إيداع الوثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، يحرر المحافظ العقاري بعد فحصها محضر تسليم وثائق المسح، ويعد تاريخ إمضاء المحضر هو تاريخ الانطلاق الرسمي لعملية تأسيس السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ولهذا التاريخ أهمية في بداية حساب آجال الترقيم المؤقت وبداية تسليم الدفاتر العقارية لكل من تم الترقيم لمصلحتهم بصفة نهائية .

سعى المشرع لتطبيق هذا النظام من أجل تطهير الملكية العقارية، وتوفير حماية قانونية لها وعلى هذا الأساس سمح لمن لا ترقى وثائقه الثبوتية لدرجة السندات الرسمية المشهورة وكذلك لكل حائز حيازة قانونية، إمكانية تسوية وضعيته في الآجال المحددة للترقيم المؤقت، وفي نفس الوقت أجاز لكل من يعترض عن هذا الترقيم تقديم اعتراضه للمحافظ العقاري قبل انقضاء الآجال القانونية، يبيت المحافظ العقاري في هذه الاعتراضات الناتجة عن الترقيم المؤقت والمقدمة له خلال الآجال القانونية، وفق ما نصت عليه القوانين وفصلته التعليمات و المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

لكن لم تتج عملية إعداد مسح الأراضي بصفة كلية ونتج عنها إدراج كم هائل من العقارات في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، سعت المديرية العامة للأموال الوطنية لتسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب عن طريق المذكرات الصادرة عنها، لكن في ظل تعذر ذلك تدخل المشرع الجزائري بنصوص قانونية، تهدف لتسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب في حال تقدم المعنيون بها بطلبات تسوية مدعمة بوثائق يثبتون بها ملكيتهم لها أو حيازتهم القانونية لها خلال الآجال القانونية.

تمت معالجة هذا الفصل من خلال التقسيم التالي :

المبحث الأول: حماية الملكية الخاصة عن طريق إعداد مسح الأراضي العام

المبحث الثاني: حماية الملكية الخاصة عن طريق تأسيس السجل العقاري

المبحث الأول: حماية الملكية الخاصة عن طريق إعداد مسح الأراضي العام

عملية إعداد مسح الأراضي تجمع بين أعمال مادية، تتمثل في تحديد الملكية العقارية من الناحية المادية، وأعمال قانونية تهدف للتعرف على المالك الحقيقي، أو الظاهر متى توفر فيه الشروط القانونية للحيازة، من أجل نجاح هذه العملية جعلها المشرع تتم تحت إشراف لجنة بلدية يترأسها قاضي ومجموعة من الإطارات على مستوى الولاية، يتم الشروع في هذه العملية بقرار من والي الولاية التي تقع البلدية المعنية في دائرة اختصاصه، تشرف على الأعمال الميدانية فرقة مسح الأراضي تكلف بمهمة الأعمال المادية والقانونية في تحديد الملكية العقارية، وترفع كل النزعات الناتجة عن هذه العملية إلى اللجنة البلدية لمسح الأراضي، للبت فيها خلال الآجال القانونية.

يتم التطرق لكل هذه الجزئيات من خلال التقسيم هذا التالي:

المطلب الأول : مفهوم مسح الأراضي

المطلب الثاني: افتتاح عمليات مسح الأراضي العام

المطلب الثالث : اللجنة البلدية لمسح الأراضي

المطلب الرابع : عمليات مسح الأراضي.

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي

مسح الأراضي يتمثل في دمج عمليتين في وقت واحد، إحداهما عملية مادية تكتسي طابع فني تقني، يكلف للقيام بها أعوان مؤهلين لتحديد الملكية العقارية من الناحية المادية، والثانية قانونية تهدف لتحديد المالك أو أصحاب الحقوق العينية، يكلف بهذه المهمة أعوان لهم تكوين في الجانب القانوني.

بهدف تحديد مفهوم مسح الأراضي تم تقسيم هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول : تعريف مسح الأراضي

الفرع الثاني : أهداف مسح الأراضي.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

لم يعرف المشرع الجزائري مسح الأراضي تاركا هذه المسألة للفقهاء.

تتضمن الأبحاث القانونية في هذا المجال عدة تعريفات لهذه العملية من بينها ما يلي :

عرف الأستاذ عمار بوضياف مسح الأراضي بأنه "عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق" ¹.

عرف الأستاذ جمال بوشنافة مسح الأراضي بأنه : "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات، حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني" ².

1 - عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة لعربي التبسي بتبسة المجلد الثاني العدد 2 ، 2006/06/30 ، ص 38-57 .

2 - أورهومون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2012/09/30، ص 134 .

- أنظر كذلك شربالي مواز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015/07/01، ص 84 .

عرف القاضي حسين عبد اللطيف حمدان مسح الأراضي بأنه : " التحديد والتحرير إذن عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه، و حدوده، و قوامه، و نوعه الشرعي، و اسم مالكة، و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي"¹ .

يتضح من التعريفات السابقة أن مسح الأراضي يجمع بين عمليتين، الأولى تقنية والثانية قانونية يتم القيام بهما في وقت واحد، من أجل ضبط وتحديد الملكية العقارية، من هذا المنطلق تم اقتراح التعريف التالي : مسح الأراضي هو عملية مركبة تقنية و قانونية، تقوم بها جهة إدارية مختصة، من أجل ضبط وتحديد وتطهير الملكية العقارية، ومنح قوة إثبات للسندات التي يتم إعدادها بناء على الوثائق الناتجة عن هذه العملية.

الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي

تتعدد اهداف مسح الأراضي، أبرزها توفير حماية الملكية العقارية والمالك من خلال تحديدهما من الناحية المادية والقانونية، وينتج عن ذلك تخفيف العبء على الجهات القضائية وتساعد على تحديد الوعاء الضريبي بدقة لتمويل الخزينة العمومية، يتم التطرق لهذه العناصر كما يلي:

أولاً - حماية الملكية العقارية

تقسم الأملاك بالنظر لصفة المالك، إلى أملاك عامة وأملاك خاصة، الأولى تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، والثانية تابعة للخواص، يهدف مسح الأراضي إلى تحديد الملكية العقارية وتحديد المالك، وهذا يوفر حماية للملكية العقارية عامة كانت أو خاصة وبالتالي يسهل معرفة القانون الذي يخضع له كل نوع .

1 - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، ص 39 .

ثانيا - حماية مالك العقار

يهدف مسح الأراضي إلى تحديد الملاك و اصحاب الحقوق العينية على الأملاك العقارية وفي حال تحصل المالك على سند ملكية متمثل في دفتر عقاري تكون له قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن اعادة النظر في الحقوق التي تم ترقيمها نهائيا تطبيقا للمواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره إلا عن طريق القضاء، هذا ما أشارت له المادة 16 فقرة أولى بنصها على ما يلي : " لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ."

ثالثا - التحصيل الضريبي

اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، يهدف لتحديد الملكية العقارية وبالنتيجة تحديد الوعاء الضريبي، والحد من التهرب منه .

رابعا - تخفيف العبء على الجهات القضائية

يهدف اعداد مسح الأراضي إلى تحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية، وتحديد الملاك و اصحاب الحقوق العينية عليها من الناحية القانونية، وبالنتيجة تطهير الملكية العقارية من مخلفات الفترة الاستعمارية، والفترة التي تم فيها تداول الملكية العقارية بعقود عرفية، وهذا كله يخفف العبء عن الجهات القضائية، من الفصل في عدد كبير المنازعات التي كان بالإمكان أن تثار أمامها في غياب سندات رسمية مشهورة تثبت الملكية العقارية لحائزيها.

المطلب الثاني : افتتاح عمليات مسح الأراضي العام

يفتتح والي الولاية المعنية بعمليات مسح الأراضي انطلاق إشغال مسح الأراضي بموجب قرار صادر عنه، يحدد فيه تاريخ انطلاق هذه العملية ويكون محل نشر واسع وفق ما نص عليه القانون، من أجل توفير كل الظروف لنجاح هذه العملية وإتاحة الفرصة لكل من له مصلحة المطالبة بملكيته الحقيقية أو الظاهرية، أو الاعتراض على الغير، والهدف من ذلك هو خلق جو من الواجهية من أجل تحري الحقيقة والصدق خاصة في ظل غياب وجود سندات رسمية مشهورة تثبت مزاعم من يدعى الملكية أو الحيازة، تم التطرق لهذه العناصر من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: صدور قرار افتتاح عمليات المسح

الفرع الثاني : ضمانات علم الأشخاص بافتتاح عمليات المسح.

الفرع الأول: صدور قرار افتتاح عمليات المسح

تفتتح عمليات مسح الأراضي بموجب قرار صادر عن والي الولاية المعنية، يحدد فيه لزوما تاريخ انطلاق هذه العملية، ويتم نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والجرائد اليومية الوطنية، ويتم تبليغه لكل من رئيس الدائرة¹، ورئيس المجلس الشعبي البلدي اللذان تفتتح العملية في دائرة اختصاصهما، وينشر في مدونة القرارات الإدارية للولاية المعنية بالعملية خلال مدة لا تزيد عن شهر²، هذا ما تضمنه نص المادة 2 فقرة اولى من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، ويتم إعلام الجمهور بنشره في اللوحات الإشهارية المخصصة لتحقيق هذه الغاية في مقر الدائرة، ومقر البلدية المعنية، والبلديات المجاورة، خلال مدة لا تقل عن 15 يوما قبل افتتاح عمليات مسح الأراضي، هذا ما أشارت له نص المادة 3 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره³.

1 - عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، المرجع السابق ، ص 46 .

2 - المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.

نصت المادة 2 منه على ما يلي : إن عملية مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار صادر من والي الولاية يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار .

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

3 - نص المادة 3 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي : يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة ، وذلك خلال أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات .

يتضح مما تقدم ان افتتاح عملية مسح الأراضي تنطلق خلال مدة لا تزيد عن شهر، ولا تقل عن 15 يوما من تاريخ صدور قرار افتتاح عمليات مسح الأراضي، والهدف الذي توخاه المشرع من وراء ذلك هو إلزام الجهات الإدارية المعنية بانطلاق العملية، حيث قيدها بمدة زمنية لا تزيد عن شهر من تاريخ البدء في العملية، واشترط توفير كل الوسائل والإمكانات لإنجاحها، وفي نفس الوقت وفر للجمهور فرصة لحماية حقوقه العينية العقارية أثناء الشروع في العملية، عن طريق النشر الواسع لانطلاق العملية خلال أجل لا يقل عن 15 من انطلاقها.

الفرع الثاني : ضمانات علم الأشخاص بافتتاح عمليات المسح

سعى المشرع الجزائري إلى توفير ضمانات لأجل تحقيق علم الأشخاص بافتتاح عملية مسح الأراضي، كي يتمكن كل من له مصلحة حضور هذه العملية، وهذا تقاديا لوقوع نزاعات مستقبلية.

اولا- نشر قرار افتتاح عمليات المسح

حدد المادة 2 فقرة الثانية من المرسوم رقم 76-62 السابق ذكره الوسائل التي ينشر فيها قرار

افتتاح عملية المسح وهي كما يلي:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية

- الجرائد اليومية الوطنية

-تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

سعى المشرع من خلال هذه الوسائل إلى تحقيق العلم على نطاق واسع، من أجل توفير

الحماية لحقوق الأشخاص، وتمكينهم من حضور انطلاق عملية المسح في البلدية المتواجد بها

أملكهم العقارية أو حقوقهم العينية، وكشف التحايل الذي يلجأ له بعض ضعاف النفوس،

وتقليص حجم المنازعات مستقبلا .

ثانيا- اعلام الاشخاص بقرار افتتاح عمليات المسح

حددت المادة 3 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره الوسائل التي تضمن علم الأشخاص بافتتاح عملية مسح الأراضي في البلدية المعنية بها، و الآجال اللازمة لتحقيق وتمثل فيما يلي:

1- الوسائل التي تضمن علم الجمهور

أوجب المشرع الجزائري تحقيق علم الجمهور، عن طريق لصق إعلانات افتتاح عمليات مسح الأراضي العام في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة .

2- الآجال المحددة لتحقيق علم الجمهور

تلتصق الإعلانات المذكورة خلال أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح عمليات المسح وتنطلق هذه الأخيرة بعد شهر على أكثر تقدير من تاريخ نشر قرار افتتاحها، هذا ما نصت عليه المادة 2 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره.

المطلب الثالث: اللجنة البلدية لمسح الأراضي

تحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية والقانونية، هي عملية صعبة وتترتب عليها آثار قانونية، ومن أجل توفير حماية للملكية العقارية أو الحقوق العينية، تدخل المشرع وجعل هذه العملية تتم تحت إشراف لجنة بلدية يترأسها قاضي.

بهدف التعرف على أعضاء هذه اللجنة ومهامها وكيفية انعقادها، تم تقسيم هذا المطلب كما

يلي:

الفرع الأول : إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي

الفرع الثاني : مهام اللجنة البلدية لمسح الأراضي

الفرع الثالث : اجتماع اللجنة البلدية لمسح الأراضي.

الفرع الأول : إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي

حددت المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره أعضاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي وهم:

-قاضي من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البلدية المعنية، رئيساً لهذه اللجنة يعينه رئيس المجلس القضائي، والهدف الذي توخاه المشرع هو تسليط رقابة القضاء على افتتاح عمليات مسح الأراضي، نظراً لدور هذه اللجنة في تحديد الملكيات والبت في المنازعات المترتبة عن هذه العملية، تلعب خبرة القاضي واطلاعه القانوني دور كبير في تسهيل سير هذه العملية.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً لرئيس هذه اللجنة تم تعيينه من أجل تحقيق ما يلي:

- 1- توفير حماية لأملاك البلدية عامة كانت أو خاصة، لأن أكثر الأشخاص دراية بهذه الأملاك هم الأعوان التابعين لإدارة البلدية وعلى رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 2- توظيف السلطات التي حولها له القانون لإنجاح هذه العملية، بحكم أنها تتعلق بتحديد إقليم البلدية التي يتأسسها¹، وتحديد الأملاك العقارية الواقعة في إقليمها .
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، تم تعيينه في اللجنة بغرض السعي لإنجاح العملية، من أجل تحديد الأملاك العقارية بدقة لتمكين إدارة الضرائب من معرفة حجم الوعاء الضريبي على العقارات .
- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية، من أجل توفير حماية للأملاك الوطنية عامة كانت أو خاصة، لأن أكثر الأشخاص دراية بهذه الأملاك هم الأعوان التابعين لإدارة أملاك الدولة وعلى رأسهم المدير.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني، يهدف تعيينه إلى حماية الأملاك العقارية التابعة لوزارة الدفاع².
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

1 - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 47 .

2 - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، نفس المرجع، ص 48 .

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، يرجع سبب تعيينه لاطلاعه الواسع في المجال القانوني، وخبرته الميدانية في مجال الحقوق العينية العقارية، وهذا يساعد اللجنة في إنجاز العملية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، يرجع سبب تعيينه في هذه اللجنة لاطلاعه و درايته بالحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية، وهذا يسهل عمل اللجنة ويساعد على كشف التحايل الممارس من طرف بعض الأشخاص لنهب الأملاك العقارية .
تودع الوثائق الناتجة عن هذه العملية بالمحافظة العقارية، وتعتمد كأساس لإنجاح تأسيس السجل العقاري، وتيسير عملية تسليم الدفاتر العقارية، فهذا يدفع المحافظ العقاري للسعي لإنجاح هذه العملية.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، يعد الممثل المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في الولاية المعنية بالعملية، ويقوم بتقديم تقرير مفصل عن عملية المسح في البلدية المعنية¹.

- ممثل المصالح المحلية للهياكل القاعدية .

يضاف لهذه اللجنة الأعضاء التالية كل واحد حسب المنطقة التي تنجز فيها العملية:

1- المناطق التي تشمل مواقع محمية

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية

2- خارج المناطق الحضرية

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة

- ممثل المصالح المحلية للري

يكلف بمهام كاتب اللجنة ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1 - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 48 .

الفرع الثاني : مهام اللجنة البلدية لمسح الأراضي

حدد المشرع مهام اللجنة البلدية لمسح الأراضي في ما يلي:

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات المساعدة في إعداد الوثائق المساحية.
- 2- التأكد من اتفاق الاطراف المعنية على حدود عقارتهم، وإذا لم يتحقق ذلك تسعى اللجنة للتوفيق فيما بينهم إذا كان بالإمكان ذلك .
- 3- تبت اللجنة المعتمدة بناء على الوثائق العقارية في جميع المنازعات التي لم تتم تسويتها بالتراضي¹.
- 4- تطلب من المالكين والحائزين للحقوق العينية الحضور لمكان تحديد الحدود، من أجل الاستماع لملاحظاتهم² .
- 5- إيداع مخطط المسح والوثائق الملحقة به بعد إنهاء العملية بمقر البلدية المعنية لمدة لا تقل عن شهر، لتمكين كل من له مصلحة من الاطلاع عليها، وتقديم الشكاوى خلال الآجال كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفاهة لممثل الإدارة المتواجد بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأوقات المعلن عنها للجمهور³.

1 - المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي :
إن مهمة اللجنة هي ما يلي :

- 1- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية ؛
 - 2- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقارتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك .
 - 3- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
 - 2 - أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.
 - 3 - المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي : يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها .
- و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور.
- يمكن أن يتم الإيداع، المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

6- تفحص الشكاوى المقدمة في الآجال، وتعطي رأيها، وتحاول التوفيق بين المتنازعين وفي حال عدم تحقق ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات وفق ما كان يجب أن تكون في المخطط أخذة بعين الاعتبار الوضع الظاهر¹.

الفرع الثالث : اجتماع اللجنة البلدية لمسح الأراضي

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وهو قاض من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البلدية المعنية بعملية المسح، أو بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، يحرر هذا الأخير محضر مفصل عن المداولات، يتم اتخاذ القرار بأغلبية الأصوات شريطة حضور على الأقل 3/2 ثلثا أعضائها، إذا تساوت الأصوات يرجح صوت الرئيس، تنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي المختص إقليميا².

المطلب الرابع : عمليات مسح الأراضي

بعد تنصيب اللجنة البلدية، تنطلق عملية مسح الأراضي بموجب قرار الوالي المختص إقليميا بهدف تحديد الأملاك الواقعة في إقليم البلدية من الناحية المادية الطبيعية، ومن الناحية القانونية وتختتم هذه العملية بإيداع وثائق المسح لدى البلدية .

لتفصيل هذه العناصر تم تقسيم هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول: الأعمال المادية لفرق مسح الأراضي

الفرع الثاني: الأعمال القانونية لفرق مسح الأراضي

الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح لدى البلدية.

1 - أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - المادة 8 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي: تجتمع

اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناءً على دعوة من رئيسها .

و يحرر محضر مفصل عن المداولات . و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين .

و في حالة تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي .

الفرع الأول: الأعمال المادية لفرق مسح الأراضي

تقوم فرق مسح الأراضي بداية بتحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية، ومن أجل نجاح هذه العملية وتحقيق دقة في إنجازها يتطلب ذلك الاعتماد على مجموعة من الأعمال التحضيرية تتمثل فيما يلي:

أولاً- مسح الأراضي في المناطق الريفية

1- الأعمال التحضيرية : تفيد الأشغال التحضيرية في نجاح عملية المسح وتحديد الاملاك العقارية بدقة وتتضمن هذه العملية ما يلي :

1-1- جمع الوثائق: الاستعانة بخريطة البلدية تكون بسلم 1/25000 أو 1/50000¹.

وكل المخططات المساعدة في نجاح عملية مسح الاراضي .

- الوثائق الخاصة بتعيين حدود اقليم البلدية المعدة وفق القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد²، وكذلك مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، وهذا من اجل معرفة الحدود الاقليمية للبلدية .

1-2- اعداد المخطط البياني للحدود : يتم اعداده المخطط البياني للحدود على ورق هيليوغرافي اعتمادا على الصور الجوية³، والاسترجاعات الفوتوغرامميتريية⁴، ثم يقوم العون المكلف بقطع كل قسم أعد على هذا الورق ولصقه، ومجموع هذه الأجزاء يشكل أقسام مسح الاراضي للبلدية، في الأخير يتم إعداد المخطط الناتج عن هذه العملية على نسختين، تستعمل واحدة للأعمال الميدانية والثانية للتحقيق والتحسين.

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-1-1.

2 - القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد، مؤرخ 2 جمادى الاولى 1404 الموافق 1984/02/04، (ج ر عدد 6، صادرة 5 جمادى الاولى 1404 الموافق 1984/02/07)، ص 139.

3- عرفت التعليم رقم 16 السابق ذكرها في الجزء 1-2-1-1 الصور الجوية كما يلي: هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية .

يتحصل عليها بجمع صور جوية موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليه عند التقاطها، بآلة الاسترجاع، التي، بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن انتقال إسقاط تعرجي الى إسقاط أفقي.

4 - عرفت التعليم رقم 16 السابق ذكرها في الجزء 1-2-1-2 الاسترجاعات الفوتوغرامميتريية كما يلي: هي وثيقة جرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي.

ناجم عن إستغلال، نقطة بنقطة، لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح تموقع الصور المجمعة، كما كانت عليه أثناء إنقاص النقاط الصور.

تكتب على المخطط الحدود المجاورة للبلدية سواء كانت بلديات أو دوائر أو ولايات وكذلك حدود قطع الاراضي التي كانت تابعة لأملاك الدولة أو البلدية طبقا لما حدده قانون المجلس المشيخي .

1-3- تقسيم البلدية إلى أقسام

تقسم البلديات إلى أقسام ويتم تحديد حدود كل قسم بمعالم لها طابع ثابت¹، كالطرق والمعابر ومجاري المياه الراكدة، مع مراعاة الأماكن المعلومة وأجزاء الإقليم التي تشكل وحدة متجانسة وعدم تقسيمها إلى أجزاء² كونها تشكل وحدة واحدة.

- تحديد المناطق الصعبة

تحصر المصالح المحلية لمسح الأراضي المناطق الصعبة التي تعيق تقدم عمليات المسح وتحددها على مخطط منظم، يتم ابعادها مؤقتا، بعد موافقة المصالح الجهوية لمسح الأراضي.
-ترتيب الاقسام حسب درجة صعوبتها : لتسهيل تقدم سير عملية المسح يتم ترتيب الأقسام حسب تدرج صعوبتها، لتبدأ معالجتها انطلاقا من السهلة وصولا إلى الصعبة، ومن بين الحالات التي يعتمد عليها في تحديد درجة الصعوبة وترتب الأقسام على اساسها هي صغر الملكية، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسالك، عدم ظهور الحدود بوضوح .

2- إجراءات تعيين الحدود

2-1- تحديد اقليم البلدية يتم تحديد حدود البلدية وفق إتباع المراحل التالية :

- مرحلة أشغال الاستطلاع
- مرحلة إعداد المخططات المرئية
- مرحلة إعداد محضر تعيين الحدود

1 - المادة 15 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - التعليم رقم 16، السابق ذكرها، الجزء 1-1-4-1 .

-مرحلة أشغال الاستطلاع

يقوم رئيس فرقة مسح الأراضي بداية بإعداد مخطط بياني مؤشر عليه، اعتمادا على الوثائق الرسمية المتواجدة على مستوى البلدية، من بينها مخططات التحديد المتضمنة للقوام المادي للبلدية المعنية و مخططات المصلحة...¹.

بعد ذلك يقوم رئيس فرقة المسح بمعاينة حدود البلدية المراد مسحها، وبدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية المجاورة للبلدية موضوع العملية، ويقارنها بالمخطط البياني المؤشر عليه يبين جميع النصب ومعالم الحدود الطبيعية أو المؤقتة كالأوتاد، يستبدل هذه الأخيرة في فترة وجيزة بنصب، يؤشر في المحضر والمخطط البياني على النصب دون غيرها².

-مرحلة إعداد المخططات المرئية

يقوم رئيس فرقة مسح الأراضي بعد اتمامه لعملية تعيين حدود البلدية بإعداد المخططات المرئية التالية :

-مخطط عام لإقليم البلدية و يحدد عليه البلديات المجاورة و أرقام الوحدات.

-مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة

تعد هذه المخططات في حال كانت حدود البلدية محددة بمعلم طبيعي ثابت وواضح على خريطة سلمها 1/250000 أو 1/50000 مثل طريق أو سكة حديد أو واد كبير، يمكن لرئيس فرقة مسح إنجاز المخططات المرئية من هذه الخريطة.

وفي حال تعذر ذلك، تتجزر هذه المخططات اعتماد على التصاوير الجوية لحدود مع البلدية³.

-محضر تعيين الحدود : يحرر محضر تعيين الحدود على مطبوع نموذج T12 يتضمن

وصف دقيق للنقاط الهامة للحدود بين البلديات المعنية بأرقامها ، من طرف العون التقني المكلف بعملية المسح، يعتمد في اعداده على المخططات المرئية أو مخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، يحرر بعبارات واضحة ودقيقة، تقدم النسخة الأصلية لمحضر تثبيت الحدود مع المخططات المرئية أو المخططات استطلاعية إلى رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية

1 - حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015/2014، ص 29 .

2 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-1 .

3 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-2 .

ورؤساء البلديات المجاورة لإمضائه، وفي حال رفض أحدهم الإمضاء يتم تقيد الرفض وتذكر أسبابه.

تتم التسوية من طرف الوالي إذا كانت البلديات تنتمي للإقليم الجغرافي لنفس الولاية¹، ومن طرف وزير الداخلية إذا كانت البلديات تقع بين ولايتين أو أكثر.

يصادق في النهاية الوالي ووزير الداخلية على المحضر والوثائق المرفقة به.

يتم إعداد المحضر في عدة نسخ، يتم الاحتفاظ بنسختين بمصلحة مسح الأراضي، وتسلم نسخة منه للمصالح التالية : الولاية، البلدية المسوحة، البلديات المجاورة.

2-2- تحديد الأماكن المسماة أو المعلومة

الأماكن المعلومة تخص تجمع من مجموعات ملكية داخل قسم واحد، تعارف الناس على تسميته تسمية معينة، قد تكون حدودها واضحة ويتم تحديدها بناء على تصريحات السكان، يجب الاستعانة في تحديد هذه الأماكن بخرائط التحديد للبلديات المعدة وفق سلم 25000/1 أو 50000/1، وكذلك المخططات المشيخية².

2-2-1- وضع حدود مجموعة الملكية

تهدف عملية وضع الحدود مجموعة الملكية إلى تحديد مكوناتها المادية، تتم هذه العملية بطريقة علنية كما يلي :

- استدعاء الملاك الظاهرين للعقارات موضوع التحديد، وأصحاب العقارات المجاورة لها بإشعار شخصي برسالة من نوع T3 للحضور والمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران، وهذا الإجراء القانوني يساعد المحقق العقاري على تقصي الحقائق الخفية من خلال مواجهة المالك و الجيران، خاصة في حال انعدام السندات الرسمية، توجه كذلك رسالة للمصالح العمومية المعنية للمشاركة في تعيين حدودها بحضور ممثلها القانوني .

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-1-3 .

هذا الحل ورد في التعليم وهو منطقي لكنه يتعارض مع نص المادة 5 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.

نص المادة 5 منه : ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها .

ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات.

2 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-2.

في حال تخلف الملاك المجاورين بعد استدعائهم لثلاث مرات متتالية خلال 15 يوم، يتم وضع الحدود بصورة أحادية¹.

تتم عملية التحديد لكل قسم على حدى، ولا يمكن الانتقال إلى قسم آخر إلى بعد الانتهاء من القسم الذي تم البدء فيه .

- التحقق من هوية المالك أو وكيله القانوني.

- التعرف على حدود كل عقار بناء على تصريحات المالك الظاهر أو وكيله وكذلك تصريح الملاك المجاورين من خلال مواجهتهم وتسجيل ما تم الاتفاق عليه .

- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود.

2-2-2- القطع الممسوحة وإجراء تثبيتها

-**تعريف القطعة المساحية:** تم تعريفها في التعلية 16 السابق ذكرها كما يلي: "القطعة المساحية هي جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة، تمثل نفس طبيعة أشغال أو تخصيص الأرض".

ونفس التعريف نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره كما يلي: "وقطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض".

يتضح من مقارنة تعريف القطعة المساحية وتعريف القطعة الأرضية أن القطعة المساحية هي نفسها القطعة الأرضية، وعرفها المشرع في الامر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره في نص المادة 6 الفقرة الثانية كما يلي: "والقطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية و قانونية ومن خلال تخصيصها وأصلها إن الأعباء أو الإرتفاقات المترتبة عليها، تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص".

من خلال ما سبق يتضح أن القطع الممسوحة هي جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة شغل أو تخصيص الأرض.

1 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-2.

-شروط القطعة المساحية:

-لا تقل مساحة القطعة المساحية عن 10 آرات في حال كانت مجاورة لعمارات أو سكنات أو ملحقاتها المباشرة أو حدائق توجد داخل نفس القطعة.

- لا يعد صف من الأشجار المثمرة لحقل قطعة مستقلة عندما تكون فلاحية ثانوية.

-تشكل قطعة واحدة صفوف الأشجار المثمرة المتباعدة لأرض قابلة للحرث متى تعلق الأمر بفلاحة متنوعة .

- تعد قطعة واحدة العمارات وملحقاتها المباشرة المشكلة لمجمع طبوغرافي مستقل التي تقل مساحتها عن 10 آر والمتواجدة داخل ملكية ريفية¹.

2-2-3- إجراء تثبيت القطع الممسوحة : تثبيت حدود القطع المسحية هي عملية تقنية تعد

وفق طبيعة شغل أو تخصيص الأرض طبقا للشروط المطلوبة في القطعة المساحية، يتم تدوين طبيعة شغل أو تخصيص الأرض في الجهة الخلفية للبطاقة نموذج T4².

3- البت في المنازعات

3-1- التسوية الإدارية : تودع وثائق المسح بعد انتهاء أشغال المسح لمدة شهر على

الأقل بمقر البلدية، لتمكين كل من لهم مصلحة من الاطلاع عليها، وتقديم شكاوى خلال الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور³.

تحال الشكاوى المقدمة خلال هذه الفترة إلى لجنة مسح الأراضي، لفحصها وإبداء رأيها وتسعى للتوفيق بين المعنيين، وفي حالة فشل هذه العملية، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة، هذا ما يتضح من نص المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : إن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء

1 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-4.

2 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-2-4-2 .

3 - المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها .

و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور .

يمكن أن يتم الإيداع، المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة .

أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطى رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة، وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة.

تعد وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها ماعدا الأجزاء المتنازع فيها هذا ما تضمنه نص المادة 13 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: "تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات و يعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها".

3-2- التسوية القضائية: في حال فشل التسوية الإدارية يمنح للأطراف المتنازعة مدة ثلاثة (3) أشهر من أجل الاتفاق على حدود الأجزاء المتنازع عليها، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وفي حال لم ترفع دعوى قضائية خلال الآجال المذكورة، تصير الحدود المؤقتة نهائية باستثناء الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك التي بينه وبين جيرانه المباشرين فقط¹.

1 - المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا. وعند إنتضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به و ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه و الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه و بين جيرانه المباشرين. و في جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي.

4- نقل الحدود على المخطط البياني للتحديد

يتم تنقل حدود الأقسام التي تمت بها الأشغال على المخطط الشامل للبلدية

4-1- المخطط البياني للقسم

يجب أن يحدد في المخطط البياني للقسم حدود الولاية و البلدية، و الأقسام المجاورة وكذا تعيينها، بواسطة علامات متفق عليها.

4-2- التسجيل الحرفي على مخطط البياني لتثبيت الحدود

المخطط البياني لتثبيت الحدود على أساسه يتم رسم مخطط مسح الأراضي، وتؤشر عليه بوضوح طبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية .

4-3- التعيين المؤقت لمجموعات الملكية والقطع

تمنح أرقام مؤقتة لكل قطعة عند تثبيت الحدود ونقلها على المخطط البياني بشكل متسلسل ومنتالي بكل قسم مسحي .

4-4- إعداد بطاقات مجموعة الملكية وبطاقة المالك

ينتهي تثبيت حدود الملكية بإعداد نوعين من البطاقات:

بطاقة الحصة نموذج T4: خاصة بكل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية محل التحديد.

بطاقة المالك نموذج T5 : تدون فيها المعلومات الخاصة بتعيين المالك الحقيقي أو الظاهر

لمجموعة الملكية.

بطاقة السجل العام : بناء على البطاقتين T4 و T5 يتم إنشاء بطاقة السجل العام وانطلاقا

من المعلومات التي تتضمنها هذه البطاقة يتم إعداد وثائق مسح الأراضي¹.

ثانيا- المسح في المنطقة العمرانية

إعداد وثائق مسح دقيقة من أجل حماية للملكية العقارية بكل أصنافها، يتطلب إتباع مجموعة من الإجراءات تتمثل في ما يلي :

1- جمع الوثائق

يتطلب نجاح عملية المسح في المنطقة العمرانية القيام بأشغال تحضيرية، من أهمها ما يلي:
-المخططات القديمة

-الإسترجاعات المعدة تحت سلم كبير جدا يتراوح من 5000/1 إلى 250/1 مرفق بقائمة نقاط التركيز،

-المخطط الشامل للمدينة أو لتجمعات عمرانية موضوع مسح،

يجب الاستعانة بالوثائق العقارية الموجودة بالمصالح التالية:

-مصالح أملاك الدولة للعقارات التابعة لأملاك الدولة،

-مصالح المكلفة بالترقية العقارية،

-البلدية و الولاية بالنسبة للعقارات التي تملكها،

-بالوثائق العقارية الخاصة بالأوقاف،

-قائمة المالكين العقاريين الخاصة بمصالح الضرائب للولاية،

-مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات و وعاءاتها،

-مصلحة المياه بالنسبة للمنشأة المسيرة من طرفها؛

-مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة بPUD ، PUP، و

PDAU؛

-المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة أو المحمية بالنسبة لقائمة هذه

الممتلكات؛

-المؤسسات و المنظمات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها¹.

2- تقسيم البلدية إلى أقسام بالمناطق الحضرية

يمثل قسم المسح في المناطق الحضرية جزء من مجموعة أقسام مكونة للبلدية داخل محيط عمراني، ويتكون من عدد كامل من مجموعات ملكية¹، يتم تقسيم البلدية إلى أقسام بالمناطق الحضرية باتباع مجموعة إجراءات تتمثل فيما يلي:

-إعداد المخطط الشامل للمحيط الحضري للبلدية.

يتم إعداد المخطط الشامل لكل المنطقة الحضرية للبلدية من الوثائق التي تم جمعها والمذكورة أعلاه بسلم 5000/1 إلى 10.000/1 .

-تقسيم المنطقة الحضرية البلدية إلى قطاعات.

تتكون المنطقة الحضرية البلدية من قطاعات ترقم بالأحرف الرومانية، ويتكون القطاع من مجموعة أقسام .

-تقسيم الأقسام.

يتم تقسيم الأقسام بنفس الطريقة المتبعة في المناطق الريفية، بتحديد حدود كل قسم بمعالم لها طابع ثابت² مع المحافظة على الأماكن المعلومة وأجزاء الإقليم التي تشكل وحدة متجانسة وعدم تقسيمها.

يتم تمثيل الأقسام على المخطط بإحدى السلاسل التالية:

500/1 بالنسبة للمناطق المبنية ذات الكثافة العالية؛

1000/1 بالنسبة للمناطق المبنية القليلة الكثافة؛

2000/1 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جدًا³.

-ترقيم الأقسام:

يتم ترقيم الأقسام بشكل أفقي تسلسلي من الغرب بإتجاه الشرق ويتكرر بشكل تعرجي

-نقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية:

بعد انتهاء أشغال ترقيم الأقسام يتم نقل حدودها على المخطط الشامل للبلدية .

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-5-2 .

2 - المادة 15 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره.

3 - التعليم رقم 16، السابق ذكرها، الجزء 1-4-1-1 .

-إعداد المخطط البياني للأقسام.

يتم إعداد المخطط البياني للأقسام، انطلاقاً من الأشغال الميدانية على مخطط يسمى المخطط البياني للقسم، تذكر فيه حدود الولاية و البلدية والأقسام المجاورة، يتم تعيينها بعلامات متفق عليها.

3- عملية وضع الحدود.

يتم وضع حدود العقارات في المناطق الحضرية بحضور كل الأطراف المعنية، من أجل الحصول على تحديد مادي دقيق لحدود ومحتوى الأملاك العقارية، وتقادي النزعات المستقبلية وتسجل الحدود المعاينة في الميدان من طرف فرق المسح في مخطط يطلق عليه المخطط البياني لوضع الحدود يعد على نسختين .

يتم بعد ذلك إعداد مخطط بياني لتثبيت الحدود وعلى أساسه يعد مخطط مسح الأراضي.

الفرع الثاني: الأعمال القانونية لفرق مسح الأراضي

تهدف الأعمال القانونية التي تقوم بها فرق مسح الأراضي إلى تحديد الأملاك العقارية من الناحية القانونية، وتتميز هذه العملية بالصعوبة خاصة في غياب سندات ملكية مشهورة لدى من يدعي الملكية أو الحيازة، ومن أجل نجاح هذه العملية يستوجب على الأعوان المكلفين بها القيام بأعمال تحضيرية قبل الشروع في عملية التحقيق العقاري، وهذا النوع من التحقيق يختلف عن التحقيق العقاري الذي تم التطرق له في الفصل الأول من هذا الباب.

أولاً- الأعمال التحضيرية لإنجاح عملية التحقيق العقاري

التحقيق العقاري في هذه الجزئية يختلف عن ذلك الذي تم التطرق له في الفصل الأول، هذا النوع من التحقيق العقاري يتم أثناء عملية مسح الأراضي، عكس الأول الذي يشترط فيه عدم انطلاق عملية مسح الأراضي، وعلى هذا الأساس يعد هذا التحقيق العقاري عمل قانوني يقوم به محققين أحدهم عون ممثل للأملاك الدولة، والثاني ممثل لمديرية الحفظ العقاري¹ وبحضور عون ممثل للبلدية لدرأيته بأملك البلدية ينتمون لفرقة مسح الأراضي المشتركة، إضافة لعونين من مصلحة مسح الأراضي مكلفان بتثبيت حدود الأملاك العقارية بالموازاة مع عملية التحقيق العقاري.

1 - التعلية رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-3-2 .

نجاح التحقيق مرتبط بمدى إلمام الأعوان المكلفين بهذه المهمة بالأحكام التابعة للجهات التي ينتمون لها، وبالمسؤولية الملقاة على عاتقهم، وتحقيق هذه الغاية يتطلب من العون البحث بكل الطرق لتحديد الأملأك المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام التي يتم التحقيق فيها وعلى هذا الأساس يستعين كل عون بالوثائق المحفوظة في الإدارة التي ينتمي إليها وكل المعلومات المساعدة في نجاح العملية، وعلى سبيل المثال يستعين العون التابع لأملأك الدولة بالوثائق التالية:

- مخططات المعدة في إطار قانون السناطوس كونسيلت¹
- مخططات ومحاضر التحقيقات الكلية والجزئية
- قرارات التأميم في إطار الثورة الزراعية وقرارات إرجاعها
- وثائق عمليات نزع الملكية التي تمت في البلدية التي تتم بها عملية اعداد مسح الأراضي
- وثائق المصالح الجبائية
- التأكد من مدى تطابق الحقوق المشهورة مع الوثائق المحفوظة بالمحافظة العقارية بأنها لازالت تشكل حقا قائما لصالح أصحابها².

ثانيا - التحقيق العقاري

تم الاعتماد على الفرق المشتركة لعدم دراية أعوان مسح الاراضي بالجانب القانوني لكونهم لم يتم تكوينهم في هذا المجال، وسعيا لتوفير حماية للأملأك التابع للدولة والجماعات المحلية ولأملأك الخواص، من أجل إنجاز عملية المسح تم الاعتماد على الفرق المشتركة يترأسها رئيس فرقة.

تهدف عملية التحقيق العقاري للتحديد القانوني لحق الملكية العقارية وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

1- Carte de l'Algérie présentant les territoires civils actuels divisés par communes et les douars communs constitués en vertu du sénatus-consulte. 1/180.000. (Alger, le 23 dé cembre 1870), <https://gallica.bnf.fr,2019/03/08> , a8h .

2 - مذكرة رقم 3587، دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأملأك الوطنية، بتاريخ 17/07/1999، الجزء1.

1- تحديد هوية ذوي الحقوق

يقوم المحقق العقاري بتحديد ما يلي:

- هوية أصحاب الحقوق أو الملاك الظاهرون اشخاص طبيعيين كانوا أو معنويون .
- بالنسبة للأشخاص الطبيعية يجب ذكر الوضعية العائلية للمعني ومهنته وعدد الأشخاص المتكفل بهم، والفريضة اذا كان العقار ناتج عن إرث، وإذا لم تعد خلال التحقيق يتم ذكر المالك في الشياخ الذي يشغل العقار مع باقي الشركاء.

2- اثبات حق الملكية

إثبات حق الملكية العقارية كقاعدة عامة يثبت بسند قانوني، غير أن المشرع بهدف تطهير الملكية العقارية في غياب السند، أجاز للمالك الظاهر متى توافرت الشروط القانونية للحيازة ولم ينازعه أي شخص إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم.

- **اثبات حق الملكية بواسطة سند** : يترتب على الاعتراف بحق الملكية آثار قانونية، وعلى هذا الأساس يجب على المحقق فحص الوثيقة المقدمة له لإثبات الملكية بدقة من النواحي التالية :

- فحص السند المقدم من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية، والتأكد من مدى موافقته للقوانين المعمول بها حاليا وكذلك القوانين التي حرر في ظلها.

- يجب أن يكون السند يعكس الوضعية القانونية الحالية.

فحص الوثائق المقدمة لا يخرج عن أحد الفروض التالية:

- الوثيقة المقدمة لها مواصفات السند القانوني لكن لا يوجد فيها ما يدل على أنها تتعلق بالعقار موضوع التحقيق، ففي هذه الحالة يجب على المحقق استبعاد هذا السند، والبحث عن توفر الشروط القانونية للحيازة في المدعي باعتباره مالك ظاهر شريطة عدم منازعته فيها من أي شخص .

- السند المقدم للمحقق قانوني خاص بالعقار موضوع التحقيق لكن مساحته تفوق المساحة الميدانية، يقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري عن مصدر هذا الاختلاف حماية لأمالك الغير يتوجب في هذه الحالة قياس العقارات المجاورة ومقارنتها مع السندات المثبتة لها فإذا كانت متساوية، في هذه الحالة لا يوجد للمعني ما يثبت ادعائه، وفي حال عدم توافق مساحة الجيران الناتجة عن عملية المسح مع المساحة المذكورة في السند، في هذه الحالة يثار نزاع يحاول المحقق تحديده ميدانيا، وإذا تعذر ذلك يعرض على لجنة المسح للبت فيه¹.

- السند المقدم للمحقق قانوني خاص بالعقار موضوع التحقيق لكن مساحته تقل كثيرا عن المساحة الميدانية، يقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري عن مصدر هذه الزيادة، قد تكون ملك للجيران أو أحدهم، أو قد تكون ملك للدولة أو أحد جماعاتها المحلية، وإذا تم التوصل لعدم ملكيتها لأحد يمكن أن يستفيد المعني من ترقيم مؤقت باسمه عند الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري.

-**المعينة في حالة غياب السند** : يهدف المشرع الجزائري من تطبيق نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية، من خلال التحديد المادي والقانوني للأمالك العقارية ويرجع سبب ذلك لطول الفترة الاستعمارية وعزوف الاشخاص على المعاملات الرسمية، ووجود فترات تميزت بفراغ تشريعي حال دون ضبط المعاملات بطريقة رسمية، ففي ظل هذه الظروف يتوجب على المحقق

1 - شربالي مواز، المرجع السابق، ص 96 .

العقاري التحري في مدى توفر الشروط القانونية للحيازة المنصوص عليها في الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، في الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية في الباب الأول حق الملكية في الفصل الثاني طرق اكتساب الملكية في القسم السادس الحيازة بموجب المواد من 827 إلى 834، وكذلك حددت شروط الحيازة بعض القوانين الخاصة مثل المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم¹، أن تكون ملكية مستمرة وغير منقطعة هادئة وعلانية لا يشوبها لبس.

يتم إثبات الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الشهادات الجبائية، وكل وثيقة بحوزة المالك الظاهر يقدمها المحقق ويقوم بمقارنتها مع شهادة الجيران، يمكن إجراء بحوث على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أو الرجوع للمحافظة العقارية الأم للبحث عن صاحب حق الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري من عدم وجوده .

يمكن كذلك البحث عن دليل يثبت الحيازة في السندات الرسمية للجيران، كذكر اسم الحائز على الأقل في حدود ملكية أحد جيرانه في فقرة التعيين في العقد الرسمي الذي بحوزته.

3- معاينة الحقوق العينية الأصلية والتبعية

3-1- الحقوق العينية الأصلية

تتكون الحقوق العينية الأصلية من الحقوق العينية التالية:

- حق الانتفاع : هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه سلطتي

استعمال واستغلال شيء مملوك للغير خلال مدة متفق عليها، وإذا لم تحدد تنتهي بوفاء المنتفع هذا ما تضمنه نص المادة 852 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره .

1 - القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره .

- **حق الاستغلال** : لم يعرف المشرع الجزائري هذا الحق، وعرفه المشرع الفرنسي في المادة 578 من القانون المدني الفرنسي¹ بأنه "الحق في الانتفاع بالشيء من طرف الغير كما ينتفع المالك بملكه شريطة المحافظة على الشيء".
عرفه بعض الفقهاء كما يلي: "هو القيام بالأعمال اللازمة لاستثمار الشيء والحصول على ثماره دون الإنقاص من قيمته"².

- **حق الاستعمال وحق السكنى** : هو حق عيني أصلي يخول لصاحبه الاستعمال أو السكن الشيء المملوك للغير بقدر حاجة صاحب الحق وأسرته، ما لم يتفق على غير ذلك في السند المنشئ للحق، يتم ذلك خلال مدة متفق عليها، وإذا لم تحدد تنتهي بوفاة صاحب الحق.
- **حق الارتفاق** : هو جعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، هذا ما نصت المادة 867 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره المتضمن ما يلي: "الارتفاق حق يجعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

3-2- الحقوق العينية التبعية

الأعباء المثقلة للعقارات تتمثل في ما يلي:

- **حق الرهن الرسمي** : هو حق عيني تبعي، ينشأ بعقد رسمي يكسب به الدائن حقا عينيا تبعيا على عقار مملوك للراهن أو للغير (الكفيل العيني)³، ضمانا و تأمينا لوفاء دينه يمنح للدائن حق الأولوية في التقدم على كل الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، وهذا ما تضمنه نص المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق ذكره، ولا تنتقل فيه الحيازة بل يبقى العقار في يد مالكة.

1 - Code civil français, Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804, Dernière modification 25 mars 2019, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid, le 10/06/2019 a10h>.

Article 578 de Code civil français : L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

2 - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 65 .

3 - المادة 884 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره.

-المادة 884 : يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن هو مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه .

- **الرهن الحيازي:** هو حق عيني تبعي، ينشأ بعقد رسمي، يلتزم بموجبه شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه أطراف العقد شيئا، يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي دينه، منحه المشرع حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في تقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون هذا ما نصت عليه المادة 948 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره : " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدون، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون ."

- **حق الامتياز:** نص عليه المشرع الجزائري في المادة 982 من الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم السابق ذكره كما يلي: "الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته , و لا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني ."

تقسم حقوق الإمتياز إلى عامة وخاصة، الأولى ترد على كل أموال المدين المنقولة والعقارية أما الثانية تقتصر على الأموال المنقولة أو العقارية، هذا ما يتضح من نص المادة 984 من الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم السابق ذكره : " ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول و عقار ."

أما حقوق الإمتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين ."

- **حق التخصيص :** نص عليه المشرع الجزائري في المادة 937 من الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم كما يلي: " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين , أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين و المصاريف ."

و لا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة ."

4- البطاقات الناتجة عن التحقيق العقاري

4-1- البطاقة الناتجة عن التحقيق العقاري في المناطق الريفية

يتم إعداد في المناطق الريفية بطاقة من نوع T7 تسمى بطاقة التحقيق العقاري.

4-2- البطاقات الناتجة عن التحقيق العقاري في المناطق الحضرية

بطاقة مجموعة الملكية نموذج CNE3/T4: خاصة بمجموعة الملكية التي تم تثبيت حدودها.

البطاقة CNE4/T8: تعد للعقارات المبنية التي تخضع لنظام الملكية المشتركة.

البطاقة CNE5/T9: تحدد فيها حصص الملكية المشتركة.

البطاقة CNE1-2/T5 : تدون فيها المعلومات الخاصة بتعيين المالك الحقيقي أو الظاهر لمجموعة الملكية الناتجة عن عملية للتحقيق.

الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح بالبلدية والفصل في الاعتراضات المثارة بشأنها

ينتج عن مسح الأراضي مجموعة وثائق تتعلق بعملية المسح، تودع بالبلدية المختصة إقليميا

فور انتهاء العملية من أجل تمكين الأطراف من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح للبت فيها.

أولاً- إعداد وثائق المسح

ينتج عن عملية مسح الأراضي الوثائق التالية :

- جدول الأقسام و سجل قطع الأراضي

- سجل مسح الأراضي

- مخططات مسح الأراضي

هذا ما نصت عليه المادة 8 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره¹، وأكدت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام السابق ذكره في المادة الأولى منه التي تضمنت ما يلي : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية :

1- جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ؛

2- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء ؛

3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض .

وترسل فوراً صور رسمية و نسخ لهذه الوثائق إلى البلديات و الإدارات المعنية "

1 - جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي : ترتب العقارات فيه وفق تسلسلها الطبوغرافي.

2 - دفتر مسح الأراضي: تسجل في دفتر مسح الأراضي العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، ترتب وفق تسلسلها الأبجدي.

3 - مخططات مسح الأراضي : هي صورة رسومات بيانية مصغرة وفق سلم معين تعكس وتطابق الوضعية الحالي لقطعة الأرض .

1 - المادة 8 من الأمر 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره تمص على ما يلي : إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي :

-جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ؛

-دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل ،حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين؛

- مخططات مسح الأراضي .

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر .

ثانيا - إيداع وثائق المسح بالبلدية

يجب على مصالح مسح الأراضي إيداع وثائق مسح الأراضي بعد انتهاء الأعمال التقنية¹ لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية، لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم الشكاوى كتابة أو شفاهة خلال الأجل المحدد وفي أوقات العمل الرسمية المحددة لاستقبال الشكاوى، هذا ما أشارت له المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي : "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها.

ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكورة، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية تطلب مدة تفوق السنة " .

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم مصلحة مسح الأراضي بإعداد ثلاثة نسخ لوثائق مسح الأراضي، تدخل حيز الاستعمال، ويتم عملية إيداع هذه النسخ كما يلي:

- **النسخة الأولى:** تودع وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح بمقر البلدية المعنية، حيث يقوم بتسليم هذه الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويقوم هذا الأخير بدوره بتسليم شهادة إيداع لرئيس مكتب المسح².

تهدف هذه العملية إلى تمكين الجمهور من معاينة محتواها وتقديم احتجاجاتهم خلال الأجل المحددة قانونا على مستوى البلدية، وتكون هذه الوثائق تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 - نصت الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي : ترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية .

2 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، جزء 1-6-2.

- **النسخة الثانية** : يحتفظ بها بمصلحة المسح للمعاينة من طرف اعوان المسح والهيئات العمومية والخواص، ومن أجل تحيينها باستمرار وفق التغييرات التي تطرأ على حدود الملكية العقارية.

- **النسخة الثالثة** : تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، وتسهيل اجراءات المتبعة لإنجاح هذه العملية.

ثالثا- البت في الاعتراضات المثارة أمام لجنة المسح

تقدم الاعتراضات كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا لرئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية¹، تدون في سجل خاص بالاحتجاجات والشكاوى يقفل و يمضى بعد انتهاء هذه الفترة من طرف رئيس فرقة المسح، ويقدم السجل والرسائل المتضمنة الاحتجاجات إلى لجنة المسح لفحصها وإبداء رأيها للتوفيق بين الأطراف كما يلي :

- تحاول لجنة المسح التوفيق بين الأطراف إذا تم التوصل لاتفاق بينهم ينتهي النزاع، يقوم رئيس فرقة مسح الأراضي بالتعديلات الضرورية التي تضمنتها قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

- إذا فشلت عملية التوفيق بين الاطراف، تبقى وثائق مسح الأراضي تعكس الوضعية الحالية للأملك العقارية موضوع المسح، ويعمل بها ماعدا الأجزاء المتنازع عليها، تحدد لجنة المسح حدودها بصفة مؤقتة كما هي محددة في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة² وتسير هذه الحدود نهائية إذا لم يتفق الأطراف على حدودهم، ولم يرفعوا دعوى أمام الجهات القضائية المختصة خلال المحددة قانونا بثلاثة أشهر من تاريخ عدم الاتفاق أما لجنة المسح هذا ما أشارت له المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يعطى أجل قدره ثلاثة(3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، جزء 1-6-3.

2 - المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره.

تبقى الحدود مؤقتة وقابلة للتعديل بخصوص الغلط المادي المعترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يظهر ويكشف عن نفسه فلا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين هذا ما أشارت له المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: "وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به و ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه و الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه و بين جيرانه المباشرين ."

المبحث الثاني: حماية الملكية الخاصة عن طريق تأسيس السجل العقاري

بعد إعداد مسح لأراضي العام يتم إيداع الوثائق الناتجة عن هذه العملية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد فحص المحافظ العقاري لهذه الوثائق خلال الآجال القانونية المحددة يتوجب عليه إعداد محضر تسليم وثائق المسح، وبعد تاريخ إمضاء المحضر هو تاريخ انطلاق عملية تأسيس السجل العقاري وهو دليل على أن الترقيم العقاري تم في نفس التاريخ، هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي . يُعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ...". ولهذا التاريخ أهمية في بداية حساب آجال الترقيم المؤقت وبداية تسليم الدفاتر العقارية لكل من تم الترقيم لمصلحتهم بصفة نهائية.

سمح المشرع لمن لم ترقى وثائقه الثبوتية لدرجة السندات الرسمية المشهورة إمكانية تسوية وضعيته في الآجال المحددة للترقيم المؤقت، وفي نفس الوقت أجاز لكل من يعترض عن هذا الترقيم تقديم اعتراضه للمحافظ العقاري قبل انقضاء الآجال القانونية، يبيث المحافظ العقاري في هذه الاعتراضات الناتجة عن الترقيم المؤقت والمقدمة له خلال الآجال القانونية، وفق ما نصت عليه القوانين وفصلته التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

نتج عن إعداد مسح الأراضي إدراج كم كبير العقارات في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يعد هذا النوع من الترقيم من الأمور السلبية الناتجة عن هذه العملية وعائق يحول دون تحقيق أهم أهداف نظام الشهر العيني والمتمثلة في تطهير الملكية العقارية وحمايتها، لأجل تدارك ذلك تدخل المشرع بحلول لهذه الإشكالية .

بهدف تفصيل كل هذه العناصر تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

المطلب الثاني: ترقيم العقارات المسووحة وتسوية المنازعات الناشئة عنها

المطلب الثالث: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

المطلب الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

تبدأ الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري بإيداع وثائق المسح لقسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية بالمحافظة العقارية ، يتم إثبات هذا الإيداع بمحضر تسليم يحزره المحافظ العقاري انطلاقا من هذا التاريخ تبدأ إجراءات إعداد السجل العقاري والمتمثل في شكل مجموعة من البطاقات العقارية، هذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره : " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

و يتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"

بمجرد إمضاء محضر تسليم وثائق المسح تبدأ إجراءات تسليم الدفاتر العقارية إلى كل مالك حقه قائم، يجب أن يكون مضمون الدفتر العقاري مطابق للبطاقة عقارية هذا ما نصت عليه المادة 46 فقرة أولى من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ."

يخضع اعداد وتسليم وضبط وإتلاف الدفتر العقاري لقواعد قانونية، من أجل حماية الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها.

يتم التطرق لكل هذه العناصر من خلال التقسيم التالي :

الفرع الأول : إجراءات تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري

الفرع الثاني : إعداد السجل العقاري

الفرع الأول : إجراءات تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري

الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في إيداع وثائق المسح لقسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية للمحافظ العقاري، تتمثل هذه الوثائق في مخطط المسح و سجل المساحة و جداول الأقسام، يتم إثبات هذا الإيداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويكون محل نشر واسع لمدة 4 أشهر يبدأ النشر خلال الثمانية أيام لإيداع وثائق المسح وهذا من أجل تمكين كل من له مصلحة في الحصول على أي وثيقة تثبت حقوقهم على العقار الممسوح من المحافظ العقاري.

أولاً- وثائق المسح وإجراءات إيداعها بالمحافظة العقارية

1- وثائق مسح الأراضي: تحتوي وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية

على ما يلي :

- مخطط المسح، مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأرض،
- سجل المساحة، وهو سجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح.

- جداول الأقسام حيث ترتب فيه مجموعات الملكية وفق التسلسل الطبوغرافي¹، وتبعا لتسلسل الأقسام و أرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية²، رقم الحساب كل مالك شخص طبيعي أو معنوي وهي كالتالي:

-10001 حساب أملاك الدولة

-20001 حساب البلدية

-30001 حساب الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري

-40001 حساب العقارات غير مطالب بها اثناء أشغال المسح

-50001 حساب الوقف

-60001 حساب الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاصة³

بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تليخيصه تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري.

2- إجراءات إيداع وثائق المسح : تودع الوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي

بالمحافظة العقارية، بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، وتودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية، هذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر

1- المادة 8 من الأمر 74-75 المعدل ولم يتم السابق ذكره تنص على ما يلي: إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي :

-جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ؛

-دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين؛

-مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر .

ونصت عليه المادة 1 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: إن تصميم مسح الأراضي يكون

موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية :

1 - جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ،

2 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء ،

3 - المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض ،

وترسل فوراً صور رسمية و نسخ لهذه الوثائق إلى البلديات و الإدارات المعنية .

2 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 1-6-1.

3 - بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور

الجلفة، المجلد الأول العدد 1، 01/01/2006، ص 46-64 .

رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره¹ وأكدته المادة 8 المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، بنصها على ما يلي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية .
يثبت كل ايداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

يتضح من النص المذكور أنه يمكن إيداع قسم أو مجموعة أقسام في البلديات التي انتهت فيها عمليات المسح، وهذا لتفادي تأخر تأسيس السجل العقاري، يتم إثبات إيداع وثائق مسح الأراضي بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري².

ثانيا- محضر استلام وثائق المسح

بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي الخاصة بقسم أو مجموعة أقسام، تودع وثائق المسح الخاصة بها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، يتم إثبات هذا الإيداع بمحضر يحرره المحافظ العقاري³.

ألزم المشرع شهر واسع لمحضر تسليم وثائق المسح بداية من الثمانية أيام الأولى للإيداع ووثائق المسح، ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أود عامة تحقق علم ذوي الحقوق العينية العقارية من أجل حصولهم على وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات موضوع الإيداع من المحافظة العقارية⁴ قد تكون هذه الوثيقة دفتر عقاري، أو شهادة ترقيم عقاري مؤقتة، وكذلك تتيح لمن له مصلحة إثارة الاحتجاجات⁵.

1 -المادة 10 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي: عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثنائية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي .

كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية.

2 - المادة 8 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي:

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري .

-أنظر في نفس المعنى التعليلية رقم 16 السابق ذكرها، جزء 2-1.

3 - المادة 8 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره .

4 - المادة 9 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره.

5 - التعليلية رقم 16 السابق ذكرها، جزء 2-1-1.

الفرع الثاني: إعداد السجل العقاري

بعد تسلم المحافظ العقاري لوثائق مسح الأراضي وإعداده محضر استلامها، يبدأ مباشرة في إعداد السجل العقاري والمتمثل في إنشاء البطاقات العقارية والوثائق الملحقة بها.

أولاً- إنشاء البطاقة العقارية

يمسك السجل العقاري في شكل مجموعة البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية، هذا ما أشارت له المادة 12 فقرة أولى من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ما "

1- بطاقات قطع الأراضي تعد هذه البطاقات في المناطق الريفية¹، وتحدث لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام وعرفت المادة 23 فقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره الوحدة العقارية بما يلي: "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء "

2- بطاقات العقارات الحضرية: تعد هذه البطاقات بالنسبة لكل العقارات مبنية كانت أو غير المبنية الواقعة بالمناطق السكنية التي يزيد تعداد سكانها عن 2000 نسمة، وتتضمن نوعان من البطاقات:

-**البطاقة العامة** تعد هذه البطاقة لكل عقار مبني أو غير مبني²، يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي ويؤشر عليها في حال تجزئة، أو تقسيم العقار وقد أشارت لهذا النوع من البطاقات المادة 28 فقرة أولى من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره³ بنصها على ما يلي: "عندما يكون العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة التي يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار " .

1 - المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - تتضمن نص المادة 28 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره عبارة العقار المبني ولم يتضمن عبارة العقار غير المبني، غير أنه من الناحية العملية فإن البطاقة العامة تعد للعقار المبني وغير المبني.

3- لزاهري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1 2013/05/30، ص 63.

يتم ترتيب البطاقات العامة في المحافظات العقارية بالنسبة للمناطق الممسوحة حسب البلدية التي يوجد بها العقار والقسم ورقم مخطط مسح الأراضي.

يتم ترتيبها في ظل النظام الشخصي حسب الشوارع و الأرقام¹.

-البطاقة الخاصة تنشأ هذه البطاقة لكل عقار يخضع لنظام الملكية المشتركة وتكتب عليها كل التأشيريات التي تخص الجزء المعني، هذا ما تضمنته المادة 28 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره .

البطاقة الخاصة تعد في حالة الملكية المشتركة، ويكتب عليها جميع التأشيريات التي تخص الجزء المعني، وهي تابعة للبطاقة العامة، ويؤشر عليهما بعبارة تكون مرجع فيما بينهما².
ترتب البطاقة الخاصة بعد البطاقة العامة (البطاقة الأم) بحسب تسلسل ترقيم القطع³.

ثانيا- الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية

1- البطاقات الأبجدية: يجب على المحافظ العقاري مسك مجموعة بطاقات، يتم ترتيبها أبجديا تبعا لأسماء أصحاب الحقوق المشهورة، وتتضمن على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق وبالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات، وهذا ما نصت المادة 44 المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فان المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين اصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات " .

2- سجل الإيداع : ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري مسك سجل إيداع ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويرقم ويوقع من قبل قاضي بالمحكمة التي تقع المحافظة العقارية في

1 - المادة 32 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي : ترتب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي حسب القسم و رقم مخطط مسح الأراضي .

2 - المادة 28 الفقرة الثالثة من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي : ويؤشر على البطاقة العامة و البطاقة الخاصة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها .

3 - المادة 32 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي : وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع .

دائرة اختصاصها، ويمنع ترك البياض والكتابة بين الأسطر، وتوضع نسخة منه بعد قفله اثناء السنة الماضية لذي قلم كتابة المجلس القضائي المختص إقليمياً¹.

3- سندات الإيداع: يسجل في سجل إيداع يوم بيوم حسب الترتيب العددي كل الوثائق المودعة للشهر، ويسلم سند للمودع يتضمن مراجع تسجيله في هذا السجل، ويتوجب على المحافظ العقاري تنفيذ هذه الإجراءات وفق تسلسل ترتيبها في هذا السجل².

المطلب الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة وتسوية المنازعات الناشئة عنها

تبدأ إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة مباشرة بعد أمضاء المحافظ العقاري لمحضر تسليم وثائق المسح، حسب الحالة قد يكون الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات مشهورة وفي حال كان يفتقد المالك الظاهر لسند ملكية كافي لإثبات ملكيته أو كان يمارس حياة قانونية تسمح له باكتسابها بالتقادم يمكنه أن يستفيد من ترقيم مؤقت وله الحق في الحصول على شهادة تثبت الترقيم المؤقت تسمى شهادة الترقيم المؤقت.

يجوز لكل شخص له مصلحة الاعتراض على الترقيم المؤقت خلال الآجال المحددة قانوناً ويبلغ المحافظ العقاري بهذا الاعتراض بموجب رسالة موصى عليها، وهو الذي يشرف على إجراءات التسوية الودية لهذه المنازعات، وينتهي جوره في هذه العملية بإعداد محضر الصلح في حال تم الوصول لتسوية، أو إعداد محضر عدم الصلح في حال فشل هذه العملية، وبعد ذلك تتاح للطرف المعترض إمكانية اللجوء للقضاء لرفع دعوى قضائية خلال الآجال القانونية ويستمر الترقيم المؤقت في هذه الحالة إلى غاية صدور حكم في الدعوى القضائية.

1 - المادة 41 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - المادة 41 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره.

تنتهي إجراءات التقييم العقاري بتسليم دفتر عقاري، وتتم هذه العملية وفق إجراءات تبدأ بإيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول وبعد ذلك يتم إعداد الدفتر العقاري وتنتهي بتسليمه للمالك.

يتم التطرق لهذه العناصر وفق التقسيم التالي :

الفرع الأول : إجراءات ترقيم العقارات المسوحة

الفرع الثاني : تسوية المنازعات الناشئة عن التقييم العقاري المؤقت

الفرع الثالث : الدفتر العقاري .

الفرع الأول : إجراءات ترقيم العقارات المسوحة

يتم ترقيم العقارات المسوحة على أساس¹ مدى حجية سند الملكية الذي يحوزه طالب التسوية، أو مدى توفر الشروط القانونية للحيازة التي تؤهل المالك الظاهر لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم، انطلاقاً مما تقدم تختلف إجراءات التسوية بين إجراءات التقييم النهائي وإجراءات التقييم المؤقت حسب الحالة .

-أولاً- التقييم النهائي

يرقم المحافظ العقاري بصفة نهائية كل عقار قدم مالكه سنداً قانونياً مشهوراً يثبت حق ملكيته وفق ما نصت عليه المادة 11 فقرة أولى من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون التقييم نهائياً يوم استلام وثائق المسح "

1 - المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره قبل تعديلها وردت في قانون المالية 2015 كما يلي : يقوم العون المك ل ف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس و وثائق المسح.

يتضح من المادة أن المحافظ العقاري كان يعتمد على وثائق مسح الأراضي وبالضبط على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T 10 وهي وثيقة تتضمن كل المعلومات المحددة للطبيعة القانونية للعقار، أي هي بطاقة هوية العقار، لكن بموجب تعديل هذا النص بالمادة 32 من قانون المالية 2019

فرض المشرع على المحافظ الاعتماد على سندات الملكية أو على ما يثبت الحيازة القانونية .

عندما يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي لعقار، يتوجب عليه نقل الحقوق العينية التبعية المتعلقة بالعقار غير المشطب عليها والتي لم تنتضي مدة صلاحيتها، و هذا ما يتضح من نص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، وكل عقار أو حق عيني عقاري تم ترقيمه نهائيا لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء هذا ما نصت عليه المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ."

ثانيا - الترقيم المؤقت

الترقيم المؤقت نصت عليه المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره هو ترقيم لفترة زمنية محددة للعقارات المسوحة التي لا يحوز اصحابها سندات ملكية مشهرة، بل لهم سندات لها حجية نسبية أو انهم مارسوا حيازتها لمدة تسمح لهم بالظهور مظهر المالك الحقيقي، خلال هذه الفترة تتاح الفرصة لكل من يدعي حق عيني على الحقوق العينية التي تم ترقيمها مؤقتا بالتقدم للمطالبة بها امام المحافظ العقاري المختص اقليميا خلال الآجال التي حددها المشرع الجزائري، تختلف المدة المحددة للترقيم المؤقت باختلاف قوة سند إثبات الحق العيني العقاري، في حال رفعت دعوى قضائية موضوعها تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت فإنه يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية الفصل فيها¹.

1 - المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي : و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يُحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي .

1- أنواع الترقيم المؤقت

-الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر

يبدأ سريان الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر من تاريخ إمضاء المحافظ العقاري لمحضر تسلم وثائق المسح، وإلى غاية انقضاء هذه المدة¹، يتعلق هذا الترقيم بالعقارات التي لا يحوز ملاكها الظاهرون سندات ملكية قانونية ويمارسون حيازة مستمرة وهادئة وعلانية لمدة 15 سنة تسمح لهم باكتسابها عن طريق التقادم المكسب، أو الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل²، أو المستفيد من شهادة حيازة مسلمة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق ما نصت عليه المادة 21 من قانون المالية التكميلي رقم 11-11 السابق ذكره، وتكون مشهورة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وفق ما أشارت له المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم³، وكذلك الأحكام القضائية المتعلقة بدعاوى استحقاق الملكية التي لا تتضمن تعينا دقيقا للحق العيني العقاري الفاصلة فيه⁴.

يستدل على الحيازة من وثائق مسح الأراضي المودعة⁵، ونص المشرع على هذه المدة لتوفير حماية للملكية العقارية من السلب والنهب، وإتاحة الفرصة لكل صاحب حق عيني عقاري لم يحضروا عملية المسح المطالبة بحقوقه العينية .
بعد انقضاء هذه المدة دون أن يقدم أي اعتراض يصبح الترقيم نهائيا⁶ .

1 -التعليمة رقم 16 السابق ذكرها، جزء 1-2-1.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 66 .

3 - القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري السابق ذكره،

4 - حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 224 .

5- التعليمة رقم 16 السابق ذكرها، جزء 1-2-2.

6 - المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره.

- أنظر كذلك التعليمة رقم 16 السابق ذكرها، جزء 2-2-3.

-الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يبدأ سريان الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ إمضاء محضر تسلم وثائق المسح إلى غاية مرور سنتين، إذا تعلق الأمر بعقارات يفتقد مالكيها الظاهرين لسندات إثبات، لكنهم ظاهريا حائزون لها ولا تتوفر فيهم المدة القانونية المطلوبة من أجل اكتساب الملكية بالتقادم¹. وبعد انقضاء مدة سنتين دون أن يقدم أي اعتراض على ملكية هذه العقارات المرقمة مؤقتا يسير الترقيم نهائيا، إلا إذا وجدت وقائع قانونية تسمح للمحافظ العقاري من التأكد أن هذه الحقوق العينية يجب شهرها في السجل العقاري، ويتم ذلك بناء على تدخل من له مصلحة خلال هذه المدة هذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره .

-الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة (15)

هذا النوع من الترقيم خاص بالعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، استحدثه المشرع الجزائري بموجب نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره والمتضمن ما يلي: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية . في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة .

1 -حمدي باشا عمر ونبلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 48 .

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر، أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق .

بعد إستنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة ". من أجل أكثر تفصيل أنظر في نفس الفصل المبحث الثالث: تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال المسح.

2- إثبات الترقيم المؤقت

يستفيد طالب الترقيم المؤقت خلال المدة المحددة قانوناً من إمكانية الحصول على شهادة ترقيم مؤقت¹، لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري².

الفرع الثاني: تسوية المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري المؤقت

بعد إعداد مسح الأراضي تتطلق عملية تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات ملكية، تتمثل في دفاتر عقارية في حال كانت وثائق المسح تشير إلى وجود سندات رسمية تثبت الملكية، وهو ما يسمى بعملية الترقيم النهائي، غير أنه قد يتم ترقيم العقار ترقيم مؤقت و خلال الآجال القانونية للترقيم المؤقت قد ينازع أي شخص المالك الظاهر في الملكية لهذه العين، لم يترك المشرع هذه المسألة بل نظمها بقواعد قانونية إجراءات التسوية الإدارية المتمثلة فيما يلي:

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 2-2-6.

2 - المادة 3-353-3 فقرة 7 من قانون رقم 03-22 المؤرخ في 04 ذو القعدة عام 1424 هـ الموافق 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، (ج ر عدد 83، المؤرخة في 05 ذو القعدة عام 1424 هـ الموافق 2003/12/29)، ص 3-34.

أولاً- الجهة الإدارية المخولة قانوناً للفصل في منازعات الترقيم المؤقت

منح المشرع الجزائري للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً ممثلة في شخص المحافظ العقاري سلطة تسوية النزاعات الناتجة عن الترقيم المؤقت، خلال الآجال القانونية المحددة ووفق إجراءات المنصوص عليها قانوناً¹، هذا ما يتضح من المادة 15 فقرة ثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره والذي جاء مضمونه كما يلي: " تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحضير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة إلزام خاص "

تعد هذه التسوية خروجاً عن القاعدة العامة، لأن البت في المنازعات العقارية من إختصاص الجهات القضائية، لكن من أجل تخفيف العبء عليها، أجاز المشرع الجزائري لجهة إدارية هذه الصلاحية، سعياً لتوفير حماية إدارية للملكية العقارية.

ثانياً- آجال الطعن في منازعات الترقيم المؤقت امام المحافظة العقارية

خلال الآجال القانونية للترقيم المؤقت أجاز المشرع الجزائري لكل من له مصلحة الاعتراض عليه أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بتقديم احتجاج على هذا الترقيم برسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو يدون احتجاجه في سجل مفتوح للاحتجاجات بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خول القانون للمحافظ العقاري ممارسة سلطة الصلح بين الأطراف المتنازعة على الترقيم المؤقت خلال الآجال التالية² :

1- الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر: حدد المشرع الجزائري مدة أربعة أشهر للاعتراض على

الترقيم المؤقت، يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر تسلم وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، هذا ما تضمنه نص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره³.

1 - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 132.

2 - المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3 - أنظر كذلك التعلية رقم 16 السابق ذكرها، جزء 2-2-3.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين : حدد المشرع الجزائري مدة سنتين للاعتراض على الترقيم المؤقت، يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر تسلم وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، هذا ما تضمنه نص المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره.

ثالثا- إعداد محضر الصلح

منح المشرع الجزائري سلطة البت في منازعات الترقيم المؤقت للمحافظ العقاري، خلال آجال الترقيم المؤقت المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، يقوم بتحديد ميعاد جلسة الصلح، واستدعاء الأطراف برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، إذا حضر الطرفين جلسة الصلح في المعاد المحدد يسعى المحافظ العقاري لإجراء محاولة الصلح بين الأطراف، إذا كانت النتيجة إيجابية وتم الاتفاق بين الطرفين يحرر محضر صلح و تكون للاتفاقات المدرجة فيه قوة إلزام¹، هذا ما أشارت له المادة 15 فقرة الثانية بنصها : " تكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الاطراف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الاطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالزام الخاص ."

رابعا- إعداد محضر عدم الصلح

يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح في حال فشل محاولة الصلح، ويبلغه للأطراف هذا ما يتضح من المادة 15 فقرة الثالثة من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره التي تنص على ما يلي : " وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف ."

1 - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 132 .

نص المشرع الجزائري على إعداد محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري، ولكن لم يحدد نموذج محدد لهذا المحضر.

بالرجوع للتعليمية رقم 003 المؤرخة 2008/09/27 المتعلقة بسير التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة حددت نموذج محضر عدم الصلح.

خامسا- أجال الطعن في منازعات التقييم المؤقت امام القضاء

حدد المشرع الجزائري أجال الطعن في منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء، في حال فشل محاولة الصلح الإدارية، بمهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري للأطراف لمحضر عدم الصلح المحرر من طرفه، ورتب المشرع الجزائري على فوات هذه المدة آثار قانونية تتمثل في رفض الدعوى من طرف الجهة القضائية المختصة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار¹، وفي حال تم رفع الدعوى القضائية خلال هذه الآجال يجب شهرها و تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة².

الفرع الثالث: دفتر العقاري

تنتهي عملية التقييم المذكورة سابقا بتسليم المالك الذي حقه قائم سند ملكية، يتمثل في دفتر عقاري، تتم هذه العملية باتباع الإجراءات التالية :

أولا- إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

تودع بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي وثائق المسح الخاصة بقسم أو بمجموعة أقسام بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويتوجب على كل مالك أو حائر يرغب أن تعد أو تسلم له وثائق تشهد بحقوقه على العقارات المسوحة إيداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا جدولاً يسلم له من نفس الإدارة، يتضمن وصف العقارات التي يحوزها في القسم أو الأقسام التي تسلم المحافظ العقاري وثائق مسحها، ويذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط المسح الأراضي ولقب واسم المالك أو الحائر وتاريخ ميلاده و مهنته وموطنه، والامتيازات والرهن العقارية

1 - أنظر مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 115.

2 - المادة 15 فقرة 5 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره.

التي تتقله والقيود المترتبة على كل عقار، وذكر أصحاب هذه الحقوق والأعمال المؤسسة لها يتعين على المالك أو الحائز أن يرفق مع الجدول سندات والعقود والوثائق التي من شأنها تبيان أصل الملكية والمالك أو المالك الظاهر للعقار في حال وجودها، وهذا ما تضمنه نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكرها السابق ذكره و المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره.

ألغى المشرع نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم السابق ذكره، بموجب المادة 66 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تنص على ما يلي: " تلغى أحكام المادة 13 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المعدل والمتمم السابق ذكره" . يتضح مما سبق إلغاء المشرع لنص المادة 13 ولم يأتي بديل، والاحتمال الثاني أن الإلغاء يقصد به نص آخر وذكر نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم السابق ذكره كان خطأ مطبعي .

ثانيا- إعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري بخط واضح ومقروء بالحبر الأسود الذي لا يمحي، يتم شطب البياض بخط، والجداول يتم ترقيمها وتوقيعها، تكتب الألقاب بأحرف كبيرة والأسماء بأحرف صغيرة، ويمنع الكشط والحشر فيه، ويتم تصحيح الأخطاء عن طريق الإحالات، ترقم بعد التأشير عليها ويوافق عليها المحافظ العقاري، ويقوم بالتسطير بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ تسليم الدفتر العقاري، ويذكر النص الذي على أساسه تم التسليم، وفي الأخير يشهد على صحة كل تأشير بتوقيعه وختمه بختم المحافظة العقارية، هذا ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره¹.

1 - المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية .

فهو مُعد أو مؤشّر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يُمحي و البياض يُشطبّ عليه بخط و الجداول مُرقّمة ومُوقّعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة .

ويمنع التحشير و الكشط، و الأغلاط أو السهو تصحّح عن طريق الإحالات .

وإن الكلمات و الأرقام المشطوبة عليها و كذلك الإحالات تكون مُرقّمة و مُسجّلة بعد التأشير الذي يعينها و موافق عليها من قبل المحافظ .

ثالثا- تسليم الدفتر العقاري

1- حالة الملكية المفترزة : يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي حقه قائم في حالة إنشاء بطاقة عقارية جديدة بموجب ترقيم نهائي للعقار، وفي حالة نقل ملكية العقار معد له دفتر عقاري سابقا، يتم ضبط الدفتر وتسليمه للمالك الجديد وفق إجراءات قانونية محددة، هذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي : " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة .

و كل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد " .

2- حالة الملكية في الشيوخ : في حالة الملكية في الشيوخ يتم إعداد دفتر عقاري واحد يبقى محفوظ لدى المحافظة العقارية إلى غاية تقديم الشركاء في الشيوخ وكالة قانونية، تجيز لأحدهم تسلم الدفتر العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي : " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوخ، يُعد دفتر واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عيّنا وكيفا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر .

ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري " .

رابعا- دور الدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية

1- الدفتر العقاري وسيلة لحماية التصرفات العقارية المودعة للشهر

1-1- تقديم الدفتر العقاري إلزامي في شهر التصرفات الواردة على العقار

يعد الدفتر العقاري أهم وثيقة رسمية فرض المشرع ارفاقها بالوثائق المودعة للشهر، ورتب على تخلفها رفض الإيداع، هذا ما نصت عليه المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

- إما الدفتر العقاري ؛ ..."

ويُسَطَّر خط بالحبر بعد كل إجراء .

ويوضح المحافظ تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم .

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة .

1-2- الحالات المستثناة من تقديم الدفتر العقاري

إسنتنى المشرع بموجب نص المادة 50 الفقرة الثانية¹ من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره من القاعدة العامة المذكورة أعلاه بعض الحالات من تقديم الدفتر العقاري وأجاز له شهر الوثائق المودعة للشهر دون ارفاق الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بما يلي :

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره، لكن نص المادة 13 المذكورة ملغاة بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 حيث نصت المادة 66 منه على ما يلي : " تلغى أحكام المادة 13 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن لم تعدل المادة 50 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق، وذكر العقود المستثناة من تقديم الدفتر العقاري، أو حذف هذه الحالة من الحالات المستثناة من تقديم الدفتر العقاري .

- بعقد محرّر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده

- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي، هذا ما يتضح من نص المادة 94 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق: "غير أنه يمكن طلب تسجيلات الرهون القانونية من دون تقديم سند .

ومع هذا التَحْفُظ، تُطبَّق أحكام المادة 93 و أن البيانات المنصوص عليها في 3 من الفقرة الثالثة تُسْتَبَدَل بتأشيرة تُبَيِّن سبب الدين و نوعه " .

وكذلك في حال تجديد تسجيل الرهون أو الامتيازات، حسب ما نصت عليه المادة 95 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : " يمكن أيضا طلب تسجيلات الرهون أو الامتيازات المُجددة من دون تقديم سند " .

1 - المادة 50 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : غير أن المحافظ يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إذا كان الأمر يتعلق :

1- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ؛

2 - بعقد محرّر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده ؛

3- بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

في حالة رفض حائز الدفتر العقاري تسليمه للمحافظ العقاري لتنفيذ إجراء نقل ملكية يقوم المحافظ العقاري في حال قام بشهر وثائق مودعة دون دفتر عقاري، بالنسبة للحالات التي أجاز له القانون ذلك، يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري برسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام بالإجراء الذي تم شهوره، وينذره بتقديم الدفتر للمحافظة العقارية خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشعار استلام الرسالة، هذا ما تضمنه نص المادة 50 الفقرة الثالثة من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: " في الحالات المشار إليها في الفقرة السابقة، إن المحافظ يُبَلِّغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، يتضمن إنذارًا بأن يودع الدفتر لدى المحافظة في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها، قصد ضبط الدفتر " .

إذا لم يستجيب حائز الدفتر العقاري للإنذار المشار له خلال الأجل المذكور، وقام المالك الجديد بتصرف قانوني في العقار، لهذا الأخير طلب دفتر عقاري جديد، ويشار في البطاقة العقارية للدفتر المحصل عليه، ويبقى للأطراف المعنية بالإجراء المراد شهره الحق في اللجوء للقضاء لإلزام حائز الدفتر العقاري بإيداعه بالمحافظة، هذا ما نصت عليه المادة 50 الفقرة الخامسة والسادسة من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: " في حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية، فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة على الدفتر المُحصّل عليه .

إن الأحكام السابقة لا تتعارض مع حق الأطراف المعنيين الذين يطلبون إجراء و لهم أن يتقدموا إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة".

2- مطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية

اشترط المشرع الجزائري مطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية، وكل تعديل يطرأ على البطاقة العقارية، يجب نقله للدفتر العقاري المرفق بالوثائق المودعة للشهر أو الدفتر الجديد، هذا ما أشارت له المادة 48 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " كل تأشير يوجد على البطاقة يُنقل إلى الدفتر المُقَدَّم أو إلى الدفاتر الجديدة " .

2-1- حالة اكتشاف الخطأ في التأشير على البطاقة من طرف المحافظ العقاري

يجوز القانون للمحافظ العقاري في حال اكتشاف غلط ينسب إلى أحد الأعوان التابعين له في التأشير على البطاقات العقارية يقوم المحافظ العقاري بتصحيح تلقائي للتأشير المكتوبة في البطاقة العقارية في الحدود التي يجيز له القانون ذلك، ويقوم بتبليغ الأطراف المعنية بهذا التصحيح ويبعث إنذار لحائز الدفتر العقاري يبلغه بوجود تقديمه من أجل مطابقته مع التصحيح الجديد للتأشير المكتوبة بالبطاقة العقارية، هذا ما نصت عليه المادة 51 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: "عندما يقوم المحافظ مستعملا الحق الممنوح له بموجب المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأشير المكتوبة في مجموعة البطاقات، فإن هذا التصحيح يُبلِّغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر بأن يُقدِّم هذا الدفتر من أجل ضبطه وتتم هذه التبليغات والإنذارات بناءً على طلب المحافظ ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 50".

2-2- حالة اكتشاف الخطأ في التأشير على البطاقة من طرف حائز الدفتر العقاري

يجوز القانون لحائز الدفتر العقاري في حال إكتشف خطأ في الدفتر العقاري، تقديم طلب للمحافظ العقاري من أجل تصحيحه¹، ويشترط على طالب التصحيح تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري، الذي يتخذ قراره بشأن الطلب بالقبول أو الرفض، يشترط في هذه الحالة الأخيرة تبليغ قراره برسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ

1- المادة 33 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: يؤشّر على البطاقات بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي .

و تحرّر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة، وإن استعمال الأختام أو أختام الأرقام و التاريخ مرخص به و كذلك استعمال المختصرات الجارية .

يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة .

يمنع التحشير و الكشط .

يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات .

إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 8 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ و إما بناءً على طلب حائز السجل العقاري .

وفي جميع الحالات فإن التأشير الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها .

إيداع الطلب، هذا ما تضمنه نص المادة 51 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: "إذا طلب المالك تطبيقاً للمادة 33 السابق ذكرها، تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة، فإن المحافظ لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناءً على تقديم الدفتر وإذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب".

يتضح من نص المادة 33 والمادة 51 السابق ذكرهما أن الأولى ذكر فيها حائز الدفتر العقاري، والثانية ذكر فيها عبارة المالك والعبارتين تختلفان من الناحية القانونية، قد لا يكون حائز الدفتر العقاري مالكا له بالضرورة، وأبرز مثال على ذلك الحالة التي يكون المالك قاصر أو عديم الأهلية أو مفقود، تسليم الدفتر العقاري في هذه الحالات يكون للممثل القانوني، وبالنتيجة العبارة الدقيقة هي العبارة الواردة في نص المادة 33 المذكورة أعلاه وهي عبارة "حائز الدفتر العقاري".

خامسا- حالات إعداد دفتر عقاري جديد

يتم إعداد دفتر عقاري جديد في حالة شهر وثيقة تتضمن تحويلات مغيرة للحدود أو في حالة إتلافه أو ضياعه يتم التطرق لهما على التوالي:

1- حالة شهر وثيقة تتضمن تحويلات مغيرة للحدود: يعد المحافظ دفتر عقاري جديد ويقوم

بإتلاف الدفتر القديم في حال قام بشهر وثيقة تتضمن تحويلات مغيرة للحدود، ويتحقق ذلك في حالة قسمة الوحدة العقارية إلى وحدتين أو أكثر بناء على وثيقة قياس تعد من طرف خبير عقاري تجسد هذه القسمة، يتم التأشير على وثيقة قياس من طرف مصالح مسح الأراضي وتمنح للوحدات العقارية الجديدة أرقام مؤقتة، تتحول الأرقام المؤقتة إلى نهائية بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في مجموعة الملكية .

بصدد شهر الوثيقة المتضمنة تحويلات مغيرة للحدود، يقوم المحافظ العقاري بإلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية، ويفتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن التقسيم ويلغى الدفتر العقاري ويتم إعداد دفاتر عقارية جديدة لكل وحدة ناتجة عن التقسيم¹، هذا ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: "عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة".

1 - التعليم رقم 16 السابق ذكرها، الجزء 3-1-2 .

2- حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه : يجوز لكل مالك ضاع دفتره العقاري أو تلف أن يتقدم للمحافظة العقارية بطلب مكتوب ومسبب يثبت فيه هويته من أجل إعداد دفتر عقاري جديد له، بعد الاستجابة لطلبه يسلم له الدفتر الجديد ويؤشر في البطاقة على حصول المالك على دفتر عقاري جديد، هذا ما تضمنه نص المادة 52 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : " يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب و مُسبب وبناءً على إثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر " .

المطلب الثالث: تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي

نظرا للعراقيل التي تعترض مصالح المسح بصدد إعداد مسح الأراضي العام، ومن أبرزها غياب أصحاب الحقوق أثناء أشغال مسح الأراضي أو بسبب صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين أثناء هذه العملية، على هذا الأساس تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بمذكرات لتسوية هذه الوضعية، لكن لم تحقق الأهداف المرجوة، واستوجب الأمر تدخل المشرع بنصوص قانونية لتسوية هذه الوضعية وتوفير حماية للملكية العقارية على اختلاف أصنافها وإعداد وثائق مسح موثوقة، صدر أول نص قانوني يعالج هذه الوضعية بموجب قانون المالية لسنة 2015 تحت رقم 10-14 حيث أدرج مادة جديدة في الامر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره لكن سرعان ما تم تعديل هذه المادة بموجب قانون المالية 2018 رقم 11-17 السابق ذكره، حدد فيه إجراءات جديدة لتسوية وضعية العقارات التي كانت قبل صدوره مرقمة في حساب المجهول وتلك المرقمة في حساب الدولة لعدم المطالبة بها أثناء مسح الأراضي، وإعادة النظر في طلبات التسوية التي لم ترفض من حيث الموضوع قبل صدور قانون المالية .

يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال المسح

الفرع الثاني: تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق قانون المالية 2018

الفرع الأول : تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

نتج عن إعداد مسح الأراضي كم هائل من العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء هذه العملية، وتم تسجيلها في حساب خاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء إعداد مسح الأراضي العام، وحال ذلك دون تطهير وحماية الملكية العقارية المنتظر من تطبيق هذا النظام تدخل المشرع من أجل تحديد إجراءات تسوية وضعية الأملاك العقارية المسجلة في هذا الحساب.

أولاً- مجال تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75

يتم تحديد مجال تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره كما يلي:

1- أصناف العقارات الممكن تسويتها في إطار هذه العملية : تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي كل العقارات التابعة للخواص التي لم يطالبوا بها خلال عملية مسح الأراضي من تاريخ انطلاقها إلى غاية نهايتها، وتعدر على مصالح المسح تعيين مالكيها أو حائزيها، أثناء التحقيقات المسحية المتعلقة بهذه العملية.

من خلال نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره يتضح أن المشرع يستبعد تطبيق إجراءات التسوية بالنسبة للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، إذا كانت هذه العقارات تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تدخل ضمن الأملاك الوقفية.

2- وسائل الإثبات المعتمد عليها في طلب التسوية

-سندات ملكية مشهورة: كل وثيقة رسمية محررة من طرف ضابط عمومي، أو سلطة إدارية مؤهلة، أو سلطة قضائية، أو غيرها من السندات التي تثبت حق الملكية العقارية أو حق عيني عقاري، بشرط أن تكون مشهورة بالمحافظة العقارية وتعكس الوضعية القانونية الحالية للملكية العقارية أو الحق العيني العقاري بالبطاقيّة العقارية .

-سندات غير مشهورة: يتضمن هذا النوع السندات الرسمية و السندات العرفية التي منحها المشرع حجة قانونية في إثبات الملكية العقارية أو الحقوق المتفرعة عنها، وتتمثل في ما يلي:

- السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، الذي كرس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري.

-العقود التوثيقية والأحكام القضائية المعدة بعد صدور الامر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره، ولم تشهر لكن بشرط توافق أصل ملكيتها مع البطاقيّة العقارية المسوكة بالمحافظة العقارية .

-العقود الرسمية المحررة من طرف كتاب الضبط، أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الملغى، منحها المشرع حجّية المطلقة.

- العقود العرفية المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 التي اكتسبت تاريخ ثابت حسب نص المادة 328¹ من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، منحها المشرع حجّية قانونية بصريح نص المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره.

-**الحيازة القانونية:** لقد سبق التطرق للحيازة في المبحث الأول في المطلب الثاني في الفرع الثاني من هذا الفصل، يتم إثباتها بشهادة الحيازة، أو الوثائق الجبائية، أو عقود التعمير أو قرارات وعقود إدارية، أو الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، أو العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 .

يتم تقدير الحيازة من طرف الجهة الإدارية ممثلة في مدير الحفظ العقاري².

3- الجهة الادارية المكلفة بتسوية العقارات المسجلة في هذا الحساب: تتم التسوية العقارات الغير مطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي على مستوى مصالح الحفظ العقاري بمساعدة مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، حيث حدد المشرع إجراءات التسوية الواجب القيام بها من طرف كل جهة من الجهات الإدارية، من أجل توفير حماية قانونية للملكية العقارية بكل أصنافها.

1 - المادة 328 من الأمر رقم 75-58 نصت على ما يلي : لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا مند أن يكون له ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله،

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

- من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة.

2 - المذكرة رقم 4060 السابق ذكرها، الجزء 2-2 .

ثانيا- اجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها في ظل قانون المالية 2018

تتم اجراءات التسوية كل العقارات غير المطالب بها في ظل قانون المالية 2018 تحت إشراف مدير الحفظ العقاري، حيث يتوجب عليه الحرص على سير العملية وفق ما تنص عليه القوانين والتنظيمات والإجراءات المحددة في المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية السابق ذكرها، من أجل تطهير الملكية العقارية بصفة نهائية، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

1- شروط تسوية العقارات غير مطالب في ظل قانون المالية 2018

-عدم مرور مدة خمسة عشر 15 سنة بين تاريخ إستلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وتاريخ قيد الطلب في السجل الخاص بهذه العملية.
-يجب التأكد أن العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره.

-عدم وجود دعوى مرفوعة مشهورة بخصوص العقار موضوع الطلب
-عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها، يتم التحقق منه لدى مديرية الحفظ العقاري
-التأكد أن السند المرفق بالطلب مشهر بالمحافظة العقارية المختصة أو الأم، وأنه لا زال يمثل حقا قائما.

2- ملف التسوية

-طلب التسوية: يودع المعني بالعملية أو ممثله القانوني طلب التسوية على مستوى المحافظة العقارية ويقوم المحافظ العقاري بمجرد تلقي الطلب بقيده في سجل خاص ممسوك على مستوى المحافظة العقارية، مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري و
-الوثائق المرفقة بالطلب : يرفق طلب التسوية بالوثائق التالية : بسند الملكية، ووثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة في حال تعلق الأمر بحقوق ميراثية .

3- الإجراءات الإدارية المتبعة لتسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهورة

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بمراقبة الشروط المطلوبة للتسوية وفي حال تحققها يقوم بالإجراءات التالية :

-يراسل مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، ويجب عليه تبليغ رده للمحافظ العقاري خلال (02) شهرين من تاريخ استلامه للطلب، يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ... إلخ)

-يراسل مدير مسح الأراضي خلال (08) ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية¹ للتحقق من تطابق الوضعية المادية مع الوضعية القانونية للعقار، وهذا الإجراء غير ضروري في حالة الطلبات المتعلقة بحصة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة، تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح .

تقوم مصالح مسح الأراضي بمطابقة العقار موضوع الطلب مع مخطط المسح من خلال مقارنة الحدود المذكورة في السند، ويمكن الاستعانة في ذلك بالحدود الطبيعية.

في حال تعلق طلب التسوية بجزء من مجموعة ملكية تم ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يقدم المعني بطلب التسوية وثيقة قياس معدة من قبل مهندس خبير عقاري بعد التأشير عليها من طرف مصالح المسح، وتقدم للمحافظ العقاري خلال أجل أقصاه شهر من تاريخ تسلم مصالح مسح الأراضي لطلب المحافظ العقاري، يبقى الجزء المتبقي من مجموعة الملكية المطالب بها مرقم في نفس الحساب، ويخضع لنفس الإجراءات الواردة في هذه المذكرة.

1 - تاريخ استلام الطلب يختلف عن تاريخ تسجيله في السجل الخاص المعد لهذا الغرض، لكن التعلية رقم 16 السابق ذكرها ذكر فيها تاريخ استلام الطلب والعبارة الأدق هي تاريخ تسجيله في السجل الخاص المعد لهذا الغرض.

يتوجب على مصالح مسح الأراضي في الحالتين (تسوية مجموعة الملكية بكاملها أو جزء منها) تبليغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (01) من تاريخ تسلمها لطلب المحافظ العقاري.

ينتج عن إجراءات البحث و التحري المتبعة والمذكورة أعلاه ما يلي:

- العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للطالب، في هذه الحالة يرقم المحافظ العقاري مباشرة العقار المطالب به ترقيما نهائيا لفائدة مالكه.

- العقار موضوع طلب التسوية لا تعود ملكيته للطالب، يبلغ المحافظ العقاري المعني بالطلب بالسبب الذي على أساسه رفض إجراء التسوية¹.

4- طلبات التسوية التي تفتقد للسند المشهر وإجراءات تسويتها

4-1- طلبات التسوية التي تفتقد للسند المشهر

تشمل الطلبات التي تفتقد للسند المشهر ما يلي :

-الطلبات المدعمة بسند رسمي غير مشهر

و يتعلق الأمر بالحالات التالية :

-عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق

ذكره، والتاريخ هو 18/11/1975 ويرجع سبب ذلك كون الشهر في هذه الفترة له طابع اختياري.

-حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه .

-عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين، أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ

صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الملغى السابق ذكره².

- الطلبات المدعمة بسند عرفي له حجية تجاه الغير

العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01/01/1971 منحها المشرع الجزائري حجية

قانونية لأنه ابتداء من هذا التاريخ بدأ سريان الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الملغى

هذا ما تضمنه نص المادة 53 منه، وحددت المادة 328 من الامر رقم 75-58 المعدل والمتمم

السابق ذكره الحالات القانونية التي يكون فيها العقد العرفي ثابت التاريخ .

1 - المذكرة رقم 4060 السابق ذكرها، الجزء 2-1 .

2 - المذكرة رقم 4060 ، السابق ذكرها، الجزء 2-2.

أنزل المشرع الجزائري العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 منزلة العقود الرسمية، واستثنائها من قاعدة الشهر المسبق بصريح نص المادة 89 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخ ثابتا قبل أول يناير سنة 1971."

وحددت المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره الحالات القانونية التي يكون فيها العقد العرفي ثابت التاريخ على سبيل الحصر، من يوم تسجيله، أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.

-الطلبات المقدمة على أساس ممارسة الحياة

يجب على الحائز إثبات حيازته الفعلية أثناء عملية تحديد فرق المسح للملكية المعنية، ويجب أن تتوفر فيها الشروط القانونية للحياة المنصوص عليها في الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق ذكره، يتم إثبات الحياة من الناحية القانونية بشهادة حياة مشهورة بالمحافظة العقارية، وفي حالة عدم وجودها يمكن أن يقدم طالب التسوية أي وثيقة تساعد على إثباتها، لكن في هذه الحالة تبقى لمدير الحفظ العقاري السلطة التقديرية في قبولها بعد اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة، من أهم هذه الإجراءات القيام بمقارنة بين الوثيقة المقدمة من طرف طالب التسوية و السندات الأخرى التي على أساسها تم ترقيم عقارات في نفس القسم، أو في قسم مجاور، ويمكن أن يرد اسم الحائز في سند من سندات جيرانه باعتباره جاره حيث يكون تطابق بين الحدود المذكورة مع العقار الذي يدعي حيازته، تم التطرق لهذه الجزئية سابقا في الفصل الأول في المبحث الأول في المطلب الثاني في الفرع الثاني منه تحت عنوان حياة العقار موضوع التحقيق العقاري¹.

1 - المذكرة رقم 4060 ، السابق ذكرها، الجزء 2-2.

4-2- إجراءات تسوية الطلبات التي تفتقد للسند المشهر

يقوم مدير الحفظ العقاري بمجرد تسلم طلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر، أو بالسند العرفي، أو كل وثيقة تثبت أن طالب التسوية يمارس حيازة القانونية للعقار قبل تاريخ مرور فرقة المسح، بقيده هذا الطلب في سجل خاص مرقم و مختوم من قبله .

-يقوم مدير الحفظ العقاري بالإجراءات التالية :

- يخطر المحافظ العقاري المعني خلال ثمانية (08) أيام، ويرسل له نسخة من العقد أو الوثيقة المقدمة من طرف طالب التسوية، و نسخة من وثائق هويته، أو نسخة من عقد الفريضة وكل وثيقة تساعد في انجاح عملية البحث والتحري، والتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار موضوع الطلب، وأن الطالب لم يسبق له تقديم الوثيقة المرفقة في اثبات الملكية أو الحيازة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته .

التحريات لا تقتصر على المحافظة العقارية المختصة بل قد تصل للمحافظة العقارية الأم .
يجب على المحافظ العقاري تبليغ رده المتعلق بالوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب للمدير الولائي للحفظ العقاري، خلال أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تسلمه للطلب .
-يتأكد مدير الحفظ العقاري من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية، المحدد بسنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار موضوع التسوية.
- يتأكد مدير الحفظ العقاري من خلال السجل العقاري أن هذا العقار موضوع الطلب لم تشهر أي دعوى قضائية بشأنه¹.

-يراسل مدير أملاك الدولة خلال أجل ثمانية (08) أيام بعد رد المحافظ العقاري بخصوص الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، يبلغ مدير أملاك الدولة رده إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل لا يتجاوز شهرين (02) ابتداء من تاريخ تسلمه الطلب، يجب أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به، وفي حال وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به يذكر مراجع السند الذي على أساسه ألت هذه الحقوق للدولة، أو يذكر الإطار القانوني الذي على أساسه تم دمج هذه الحقوق ضمن أملاك الدولة مثل التأميم أو في إطار الثورة الزراعية ...².

1 - المذكرة رقم 4060 ، السابق ذكرها، الجزء 2-2 .

2 - المذكرة رقم 4060 ، السابق ذكرها. الجزء 2-2 .

-يراسل مدير مسح الأراضي خلال أجل ثمانية (08) أيام بعد رد المحافظ العقاري بخصوص الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، للتأكد من مطابقته الوضعية المادية مع الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب التسوية، يبلغ مدير مسح الأراضي رده مرفقا بمحضر تعيين الحدود إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ تسلمه الطلب .
في حال تعلق طلب التسوية بجزء من مجموعة ملكية مرقم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، تتكفل مصالح مسح الأراضي بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري، بناء على طلب المعني بالتسوية و على حسابه وترفق وثيقة القياس بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري، وتشير لبقاء الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقم في نفس الحساب وتتم تسويته وفق الإجراءات القانونية المذكورة سابقا¹.

3-4- نتائج البحث والتحري

ينتج عن إجراءات البحث والتحري أحد النتيجتين :

- في حالة ثبوت ملكية أو حيازة العقار المطالب به، يطلب مدير الحفظ العقاري مباشرة من المحافظ العقاري ترقيم العقار المطالب به ترقيماً مؤقتاً باسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، ويمكن لكل شخص له مصلحة تقديم اعتراض على هذا الترقيم المؤقت خلال المدة المذكورة وتتم التسوية وفق ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم السابق ذكره .

- ثبوت ملكية العقار موضوع طلب التسوية للدولة، أو أحد جماعاتها المحلية، يطلب مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة من المحافظ العقاري ترقيم العقار المطالب به ترقيماً نهائياً لصالح الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية مع تبليغ الممثل القانوني للجهة التي تمت لصالحها التسوية وتبليغ طالب التسوية كتابياً بنتائج التحقيق .

1 - المذكرة رقم 4060 ، السابق ذكرها. الجزء 2-2 .

الفرع الثاني: تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق قانون المالية 2018
حدد المشرع الجزائري إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول كما كان يطلق عليه قبل صدور قانون المالية 2018، طريقتين للتسوية الأولى تتعلق بالعقارات المسجلة في هذا الحساب قبل تاريخ 2014/12/31، والثانية تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً للمادة 67 من قانون المالية 2015 .

أولاً- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31

تدمج العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/ 12/31 في الحساب الجديد الذي نص عليه قانون المالية لسنة 2018 تحت مسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، و تتم تسويتها حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة 4060 السابق ذكرها كما يلي:

- ترفض طلبات التسوية التي صدر بشأنها قرار رفض لأسباب في الموضوع في ظل الإجراءات المعمول بها قبل صدور قانون المالية 2018.
- تعاد دراسة طلبات التسوية التي صدر بشأنها قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات وفق اجراءات التسوية الواردة في قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة 4060 السابق ذكرها.

ثانيا- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية 2015

في ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015¹ قبل تعديلها، كان يرقم كل عقار لم يطالب به أثناء مرور فرق المسح الأراضي باسم الدولة، وتبقى إمكانية التسوية من طرف المحافظ العقاري لصالح من يحتج بسند رسمي خلال خمسة عشر سنة من تاريخ محضر إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

يتم تحويلها في ظل الإجراء الجديد الذي نص عليه قانون المالية لسنة 2018 إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

نتج عن الإجراء المعمول به سابقا تسجيل العقارات المجهولة المالك في حساب "الدولة مالكة مفترضة" أو يرقم مباشرة باسم الدولة.

تحويل العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" لا يطرح أي إشكال، لكن تحويل العقارات المسجلة باسم الدولة يثير صعوبة تتطلب الرجوع لوثائق المسح لاستخراجها. بعد إدراج العقارات المسجلة في حساب الدولة لعدم المطالبة بها أثناء مرور فرق مسح الأراضي في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، تتم تسوية هذه العقارات بإتباع الإجراءات الجديدة الواردة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 السابق ذكره والمذكورة 4060 السابق ذكرها.

1 - نصت المادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 قبل تعديلها بالمادة 89 من قانون المالية 2018 السابق ذكره، نصت على ما يلي : تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي : المادة 23 مكرر : يرقم كل عقار لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقبها نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة .

الباب الثاني: الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

يكفل الدستور الجزائري حماية للملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية المتفرعة عنها، جسد المشرع هذه الحماية بقوانين عادية تتضمن قواعد قانونية موضوعية وإجرائية، تشرف على تطبيق هذه الأخيرة السلطة القضائية ممثلة في القضاء المدني والقضاء الإداري والقضاء الجزائي، ويرجع سبب تعدد صور الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة لأهميتها ودورها في تحقيق استقرار المعاملات العقارية .

تعد الحماية القضائية المدنية أبرز أنواع الحماية المكفولة للملكية العقارية الخاصة على اختلاف أنواعها، تبدأ هذه الحماية برفع الدعاوى العقارية وتتأثر بمدى وجوب اشهارها، وعلى هذا الأساس يطرح التساؤل التالي : هل كل الدعاوى العقارية واجبة الاشهار في التشريع الجزائري؟ تختلف النصوص القانونية والاجتهادات القضائية بين العموم المتمثل في شهر كل الدعاوى العقارية، وبين التقييد أي شهر بعض الدعاوى القضائية.

حدد المشرع الجزائري الإجراءات القانونية الواجبة الإلتباع في رفع الدعاوى العقارية والتي تكفل الحماية للملكية العقارية الخاصة، وللغير الحسن النية الذي يبرم تصرفات قانونية على الملكية العقارية أو أحد الحقوق العينية العقارية المتنازع عليها.

تعد البيوع العقارية القضائية الإرادية أبرز صور الحماية للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، استحدث المشرع الجزائري هذه البيوع بالقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل توفير حماية قضائية للملكية العقارية، يتم هذا البيع أمام القضاء، تشمل هذه الحماية نوعين من البيوع العقارية، النوع الأول يتعلق بالشخص مالك العقار، والنوع الثاني يتعلق بالعقار، تبدأ هذه البيوع بمجموعة إجراءات قضائية وتنتهي بجلسة لبيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني .

إضافة للحماية التي أقرها المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة وجسدها القضاء المدني دعم هذه الحماية بحماية أخرى يشرف عليها القضاء الإداري، تحول دون التعدي على الملكية العقارية الخاصة، في حال سعت السلطة الإدارية لإجراء نزع الملكية العقارية الخاصة لأجل المنفعة العامة أو إلى إجراء الاستيلاء الإداري على الملكية العقارية الخاصة، نظرا لخطورة الإجراءات حدد المشرع مجموعة من الضمانات لحماية حق الملكية العقارية الخاصة أو أحد الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها حتى لا تتعسف الإدارة في استعمال الحق الذي خوله لها

الباب الثاني: الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

القانون، وبمقابل هذا التصرف أجاز المشرع للمالك حق الطعن في القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية أو الاستيلاء عليها، أو الطعن في قيمة التعويض الناشئ عن عنهما. إضافة للحماية التي جسدها القضاء المدني والقضاء الإداري، دعم المشرع الجزائري ذلك بحماية ثالثة يشرف عليها القضاء الجزائي، حماية للملكية العقارية من التعدي عليها متى اكتملت أركان هذه الجريمة وفقا لما نص عليه قانون العقوبات الجزائري والقوانين المكملة له .

يتم التطرق لهذا الباب من خلال التقسيم التالي :

الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: الحماية الإدارية والجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها

الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

الدعوى القضائية هي وسيلة خولها المشرع لكل شخص اعتدي على احد حقوقه المحمية قانونا، تتيح له حق اللجوء للقضاء من أجل الحصول على حقه عينا، أو عوضا أو حمايته حسب الحالة، حدد شروط رفع الدعوى القضائية عموما تشترك فيها كل الدعاوى، ونص على شروط خاصة تتعلق ببعض الدعاوى من بينها الدعاوى العقارية الواجب شهرها، حيث اشترط شهرها في المحافظة العقارية المختصة لقبولها، لكن النصوص القانونية التي تطرقت لهذه الدعاوى اختلفت بين الحصر والتعميم، لكن رغم هذا الاختلاف يبقى الهدف من وراء هذا الإجراء هو حماية الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المتنازع عليها، في حال تم التصرف فيها بعد شهر الدعوى القضائية المرفوعة بشأنها، فإن الحماية القضائية تتجسد في تنفيذ الحكم في أي يد انتقلت الملكية العقارية أو أحد الحقوق العينية العقارية .

استحدث المشرع الجزائري نوع جديد من البيوع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطلق عليها تسمية البيوع العقارية الخاصة، تتم تحت إشراف القضاء بناء على إرادة المالك أو ممثله القانوني، والهدف من ذلك هو توفير حماية قضائية للأملاك العقارية الخاصة أو الحقوق العينية العقارية عموما وحماية للمالك على وجه الخصوص في حالات أخرى.

يتم التطرق لهذا الفصل من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: دور الدعاوى العقارية في حماية الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: البيوع القضائية العقارية الإرادية نموذج لحماية الملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: دور الدعاوى العقارية في حماية الملكية العقارية الخاصة

الدعوى العقارية يتم رفعها باتباع شروط رفع الدعاوى القضائية، إضافة لشرط شهرها بالمحافظة العقارية المختصة والهدف من ذلك هو حماية الملكية العقارية الخاصة، لكن السؤال الذي يطرح، هل هذا الشرط الأخير يجب توفره في كل الدعاوى العقارية أم يقتصر على بعض الدعاوى العقارية ؟

في ظل تعارض النصوص القانونية التي تطرقت لوجوب شهر الدعاوى العقارية بين الحصر والتعميم، يبقى الهدف من وراء هذا الإجراء هو توفير حماية الملكية العقارية الخاصة.

يتم التطرق لهذا المبحث من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: شروط رفع الدعوى العقارية

المطلب الثاني: إشهار الدعاوى العقارية .

المطلب الأول: شروط رفع الدعوى العقارية

الدعوى القضائية هي حق منحه القانون لكل شخص أعتدي على أحد حقوقه المحمية قانونا تتجسد في إمكانية اللجوء للقضاء للمطالبة بهذا الحق، لكن سلك هذا الطريق يتطلب توفر مجموعة من الشروط منها العامة الواجب توفرها في رفع كل الدعاوى القضائية، ومنها الخاصة التي تقتصر على رفع بعض الدعاوى القضائية ومن بينها الدعاوى العقارية، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: شروط قبول الدعوى العقارية

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى .

الفرع الأول: شروط قبول الدعوى العقارية

يشترط المشرع الجزائري مجموعة من الشروط في كل الدعاوى القضائية، رتب على تخلفها عدم قبولها، ونص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ."

أولا- الصفة

تعد الصفة شرط من أهم شروط لرفع الدعوى، نصت عليها المادة 13 القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واعتبرها المشرع من النظام العام تثار من طرف القاضي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، بالرغم من الأهمية التي خصها بها المشرع الجزائري

لم يعرفها تاركا هذه المسألة للفقهاء، عرفها البعض بالنظر لأطرافها بأنها علاقة قانونية الأطراف الدعوى بموضوعها .

رغم توفرها في طرفي الدعوى فإنه لا يمكن رفعها إلا من صاحب الحق المعتدى عليه لأنه هو الوحيد صاحب المنفعة من رفعها بنفسه أو من طرف من يحل محله قانونا، وتشتترط في طرفي الدعوى، لأنها ترفع من ذي صفة وهو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، أو من ممثله القانوني ضد ذي صفة وهو الشخص المعتدي على الحق¹، ويتطلب توفرها في المدعي والمدعى عليه في كل مراحل الدعوى، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى المرفوعة أمامه، هذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره ، ويمكن للخصوم الدفع بعدم القبول لانعدام الصفة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم أي دفع في الموضوع هذا ما يتضح من نص المادة 68 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره : " يمكن للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفع في الموضوع " .

1- الصفة الأصلية: تثبت الصفة الأصلية لصاحب الحق وتجعله في مركز قانوني يسمى المدعي.

2- الصفة غير العادية: أجاز المشرع امكانية حلول شخص أو هيئة محل صاحب الصفة الأصلية في الدعوى، في حالات حددها القانون، مثال ذلك الدعوى غير المباشرة² حيث أجاز الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره ذلك بصريح نص المادة 190 منه : " يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائبا عن هذا المدين، وكل ما ينتج عن هذه الحقوق يدخل في أموال المدين ويكون ضمانا لجميع دائنيه " .

3- الصفة الإجرائية: أجاز المشرع لشخص ليست له الصفة في الدعوى عادية كانت أو غير عادية تمثيل من له هذه الصفة في الدعوى، ومن أمثلة ذلك تمثيل الولي والوصي و المقدم³.

1- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 237 .

2- نبيل سقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 ، ص 40 .

3 - نبيل سقر ، نفس المرجع ، ص 41.

ثانيا - المصلحة

المعنى القانوني للمصلحة هي الفائدة أو المنفعة التي يسعى رافع الدعوى للحصول عليها بعد فصل القضاء في دعواه، والهدف من اشتراطها هو عدم شغل جهاز القضاء بقضايا لا فائدة منها تعود على أحد المتقاضين، أو تهدف للحصول على فائدة قليلة بالنظر للضرر الذي يصيب المدعى عليه، وهذا ما أطلق عليه المشرع الجزائري التعسف في استعمال الحق واعتبره خطأ رتب عليه قيام المسؤولية الشخصية للشخص الذي طالب بهذا الحق، هذا ما تضمنه نص المادة 124 مكرر من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره : " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية :

- إذا وقع بقصد الاضرار بالغير،

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير،

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة . "

على هذا الأساس يتحول المدعي بحق قليل الفائدة إلى مدعى عليه في دعوى المسؤولية الشخصية على أساس التعسف في استعمال الحق.

لم يبين المشرع الجزائري في نص المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره سلطة القاضي في إثارتها في مراحل الدعوى، على غرار الصفة والإذن، لكن بالرجوع للمادة 67 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره التي تضمنت ما يلي: " الدفع بعدم القبول، هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي كانهاء الصفة وانعدام المصلحة والتقادم وانقضاء الأجل المسقط وحجية الشيء المقضي فيه، وذلك دون النظر في موضوع النزاع".

وبالرجوع للمادة 67 السابق ذكرها، وكذلك نصت المادة 69 من القانون رقم 08-09 السابق الذكر على ما يلي: " يجب على القاضي أن يثير تلقائياً، الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام، لا سيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن . "

يتضح من النصوص السابقة أن المشرع أشار لبعض حالات الدفع بعدم القبول في المادة 67 ومن بينها الدفع بانعدام المصلحة، وأشار في المادة 69 إلى أن الدفع بعدم القبول من النظام العام وذكر حالتين على سبيل المثال ولم يحدد موقفه من المصلحة هل تعد من النظام العام أم لا على هذا الأساس يبقى موقفه بخصوص المصلحة غير واضح .

- من ناحية نظرة الفقه لموقف المشرع الجزائري هناك من يرى أن المصلحة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، ويدفع بها الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى لأن نص لمادة 13 نص أمر والقواعد القانونية الأمرة من النظام العام¹.

-بالرجوع للقوانين المقارنة:

- نصت المادة 3 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري على ما يلي: "لا تقبل أي دعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع استناداً لأحكام هذا القانون أو أي قانون آخر، لا يكون لصاحبه فيها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون.

ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليبه عند النزاع فيه .

وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها، في أي حالة تكون عليها الدعوى، بعدم القبول في حالة عدم توافر الشروط المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين.

ويجوز للمحكمة عند الحكم بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرط المصلحة أن تحكم علي الداعي بغرامة إجرائية لا تزيد عن خمسمائة جنيه إذا تبين أن المدعي قد أساء استعمال حقه في التقاضي".

يتضح من النص أن المشرع المصري اعتبر المصلحة من النظام العام، يثيرها القاضي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يمكن للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفع في الموضوع².

- نص المشرع المغربي في الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية³ على ما يلي: "لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة، و الأهلية، و المصلحة، لإثبات حقوقه.

1- مقبولجي عبد العزيز، شروط قبول الدعوى، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد الثالث العدد الثاني 2016/06/01، ص112-131 .

2- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1986، معدل بالقانون رقم 76 لسنة 2007، صادر في 2007/06/06.

3- الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية المغربي رقم 1.74.447، مؤرخ 11 رمضان 1394 الموافق 28 سبتمبر 1974، (ج ر عدد 3230 مكرر ، صادرة 13 رمضان 1394 الموافق 30 سبتمبر 1974، ص 2741)، معدل بالقانون رقم 113، مؤرخ 4 جمادى الأولى 1435 الموافق 2014/03/06، (ج ر عدد 6240 صادرة 18 جمادى الأولى 1435 الموافق 2014/03/20، ص 3229).

تثير المحكمة تلقائياً انعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو الإذن بالتقاضي إن كان ضرورياً وتتنذر الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل يحدده.
إذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنها أقيمت بصفة صحيحة. وإلا صرحت المحكمة بعدم قبول الدعوى".

يتضح من خلال ما سبق أن المصلحة من النظام العام في التشريع المصري والمغربي وعلى هذا الأساس تعد شرط ابتداء عند رفع الدعوى، وشرط بقاء لغاية الفصل فيها¹، وفي التشريع الجزائري هي شرط ابتداء لرفع الدعوى، لكن لا يوجد ما يدل على أنها شرط بقاء لغاية الفصل في الدعوى في نص المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره²، أي لا يوجد ما يدل على جواز إثارتها من طرف القاضي الفاصل في الدعوى، رغم أنه أجاز ذلك للخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى بناء على نص المادة 68 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: "يمكن للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفع في الموضوع".

-شروط المصلحة القانونية: اشترط المشرع الجزائري لقيام المصلحة القانونية لقبول الدعوى شروط نص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تتمثل فيما يلي:
-المصلحة القائمة: تنشأ المصلحة القائمة في رفع الدعوى كأصل عام عن وقوع اعتداء على حق أو مركز القانوني محمي، يخول هذا الاعتداء للمضرور حق اللجوء للقضاء لجبر الضرر الذي لحقه .

1- الطعن رقم 15441 لسنة 78 ق ، محكمة النقض المصرية ، الدائرة المدنية ، ص4.

موقع محكمة النقض المصرية تاريخ الزيارة 2019/09/30 على الساعة 11 و25 دقيقة :

http://www.cc.gov.eg/courts/cassation_court/Civil/Cassation_Court_Civil.aspx

2- المادة 13 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 2008/06/25 متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، (ج ر عدد 21 ، الصادر في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 2008/04/23).
المادة 13: لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.
يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

-**المصلحة المحتملة:** تعد استثناء أورده المشرع الجزائري على القاعدة العامة في رفع الدعوى تتمثل في امكانية رفع الدعوى، وتهدف إلى حماية رافعها من ضرر مستقبلي محتمل الوقوع يمس حق أو مركز قانوني محمي¹، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره : "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

من أمثلتها دعوى وقف الأشغال، دعاوى الاستعجال.

الهدف من توفير الحماية القانونية للمصلحة المحتملة هو منع وقوع ضرر محتمل مستقبلا عليها².

-**المصلحة الشخصية والمباشرة :** يشترط القانون لتحقيق المصلحة الشخصية والمباشرة أن يكون صاحب الحق، أو المركز القانوني المراد حمايته هو من تعرضت مصلحته للضرر، أو يحتمل تعرضها له مستقبلا، وليس مصلحة الغير³ إلا استثناء في حالات حددها القانون مثل الدعوى غير المباشرة والدعوى البولصية، حسب نص المادتين 189 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاص بشخص أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوقه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق، وأن هذا الامساك من شأنه أن يسبب عسره، أو أن يزيد فيه .

ولا يجب على الدائن أن يكلف مدينه بمطالبة حقه غير أنه لا بد أن يدخله في الخصام".

أجاز المشرع للدائن استعمال جميع حقوق مدينه متى أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق بسوء نية تهدف للإضرار بالدائن، ومن بين الحقوق المذكورة استعمال الدعوى غير المباشرة والدعوى البولصية⁴، من أجل المطالبة بحقوق مدينه حماية للضمان العام التي خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية بصريح نص المادة 188 فقرة أولى من الأمر رقم 75-58

1- عبد السلام ديب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر ، الجزائر 2011، ص 63 .

2- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة الثانية ، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 39.

3- عبد السلام ديب ، المرجع السابق ، ص 63

4- نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 49.

المعدل والمتمم السابق ذكره والمتضمن ما يلي: "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه". وتختلف المصلحة باختلاف نوع الضرر فإذا كان الضرر مادي تكون المصلحة مادية وإذا كان الضرر معنوي تكون المصلحة معنوية، غير أن البعض يرى أن المصلحة الشخصية والمباشرة هي نفسها الصفة كشرط لرفع الدعوى¹.

ثالثاً- الإذن

المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره تنص على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

اشتراط المشرع الجزائري الإذن في رفع الدعوى في الحالات التي نص القانون على وجوبه واعتبره من النظام العام، يثيره القاضي تلقائياً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ورتب على تخلفه عدم قبول الدعوى، وهو شرط ابتدأ وبقاء إلى غاية الفصل في الدعوى مالم يزول السبب القانوني الذي على أساسه اشتراط المشرع الإذن، كما هو الحال في بيع بالمزاد العلني لعقار أو الحق العيني المملوك للقاصر، فإذا رفعت دعوى بشأن هذا البيع يشترط أن تتضمن قائمة شروط البيع الإذن القضائي ببيع عقار أو الحق العيني العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 783 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره وحددت المادة 479 من نفس القانون الجهة التي تمنح الترخيص بنصها على ما يلي: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانوناً، والمتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة، بموجب أمر على عريضة".

1- أحمد السيد صاوي ، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية ، مصر، 1997، ص 218.

ومن بين الحالات التي يشترط فيها الإذن في التصرفات الواردة على العقار ما نصت عليه المادة 88 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره حيث تضمنت ما يلي:

- بيع عقار أو الحق العيني المملوك للقاصر،
- قسمة عقار أو الحق العيني المملوك للقاصر،
- رهن عقار أو الحق العيني المملوك للقاصر،
- إجراء المصالحة لعقار أو الحق العيني المملوك للقاصر،
- إيجار عقار أو الحق العيني المملوك للقاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد.

يشترط المشرع الجزائري الإذن في التصرفات الواردة على العقار في النص المذكور حماية للملكية العقارية للقاصر.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى

منح المشرع لكل شخص أعتدي على أحد حقوقه المحمية قانونا إمكانية رفع دعوى قضائية أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، تتضمن مجموعة من البيانات، رتب على تخلفها الحكم بعدم قبولها شكلا يتم التطرق لهذا الفرع كما يلي:

أولاً- الشروط الشكلية العامة لرفع الدعوى

لم يعرف المشرع الجزائري عريضة الدعوى بل اقتصر على تحديد الشروط الواجب توفرها في شكلها ومضمونها وهي كالتالي:

1- شكل عريضة الدعوى

نصت المادة 14 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".

يتضح هذا النص الشروط الشكلية الواجب توفرها في عريضة الدعوى، وتتمثل فيما يلي:

-**الكتابة:** أن تكون مكتوبة باللغة العربية، هذا ما نصت عليه المادة 8 من القانون رقم

08-09 السابق ذكره ورتب على مخالفتها الحكم بعدم قبول الدعوى.

-**توقيع عريضة الدعوى:** يجب أن يتم توقيع عريضة الدعوى من طرف رافعها أو

ممثله القانوني .

- تاريخ تحرير عريضة الدعوى: يجب ذكر تاريخ تحرير عريضة الدعوى.
- تعدد نسخ عريضة الدعوى: يجب تحرير عريضة الدعوى في عدة نسخ بعدد أطراف الدعوى المرفوعة.
- 2- مضمون عريضة الدعوى : حدد المشرع الجزائري في المادة 15 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره مجموعة من البيانات، يجب أن تتضمنها عريضة افتتاح الدعوى وحصرها فيما يلي:
- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
 - اسم ولقب المدعي وموطنه،
 - اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
 - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
 - عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
 - الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- رتب المشرع على تخلف هذه أحد الشروط الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا¹.
- 3- قيد وتسجيل عريضة الدعوى: استعمل المشرع الجزائري في نص المادة 16 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره عبارة القيد وعبارة التسجيل، ولكل من المعنيين مدلول حدده المشرع.
- قيد العريضة: هو إجراء يتمثل في تدوين العريضة فور إستلامها في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

1- نصت المادة 15 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره : يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الآتية

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه،
- 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
- 5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- 6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

-تسجيل عريضة الدعوى: هو اجراء نقل المعلومات الجوهرية التي دونت في سجل قيد العرائض على نسخ العرائض الافتتاحية، يقوم به أمين الضبط، تتمثل هذه المعلومات في كتابة رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، وتسلم هذه النسخ للمدعي لتبليغها رسميا للخصوم¹.

4- تبليغ عريضة الدعوى : حدد المشرع آجال تبليغ عريضة الدعوى وميز بين حالتين:

-تبليغ الشخص المقيم في الجزائر: يشترط المشرع الجزائري تسليم التكليف بالحضور للشخص المقيم في الجزائر، خلال الفترة ما بين قيد الدعوى وقبل التاريخ المحدد لأول جلسة بعشرين (20) يوما على الأقل، واستثنى المشرع الحالات التي ورد فيها نص خاص يخالف القاعدة العامة، هذا ما تضمنه نص المادة 16 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره².

-تبليغ الشخص المقيم في الخارج: يشترط المشرع الجزائري تسليم التكليف بالحضور للشخص المقيم خارج الجزائر، خلال الفترة بعد قيد الدعوى وقبل التاريخ المحدد لأول جلسة بثلاثة (3) أشهر أمام جميع الجهات القضائية³، هذا ما تضمنه نص المادة 16 الفقرة الرابعة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره .

ثانيا- الشروط الشكلية الخاصة برفع الدعوى العقارية

إضافة للشروط الشكلية العامة لرفع الدعوى العقارية، يشترط المشرع الجزائري شروط شكلية خاصة برفع الدعوى العقارية، تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- المادة 16 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم.
2- المادة 16 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: يجب احترام أجل عشرين (20) يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

3- المادة 16 الفقرة الرابعة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (3) أشهر، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج.

1- شروط تتعلق بعريضة الدعوى العقارية

1-1-1 شروط تتعلق بشكل عريضة الدعوى العقارية: يجب تحرير عريضة الدعوى

العقارية المراد شهرها بالمحافظة العقارية في نموذج إعر رقم 6، هذا ما نصت عليه المادة الأولى من القرار الصادر بتاريخ 2007/11/05¹.

1-1-2 شروط تتعلق بمضمون عريضة الدعوى العقارية: إضافة للشروط الواجب توفرها

في كل الدعاوى العقارية السابق ذكرها، يجب ذكر تعيين العقار موضوع الدعوى بدقة.

1-1-3 قيد عريضة الدعوى العقارية : هو إجراء يتمثل في تدوين العريضة فور استلامها

في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، وبيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، وبعد قيد الدعوى العقارية يتم إيداعها للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

2- شرط إيداع عريضة الدعوى العقارية للإشهار

خص المشرع الجزائري بعض الدعاوى المتعلقة بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، بالزامية إشهار العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية كشرط لقبولها، هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تتم اجراءات الإشهار بإيداع العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية من قبل محامي، أو من قبل محضر قضائي، أو مدير أملاك الدولة، تحرر في نسختين إحداها على نموذج إعر رقم 6 (PR6)، و تخضع لأحكام المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره من حيث تقيد في سجل الإيداع حسب تسلسل ورودها ، و يمنح للمودع وصل إيداع، يسجل فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع و مراجع العريضة وهوية المودع الاسم و اللقب و المهنة².

1- قرار مؤرخ 24 شوال 1428 الموافق 2007/11/05، يحدد نماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية والخاصة بوثيقة إجراء لإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، (ج ر عدد 17 الصادرة في 22 ربيع الأول 1429 هـ الموافق 2008/03/30)، ص 18-24.

- المذكرة 2316، إشهار عقاري الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2019/02/25.

2- المذكرة 2316، إشهار عقاري الدعاوى العقارية، السابق ذكرها .

المطلب الثاني: إشهار الدعاوى العقارية

لم يستقر المشرع الجزائري على موقف ثابت بشأن مسألة شهر الدعاوى العقارية، تارة يوجب شهر بعض الدعاوى العقارية بالتحديد، وهذا ما يتضح من مضمون نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، ونص المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وتارة أخرى يوجب شهر كل الدعاوى العقارية، وهذا ما يتضح من مضمون نص المادة 17 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، ونص المادة 35 من قانون المالية 2019، على أساس هذا الاختلاف ومن أجل تفصيل مسألة إشهار الدعاوى العقارية والتعرف على مصيرها بعد ذلك، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: الدعاوى العقارية الواجب إشهارها

الفرع الثاني: إجراءات إشهار الدعوى العقارية و أهم آثارها

الفرع الثالث: أبرز آثار إشهار الدعوى العقارية

الفرع الرابع: مصير الدعوى العقارية بعد إشهارها

الفرع الأول: الدعاوى العقارية الواجب إشهارها

فرض المشرع الجزائري إشهار بعض الدعاوى العقارية، وحددها على سبيل الحصر في المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره و القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وتتمثل هذه الدعاوى فيما يلي:

أولاً- الدعاوى العقارية الواجب إشهارها في المرسوم رقم 63-76 والقانون 08-09

نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 4 - 14 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

نصت المادة 17 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

يتضح من هذه الفقرة أن المشرع الجزائري اشترط شهر عريضة الدعوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر تحت طائلة عدم قبولها شكلاً إذا لم تشهر أو يقدم رافع الدعوى ما يثبت إيداعها للشهر.

ونصت المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

يتضح اختلاف الدعاوى الواجبة الشهر الواردة في نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره مع الدعاوى الواجبة الشهر الواردة في نص المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، حيث نصت الأولى على دعاوى الفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، ونصت الثانية على دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، والاختلاف يتمثل في ذكر المرسوم دعوى الإلغاء بينما ذكر في القانون دعوى التعديل، لكن هذا الاختلاف يقتصر على النص العربي وبالرجوع لنص المادتين باللغة الفرنسية يتضح ذكرهما لنفس الدعاوى وهي دعوى الفسخ و دعوى الإبطال و دعوى الإلغاء و دعوى نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، يتضح من ما سبق أن الاختلاف يرجع لخلل في ترجمة نص المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره¹.

1-Art 85 du décret 76-63 : Les actions en justice tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant de documents publiés....

-Art 519 de la loi 08-09 : La section foncière est saisie et l'affaire instruite selon les règles du présent code, sous réserve des dispositions prévues en matière de publicité des actions en résolution, annulation, révocation ou rescision des droits résultant d'actes publiés.

ويرى البعض أن سبب اختلاف النصين يرجع للغة لأصلية التي كتبها، حيث تمت كتابة المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره باللغة الفرنسية ثم ترجم للغة العربية، على عكس القانون رقم 08-09 السابق ذكره كتب باللغة العربية ثم ترجم للغة الفرنسية،¹ وهذا ما يتضح من المذكرة الايضاحية للقانون رقم 08-09 المتضمن مشروع قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت المادة 519 منه على ما يلي: " ترفع الدعوى وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

يتضح من مقارنة نص المادة 519 الواردة في مشروع قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مثيلاتها بعد صدور القانون رقم 08-09 السابق ذكره، ومع المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره ما يلي :

- من الناحية الشكلية:

- المادة 519 باللغة الفرنسية نصت على نفس الدعاوى الواردة في المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره، وبالنتيجة المشرع يقصد دعوى الإلغاء وليس دعوى التعديل، ودعوى الإلغاء دعوى إدارية حسب ما نصت عليه المادة 801 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وبالتالي لا تدخل ضمن الدعاوى التي يختص بها القسم العقاري لعدم انتمائها لنفس الجهة القضائية .

- من الناحية الموضوعية:

- يتضح أن نص المادة 519 الوارد في مشروع قانون الإجراءات المدنية والإدارية أكثر دقة لعدم ذكرها لعبارة "ترفع أمام القسم العقاري"² يعد هذا تحصيل حاصل لأن المادة واردة في الكتاب الثاني " في الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية" في الباب الأول " في الإجراءات الخاصة بالمحكمة وفي الإجراءات الخاصة ببعض الأقسام" في الفصل الثالث "الخاص بالقسم العقاري" وبالنتيجة لا داعي لتكرار عبارة القسم العقاري .

1- حميدي محمد لمين، المرجع السابق ، ص398.

2- مشروع قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الفترة التشريعية السادسة الدورة العادية الأولى ، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 06 يناير 2008، السنة الأولى رقم 47 ، الاثنين 28/01/2008.

- عدم توافق ترجمة نص 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، حيث وردت في النص الفرنسي دعوى الإلغاء بينما النص العربي وردت فيه دعوى التعديل، وتضمنت المادة باللغة الفرنسية نفس الدعاوى الواردة في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، وبالنتيجة المشرع يقصد دعوى الإلغاء وليس دعوى التعديل.

- ذكر في النص الفرنسي دعوى الإلغاء وهي دعوى إدارية يختص بها القضاء الإداري.

1- دعوى الفسخ

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 119 الفقرة الأولى من الأمر رقم 58-75 التضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره شروط العامة الفسخ حيث نصت على ما يلي: " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك."

1-1- الشروط العامة للفسخ

1-1-1- أن يكون العقد ملزم لجانبين

-تعريف العقد: عرفه المشرع الجزائري من حيث طريقة ابرامه في نص المادة 54 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بما يلي: " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما."

وعرفه من حيث قوته الملزمة في نص المادة 106 من نفس الأمر بما يلي: " العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او لأسباب يقرها القانون".
يتضح من نص المادة المذكورة أن المشرع أنزل العقد منزلة القانون بين أطرافه.

-تعريف العقد الملزم لجانبين: عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 55 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بما يلي: " يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا".

يرى الأستاذ علي سليمان رحمه الله أن نص المادة المذكورة باللغة الفرنسية هو نسخة طبق الأصل لنص المادة 1102 من القانون المدني الفرنسي، لكن ترجمتها للعربية سقيمة وعلى هذا الأساس اقترح الأستاذ الترجمة التالية: " يكون العقد تبادليا متى التزم كل من المتعاقدين بالالتزام نحو الآخر¹".

1 - علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ، د م ج ، الجزائر ، ص12.

يتضح من تعريف العقد التبادلي أنه عقد ينشئ التزامات متقابلة بين طرفيه فإذا كان عقد بيع فإنه ينشئ التزامات على عاتق البائع من أبرزها الالتزام بنقل الملكية، وتقابلها التزامات تنشأ على عاتق المشتري من أبرزها الالتزام بدفع الثمن .

-1-1-2- عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه

يتمثل في إخلال أحد أطراف العقد بتنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً شريطة أن يكون هذا الجزء من الجسامة لدرجة لو علم به المتعاقد قبل العقد لا يبصره¹.

-1-1-3- اعدار الدائن لمدينه يطلب منه تنفيذ العقد أو فسخه

حدد المشرع الجزائري كيفية إعدار الدائن لمدينه، وذلك بإنذاره أو ما يقوم مقام الإنذار كما يمكن أن يتم بطريق البريد، ويمكن أن يترتب على اتفاق مدرج في العقد يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الآجل دون الحاجة لأي إجراء آخر، هذا ما نصت عليه المادة 180 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره .

توجد بعض الحالات القانونية أعفى فيها المشرع الجزائري الدائن من إعدار مدنيه نصت عليها المادة 181 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، تتمثل هذه الحالات فيما يلي:

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين.
- إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب عن عمل مضر.
- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين انه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.
- إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه.

1- المادة 119 من الأمر 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2-1- الشروط الخاصة بالفسخ الوارد على العقار

1-2-1- العقود الملزمة لجانبين الواردة على العقار

عرف المشرع الجزائري العقد الملزم لجانبين في المادة 55 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يكون العقد ملزم للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا " .

1-2-2-1- أن يكون حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية مشهورة مسبقا

نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره على ما يلي: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا ...".

يتضح من مضموم المادة أن المشرع نص صراحة على توفر قاعدة الشهر المسبق لدعوى الفسخ، واشترط عدم قبول فسخ الحقوق الناتجة عن الوثائق المشهورة إلا إذا تم إشهارها مسبقا¹. وأكدت هذه القاعدة المادة 16 مكرر فقرة أولى من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره: " تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة ". يتضح من مضمون النص أن المشرع يشترط توفر قاعدة الشهر المسبق في كل عريضة دعوى واردة على عقار أو حق عيني مودعة للشهر، ولم يحدد الدعاوى العقارية الواجب شهرها بل ذكر عبارة كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري، وهذه العبارة تفيد العموم.

1- المادة 1 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره: تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيّرهما محافظ عقاري.

المادة 2 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره: إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، عن طريق الإشهار العقاري.

يتضح من المادتين أن دور المحافظة العقارية يتمثل في التحديد و العمل على معرفة حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، و على هذا الأساس فإن الحقوق التي تكون موضوع فسخ المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره هي حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية .

1-3- سلطة القاضي في إقرار الفسخ

المادة 119 الفقرة الثانية من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بما يلي: " ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات ". يتضح من هذه الفقرة أن المشرع الجزائري منح القاضي سلطة تقديرية في تقرير الفسخ أو منح المدين أجلا حسب الظروف التي يقدرها، وله رفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة لكل الالتزامات، وإذا فسخ العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرامه كأصل عام، وإذا استحال ذلك يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض، هذا ما نصت عليه المادة 122 من نفس الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره: " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض ".

2- دعوى الإبطال

يتضح من المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره و المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره أن المشرع نص على دعوى الإبطال ولم ينص على دعوى البطلان لكون هذه الأخيرة من النظام العام يرفعها كل من له مصلحة، ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه، ولا تزول دعوى البطلان بالإجازة وتسقط بمضي 15 سنة من تاريخ إبرام العقد، وتبقى الدفوع الخاصة بها أبدية¹، هذا ما يتضح من نص المادة 102 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره: " إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة . وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشرة سنة من وقت إبرام العقد".

1 - علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص 79.

طلب إبطال العقد هو حق منحه المشرع للمتعاقد الذي شاب إرادته عيب من عيوب التراضي وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، نصت عليها المواد من 81 إلى 91 من الأمر 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، أو كان ناقص الأهلية¹، إذا تمسك بها من تقرر الإبطال لمصلحته خلال الآجال القانونية التي حددتها المادة 101 من الأمر 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره².

3- دعوى الإلغاء

نصت المادة 800 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى الإلغاء واكتفى بتحديد الجهة التي تفصل فيها، هذا ما يتضح من نص المادة 801 فقرة أولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1 - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات

الصادرة عن

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية".

1- بالنسبة لنقص الأهلية يستبعد في مجال التصرفات الواردة على العقار هذا ما يتضح من نص المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره المتضمن ما يلي: إن العقود والقرارات والجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف.

و يقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف. و يُصدّق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية و النسخ و الجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف.

2- تنص المادة 101 من الأمر 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي : يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (5) سنوات.

و يبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب و في حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه ، و في حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت عشر (10) سنوات من وقت تمام العقد.

بالرجوع للفقه توجد عدة تعريفات لدعوى الإلغاء من أبرزها ما يلي:
عرفها الأستاذ سليمان الطماوي: " بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد للقضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون"¹.

وهناك من عرفها: " بأنها دعوى قضائية ترفع إلى جهات القضاء الإداري لإعدام قرار صدر على خلاف ما تقضي به مجموعة القواعد القانونية. وبهذا تكون سلطة القاضي في دعوى الإلغاء سلطة دقيقة ومحددة، فهي سلطة تؤدي إلى إعدام القرار الإداري المطعون فيه رغم ما يتمتع به من صبغة تنفيذية، أيا كانت الجهة التي صدر عنها سواء كانت جهة مركزية، محلية أو مرفقية"².

من خلال ما تقدم يمكن تعريف دعوى الإلغاء : بأنها دعوى قضائية ترفع أمام القضاء الإداري ضد أي قرار إداري يحتمل مخالفته للقانون، فإذا تأكد ذلك للقاضي حكم بإلغائه.

4- دعوى النقض

ترفع دعوى نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، من أجل نقض الاتفاق المبرم في الشكل الرسمي بين أطراف التصرف القانوني المشهر بالمحافظة العقارية المختصة، ومن بين هذه الدعاوى دعوى نقض القسمة الودية، نصت عليها في المادة 732 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره: " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة .

ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة. وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقدا أو عينا ما نقص من حصته ."

ترفع دعوى نقض عقد القسمة العقارية من أحد طرفي العقد، متى تحققت الشروط التالية:

- أن تكون القسمة تتعلق بعقار

1- سليمان الطماوي، القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، القاهرة 1971، ص 251 .

2- سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين، 2018، ص 32 .

- أن يثبت رافعها أن الغبن الذي لحقه يزيد عن الخمس يتم تقديره وقت القسمة.
- يجب رفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة.
- ألا يكون المدعى عليه عرض على المدعي إزالة الغبن بإكمال ما نقص من حصته نقدا أو عينا.

5- دعاوى التعديل (نصت عليها المادة 519 من القانون رقم 08-09 باللغة العربية فقط)

دعوى التعديل هي دعوى مدنية هذا ما نصت عليه المادة 515 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها " .

لكن المشرع لم يشترط شهر دعوى التعديل في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، رغم تطرق المادة 72 من نفس المرسوم لشهر المسبق في مجموعة البطاقات العقارية لأي قرار قضائي يتضمن تعديل للوضعية القانونية للعقار في إطار نقل مسح الأراضي¹، يتضح من مضمون هذا النص أن المشرع لم يشترط شهر دعوى تعديل الوضعية القانونية للعقار .

ونصت على هذه دعوى المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، هذه الدعوى تهدف إلى تعديل حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية²، ومن بين الدعاوى التي ترد عليها دعوى التعديل، دعوى المطالبة بالقسمة القضائية في حال إختلاف الشركاء في اقتسام الملكية العقارية الشائعة، ومن يريد الخروج من الشروع يرفع هذه الدعوى على باقي شركائه، هذا ما نصت عليه المادة 724 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره : إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة " .

1- المادة 72 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره: لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية .

2 - بوشلوي طارق ، الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري ،رسالة ماجستير ،كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2 ،ص40.

ثانيا- شهر الدعاوى العقارية في ظل قانون المالية 2019

نصت المادة 35 من قانون المالية 2019 على ما يلي: " تدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم مادة 16 مكرر تحرر كما يأتي: " تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.

لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري.

إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقدمه لإجراء الشهر العقاري . يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري يشترط شهر كل الدعاوى العقارية دون استثناء، وهذا النص يتطابق مع نص المادة 17 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره الذي جاء عاما، وعلى العكس من ذلك حدد المشرع الدعاوى الواجب شهرها على سبيل الحصر في نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره، وكذلك نص المادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وبالنتيجة يبقى التساؤل مطروح هل تراجع المشرع عن حصر الدعاوى العقارية الواجبة الشهر إلى تعميم شهر كل الدعاوى العقارية؟

حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية تفسير نص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره، بالمذكرة رقم 2316 بعنوان إشهار عقاري الدعاوى القضائية السابق ذكرها، لكن المذكرة لا تتوافق مع النص المذكور الذي جاء عاما والمذكرة جاءت خاصة حيث حصرت الدعاوى العقارية الواجب شهرها تماشيا مع نص المادتين 85 و519 السابق ذكرهما.

والتساؤل الذي يطرح يتمثل فيما يلي: ماهي الفائدة من إدراج نص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره؟

بالرجوع للأحكام القضائية منها ما جاء عاما تماشيا مع نص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، ومن بينها القرار رقم 699969 بتاريخ 2012/02/09 الصادر عن المحكمة العليا، حيث تضمن المبدأ التالي : "يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني مشهر".

وعلى خلاف ذلك أغلب القرارات الصادرة عن المحكمة العليا حصرت الدعاوى العقارية الواجبة الشهر، ومن بينها القرار رقم 659801 بتاريخ 2011/07/14¹، حيث تضمن المبدأ التالي : "لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري، في حالة عدم تعلق موضوعها بما يلي:" (دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)".

يتضح في النتيجة عدم استقرار المشرع، ومن بعده الاجتهاد القضائي على موقف ثابت بشأن الفصل في مسألة إشهار الدعاوى العقارية.

1- مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول 2012، ص 179.

الفرع الثاني: إجراءات إشهار الدعوى العقارية

حدد المشرع إجراءات إشهار الدعاوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة، ورتب على تخلف بعضها أو كلها آثار قانونية، تتمثل في رفض الإجراء أو رفض الإيداع، وفي حال توفرها يقوم المحافظ العقاري المختص بإشهارها، ورتب المشرع على هذه النتيجة آثار قانونية .

أولاً- تحرير وإيداع الدعوى العقارية للإشهار

تبدأ إجراءات إشهار الدعوى العقارية بتحرير نسختين من العريضة الافتتاحية إحداها على نموذج إ ع رقم 6 (PR6)¹، يقوم بإيداعها محامي، أو محضر قضائي، أو مدير أملاك الدولة وتخضع لأحكام المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره من حيث تقيدها في سجل الإيداع حسب تسلسل ورودها، ويمنح للمودع وصل إيداع، يسجل فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع و مراجع العريضة وهوية المودع الاسم و اللقب و المهنة².

ثانياً- مصير الدعوى المودعة للشهر

بعد فحص الدعوى المودعة للشهر من طرف المحافظ العقاري يتوصل إلى أحد الاحتمالين:

1- رفض الدعوى المودعة للشهر

يرفض المحافظ العقاري الدعوى المودعة للشهر رفض إيداع أو رفض إجراء حسب الحالة إذا توصل بعد فحصه لها لما يلي:

- الحق العيني العقاري موضوع النزاع غير مشهر مسبقا في المحافظة العقارية، هذا ما اشترطه المشرع في نص المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره³

1- القرار المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية والخاصة بوثيقة إجراء لإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده السابق ذكره.

2- المذكرة 2316، إشهار عقاري الدعاوى العقارية، السابق ذكرها.

3- نصت المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري : لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الاخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أذناه .
والمتصرف أو صاحب الحق الاخير يعني الشخص الذي يكون حقه تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله .

انه ابتداء من الاشهار المعطى للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد ، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو ابطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري.

وكذلك نص المادة 16 مكرر فقرة أولى من الأمر رقم 75-74 المعجل والمتمم السابق ذكره : " تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة".

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع غير دقيق، هذا ما نصت عليه المادة 100 الفقرة الخامسة من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66".

-العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع تم التصرف فيه كلياً أو جزئياً.

- إذا لم تقدم عريضة الدعوى المراد شهرها في الشكل الرسمي المحدد قانوناً وهو نموذج

إع رقم 6¹.

في حال رفض المحافظ العقاري للدعوى المودعة للإشهار رفض إيداع أو رفض إجراء يتوجب عليه تسبب هذا الرفض تسبب قانوني، هذا ما نصت عليه المادة 108 فقرة أولى من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره: " إن المحافظ في جميع الحالات التي يرفض فيها الإيداع أو يرفض الإجراء، فإنه يُبلِّغ قراره إلى الموقع على شهادة الهوية.

ويتم هذا التبليغ، المُسبَّب قانوناً، حسب التمييز المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة

107 إما مباشرة وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع".

1 - القرار المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية والخاصة بوثيقة إجراء لإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، السابق ذكره.

- المذكرة 2316، إشهار عقاري الدعاوى العقارية، السابق ذكرها.

2- قبول إيداع الدعوى المودعة للشهر

يقبل المحافظ العقاري إيداع عريضة الدعوى بعد تأكده من موافقتها لما نص عليه القانون من حيث انتمائها للدعاوى الواجب شهرها، وعدم وجود حالة من حالات رفض الإيداع أو رفض الإجراء، بعد ذلك يقوم بإشهارها.

بعد شهر الدعوى تسلم النسخة الأصلية إلى المودع، وتحفظ النسخة المعدة للشهر المحررة في نموذج إ ع رقم 6 .

ثالثا- التأشير على البطاقة العقارية

يتم التأشير على البطاقة العقارية بتدوين مراجع الشهر وكتابة ملخص للعريضة المشهورة يتضمن تاريخ تسجيلها لدى الجهة القضائية، ورقم القضية، وهوية المدعي، وتحديد الطلب الذي ترمي إليه.

رابعا- إثبات إشهار الدعوى العقارية

فرض المشرع الجزائري حسب ما تضمنه نص المادة 17 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، والمادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، إشهار عريضة رفع الدعوى العقارية لدى المحافظة العقارية، وتقديم ما يثبت ذلك في أول جلسة ينادى فيها على القضية ويتم هذا الإثبات بأحد الطريقتين:

-تقديم عريضة الدعوى في أول جلسة ممهورة بتأشيرة الإشهار

- وصل إيداع يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع.

الفرع الثالث: أبرز آثار إشهار الدعوى العقارية

يهدف المشرع الجزائري من وراء اشتراط شهر بعض الدعاوى العقارية لترتيب آثار قانونية أبرزها توفير حماية للمكبة العقارية الخاصة أو أحد الحقوق العينية المنفردة عنها، فضلا عن حماية المدعي في حال حاول المتصرف له التصرف في العقار قبل صدور الحكم في الدعوى وكذلك يوفر حماية للمتصرف له من خلال تعليق شهر التصرف على إرفاق محضر تبليغه بالدعوى المرفوعة على العقار موضوع التصرف.

أولاً- إشهار الدعوى العقارية لا يمنع التصرف في العقار

إشهار الدعوى القضائية ليس له أثر موقوف يمنع التصرف في العقار المتنازع عليه، هذا ما نصت عليه المادة 16 مكرر الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره: "لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري".

ثانياً- إشهار الدعوى العقارية يحمي الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية

إشهار الدعوى القضائية يهدف إلى حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في حالة التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المتنازع عليه، يتم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر في الدعوى في أي يد كانت الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري، هذه الحماية أساسها القانوني هو علم المتصرف له بالدعوى القضائية المشهورة على العقار أو الحق العيني محل التصرف وإبرامه للتصرف يكون بناء على رضاه بما يترتب عليه من آثار بعد الفصل في الدعوى، على هذا الأساس يلزم محرر العقد بإرفاق التصرف القانوني بمحضر تبليغ رسمي للمتصرف له بوجود عريضة دعوى مشهورة، ويتأكد المحافظ العقاري من إرفاق محضر التبليغ بالتصرف المودع للشهر قبل شهر هذا التصرف، هذا ما نصت عليه المادة 16 مكرر الفقرة الثالثة والرابعة من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره: " إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري".

يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة".

والمادة 86 من المرسوم رقم 76-63 لمعدل والمتمم السابق ذكره: " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثراً رجعياً لا يحتجّ به على الخلف الخاص لصاحب الحق المٌهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقاً أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض، بحكم القانون، تطبيقاً للقانون".

ثالثا- إشهار الدعوى العقارية يحمي حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه

حماية حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه¹، تبدأ هذه الحماية من تاريخ شهر الدعوى إلى غاية صدور الحكم لصالح المدعي ويتم التنفيذ على العقار بعد الفصل في الدعوى في أي يد كان، هذا ما يتضح من نص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره ونص المادة 86 من المرسوم رقم 63-76 لمعدل والمتمم السابق ذكره².

رابعا- إشهار الدعوى العقارية يحمي إرادة المتصرف له

ألزم المشرع المتصرف بإبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي وبعد ذلك يبقى له الخيار في إتمام التصرف، يعد هذا أكبر ضمانا لحماية المتصرف له ولا يكون ضحية في حال كان المتصرف سيء النية، هذا ما تضمنه نص المادة 16 مكرر الفقرة الثالثة من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره: " إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري ".³

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع ألزم المتصرف بإبلاغ المتصرف له بوجود دعوى مشهورة، لم يبين المشرع مصير التصرف في حالة عدم قيام المتصرف بإبلاغ المتصرف له، هل يقوم المحافظ العقاري بشهره أم يرفضه، وفي حال شهره ما مصير حق المتصرف له في حال صدر الحكم أو القرار لصالح المدعي؟

لم يتعرض المشرع لهذا الاحتمال، وأحسن حل لذلك هو قيام المحافظ العقاري بتعليق تنفيذ إجراء شهر التصرف الوارد على الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري، ويسلم محرر التصرف شهادة تثبت وجود دعوى عقارية مشهورة، ويقوم هذا الأخير بعد ذلك بتأكيد طلبه أو رفضه حسب إرادة المتصرف له ويرفق السند الرسمي المراد شهره بمحضر التبليغ الرسمي، هذا الإجراء يشبه الإجراء المعمول به بالنسبة للعقارات المثقلة بأعباء³.

1- حمدي باشا عمر ويلي زروقي ، المرجع السابق، ص237.

2- حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 415 .

3- المذكرة رقم 5454 السابق ذكرها.

الفرع الرابع: مصير الدعوى العقارية المشهورة

يختلف مصير الدعوى العقارية المشهورة باختلاف نوع الحكم أو القرار الصادر فيها، بين شطبها من عدمه، والهدف من ذلك هو إمكانية تسليم معلومات بشأن الدعاوى العقارية القائمة أو استحالة ذلك من الناحية القانونية بعد شطبها.

أولاً- شطب الدعوى العقارية المشهورة

1- حالة قرار قضائي صادر عن آخر درجة

تشطب الدعوى في هذه الحالة بسعي من صاحب المصلحة بإشهار القرار، ويقوم المحافظ العقاري بتسطير التأشير الخاص بالدعوى العقارية بالبطاقة العقارية بالحبر الأحمر¹، ويكتب مراجع القرار القضائي الجوهري بالبطاقة العقارية.

2- حالة حكم مرفق بشهادة عدم الاستئناف

إذا تضمن الحكم القضائي رفض الدعوى من حيث الشكل أو من حيث الموضوع أو بسقوط الخصومة، يتم إفراغ محتواه في النموذج المحدد قانوناً إ ع رقم 6، من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة حسب الحالة، ويقوم بإيداعه مرفقاً بشهادة عدم الاستئناف للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، يترتب على إجراء الشهر شطب الدعوى القضائية.

3- حالة قرار قضائي مرفق بشهادة عدم الطعن بالنقض

إذا قضى قرار القضائي برفض الدعوى من حيث الشكل أو من حيث الموضوع، أو بسقوط الخصومة يتم إفراغ محتواه في النموذج المحدد قانوناً للوثائق المودعة للشهر إ ع رقم 6 من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة حسب الحالة، ويقوم بإيداعه مرفقاً بشهادة عدم الطعن بالنقض للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة، هذا وفقاً لما نصت عليه المادة 41 من

1- المادة 59 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره : إن الطلبات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 55 لا تُعطي الحق في تسليم نسخ أو مستخرجات عن الوثائق عندما يكون التأشير الذي يخص هذه الوثائق تحته خط أحمر ما عدا الطلب الصريح المُخالف.

ومع نفس التحفظ، إن مستخرجات البطاقات لا تشمل على التأشير التي تحته خط أحمر.

المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، يترتب على إجراء الشهر شطب الدعوى القضائية.

ثانيا- عدم شطب الدعوى العقارية المشهورة

1- حالة حكم غير مرفق بشهادة عدم الاستئناف

يتم إفراغ محتوى الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية والذي قضى بتغيير مركز قانوني في النموذج المحدد قانونا "إع رقم 6" من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة حسب الحالة، ويقوم بإيداعه للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة وفقا لما نصت عليه المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، يقوم المحافظ بشهر الحكم بشرط عدم وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره، لا يترتب على إجراء الشهر شطب الدعوى القضائية.

2- حالة قرار قضائي غير مرفق بشهادة عدم الطعن بالنقض

يتم إفراغ محتوى القرار القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية والذي قضى بتغيير مركز قانوني في النموذج المحدد قانونا "إع رقم 6" من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة حسب الحالة، ويقوم بإيداعه للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة وفقا لما نصت عليه المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره، يقوم المحافظ بشهر الحكم بشرط عدم وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره، لا يترتب على إجراء الشهر شطب الدعوى القضائية .

المبحث الثاني: البيوع القضائية العقارية الإرادية نموذج لحماية الملكية العقارية الخاصة

يخضع بيع العقار للقواعد العامة للتصرفات الإرادية التي مصدرها العقد وتلعب الإرادة الدور الرئيسي، هذا ما تضمنه نص المادة 106 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره إضافة للشكل الذي نصت عليه المادة 324 مكرر 1 فقرة أولى من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية"

ونصت المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".
لكن المشرع الجزائري خرج على هذه القاعدة في بعض البيوع نظرا لخصوصيتها، وسعيا منه لحماية الملكية العقارية أو الحق العيني لبعض الأشخاص، أوجب أن يتم البيع أمام القضاء يبدأ بمجموعة إجراءات وينتهي بجلسة بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، والهدف من ذلك هو تطهير الملكية العقارية ونقل الحق العيني بمجرد صدور حكم البيع بالمزاد العلني وتشمل البيوع العقارية للمفقود وناقص الاهلية والمفلس، والمملوكة في الشيوخ، والعقارات المثقلة بتأمين عيني، يتم التطرق لهذا المبحث من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: حالات البيوع العقارية القضائية الإرادية

المطلب الثاني: الإجراءات القضائية للبيوع العقارية الإرادية.

المطلب الأول: حالات البيوع العقارية القضائية الإرادية

البيوع العقارية الارادية هي بيوع استحدثتها المشرع الجزائري على غرار بعض التشريعات العربية كالتشريع المصري والإماراتي، قسمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى ثلاثة أقسام، عالج في الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، وفي الثاني البيوع العقارية للعقارات المملوكة في الشيوخ، وفي الأخير البيوع العقارية للعقارات المثقلة بتأمين عيني، خلافا للتقسيم المتبع من طرف المشرع، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالشخص مالك العقار

الفرع الثاني: البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالعقار

الفرع الأول: البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالشخص مالك العقار

سعى المشرع الجزائري لتوفير حماية قضائية للأمالك العقارية أو الحقوق العينية العقارية لبعض الأشخاص، عن طريق إدراج نوع جديد من البيوع في القانون رقم 08-09 السابق ذكره أطلق عليه تسمية البيوع العقارية الخاصة، من أجل حماية الملكية العقارية لهذه الفئة حدد الإجراءات القانونية المتبعة فيه، وجعل هذه البيوع تتم تحت إشراف القضاء.

أولاً- البيوع العقارية القضائية الإرادية للمفقود

عرف المشرع الجزائري المفقود في المادة 109 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بما يلي " : هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقوداً إلا بحكم" .

وعرفه في المادة 30 من الأمر رقم 06-01 المتضمن تنفيذ ميثاق السلم والمصالحة الوطنية بما يلي: " بأنه كل شخص انقطعت أخباره ولم يعثر على جثته بعد التحريات بكل الوسائل القانونية التي بقيت بدون جدوى ...".

وعرفه المشرع التونسي المفقود في المادة 81 من مجلة الأحوال الشخصية التونسي¹ : " يعتبر مفقوداً كل من انقطع خبره ولا يمكن الكشف عنه حياً".

1- الإجراءات القانونية المتبعة للحكم بالفقد

1-1- الإجراءات القانونية المتبعة للحكم بالفقد في قانون الأسرة

طلب الحكم بالفقد وكذلك الحكم بموت المفقود في الظروف العادية يكون بصدور حكم، هذا ما نصت عليه المادة 114 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يصدر الحكم بفقدان أو موت المفقود بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة".

يتضح من هذا النص أن المشرع أجاز لورثة المفقود ولكل من له مصلحة وللنيابة العامة الحق في رفع دعوى المطالبة بإصدار حكم بالفقدان، وأجاز لهم بعدها الحق المطالبة بالحكم بوفاته المفقود.

- ورثة المفقود: هم كل الأشخاص الذين تنتقل لهم تركة المفقود بعد صدور الحكم بموته وتحقق حياتهم بعده²، هذا ما نصت عليه المادة 127 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم

1- أمر علي مؤرخ في 06 محرم 1376 (13 أوت 1956) يتعلق بإصدار مجلة الحقوق الشخصية، (الرائد الرسمي عدد 66، صادر في 17 أوت 1956).

2- المادة 128 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة (ج ر عدد 24 الصادرة بتاريخ 12 رمضان 1404 الموافق 12 يونيو 1984، ص 910-924)، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27/02/2005 (ج ر عدد 15 صادرة 27/02/2005. 18 محرم 1426 الموافق 27/02/2005)، والموافق عليه بالقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1426 الموافق 04/05/2005، (ج ر عدد 43 الصادرة 15 جمادى الأولى 1426 الموافق 22/06/2005)، ص 4.

السابق ذكره بنصها على ما يلي: "يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي".

- كل من له مصلحة: أجاز المشرع لكل من له مصلحة الحق في استصدار حكم بموت المفقود حماية لهذه المصلحة مثال ذلك دائن الشخص المفقود.

- النيابة العامة: تعد النيابة العامة طرفا أصليا في دعاوى شؤون الأسرة، هذا ما نصت عليه المادة 3 مكرر من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: "تعد النيابة العامة طرفا أصليا في جميع القضايا الرامية إلى تطبيق أحكام هذا القانون". وعلى هذا الأساس أجاز المشرع لها إمكانية طلب الحكم بموت المفقود.

1-2- إجراءات التصريح بالفقد في القوانين الخاصة

نصت المادة 02 الفقرة الثانية من الأمر رقم 02-03 السابق ذكره على ما يلي: "تعد الضبطية القضائية محضر معاينة بفقدان الشخص المعني عند انتهاء الأبحاث، ويسلم هذا المحضر لذوي حقوق المفقود أو لكل من له مصلحة، في أجل لا يتعدى أربعة (4) أشهر من تاريخ وقوع الكارثة".

نصت المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-06 السابق ذكره على ما يلي: "تعد الضبطية القضائية محضر معاينة بفقدان الشخص المعني عند انتهاء الأبحاث، ويسلم هذا المحضر لذوي حقوق المفقود، أو لكل شخص له مصلحة، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أشهر من تاريخ وقوع الكارثة".

نصت المادة 30 الفقرة الثانية من الأمر رقم 06-01 السابق ذكره على ما يلي: "تعد الشرطة القضائية محضر معاينة بفقدان الشخص المعني على إثر عمليات البحث، ويسلم المحضر إلى ذوي حقوق المفقود أو إلى أي شخص ذي مصلحة في ذلك، في أجل لا يتجاوز سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية".

المادة 128 منه تنص على ما يلي: يشترط لاستحقاق الإرث أن يكون الوارث حيا أو حملا وقت افتتاح التركة، مع ثبوت سبب الإرث.

التصريح بالفقد في هذه الحالات جعله المشرع من اختصاص الضبطية القضائية، حيث تقوم بعد انتهاء البحث وعدم العثور على الشخص المعني بتحرير محضر تسلمه لذوي حقوق المفقود أو لكل من له مصلحة، شريطة أن تتم هذه الإجراءات خلال أجل محدد يختلف باختلاف الحالة الاستثنائية يتم حسابه من تاريخ حدوث الكارثة، إذا انقضت المدة المجددة فلا يبقى لذوي حقوق المفقود، أو من له مصلحة إلا اللجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفقد حسب الإجراءات المعمول بها في الحالة العادية التي سبق التطرق لها.

2- الإجراءات القانونية المتبعة للحكم بموت المفقود

نظم قانون الأسرة والقوانين الخاصة بالإجراءات الواجب إتباعها لاستصدار حكم بموت المفقود.

2-1- الحكم بموت المفقود في قانون الأسرة

يعتبر المفقود حيا وتستمر شخصيته القانونية ولا تنتهي إلا بوفاته حقيقة أو حكما، هذا ما نصت عليه المادة 25 فقرة أولى و المادة 26 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹، ولا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته هذا ما أشارت له المادة 115 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره².

2-1-1- الحكم بموت المفقود في الحالات التي تغلب فيها السلامة

نصت المادة 113 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: "... وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات".

يتضح من نص المادة المذكورة أن المشرع الجزائري منح السلطة التقديرية للقاضي في تحديد المدة اللازمة للحكم بموت المفقود، لكن قيده في المدة الدنيا لإصداره التي يجب ألا تقل عن أربع سنوات، غير أنه لم يحدد تاريخ بداية حساب هذه المدة رغم أهميته، لكن في الحالة العادية تغلب سلامة المفقود وعليه يعد حيا من الناحية القانونية إلا غاية صدور حكم الفقد تبدأ احتمالات وفاته، وعليه تحسب مدة الأربع سنوات من تاريخ الحكم بالفقد.

1- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره.

2- المادة 115 من القانون رقم 84-11 السابق ذكره بنصها: لا يورث المفقود ولا تقسم أمواله إلا بعد صدور الحكم بموته، وفي حالة رجوعه أو ظهوره حيا يسترجع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها.

2-1-2- الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية

نصت عليه المادة 113 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري، ...". يتضح من نص المادة أن المشرع الجزائري حدد المدة الدنيا للقاضي للحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية، بعد مرور أربع سنوات وهي مدة كافية لتغليب احتمال هلاك المفقود في ظل هذه الظروف، يبدأ حسابها من تاريخ ترجيح القاضي المختص لاحتمال الفقد بعد البحث الدقيق بكل الطرق الممكنة وليس من تاريخ الحكم بالفقد¹، هذا ما ورد في قرار المحكمة العليا رقم 290808 بتاريخ 2002/04/10 الذي تضمن ما يلي: " إن احتساب القضاة لمدة الفقدان من تاريخ النطق بالحكم رغم ثبوت ظروف فقدان المفقود دون إجراء تحقيق لمعرفة ذلك هو خطأ في تطبيق القانون"².

2-2- الحكم بموت المفقود في القوانين الخاصة

2-2-1- الحكم بموت المفقود في الأمر رقم 02-03

نصت المادة 02 الفقرة الثالثة من الأمر رقم 02-03 السابق ذكره: " يصدر الحكم بوفاة المفقود بناء على طلب من أحد الورثة أو من كل شخص له مصلحة في ذلك، أو من النيابة العامة يفصل القاضي المختص بحكم ابتدائي ونهائي في أجل لا يتعدى شهرا واحد ابتداء من تاريخ رفع الدعوى أمامه " .

يتضح من نص المادة أن القاضي المختص في دعوى المطالبة بموت المفقود يفصل فيها في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ رفعها بحكم ابتدائي ونهائي، لا يبقى لرافعها سوى طرق الطعن غير العادية ومن أهمها الطعن بالنقض في الحكم القاضي بالوفاة في أجل شهر واحد من تاريخ صدور الحكم، وتفصل فيه المحكمة العليا خلال أجل لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ رفع النقض أمامها، هذا ما تضمنه نص المادة 02 الفقرة الرابعة من نفس الأمر السابق ذكره: " يمكن الطعن بالنقض في الحكم القاضي بالوفاة في أجل شهر واحد.

1 - بلحاج العربي ، المفقود في الأحوال الاستثنائية ، تعليق على قرار المحكمة العليا رقم 290808 الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية و المواريث بتاريخ 2002/04/10 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول سنة 2006 ، ص 111.

2 - قرار المحكمة العليا رقم 290808 الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية و المواريث بتاريخ 2002/04/10 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003 ، ص 372 .

وتفصل المحكمة العليا في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ رفع الدعوى أمامها".

2-2-2- الحكم بموت المفقود في القانون رقم 06-03

نصت المادة 02 فقرة الثالثة من القانون رقم 06-03 السابق ذكره: "يصدر الحكم بوفاة المفقود بناء على طلب من أحد الورثة، أو من كل شخص له مصلحة في ذلك، أو من النيابة العامة، يفصل القاضي المختص بحكم ابتدائي ونهائي في أجل لا يتعدى شهرا واحد ابتداء من تاريخ رفع الدعوى أمامه".

يتضح من نص المادة أن القاضي المختص في دعوى المطالبة بموت المفقود، يفصل فيها خلال أجل لا يزيد عن شهر من تاريخ رفعها بحكم ابتدائي ونهائي، وعليه لا يبقى لأطراف الدعوى سوى اللجوء لطرق الطعن غير العادية.

حدد المشرع الجزائري أجل رفع الطعن بالنقض بشهر من تاريخ صدور الحكم بوفاة المفقود وحدد أجل فصل المحكمة العليا فيه بثلاثة أشهر من تاريخ رفعه، هذا ما يتضح من نص المادة 02 الفقرة الرابعة من نفس الأمر السابق ذكره المتضمن ما يلي: "يمكن الطعن بالنقض في الحكم القاضي بالوفاة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ صدور الحكم.

تفصل المحكمة العليا في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ رفع الطعن أمامها".

2-2-3- الحكم بموت المفقود في الأمر رقم 01-06

يفصل القاضي المختص في دعوى المطالبة بموت المفقود بحكم ابتدائي نهائي في أجل لا يتجاوز شهرين (2) ابتداء من تاريخ رفع الدعوى، هذا ما يتضح من نص المادة 32 الفقرة الثانية من الأمر رقم 01-06 السابق ذكره: "يفصل القاضي المختص بحكم ابتدائيا ونهائيا في أجل لا يتجاوز شهرين (2) ابتداء من تاريخ رفع الدعوى".

حدد المشرع الجزائري أجل رفع الطعن بالنقض بشهر من تاريخ صدور الحكم بوفاة المفقود وحدد أجل فصل المحكمة العليا فيه بستة أشهر من تاريخ الإخطار، هذا ما نصت عليه المادة

33 من نفس الأمر: " يمكن أن يكون الحكم بالوفاة موضوع طعن بالنقض في أجل لا يتجاوز شهرا واحد ابتداء من تاريخ النطق بالحكم.

وتفصل المحكمة العليا في أجل لا يتجاوز ستة (6) أشهر من تاريخ الإخطار "

3- تحديد من يقوم مقام المفقود

يصدر القاضي المختص بالحكم بالفقد، ويحصر أموال المفقود، ويعين له في نفس الحكم مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أمواله، وتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع ، هذا ما نصت عليه المادة 111 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره¹.

والمقدم هو من تعينه المحكمة حسب ما نصت عليه المادة 99 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره²، وحدد المشرع إجراءات تعيين الممثل القانوني للمفقود والشروط الواجب توفرها فيه يتم تفصيل ذلك كما يلي:

3-1- شروط تعيين الممثل القانوني للمفقود

يشترط المشرع في المقدم نفس الشروط الواجب توفرها في الوصي هذا ما يتضح من المادة 93 و المادة 100 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره³، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- وجوب أن يكون المقدم مسلما
- أن يكون عاقلا بالغا
- أن يكون قادرا
- أن يكون أمينا حسن التصرف.

1- المادة 111 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي : على القاضي عندما يحكم بالفقيد أن يحصر أموال المفقود وأن يعين في حكمه مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود ويتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة (99) من هذا القانون .

2- نصت المادة 99 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي : المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد أقاربه أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة.

3- نصت المادة 100 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: يقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام .

حددت المادة 93 من نفس القانون الشروط الواجب توفرها في الوصي بنصها على ما يلي: يشترط في الوصي أن يكون مسلما عاقلا بالغا قادرا أمينا حسن التصرف، وللقاضي عزله إذا لم تتوفر فيه الشروط المذكورة.

3-2- تعين الممثل القانوني للمفقود

انطلاقاً من نص المادة 99 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره يتضح أن الممثل القانوني للمفقود قد يتم تعيينه قانوناً أو اتفاقاً أو عن طريق القضاء.

3-2-1- التعيين القانوني لممثل المفقود القاصر: نص القانون على تبوُّث الولاية قانوناً

للأب على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله وفي حالة الطلاق تمنح الولاية لمن أسندت له الحضانة، هذا ما يتضح من نص المادة 87 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-2-2- التعيين الاتفاقي لممثل المفقود القاصر: أجاز المشرع للأب أو الجد تعيين وصي

للولد القاصر إذا لم تكن له أم تتولى أموره، أو تبث عدم أهليتها بالطرق القانونية، هذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-2-3- التعيين القضائي لممثل المفقود: يتم تعيين ممثل المفقود بناء على طلب يقدم

في شكل عريضة من أحد أقارب المفقود، أو من له مصلحة، أو من النيابة العامة، يعين قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر ولائي المقدم بعد أن يتأكد من رضاه، هذا ما يتضح من المادتين 470 و471 فقرة أولى القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكره حيث نصت المادة 470 منه على ما يلي: "يقدم طلب تعيين المقدم في شكل عريضة، من قبل الأشخاص المؤهلين لهذا الغرض حسب قانون الأسرة، أو على شكل طلبات تقدمها النيابة العامة". المادة 471 فقرة أولى: "يعين القاضي المقدم بموجب أمر ولائي بعد التأكد من رضائه".

ثانياً- البيوع العقارية القضائية الإرادية لناقص الأهلية

1- ناقص الأهلية المعني بالحماية القضائية في التشريع الجزائري وبعض التشريعات العربية

- نصت المادة 783 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل القليسة، حسب الحالة".

استعمل المشرع الجزائري عبارة "بيع عقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا لناقص الأهلية"

- على خلاف ذلك استعمل المشرع المغربي في المسطرة المدنية في الفرع الخامس من الباب الثالث من القسم الخامس الخاص بالبيع القضائي لعقار القاصر وفي مضمون نص الفصل 207 منه عبارة "بيع عقار المحجور عليه" وتضمن هذا النص ما يلي: "يأذن القاضي في بيع عقار معين للمحجور بعد إثبات ضرورة بيعه وأنه أولى بالبيع من غيره".
تختلف عبارة القاصر الواردة في عنوان الفرع الخامس عن عبارة المحجور عليه الواردة في نص الفصل 207 من نفس الفرع.

- استعمل المشرع المصري عبارة "بيع عقار عديم الأهلية" نصت المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري السابق ذكره على ما يلي: "بيع عقار المفلس وعقار عديم الأهلية المأذون ببيعه وعقار الغائب بطريق المزايمة تجري بناء على قائمة شروط البيع التي يودعها قلم كتاب المحكمة المختصة وكيل الدائنين أو النائب عن عديم الأهلية أو الغائب".
من خلال مقارنة النصوص السابقة يتضح أن المشرع الجزائري ضيق مجال الحماية، حيث حصرها في الأشخاص ناقصي الأهلية، واستبعد عديمي الأهلية، في حين المشرع المغربي لم يوحد المصطلحات بين عنوان الفرع الخامس "البيع القضائي لعقار القاصر" ومضمونه استعمل عبارة "المحجور عليه"، أما المشرع المصري استعمل لفظ عديم الأهلية وهو لفظ يشمل ناقص الأهلية ويشمل المحجور عليه وبالنتيجة وسع المشرع المصري مجال الحماية لتشمل عديمي الأهلية وناقصها والمحجور عليهم.

2- تحديد ناقص الأهلية

نصت المادة 43 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون".

وحددت المادة 42 الفقرة الثانية من نفس الأمر سن التمييز بنصها على ما يلي: "يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشرة سنة"¹.

1- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره.

وحددت المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره سن الرشد بنصها على ما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر 19 سنة كاملة.

يتضح من خلال النصوص المذكورة أن ناقص الأهلية هو كل شخص طبيعي سنه محصور بين ثلاث عشر سنة وتسعة عشر سنة، وكذلك الشخص الذي بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة.

3- مجال تصرفات ناقص الأهلية

قسم المشرع الجزائري في نص المادة 43 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره إلى قسمين اعتمادا على معيار السن إلى صبي مميز وبالغ سفيه وذا غفلة، ونصت المادة 79 من نفس الأمر على ما يلي: " تسري على القصر وعلى المحجور عليهم وعلى غيرهم من عديمي الأهلية أو ناقصوها قواعد الأهلية المنصوص عليه في قانون الأسرة ".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أحال تنظيم كل المسائل المتعلقة بالأهلية إلى قانون الأسرة الجزائري.

3-1- مجال تصرفات الصبي المميز

نصت المادة 83 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على ما يلي: "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء ".

قسم المشرع الجزائري تصرفات ناقص الأهلية إلى ثلاث أقسام تتمثل فيما يلي:

- التصرفات النافعة له

- التصرفات الضارة به

- التصرفات مترددة بين النفع والضرر

3-1-1- التصرفات النافعة لناقص الأهلية: هي كل التصرفات التي تثري ذمة الصبي

المميز، أي تكون في مصلحته وبالتالي لا تشكل أي خطر على ذمته المالية بل بالعكس تزيد في تراثها.

قسم الأستاذ عبد الرزاق السنهوري العقود لأربعة أنواع:

- النوع الأول عقود الإغتناء وهي العقود التي لا يدفع فيها عوض كعقد الهبة لمصلحة الصبي غير المميز.

- النوع الثاني عقود الإدارة.

- النوع الثالث عقود التصرف وهي عقود المعاوضة.

- النوع الرابع عقود التبرع وهي العقود التي لا يدفع فيها عوض كعقد الهبة لمصلحة من يتعاقد مع غير المميز.

يرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري أن ناقص الأهلية لا يمكنه القيام إلا بالنوعين الأول والثاني، وبالنتيجة فإن تصرفات النافعة "هي كل التصرفات المالية النافعة نفعا محضا للصبي المميز"¹

3-1-2- التصرفات الضارة بناقص الأهلية: هي التصرفات التي لا عوض فيها لمصلحة

من يتعاقد مع الصبي غير المميز وهي التي ذكرها الأستاذ في النوع الرابع²، وهي تصرفات باطلة لمصلحة ناقص الأهلية.

3-1-3- التصرفات المترددة بين النفع والضرر: هي التصرفات التي تتم بعوض كعقد

البيع، وتنتمي للنوع الثالث وهي تدور بين النفع والضرر لأن في عقود المعاوضة كل طرف

1- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الأول مصادر الالتزام بوجه عام ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، ص 222 .

2- عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع ، ص 222.

يأخذ مقابل لما يعطي، وهذا ما جعل المشرع يتدخل، ويجعل نفاذها يتوقف على إجازة الولي أو الوصي.

3-2-2- مجال تصرفات السفية وذا الغفلة

نصت المادة 81 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الاسرة الجزائري بنصها على ما يلي: " من كان فاقد الأهلية أو ناقصها لصغر السن، أو جنون، أو عته أو سفه¹ ينوب عنه قانونا ولي أو وصي أو مقدم طبقا لأحكام القانون ".

ونصت المادة 85 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: " تعتبر تصرفات المجنون، والمعتوه والسفيه غير نافذة إذا صدرت في حالة الجنون، أو العته، أو السفه ". من خلال نص المادة 81 و83 و85 من نفس القانون يتضح أن هذه النصوص اشارت لعارض السفه ولم تشر لعارض الغفلة.

يتم تفصيل هذا الجزء كما يلي:

3-2-1- مجال تصرفات السفية: هو الشخص الذي لا يمكنه التصرف في أمواله بمفرده.

3-2-2- مجال تصرفات ذا الغفلة: أسقط المشرع ذا الغفلة في نص المادة 85 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، رغم نصه عليه في المادة 43 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهي صورة طبق الأصل للمادة 46 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 حيث نصت على ما يلي: " كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة، يكون ناقص الاهلية وفقا لما يقرره القانون " .

يتضح أن المادة أشارت للسفه والغفلة لاختلاف العارضين، وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية في حيثيات إحدى قراراتها: "السفه والغفلة بوجه عام يشتركان في معنى واحد هو ضعف

1- عرفت محكمة النقض المصرية في قرار الطعن رقم 397 لسنة 49 جلسة 13/2/1985، السفية بما يلي: " السفه هو من يبذر المال ويتلفه فيما لا يعده العقلاء من أهل الديانة غرضا صحيحا ، ومن ضوابطه أنه خفه تعتري الإنسان فتحمله علي إنفاق المال وإتلافه علي غير ما يقتضيه العقل والشرع" ، أنظر في ذلك الموقع التالي:

بعض الملكات الضابطة في النفس إلا أن الصفة المميزة للسفه هي أنها تعتري الإنسان فتحمله على تبذير المال وإنفاقه على خلاف مقتضى العقل والشرع.

أما الغفلة فإنها تعتبر صورة من صور ضعف بعض الملكات النفسية ترد على حسن الإدارة و التقدير " ¹.

يستخلص مما تقدم أن ذا الغفلة لا يعد ناقص الأهلية، وهذا استنادا لنص المادة 79 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والتي أحالت صراحة تنظيم كل المسائل المتعلقة بالأهلية إلى قانون الأسرة الجزائري، وهو القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، وبالنتيجة يعتبر كامل الأهلية في نظر المشرع الجزائري.

4- الممثل القانوني لناقص الأهلية في التصرفات الدائرة بين النفع والضرر

يتضح من خلال نص المادة 81 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره أن المشرع الجزائري حدد من ينوب قانونا عن ناقص الأهلية فهو لا يخرج عن أحد الأشخاص الثلاثة التالية وهم الولي والوصي والمقدم، تم التطرق لكل واحد منهم وفق الترتيب القانوني لكل واحد منهم كما يلي:

4-1- الولي: منح المشرع الولاية قانونا الأب على أولاده القصر، وفي حال وفاته تحل الأم محله، وكذلك في الأمور المستعجلة التي تتعلق بالأولاد إذا غاب أو حصل مانع له، وفي الطلاق تمنح الولاية لمن أسندت له حضانة الأولاد، هذا ما يتضح من المادة 87 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره.

-حدود حرية تصرف الولي في أموال القاصر: يشترط المشرع الجزائري على الولي بدل عناية الرجل الحريص في ماله، وحمله مسؤولية قانونية وفق مقتضيات القانون العام، هذا ما يتضح من نص المادة 88 فقرة 1 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره. وفي المادة 88 الفقرة الثانية من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، قيد المشرع تصرفات الولي بالرجوع للقاضي المختص واستصدار إذن للقيام بالتصرفات التالية:

1- الطعن رقم 5 لسنة 27 قانون أحوال، جلسة 15/5/1958، تاريخ الزيارة الموقع 2019/08/15، على الساعة 10 و 30 دقيقة.

- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة،
- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة،
- استثمار أموال القاصر بالإقراض، أو الاقتراض، أو المساهمة في شركة،
- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن خمس سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد.

حماية لأموال ناقص الأهلية قيد المشرع القاضي بضوابط في منح الإذن، تتمثل في مراعاة حالة الضرورة، ومصلحة ناقص الأهلية، وأن يتم البيع بالمزاد العلني هذا ما أشارت له المادة 89 من القانون رقم 11-84 المعدل والمتمم السابق ذكره.

4-2- الوصي: حدد المشرع كيفية تعيين الوصي والشروط الواجب توافرها فيه في المادتين 92 و 93 من القانون رقم 11-84 المعدل والمتمم السابق ذكره، وما يهم في هذا الموضوع هو سلطة الوصي في التصرف في مال ناقص الأهلية، جعلها المشرع نفس سلطة الولي، هذا تضمنه نص المادة 95 من نفس القانون.

4-3- المقدم: تقتصر الدراسة في هذا الموضوع على ناقص الأهلية، ولقد سبق التطرق لناقص الأهلية المميز، ولم يبقى سوى التعرض للبالغ ناقص الأهلية وهو الشخص الذي بلغ سن الرشد وشاب أهليته إحدى العارضين إما السفه أو الغفلة، فإذا لم يكن لأحدهما ولي أو وصي يعين له القاضي مقدما في الحكم بالحجر الصادر بناء على طلب من أحد أقارب المحجور عليه أو من له مصلحة في ذلك، أو من طرف النيابة العامة، هذا ما يتضح من المواد التالية 101 و 102 و 104 من القانون رقم 11-84 المعدل والمتمم السابق ذكره.

للمقدم نفس سلطة الوصي في التصرف في أموال القاصر، هذا ما نصت عليه المادة 100 من القانون رقم 11-84 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام".

ثالثا- المفلس

1- تحديد المفلس قانونا: نصت المادة 215 من الأمر رقم 59-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون التجاري على ما يلي: " يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص

ولو لم يكن تاجرا إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار في مدى خمسة عشر يوما قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس .

يتضح من نص المادة المذكورة أن المفلس في التشريع الجزائري هو كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، لم يعد باستطاعته الإيفاء بديونه التجارية في تاريخ استحقاقها، ولم يقدم إقرار يبين فيه اضطراب حالته المالية خلال الآجال القانونية.

الإفلاس هو حالة تترتب على توقف المدين التاجر أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عن تنفيذ التزاماته تجاه دائنيه¹. ولا يعد مفلسا من الناحية القانونية ما لم يصدر حكم بإفلاسه، وعلى هذا الأساس يشترط في الإفلاس ما يلي:

1-1- توقف التاجر عن الدفع : التوقف عن الدفع هو عجز التاجر عن الوفاء بديونه التجارية في تاريخ استحقاقها²، ونظرا لأهمية تاريخ التوقف عن الدفع حدده المشرع بموجب نص المادة 222 من الأمر رقم 59-75 المعدل والمتمم السابق ذكره المتضمن ما يلي : " في أول جلسة يثبت فيها لدى المحكمة التوقف عن الدفع فإنها تحدد تاريخه كما تقضي بالتسوية القضائية أو الإفلاس.

فإن لم يحدد تاريخ التوقف عن الدفع، عد هذا التوقف واقعا بتاريخ الحكم المقرر له وذلك مع مراعاة أحكام المادة 233 ."

لكن رغم توقف التاجر عن الدفع لا يعد مفلسا من الناحية القانونية، ما لم يصدر حكم بالإفلاس، وتسمى الفترة بين التوقف عن الدفع، وصدور حكم الإفلاس بفترة الريبة، تعد باطلة أو قابلة للإبطال التصرفات التي قام بها المفلس خلال هذه الفترة³.

1-2- إشهار الإفلاس: نصت المادة 225 من الأمر رقم 59-75 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " لا يترتب إفلاس ولا تسوية قضائية على مجرد التوقف عن الدفع بغير صدور حكم مقرر لذلك.

ومع ذلك تجوز الإدانة بالإفلاس البسيط أو التدليسي دون التوقف عن الدفع بحكم مقرر."

1 -MARGARET Tanger, la faillite en droit fédéral des état- unis, économique , Paris,2002 , p.1 .

2- أحمد نصر الجندي، الأوراق التجارية والإفلاس في قانون التجارة الجديد، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر - الإمارات، 2012، ص317.

3-نادية فوضيل ، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، ص5.

يتضح من النص أن إشهار الإفلاس يكون بحكم تصدره المحكمة، تعلن فيه أن التاجر الفلاني قد أفلس.

2- الممثل القانوني للمفلس: نصت المادة 244 من الأمر رقم 75-59 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس ومن تاريخه تخلي المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها، بما فيها الأموال التي قد يكسبها بأي سبب كان وما دام في حالة الإفلاس ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوى المفلس المتعلقة بذمته طيلة مدة التفليسة".

يتضح من النص أنه المشرع الجزائري رتب على حكم إشهار الإفلاس أثر قانوني، يتمثل في غل يد المفلس من تاريخ صدور حكم إفلاسه، ويحل وكيل التفليسة محله في إدارة أمواله أو التصرف فيها، وتدخل في ذلك الأموال التي قد تؤول إليه في فترة الإفلاس، ومنح المشرع لوكيل التفليسة ممارسة جميع حقوق ودعاوى المفلس المتعلقة بذمته طيلة فترة التفليسة، لكن المشرع الجزائري ألغى نص المادة 238 من الأمر رقم 75-59 المعدل والمتمم المتضمن القانون التجاري التي كانت تنص على وكيل التفليسة، واستبدله بالوكيل المتصرف القضائي بموجب المادة 4 من الأمر رقم 96-23 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي¹: " يعين الحكم الصادر بالتسوية القضائية أو الإفلاس الوكيل المتصرف القضائي من بين الأشخاص المسجلين في القائمة التي تعدها اللجنة الوطنية المذكورة في المادة 9 أدناه".

2-1- الوكيل المتصرف القضائي: هو شخص مكلف بموجب حكم قضائي، بتسيير أموال الغير أو ممارسة وظائف المساعد أو مراقبة تسيير هذه الأموال، في حدود ما يسمح به القانون، هذا ما يتضح من نص المادة 2 من الأمر رقم 96-23 السابق ذكره.

2-2- غل يد المفلس: تغل يد المفلس من تاريخ صدور حكم الإفلاس، ويحل محله الوكيل المتصرف القضائي.

1- الأمر رقم 96-23 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي مؤرخ 23 صفر 1417 الموافق 1996/07/09، (ج ر عدد 43 صادر 24 صفر 1417 الموافق 1996/07/10)، 14-17.

الفرع الثاني: البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالعقار

خروجاً عن القواعد العامة في البيوع العقارية العادية التي تتم تحت إشراف ضابط عمومي والتي تلعب فيها إرادة الأطراف الدور الرئيسي، تدخل المشرع واستثنى بعض البيوع العقارية من القاعدة العامة، وجعلها تتم تحت إشراف القضاء وجوباً، وحدد إجراءات بيعها بالمزاد العلني من أجل حماية الملكية العقارية المملوكة على الشيوع وتسهيل الخروج منه في حال تعدد القسمة، أو حماية الملكية العقارية المثقلة بتأمين عيني لأنها الضمان الوحيد لاستيفاء الدائنين لديونهم.

أولاً- العقار المملوك على الشيوع

1- مفهوم الشيوع في الملكية العقارية

يعد الشيوع حالة قانونية تنشأ بامتلاك شخصين أو أكثر عقار، بموجب واقعة مادية كالميراث أو الحيازة التي توفرت فيها الشروط القانونية لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم، أو بالتصرف القانوني كالعقد أو بالإرادة المنفردة، تكون حصة كل واحد منهم غير مفرزة وتعد متساوية ما لم يقر الدليل على عكس ذلك.

2- شروط بيع العقار المملوك على الشيوع بالمزاد

نصت المادة 728 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " إذا تعذرت القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالإجماع".

وجسد المشرع نص هذه المادة بموجب المادة 786 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره نصت على ما يلي: "إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عيناً، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوع.

تشتمل قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه، على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم، ويرفق بها فضلاً عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني".

يستخلص من المادتين السابقتين الشروط الواجب توفرها حتى يتم بيع العقار المملوك على الشيوخ بالمزاد وتتمثل فيما يلي:

- استحالة القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته.
- يتم بيع العقار المملوك على الشيوخ بالمزاد.
- صدور حكم أو قرار قضائي ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم إمكان القسمة.

- تقتصر المزايدة على الشركاء إذا اتفقوا بالإجماع على ذلك.

3- حق طلب إلغاء قائمة شروط: أجاز المشرع لكل مالك في الشيوخ بعد تبليغه رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع الاعتراض عليها وفق ما نصت عليه المادة 787 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وجميع المالكين على الشيوخ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء، طبقاً لأحكام هذا القانون".

ثانياً- العقار المثقل بتأمين عيني

نصت المادة 788 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

يبلغ رسمياً المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء طبقاً لأحكام هذا القانون".

أشار المشرع في النص المذكور للتأمينات العينية عموماً، وتشمل هذه التأمينات ما يلي:

1- الرهن الرسمي : هو حق عيني تبعي، ينشأ بموجب عقد رسمي يكسب به الدائن حقا عينيا تبعيا على عقار مملوك للراهن أو للغير¹، ضمانا و تأمينا لوفاء دينه ولتحقيق ذلك أعطى القانون للدائن حق الأولوية في التقدم على كل الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان وهذا ما يستخلص من المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، و يبقى العقار في حيازة مالكة وله حق التمتع والتصرف فيه باعتبار حق الملكية من بين الحقوق التي كفلها الدستور².

وحددت المادة 883 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره طرق انعقاد الرهن الرسمي على سبيل الحصر، وهي العقد الرسمي أو الحكم القضائي أو النص القانوني على ذلك ولكن رغم انعقاده صحيحا، فإن ذلك لا يغني عن القيد الذي أوجبه القانون حتى ينتج آثاره في مواجهة الغير³، وتكون بموجبه للدائن كل الامتيازات التي منحها له القانون⁴.

2- الرهن العقاري الحيازي : " هو حق عيني تبعي ينشأ بموجب عقد رسمي، يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، بتسليمه مال يحبسه الدائن في يده أو في يد الغير إذا اتفقا المتعاقدان على ذلك، ويمنحه هذا العقد أولوية على الدائنين العاديين واللاحقين له في تاريخ القيد، في تقاضي حقه إذا حل أجله من هذا المال في أي يد كان هذا ما أشارت له المادة 948 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره⁵، وأوجب القانون قيده حتى ينتج آثاره في مواجهة الغير، وتكون بموجبه للدائن كل الامتيازات المقررة قانونا وهذا أشارت له المادة 950 من

1 - المادة 884 من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره نصت على ما يلي: يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن هو مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.

2 - المادة 27 و 28 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق ذكره.

3 - المادة 904 فقرة أولى من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره.

4 - المادة 904 فقرة أولى: لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار.

5 - إنجي هند زهدور ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015/2016، ص 215 .

6 - محمدي فريدة زواوي ، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 34.

الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي ".

3- التخصيص: هو حق عيني تبقي ينشأ بموجب حكم قضائي بات على عقار أو عدة عقارات مملوكة للمدين لمصلحة الدائن، حيث تكون له أولوية على باقي الدائنين اللاحقين له في مرتبة القيد في أي يد كان العقار¹.

أوجب القانون قيده حتى ينتج أثاره في مواجهة الغير، وتكون بموجبه للدائن كل الامتيازات المقررة قانونا.

4- الامتياز: عرفته المادة 982 فقرة أولى من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره بأنه: " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مع مراعاة لصفته. ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني ".

وتتقسم حقوق الامتياز إلى قسمين:

- **حقوق الامتياز العامة:** حقوق الامتياز العامة ترد على كل أموال المدين من منقولات وعقارات هذا ما أشارت له المادة 984 فقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره.

- **حقوق الامتياز الخاصة:** ترد هذه الحقوق على أموال منقولة أو عقارية محددة، هذا ما أشارت له المادة 984 فقرة 2 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره².

وحقوق الامتياز التي تتعلق بموضوع الدراسة هي حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار قسمها المشرع الجزائري إلى ثلاثة أنواع هي:

- **امتياز بائع العقار:** نصت عليه المادة 999 من الأمر المعدل والمتمم السابق ذكره: " ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع.

ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التنفيذ في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا ".

1 - محمدي فريدة زواوي ، نفس المرجع ، ص 36 .

2 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 96.

-امتياز المقاولين والمهندسين: نصت عليه المادة 1000 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه العمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد".

-امتياز المتقاسم: نصت عليه المادة 1001 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: "أن للشركاء الذين اقتسموا عقارا حق امتياز عليه تأميننا له لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بما في ذلك من حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999".

المطلب الثاني : الإجراءات القضائية للبيع العقارية الإرادية

تخضع البيوع العقارية كغيرها من البيوع للقواعد العامة التي نص عليها الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، وأهمها مبدأ الرضائية واعتبر العقد شريعة المتعاقدين أي هو القانون الذي ينظم العلاقة التعاقدية بين أطرافه، تم أورد استثناء على هذه القاعدة، يتمثل في إفراغ العقد في شكل معين حدده المشرع، إضافة لشهره في المحافظة العقارية كلما تعلق الأمر بتصرفات أو قيود ترد على عقار أو حق عيني عقاري، لكن رغم كل هذه الإجراءات المتبعة في التصرفات العقارية، لاحظ المشرع قصورها في توفير الحماية للملكية العقارية أو أحد الحقوق العينية العقارية المملوكة لبعض الفئات، استدعى ذلك تدخله بتوفير حماية قضائية لأملاك هذه الفئات، ونظم مسألة بيع عقاراتهم بالمزاد العلني، باتباع مجموعة من الإجراءات تحت إشراف القضاء، من خلال ما سبق تم تقسيم هذا المطلب كما يلي :

الفرع الأول: الإجراءات القضائية الخاصة بكل نوع من البيوع العقارية الإرادية

الفرع الثاني: الإجراءات القضائية المشتركة للبيع العقارية الإرادية

الفرع الأول: الإجراءات القضائية الخاصة بكل نوع من البيوع العقارية الإرادية

أولاً- الإجراءات القضائية الخاصة ببيع عقار ناقص الأهلية والمفقود والمفلس

1- الحصول على الإذن بالبيع

1-1- الإذن القانوني ببيع عقار ناقص الأهلية

قيد المشرع تصرفات الولي في حال وجوده أو الوصي¹ في حال وجوده أو المقدم² في نص المادة 88 الفقرة الثانية من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، بالرجوع للقاضي المختص، واستصدار إذن للقيام بالتصرفات التالية:

-بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة،

-بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة،

-استثمار أموال القاصر بالإقراض، أو الاقتراض، أو المساهمة في شركة،

-إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن خمس سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن

الرشد.

وقيد المشرع قاضي شؤون الأسرة بضوابط في منح الإذن المتعلق بالتصرفات المذكورة تتمثل في مراعاة حالة الضرورة ومصلحة القاصر على وجه العموم وناقص الأهلية على وجه الخصوص في هذا الموضوع، واشترط عليه أن يتم البيع بالمزاد العلني، هذا ما أشارت له المادة 89 من نفس القانون.

وحددت المادة 479 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره الطبيعة القانونية لهذا الإذن بنصها على ما يلي: " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانوناً، والمتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة، بموجب أمر على عريضة " .

1- المادة 95 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: للوصي نفس سلطة الولي في التصرف وفقاً لأحكام المواد (88 و 89 و 90) من هذا القانون.

2- المادة 99 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد أقاربه أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة.

1-2- الإذن القانوني ببيع عقار المفقود

نصت المادة 479 من القانون 08-09 السابق ذكره تنص على ما يلي: " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا، والمتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة، بموجب أمر على عريضة " .

ونصت المادة 95 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " للوصي نفس سلطة الولي في التصرف وفقا لأحكام المواد (88 و 89 و 90) من هذا القانون " .
ونصت المادة 100 من القانون رقم 84-11 السابق ذكره: "يقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام" .

من خلال استقراء النصوص السابقة يتضح أن الإذن ببيع أموال المفقود يمنح للمقدم من طرف قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة، ويرجع ذلك لكون المشرع الجزائري منح الوصي نفس سلطة الولي في التصرف وفقا لأحكام المواد (88 و 89 و 90) من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، وفي نفس الوقت ساوى بين المقدم والوصي وأخضع المقدم لنفس أحكام الوصي، وبالنتيجة للمقدم نفس سلطة الولي في التصرف في أموال المفقود وفق أحكام المواد (88 و 89 و 90) المذكورة أعلاه.

1-3- الإذن القانوني ببيع عقار المفلس

الإذن القانوني ببيع عقار المفلس نصت عليه المادة 783 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره ولم يحدد هذا القانون من يمنحه ، يتطلب ذلك الرجوع للقانون الذي نظم الإفلاس والتسوية القضائية والمتمثل في الأمر رقم 75-59 المعدل والمتمم السابق ذكره، حيث نصت المادة 268 منه على ما يلي: " يشرع وكيل التفليسة بإذن القاضي المنتدب في بيع الأشياء المعروضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمنا باهظا، كما أنه يشرع في تحصيل الديون ويؤمن استمرار الاستغلال إن كان مأذونا به طبقا للشروط المبينة في المادة 277 " .

ونصت كذلك المادة 242 من نفس القانون على ما يلي: " للمدين أن يحصل ولأسرته على معونة من الأصول يحددها القاضي المنتدب بأمر بناء على اقتراح وكيل التفليسة .

ويجوز الإذن باستخدامه تسهيلا للتسيير في حالة الإفلاس بأمر من القاضي المنتدب " .

يتضح من النصين أن القاضي المنتدب هو الذي يمنح الإذن في التصرف في بيع الأموال التي يخشى تلفها أو انخفاض قيمتها، أو من أجل حصول المدين أو أسرته على معونة، أو لتسيير إجراءات التقلية، وهذا بناء على طلب الوكيل المتصرف القضائي.

تعين القاضي المنتدب : يتم تعين هذا القاضي في بداية كل سنة قضائية بأمر من رئيس المجلس القضائي باقتراح من رئيس المحكمة، هذا ما تضمنه نص المادة 235 فقرة أولى المعدل والمتم السابق ذكره، يمنح القاضي المنتدب للوكيل المتصرف القضائي الإذن ببيع بعض الأموال التي يخشى هلاكها أو انخفاض قيمتها، هذا ما تضمنه نص المادة 268 من الأمر رقم 75-59 المعدل والمتم السابق ذكره، أما بيع العقار يتم طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد الحصول إذن ببيعه، هذا ما نصت عليه المادة 783 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره صادر عن القاضي المنتدب.

2- قيام المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية.

3- إخطار النيابة العامة بإيداع قائمة شروط البيع.

ثانياً- الإجراءات القضائية الخاصة ببيع العقار المملوك في الشيوخ

1- صدور حكم أو قرار قضائي يقضي ببيع العقار المملوك في الشيوخ لتعذر القسمة عينا أو عدم إمكان القسمة بغير ضرر

2- طلب المالك في الشيوخ الذي يريد تعجيل البيع من المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة.

3- ذكر في قائمة شروط البيع كل المالكين في الشيوخ وموطن كل واحد منهم.

رابعا- قيام المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية ولكل المالكين في الشيوخ.

ثالثاً- الشروط والإجراءات القضائية الخاصة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني

1- شروط بيع العقار المثقل بتأمين عيني

-رغبة المدين بالوفاء بديونه.

-عدم سعي الدائنين لطلب ديونهم.

-عدم مباشرة الدائنين اجراءات التنفيذ على المدين.

2- الإجراءات القضائية الخاصة ببيع العقار المثقل بتأمين عيني

- قيام المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية.

الفرع الثاني: الإجراءات القضائية المشتركة للبيوع العقارية الإرادية

حدد المشرع الإجراءات المشتركة للبيوع الخاصة رغم اختلافها من حيث التقسيم الذي اعتمده في النصوص القانونية، إلى بيوع تتعلق بالعقار أو الحق العيني العقاري، وبيوع تتعلق بالشخص مالك العقار أو الحق العيني العقاري، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

أولاً- إعداد قائمة شروط البيع والمستندات المرفقة بها

1- إعداد قائمة شروط البيع: نصت المادة 783 فقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: " تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية :

- الإذن الصادر بالبيع،

- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها، عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،

- شروط البيع والتمن الأساسي،

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء،

- بيان سندات الملكية.

من خلال نص المادة يتضح أن قائمة شروط البيع تتضمن البيانات لتالية:

1-1- الإذن الصادر بالبيع: سبق التطرق لإجراءات استصدار الإذن بالبيع، في الفرع الأول الخاص بالإجراءات القضائية الخاصة بكل نوع من البيوع العقارية الإرادية من نفس المطلب.

2-1- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري: يجب تعيين العقار و/ أو الحق العيني

العقاري تعيينا دقيقا، يشمل على العموم موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة

الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وكل البيانات التي تفيد في التعيين، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

لقد اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره ، وجسده بمراسيم تنفيذية، وكان على المشرع اعتماد التعيين المنصوص عليه في المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره كون قانون الإجراءات المدنية والإدارية صدر سنة 2008.

1-3- شروط البيع والثمن الأساسي.

1-4- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا أمكن ذلك: تجزئة العقار إلى أجزاء في حال كان ذلك ممكنا من الناحية القانونية، تساعد من في تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.

1-5- بيان سندات الملكية

يتوجب ذكر في قائمة شروط البيع مراجع شهر الوثائق الرسمية التي تثبت ملكية العقار و /أو الحق العيني العقاري.

2- المستندات المرفقة بقائمة شروط البيع

حدد المشرع في نص المادة 784 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره المستندات المرفقة بقائمة شروط البيع وهي تشمل ما يلي:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية

- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الاقتضاء

- الشهادة العقارية¹.

ثانيا- التبليغ الرسمي بإيداع قائمة شروط البيع

-يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي أو الإخطار حسب الحالة بإيداع لقائمة شروط البيع إلى الأطراف التالية:

1- الدائنين أصحاب التأمينات العينية: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للدائنين أصحاب التأمينات العينية، يتيح لهم الفرصة في تقديم طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها، هذا ما يتضح من نص المادة 785 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره التي تضمنت

1- أنظر المادة 784 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

ما يلي: " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وإخطار النيابة العامة ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها، عند الاقتضاء، طبقاً لأحكام هذا القانون ."

2- النيابة العامة: يقوم المحضر القضائي بإخطار النيابة العامة بإيداع قائمة شروط البيع، يرجع سبب ذلك لكونها طرفاً أصلياً في قضايا الأسرة، هذا ما نصت عليه المادة 3 من القانون رقم 84-11 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: "تعد النيابة العامة طرفاً أصلياً في جميع القضايا الرامية لتطبيق هذا القانون."

ثالثاً- إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيع العقارية القضائية الإرادية

نصت المادة 789 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: " تطبق على البيع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 أعلاه، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة، المنصوص عليها في هذا القانون ."

يتضح جلياً من مضمون هذا النص أن المشرع الجزائري لم يحدد إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيع العقارية القضائية الإرادية، بل أحال على تطبيق نفس النصوص القانونية المتعلقة بإجراءات النشر والتعليق المتبعة في البيع العقارية الجبرية المحددة في القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

1- تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني

يحدد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني في قائمة شروط البيع، وإذا لم يحدد فيها يحدده رئيس المحكمة بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو من له مصلحة¹ بعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الآجال القانونية، وهذا ما أشارت له المادة 747 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، بنصها على ما يلي: "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ."

يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت ."

1- عبد السلام ديب ، المرجع السابق ص 404 .

2- نشر مستخرج قائمة شروط البيع

يتم نشر مستخرج قائمة شروط البيع كما يلي:

- في جريدة يومية وطنية.

- التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال الثمانية أيام الموالية لآخر تبليغ رسمي لقائمة

شروط البيع.

يتم إثبات نشر مستخرج قائمة شروط البيع بنسخة من الجريدة ونسخة من محضر التعليق.

يهدف المشرع الجزائري من وراء هذا الإجراء بالسماح للأشخاص الاطلاع على قائمة شروط

البيع في مكتب المحضر القضائي، أو في أمانة ضبط المحكمة المختصة¹.

3- الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

يقوم المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني ب 30 يوما كأقصى حد و 20 يوما

كأدنى حد، بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، ويوقعه ويقوم بنشر

الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، أما في حال بيع عقار المفقود يثار

التساؤل بخصوص من يتحمل هذه النفقات.

يتضمن المستخرج مجموعة بيانات حددتها المادة 749 الفقرة الثانية من نفس القانون وتشمل

ما يلي:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد

وموطن كل منهم.

- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.

- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

1- أنظر المادة 748 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

4- نشر إعلان البيع بالمزاد العلني

أحال المشرع الجزائري بموجب نص المادة 789 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على تطبيق نص المادة 750 من نفس القانون وبالرجوع لهذا النص يتم نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بالطرق التالية:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة ولم يحدد نص المادة 750 مكان النشر بالنسبة للعقارات المراد بيعها إراديا.
 - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار.
 - في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع.
 - في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يقع فيها العقار.
 - في الساحات والأماكن العمومية.
 - في أي مكان يحتمل فيه ضمان حضور أكبر عدد من المزايدين¹.
- يتم إثبات نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

رابعا- جلسة البيع بالمزاد العلني

1- شروط انعقاد الجلسة

نصت المادة 753 فقرة أولى من القانون 08-09 السابق ذكره على ما يلي: " يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي، وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية أيام (8) على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص".

يتضح من هذا النص أن المشرع حدد شروط انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني فيما يلي:

- يجب أن يترأس الجلسة رئيس المحكمة أو يعين هذا الأخير قاضي بدلا عنه للقيام بذلك.
- يجب أن ينعقد البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية.

1- أنظر المادة 750 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

- يجب أن تتعقد جلسة البيع بالمزاد العلني في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لها.

- يجب حضور جلسة البيع بالمزاد العلني المحضر القضائي، وأمين الضبط، وعدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص.

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري لم يشر لحضور الممثل القانوني لناقص الأهلية أو المفقود أو المفلس أو المالكين في الشياخ أو المدين بالتأمين العيني حسب الحالة لجلسة البيع بالمزاد العلني، لأن النص يتعلق بالبيع القضائية الجبرية وعليه اكتفى بذكر حضور الدائنين المقيديين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية أيام (8) على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

2- افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني

- بعد افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، يقوم رئيس الجلسة بالتأكد من حضور أطراف الحجز ومن إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق بالنسبة للبيع الجبرية، أما فيما يخص البيع الإرادية لم يشر المشرع الجزائري في نص المادة 754 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره لحضور الممثل القانوني لناقص الأهلية أو المفقود أو المفلس أو المالكين في الشياخ أو المدين بالتأمين العيني حسب الحالة، لأن هذا النص يتعلق بالبيع القضائية الجبرية، والبيع الخاصة تدخل ضمن البيع القضائية الإرادية.

3- افتتاح المزاد العلني

- بعد ما يتأكد رئيس الجلسة من صحة الإجراءات يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويقوم بعد ذلك بما يلي:

- يذكر بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف.

- تحديد مبلغ التدرج في المزايدة، ويعتمد في هذا التحديد على أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، ويتقيد بشرط أن لا يقل مبلغ التدرج عن 10000.00 دج في كل عرض يلي الذي قبله¹.

1- أنظر المادة 754 فقرة أولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

4- تأجيل جلسة البيع

تؤجل جلسة البيع بناء على طلب ونفقة أطراف الحجز في البيوع الجبرية، وفي البيوع الإرادية لم يحدد المشرع من له الحق في ذلك، لكن يبقى الطلب مرتبط بالمصلحة، وبالتالي يمكن لصاحب المصلحة طلب تأجيل جلسة البيع وعلى نفقته متى كان ذلك مبني على أسباب جدية ومن أبرز هذه الأسباب ما يلي:

- إذا كان عدد المزايدين في جلسة البيع الأولى أقل من ثلاثة أشخاص، وهو الحد الأدنى المحدد قانونا حسب ما نصت عليه المادة 753 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، في الجلسة الموالية لا يعير رئيس الجلسة أهمية لعدد المزايدين.

- ضعف العروض المقدمة في جلسة البيع الأولى والثانية، أي تكون هذه العروض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة المحدد مسبقا، يقرر الرئيس تأجيل الجلسة وإنقاص عشر الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق المذكورة سابقا.

- يباع العقار أو الحق العيني في الجلسات الموالية لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي¹.

- يتم تأجيل جلسة البيع بأمر تأجيل البيع، يحدد فيه تاريخ جلسة البيع خلال آجال لا تقل عن 30 يوما، ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ صدور الأمر بالتأجيل، هذه المدة من أجل إعادة إجراءات النشر والتعليق السابق ذكرها، هذا ما أشارت له المادة 755 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

5- رسو المزاد

5-1- المزايدة

يعتمد القاضي في جلسة البيع بالمزاد العلني عطاء المزايدين الذي تقدم بأكبر عرض ولم يزد عليه بعد نداءه ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، يعتمد العرض المقدم بعد آخر نداء له، هذا ما يتضح من نص المادة 757 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

1- أنظر المادة 754 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

ونفس الإجراءات نص عليها قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري السابق ذكره نصت المادة 439 منه على ما يلي: "إذا تقدم مشتر أو أكثر في جلسة البيع يعتمد القاضي العطاء في الجلسة فوراً لأكبر عرض، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال ثلاث دقائق منها للمزايدة".
النصان لا يختلفان إلى في عبارة المناداة الواردة في النص الجزائري أما بالنسبة للعطاء فيتم اعتماد أكبر عرض، وبالنسبة للوقت فيتم إقرار العرض الذي لا يزداد عليه خلال ثلاث دقائق.

5-2- دفع الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة

يجب على المزايد الذي اعتمد القاضي عطاؤه دفع خمس المبلغ المعتمد، والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، أي قبل أن ترفع الجلسة من طرف الرئيس، ويدفع المبلغ الباقي بأمانة ضبط المحكمة خلال أجل لا يتجاوز 8 أيام من تاريخ الجلسة التي رسي فيها عليه المزاد، هذا ما نصت عليه المادة 757 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

على خلاف ذلك اشترط المشرع المصري على المزايد الذي اعتمد القاضي عطاؤه إيداع الثمن كاملاً، إضافة لمصاريف ورسوم التسجيل للحكم بإيقاع البيع، وفي حال إيداع خمس الثمن يؤجل البيع، وإذا قام بإيداع الثمن كاملاً في الجلسة الموالية حكم القاضي بإيقاع البيع، هذا ما نصت عليه المادة 440 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري السابق ذكره: " يجب على من يعتمد القاضي عطاؤه أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن الذي اعتمد، والمصاريف ورسوم التسجيل، وفي هذه الحالة تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه.

فإن لم يودع الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته في نفس الجلسة.

وفي حالة عدم إيداع الثمن كاملاً يؤجل البيع.

وإذا أودع المزايد الثمن في الجلسة التالية حكم بإيقاع البيع عليه إلا إذا تقدم في هذه الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة العشر مصحوباً بكامل الثمن المزاد، ففي هذه الحالة تعاد المزايدة في نفس الجلسة على أساس هذا الثمن.

فإذا لم يتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقدّم المزايد الأول بإيداع الثمن كاملاً وجبت إعادة المزايدة فوراً على ذمته، ولا يعتد في هذه الجلسة بأي عطاء غير مصحوب بكامل قيمته.
ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يخالف ذلك".

5-3- حالة تخلف الراسي عليه المزاد

في حالة تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع باقي الثمن خلال المدة المحددة في المادة 757 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام، وإذا لم يستجيب يعاد البيع بالمزاد على ذمته.

يتوجب على الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع باقي الثمن خلال المدة المحددة في المادة 757 أعلاه دفع فرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسي عليه، ويحرم من الزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى من الثمن الذي رسي عليه المزاد¹.
نفس الشيء نصت عليه المادة 443 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري: "يلزم المزايد المتخلف بما ينقص من ثمن العقار وبالفوائد.

ويتضمن الحكم بإيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد، ولا يكون له حق في الزيادة بل يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال".

خامسا - حكم رسو المزاد

1- مضمون حكم رسو المزاد

يتضمن حكم رسو المزاد مجموعة من البيانات حددتها المادة 763 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره بنصها على ما يلي: يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

- 1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز ولإجراءات التي تلتها، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- 2- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- 3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.
- 4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- 5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- 6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

1- أنظر المادة 758 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزداد.

2- أثر حكم رسو المزداد

2-1- الأثر الإنشائي

خروجاً عن قاعدة الأثر الإنشائي للشهر المنصوص عليها في المادة 793 للأمر 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره التي تنص على ما يلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون " .

وأكدت هذه القاعدة المادة 16 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره، بنصها على ما يلي: " إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " .

أجاز المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 السابق ذكره، نقل الملكية العقارية أو الحق العيني للراسي عليه المزداد، واعتبر حكم رسو المزداد سند ملكية، هذا ما أكدته المادة 762 فقرة أولى منه بنصها على ما يلي: " تنتقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل لإرتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزداد سنداً للملكية " .

ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً خلال شهرين من تاريخ صدوره، هذا ما أكدته المادة 762 الفقرة الثانية من نفس القانون بنصها على ما يلي: " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين (2) من تاريخ صدوره " .

من خلال النصوص المذكورة يتضح أن حكم رسو المزداد هو الذي ينقل الملكية، واستوجب شهر حكم رسو المزداد من طرف المحضر القضائي احتراماً لقاعدة الأثر النسبي للشهر المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره ، ويكون أثر الشهر رجعي لتاريخ صدور حكم رسو المزداد، يتضح ذلك من عدم إمكانية تصرف الراسي عليه المزداد العلني في الملكية العقارية أو الحق العيني ، ما لم يتم شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، لعدم شهر أصل ملكيته المتمثل في حكم رسو المزداد .

نصت المادة 447 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري السابق ذكره على ما يلي: " يقوم قلم الكتاب بالنيابة عن نوي الشأن بطلب تسجيل الحكم بإيقاع البيع خلال ثلاثة الأيام التالية لصدوره.

ويكون الحكم المسجل سندا بملكية من أوقع البيع عليه.

على أنه لا ينقل إليه سوى ما كان للمدين أو للحائز أو الكفيل العيني من حقوق في العقار المبيع".

يتضح من مضمون هذا النص أن الحكم بإيقاع البيع لا ينقل الملكية العقارية في التشريع المصري بل تسجيل¹ الحكم بإيقاع البيع خلال ثلاثة الأيام التالية لصدوره هو الذي ينقل الملكية العقارية، وهذا عكس ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 762 فقرة أولى من القانون رقم 09-08 السابق ذكره.

2-2- الأثر المطهر

2-2-1- الأثر المطهر لإشهار حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للدائنين أصحاب التأمينات العينية بقائمة شروط البيع، لمنحهم فرصة الاعتراض عليها قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام هذا ما أشارت له المادة 785 من القانون رقم 09-08 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وإخطار النيابة العامة ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها، عند الاقتضاء، طبقاً لأحكام هذا القانون ".

لم يحدد المشرع أجل تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع بل أحال النص إلى تطبيق أحكام هذا القانون، والمقصود هنا القانون رقم 09-08 السابق ذكره، وبالرجوع للمادة 742 منه التي تتضمن ما يلي: " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وتسجل الاعتراضات في سجل خاص بعد رفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي.

1- التسجيل في التشريع المصري يقصد به لإشهار العقاري مقارنة مع التشريع الجزائري.

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام.

إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ".
هذا الإجراء كفيل بتطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية التي لم يتقدم أصحابها بالاعتراض عليها.

لكن بالرغم من كل ما تقدم لم يكتفي المشرع بهذا الأثر، ورتب على شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بتطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية بقوة القانون، هذا ما أشار له في المادة 764 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بتطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية ".

2-2-2- الأثر المطهر لإشهار حكم رسو المزاد في التشريع المصري

تنص المادة 450 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري التي على ما يلي: " يترتب على تسجيل الحكم بإيقاع البيع، أو التأشير به وفقاً لحكم المادة 448، تطهير العقار من حقوق الامتياز والاختصاص والرهن الرسمية والحيازية، التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع، وأخبروا بتاريخ جلسته طبقاً للمادتين 417، 426، ولا يبقى لإحقيهم في الثمن ".
يتضح من هذا النص أن الشهر يطهر العقار من التأمينات العينية في مواجهة الأشخاص الذين تم إعلانهم بقائمة شروط البيع، وأخبروا بتاريخ جلسة البيع.

2-2-3- مقارنة الأثر المطهر لإشهار حكم رسو المزاد بين التشريعين الجزائري والمصري

من خلال ما سبق يتضح أن النص المصري أكثر دقة ووضوح باعتبار الشهر يطهر العقار من التأمينات العينية في مواجهة الأشخاص الذين تم إعلانهم بقائمة شروط البيع، وأخبروا بتاريخ جلسته طبقاً للمادتين 417، 426، وبالنتيجة لا يبقى لهؤلاء سوى حقهم في الثمن، أما أصحاب التأمينات العينية الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، يبقى حقهم قائم ولا يطهر إشهار حكم رسو المزاد العقار المثقل في مواجهتهم بل تبقى حقوقهم قائمة.

على عكس ذلك المشرع الجزائري رتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بتطهير العقار من كل التأمينات بصفة مطلقة، رغم نصه في المادة 785 من

القانون رقم 08-09 السابق ذكره على تبليغ الدائنين أصحاب التأمينات العينية بقائمة شروط البيع يستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري افتراض تبليغ الدائنين أصحاب التأمينات العينية بصفة قطعية، وعلى هذا الأساس نص في المادة 764 السابق ذكرها على التطهير بصفة قطعية، لكن من الناحية العملية قد يحدث أن لا يبلغ أحد الدائنين أصحاب التأمينات العينية لعدة أسباب منها عيوب نظام الشهر الشخصي كعدم قيد الرهن في البطاقة العقارية، أو تلف البطاقة المقيد به الحق العيني التبعية، أو بسبب تقصير أو سهو المحضر القضائي، وبالنتيجة تضيع حقوق الدائن بحق عيني تبعية في حال لم يبلغ بقائمة شروط البيع.

3- قابلية الطعن في حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن هذا ما تضمنه نص المادة 765 من القانون 08-09 السابق ذكره: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " .

بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري نص في المادة 451 على ما يلي: " لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة، أو في شكل الحكم، أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانونا.

ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم " . من خلال مقارنة النصين يتضح أن النص المصري أكثر دقة وتفصيل، لأنه أجاز الطعن بالاستئناف في حكم رسو المزاد لعيب في إجراءات المزايدة أو في شكل الحكم، أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانونا.

4- الطبيعة القانونية لوثيقة بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

سمى المشرع المغربي ما ينتهي به بيع عقار القاصر بالمزاد العلني وثيقة البيع هذا ما يتضح من الفصل 211 من قانون المسطرة المدنية المغربي: "لا يطعن في وثيقة البيع إلا بالزور". وهذه التسمية على عكس المشرع الجزائري والمصري حيث أطلقا عليها تسمية الحكم هذا ما تضمنه نص المادة 765 من القانون 08-09 السابق ذكره: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " .

ونفس نص المادة 451 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري على ما يلي: " لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة، أو في شكل الحكم، أو لصدوره بعد رفض طلب وقف لإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانونا.

ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم ". بالرجوع لنص الفصل 211 من قانون المسطرة المدنية المغربي نجد المشرع المغربي استعمل عبارة لا يطعن في وثيقة البيع إلا بالزور والمعروف قانونا أن الطعن لا يرد إلا على الأحكام والقرارات القضائية، وبالنتيجة رغم ذكره لعبارة وثيقة البيع فإنه عاملها معاملة الحكم ومنحه حجية مطلقة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

يتضح أن كل من التشريع الجزائري والمغربي رغم اختلاف التسمية إلا أنهما منحا حكم رسو المزداد لبيع عقار القاصر أو ناقص الأهلية حسب الحالة حجية مطلقة لا يمكن الطعن فيها. أما المشرع المصري لم يشر للطعن بل نص على عدم جواز استئناف حكم إيقاع البيع إلا في حالات محددة على سبيل الاستثناء، في حالة وجود عيب في إجراءات المزايدة، أو في شكل الحكم، أو في حالة صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانونا وهي حالات واردة على سبيل الحصر.

الفصل الثاني: الحماية الإدارية والجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها

نظرا للأهمية التي تحظى بها الملكية العقارية في التشريع الجزائري، وعلى غرار معظم التشريعات العالمية، عزز المشرع الجزائري الحماية المدنية للملكية العقارية بحماية إدارية وحماية جزائية لتكريس الحماية الدستورية للملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها.

وفي نفس الوقت خص المشرع الجزائري السلطة بامتيازات خاصة بحجة تحقيق المنفعة العامة، ومن أبرز تطبيقاتها نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، والاستيلاء المؤقت على الملكية الخاصة، يعد هذا خروجاً عن الحماية التي خص بها المشرع الملكية العقارية الخاصة، وأجاز للإدارة استثناء نزع الملكية الخاصة أو الاستيلاء عليها، وفي نفس الوقت قيدها بإجراءات قانونية رتب على تخلفها البطلان، وأجاز للمضور الطعن في القرارات الناتجة عن هذه العملية، وفرض على الجهة المستفيدة دفع تعويض عادل ومنصف للمضور قبل الشروع في هذه العملية، وأجاز لهذا الأخير الطعن في التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

إضافة للحماية المدنية والحماية الإدارية، وفر المشرع الجزائري حماية جزائية للملكية العقارية الخاصة في حال تم التعدي على الملكية العقارية الخاصة واعتبرها المشرع الجريمة الوحيدة التي تمس الملكية العقارية في حد ذاتها، وتقوم متى تحققت أركانها التي حددها القانون، والهدف من ذلك هو توفير حماية للملكية العقارية الخاصة عن طريق الردع بنوعيه الخاص والعام.

يتم التطرق لهذا الفصل من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها.

المبحث الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها

نظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة والاستيلاء الشرعي، لأجل حماية الملكية الخاصة، والحد من سلطة الإدارة، وتسهيل رقابة القضاء على تطبيق الإدارة للنصوص القانونية المنظمة للإجراءات الخاصة بهما، ومن أجل توفير حماية للمالك أو صاحب الحق العيني أجاز له القانون الحق في الطعن في القرارات الإدارية الصادرة في هذا الشأن من حيث مشروعيتها، ومن حيث التعويض الناتج عن هذه العملية، من أجل تفصيل هذه الجزئيات تم تقسيم هذا المبحث كما يلي:

المطلب الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد نزعها للمنفعة العامة

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد الاستيلاء عليها

المطلب الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد نزعها للمنفعة العامة

نظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، في شكل مجموعة قرارات إدارية مركبة ترتبط مع بعضها ارتباطا وثيقا، تهدف في الأخير لإتمام هذه العملية وعلى هذا الأساس نص المشرع الجزائري على مجموعة ضمانات إجرائية، اشترط على الإدارة اتباعها في إصدار هذه القرارات، ومنح لكل ذي مصلحة إضافة للضمانات القانونية ضمانات قضائية، تجيز له الطعن في أي قرار من قرارات نزع الملكية، أو في قيمة التعويض المترتب عن هذه العملية، وهذا من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة والحد من تعسف الإدارة، وعلى هذا الأساس يتم التطرق للضمانات القانونية لإجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وبعدها للرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: الضمانات القانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: الضمانات القانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة

يحمي القانون الملكية العقارية الخاصة، واعتبر التعدي عليها جريمة يعاقب عليها القانون لكن أجاز للإدارة استثناء نزعها من أجل تحقيق المنفعة العامة، ونظر لخطورة هذا الإجراء تدخل المشرع وقيد ممارسة هذا الاستثناء، وألزم الإدارة المعنية إتباع إجراءات محددة، تعد ضمانات لحماية الملكية العقارية الخاصة ضد التجاوز في استعمال الإدارة للسلطة التي خولها لها القانون واعتبر كل إجراء لنزع الملكية مخالف لهذه للإجراءات التي حددها المشرع باطل وعديم الأثر هذا ما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹: " كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون، يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به " .

أولاً- شرط اللجوء للطرق الودية لاقتناء الملكية العقارية الخاصة

اشتراط المشرع عدم اللجوء لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا بعد فشل كل الوسائل الأخرى لاقتناء الأملاك المراد نزع ملكيتها، والمقصود بهذه العبارة أنه يجب على الإدارة استعمال كل الطرق الودية لاكتساب الملكية المراد نزعها، هذا ما تضمنه نص المادة 2 فقرة أولى من القانون رقم 91-11 السابق ذكره: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية" .

يتم إثبات فشل محاولات الاقتناء بالتراضي بتقرير يعده المستفيد، يبين النتائج السلبية لهذه العملية، هذا ما تضمنه نص المادة 2 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية العقارية الخاصة

1- القانون رقم 91-11 المؤرخ 12 شوال 1411 الموافق 27/أبريل/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، (ج ر عدد 21، صادرة بتاريخ 23 شوال 1411 الموافق 08 مايو 1991، ص 693-697، اخر تعديل تم بقانون المالية لسنة 2014 مؤرخ 27 صفر 1435 الموافق 30/12/2013، (ج ر عدد 68 صادرة بتاريخ 28 صفر 1435 الموافق 31/12/2013، ص 13).

من أجل المنفعة العامة¹: "يخضع تطبيق الاجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي:

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى اجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي."

ثانيا - شرط توفر الاعتمادات المالية

اشترط المشرع الجزائري توفر الاعتمادات المالية، وكفايتها لتمويل العملية قبل اللجوء إلى نزع الملكية الخاصة، هذا ما تضمنه نص المادة 3 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: "يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها".

بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات وبعد وطني واستراتيجي، اشترط المشرع ذكر توفر الاعتمادات المالية التي تغطي عمليات نزع الملكية في المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، وأن يتم إيداعها لدى الخزينة العمومية، هذا ما نصت عليه المادة 10 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

بالنسبة لعمليات انجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء نظراً لارتباطها بالمصلحة العامة وبعدها الوطني الاستراتيجي، اشترط المشرع أن يتم التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، وأن لا تتم الحيابة الفعلية للأملاك المراد نزعها إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية لها إضافة لمساحة الارتفاق وفق سعر السوق العقارية يوم نزع الملكية، وأن يتم إيداعها لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذين انتزعت ملكيتهم، هذا ما نصت عليه المادة 12 مكرر 3 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره.

1- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق 27/07/1993، (ج ر عدد 51 مؤرخة في 12 صفر 1414 الموافق 01/08/1993، ص 26)، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 01 رجب 1429 الموافق 07/07/2008، (ج ر عدد 39 صادرة في 10 رجب 1429 الموافق 13/07/2008، ص 12).

ثالثا- شرط التقيد بالإجراءات القانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة

قيد المشرع الإدارة في عملية نزع الملكية العقارية الخاصة باتباع الإجراءات القانونية التالية:

1- التصريح بالمنفعة العامة

يتم التصريح بالمنفعة العامة بناء على الإجراءات التالية:

1-1- التحقيق المسبق

قبل البدء في إجراءات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، تعد الإدارة المستفيدة من هذا الإجراء ملفا يرسل إلى الوالي المختص إقليميا¹، والذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة ونافعة لدراسة هذا الملف، إذا قبل الوالي الملف يقوم بتعيين لجنة تحقيق²، دورها إثبات مدى فاعلية المنفعة العامة³، وقيد المشرع التصريح بالمنفعة العامة بشرط إجراء التحقيق المسبق كقاعدة عامة، هذا ما يتضح من نص المادة 4 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، لكن استثنى من ذلك العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني من إجراء التحقيق المسبق، وأجاز التصريح بالمنفعة العمومية دون هذا الإجراء، ويشترط تبليغ الأشخاص المراد نزع ملكيتهم، هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره يهدف التحقيق لتمكين المواطنين من معرفة طبيعة ومحتوى المشروع المراد لقيام به، ويتم فتح التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية بقرار من الوالي، يحدد المكان الذي يجري فيه التحقيق والمدة المخصصة له، حسب أهمية العملية، ويخضع قرار فتح التحقيق الصادر عن الوالي إلى

1- يشمل الملف الإداري حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره ما يلي :

-تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

-تصريحاً يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

-مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

- تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل.

2- المادة 6 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم نصت على ما يلي : تقوم بالتحقيق في المنفعة العمومية لجنة تحقيق تتكون هذه اللجنة من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنوياً حسب كفاءات ، تحدد بطرق تنظيمية.

يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم.

3- أحمد رحمانى، نزع الملكية من لأجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع العدد 2، 1994، ص21-

مجموعة من القواعد حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره ، تتمثل فيما يلي:

- الإشهار بمركز البلدية المعنية.
 - ينشر القرار في يوميتين وطنيتين.
 - كما ينشر في مجموعة من القرارات الإدارية للولاية.
- وبين قرار فتح التحقيق الهدف من التحقيق، وتاريخ بداية التحقيق ونهايته، وتشكيلة اللجنة التي تتضمن الأسماء والألقاب والصيغة، وكيفيات عمل اللجنة ويجب أن يتم إشهار و نشر هذا القرار قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق¹، هذا ما نصت عليه المادة 6 من مرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره.

تقوم لجنة التحقيق بتقديم تقرير ظرفي في مهلة 15 يوما بعد تاريخ إنهاء التحقيق حول المنفعة العمومية، وتستعرض فيه اللجنة استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للعملية المراد القيام بها، وتحدد في أي شكل تكمن المنفعة العمومية إن وجدت، وتظهر انعدامها إن لم يتحقق ذلك²، ولا بد على اللجنة أن تعطي رأيها في مدى فعالية المنفعة العامة، ولا يجوز لها ترك القرار للإدارة تنفرد به، وتبلغ نسخة من خلاصة اللجنة إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم وفرض المشرع على اللجنة الإفصاح الصريح عن رأيها حول مدى فعالية المنفعة العامة³.

1-2- قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يجب أن يتوفر في قرار التصريح بالمنفعة العمومية شرطان:

- أن يصدر القرار عن سلطة مختصة
- أن يحترم القرار القواعد الشكلية.

1 - رحماني أحمد، المرجع السابق، ص 25.

2 - المادة 9 من قانون رقم 91-11 المؤرخ 27/أبريل/1991 السابق الذكر التي تنص على ما يلي: تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها في أجل خمسة عشر 15 يوماً بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية تقريراً ظرفياً تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها، تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوباً إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.

3- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

1-2-1-1- صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن سلطة مختصة

1-1-2-1- التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي

يصرح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي بالنسبة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها لإنجاز بنى تحتية ذات بعد وطني واستراتيجي، هذا ما تضمنه نص المادة 12 مكرر من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره ، أدرجت بموجب نص المادة 65 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، نصت المادة 12 مكرر على ما يلي: " يتم اقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات وبعد وطني واستراتيجي " .

وهذا ما نصت عليه المادة 10 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

1-2-1-2- التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار مشترك أو قرارات مشتركة بين

وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية

يصرح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها في تراب ولايتين أو أكثر، أو بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات واقعة في ولاية واحدة هذا ما تضمنه نص المادة 10 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

-بقرار مشترك او قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات او الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين او عدة ولايات.

1-2-1-3- التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار من الوالي

يصرح بالمنفعة العمومية بموجب قرار من الوالي إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، هذا ما تضمنه نص المادة 10 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

-بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة بتراب ولاية واحدة".

1-2-2-1- احترام القواعد الشكلية لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

لابد من توافر الشروط التي جاءت بها المادة 11 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، وأكدتها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره والمتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية منشورا حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو أن ينشر في مدونة القرارات الإدارية للولاية.

- يجب أن يبلغ إلى كل واحد من الأشخاص المعنيين

- يجب أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته¹.

وهذا الشرط الأخير المتمثل في إشهار القرار في مركز البلدية، لا نجده في العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، حيث أوردت المادة 12 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، هذا الاستثناء بنصها على ما يلي: "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته".

العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني لا يخضع القرار فيها للإشهار والنشر².

1-2-2-1- مضمون المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة

يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المراد القيام بها.

- مساحة الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها وموقعها.

- قوام الأشغال المراد القيام بها.

1- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2006، ص44.

2 - وناس عقيلة، نفس المرجع، ص69.

- توفر الاعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المراد القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية.

- تحديد الأجل الأقصى لإنجاز عملية نزع الملكية بأربع سنوات، يمكن تمديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بأشغال كبرى ذات الطابع الوطني أو ذات المنفعة الوطنية¹.

1-2-2-2-1- مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة

يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية وتحديد المشروع المراد تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المراد القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- تحديد الأجل الأقصى لإنجاز عملية نزع الملكية مع العلم أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع سنوات، يمكن تمديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بأشغال كبرى ذات الطابع الوطني أو ذات المنفعة الوطنية².

2- تحديد كل الأملاك والمالكين للحقوق العقارية المراد نزعها

يهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد الأملاك والحقوق العينية المراد نزعها، تحديدا دقيقا حضوريا، وينتهي بإعداد مخطط قطع الأراضي³، وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق المراد نزعها.

2-1- التحقيق الجزئي

طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره فإن التحقيق الجزئي يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا، وكذلك توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، والتحقق منهم عن طريق معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية عند عدم وجود تلك المستندات.

1 - المادة 10 الفقرة الأولى من القانون رقم 91-11 السابق الذكر، وتقابلها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق الذكر.

2 - المادة 10 من القانون رقم 91-11 السابق ذكره ، وتقابلها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق الذكر.

3 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص33.

وبصورة عامة يقصد من هذا التحقيق هدفين أساسيين:

- إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع
- الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل خلال أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يقوم الوالي بإصدار قرار تعيين محافظ محقق من بين المساحين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، هذا قصد إنجاز التحقيق الجزئي، وقرار التعيين لا بد أن يتضمن ما يلي:
- اسم المحافظ ولقبه وصفته.

- المقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

ويجب أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية، ويبلغ لكل أصحاب الحقوق المعنيين، ويعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزعه¹.

2-2- إعداد مخطط قطع الأراضي وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق

بعد القيام بالتحقيق الجزئي يتم إعداد مخطط لقطع الأراضي المعنية وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق وهنا يقوم المحافظ المحقق بما يلي:

- فحص مستندات الملكية لتحديد هوية الأشخاص المعنيين.
 - معاينة حقوق الملكية في حالة انعدام المستندات القانونية للملكية.
 - الاطلاع على كافة الوثائق الإدارية الضرورية والاستماع لكل ذي مصلحة.
- يطلب من المحافظ العقاري التصديق على المستندات المقدمة لإثبات الملكية، ومدى قبولها وحجيتها القانونية، وبعد عملية التحقيق يعد المحافظ محضر مؤقت يضمنه النتائج الأولية الخاصة بمختلف الأملاك والحقوق، ويقوم بنشر نسخ من المحضر المؤقت، والمخطط الجزئي، بعد أن يصادق على مطابقتها للأصل، لمدة 15 يوماً بمقر البلدية التي فيها الأملاك، وفي الأماكن التي يتداول عليها الجمهور وبعض الإدارات العمومية²، وبعد انقضاء هذه المدة ينتقل المحافظ

1- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق الذكر.

2- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

المحقق من جديد إلى عين المكان في حال وجود منازعات أو مطالبات أو اعتراضات، ويقوم بتحرير محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية حيث يعد قائمة العقارات المحقق فيها ويبين بالنسبة لكل عقار هوية مالكة أو مالكيه¹، ويقدم المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً في حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه، ملف التحقيق المتضمن ما يلي :

- المخطط الجزئي.
- المحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.
- قائمة العقارات.

2-3- قرار قابلية التنازل أو قرار الحيابة الفورية حسب الحالة

2-3-1- قرار قابلية التنازل

يصدر الوالي القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل على ما يلي:

- قائمة العقارات والحقوق العينية استنادا إلى مخطط قطع الأراضي.
- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العقارية.
- مبلغ التعويض.
- بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، ويرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني، يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه².

يمكن لكل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة في غضون شهر من تاريخ تبليغه بقرار قابلية التنازل، وإذا حصل اتفاق بالتراضي، اشترط المشرع على الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية، إيداع مبلغ التعويض

3- أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص36.

الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون.

للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال، وينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل دون المساس بالموضوع.

2-3-2- قرار الحيازة الفورية

بعد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، يقوم الولاية المختصون اقليميا بإعداد قرار الحيازة الفورية لكن المشرع قيد هذا الإجراء بإيداع مبلغ التعويض للأشخاص المعنية لدى الخزينة العمومية، هذا ما نصت عليه المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 96-183 المعدل والمتمم السابق ذكره.

ونصت المادة 12 مكرر 1 فقرة أولى من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنين لدى الخزينة العمومية".

يتضح من مقارنة نص المادة 12 مكرر 1 فقرة أولى من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره مع نص المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 96-183 المعدل والمتمم السابق ذكره، وجود خلاف بخصوص إعداد الولاية لقرار الحيازة الفورية، حيث ورد النص في القانون على سبيل الجواز بينما ورد في المرسوم على سبيل الوجوب.

بعد إصدار الولاية المختصون اقليميا قرار الحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي، يقوموا بإصدار قرار نزع الملكية للأموال والحقوق العينية العقارية المنزوعة، يتضمن هذا القرار نقل الملكية مباشرة بمجرد الدخول في الحيازة، هذا ما نصت عليه المادة 40 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96-183 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2-4- قرار إداري بنزع الملكية

2-4-1- الحالات القانونية لإصدار قرار نزع الملكية

نصت المادة 29 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية "

يتضح نص المادة أن المشرع حدد ثلاث حالات أجاز فيها للسلطة الإدارية إصدار قرار نقل الملكية، الذي بدوره يسمح للمستفيد من هذا الإجراء وضع اليد على الأملاك.

-حالة الاتفاق بالتراضي

يتضح من النص المذكور أعلاه أنه إذا حصل اتفاق بالتراضي، يصدر الوالي قرار نزع الملكية¹، ولكن المشرع في هذا النص لم يوضح الطرق الأخرى لاقتناء الأملاك العقارية في حال تم اتفاق بالتراضي كالبيع أو الهبة حسب ما نصت عليه المادة 39 فقرة أولى من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق ذكره، والمادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أو المبادلة حسب ما نصت عليه المادة 116 والمادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السابق ذكره².

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص40.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مؤرخ 2 صفر 1434 الموافق 2012/12/16، (ج ر عدد 69 صادرة 5 صفر 1434 الموافق 2012/12/19)، ص14-49.

-حالة قبول التعويض وعدم الطعن خلال الآجال القانونية-

إذا قبل المالك مبلغ التعويض، أو امتنع عن رفع دعوى قضائية، يصبح عند انتهاء المهلة القانونية المحددة بشهر واحد، كأنه اتفاق ضمني بين الطرفين.

-حالة صدور قرار قضائي نهائي-

سواء صدر قرار قضائي نهائي من المحكمة الإدارية أو من مجلس الدولة بنزع الملكية يجب أن يخضع هذا القرار إلى إجراءات التبليغ للطرفين المالك والمستفيد من نزع الملكية، كما يخضع إلى الإشهار العقاري، ويترتب على قرار نزع الملكية آثارا قانونية من بينها حق الإدارة في جبر المالكين على إخلاء الأماكن التي تم نزع ملكيتها، من الناحية القانونية، ولم يحدد المشرع مهلة لإخلاء الأماكن بل تركها مفتوحة الأمر الذي يؤدي بالإدارة إلى تصرفات يصعب الحد منها بعد شهر القرار¹.

2-4-1-تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية: يتم تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى الشخص المنزوعة ملكيته وإلى المستفيد، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن، هذا ما يتح من نص المادة 30 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن ".

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية العقارية الخاصة

تهدف الرقابة القضائية للملكية الخاصة والحقوق العينية العقارية للحد من تعسف الإدارة في استعمال الامتيازات القانونية التي منحها لها المشرع، تحت غطاء تحقيق المنفعة العامة التي يجيز لها القانون بموجبها نزع الملكية الخاصة، ومن أجل تجسيد هذه الرقابة منح المشرع الحق للمضروور من هذا القرار، رفع دعوى الإلغاء، أو دعوى التعويض، أو دعوى استرداد الملكية العقارية لخاصة المنزوعة.

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص40.

أولاً- دعوى الإلغاء

أجاز المشرع للمنزوع ملكيته الحق في رفع دعوى إلغاء أحد القرارات الإدارية المكونة لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وتعد هذه الدعوى أهم الضمانات القضائية لحماية الملكية الخاصة من خلالها يراقب القاضي الإداري عملاً بنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره¹ مدى موافقة هذه القرارات للقانون، وفي حال اتضح له مخالفتها للقانون قضى بإلغائها.

ويشترط في رافع هذه الدعوى الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، إضافة لذلك يشترط المشرع تمثيل رافع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية بمحامي وجوبا، هذا ما نصت عليه المادة 826 من نفس القانون: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة".

تختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى الإلغاء باختلاف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار، تكون المحاكم الإدارية هي المختصة كأول درجة إذا كان القرار الإداري صادر عن الوالي عملاً بنص المادة 800 والمادة 801 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره²، وفي حال كان القرار الإداري صادر عن وزير أو عدة وزراء، يكون مجلس الدولة هو المختص كأول درجة، هذا ما نصت عليه المادة 901 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره³.

1- المادة 800 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

2- المادة 801 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره نصت على ما يلي: تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

3- المادة 901 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تنص على ما يلي: يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية. كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.

خروجاً عن القواعد العامة في ميعاد رفع دعوى الإلغاء والتي حددها المشرع بأربعة (4) أشهر¹ فإن المشرع حدد آجال الطعن في قرارات نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة بشهر من تاريخ تبليغ هذا القرار أو تاريخ نشره حسب الحالة، هذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العامة، ونفس الشيء بالنسبة لقرار قابلية التنازل حسب ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون، أما قرار نزع الملكية لم يحدد المشرع مدة الطعن فيه في القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، وبالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

يتوجب على رافع دعوى الإلغاء إرفاق عريضة الدعوى بالقرار المطعون فيه هذا ما يتضح من نص المادة 14 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، التي أحالت على تطبيق نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعون في قرارات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، ونصت المادة 819 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

1- رقابة القضاء الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية أول قرار تصدره الإدارة بشأن إجراءات نزع الملكية من المنفعة الخاصة، وقيدها المشرع باتباع إجراءات محددة في إصداره، وأجاز لكل من له مصلحة الطعن في هذا القرار خلال شهر من تاريخ تبليغه أو تاريخ نشره حسب الحالة، وقيد المشرع الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى خلال أجل شهر من تاريخ رفعها، هذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره.

1- المادة 829 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تنص على ما يلي: يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

1-1-1- الرقابة القضائية على ركن الاختصاص

ينقسم العيب الذي يشوب ركن الاختصاص إلى نوعين عيب عدم الاختصاص الجسيم أو اغتصاب السلطة وعيب عدم الاختصاص البسيط، يتحقق عيب عدم الاختصاص الجسيم متى تم إصدار قرار إداري من فرد عادي ليس له الصفة القانونية، أو من موظف لا علاقة له بإصدار القرارات الإدارية، أو من سلطة إدارية في اختصاص السلطة التشريعية أو القضائية، وهذا العيب يترتب عليه فقدان القرار صفته الإدارية وتحوله لعمل مادي مصيره الانعدام¹.

أما بالنسبة لعيب عدم الاختصاص البسيط فإنه يتخذ الصور التالية:

1-1-1-1- عدم الاختصاص المكاني:

يراقب القاضي الإداري مدى تقيد السلطة الإدارية المختصة قانوناً بإصدار القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العامة باختصاصها المكاني الذي حدده المشرع لها، ويتحقق هذا العيب في حال أصدر الوالي بالنسبة للأملاك أو الحقوق العينية واقعة في تراب ولاية واحدة، قرار التصريح بالمنفعة العامة يتعلق بنزع ملكية عقارية خاصة تقع في ولاية أخرى لا تدخل في اختصاصه الإقليمي، لكن هذا العيب لا يمكن جدوته في الواقع لأن المشرع حدد بدقة إقليم كل ولاية بمجموع أقاليم البلديات التي تتكون منها الولاية، هذا ما نصت عليه المادة 9 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية²: "يتطابق إقليم الولاية مع أقاليم البلديات التي تتكون منها".

1- قرار محكمة النقض المصرية رقم 4836 لسنة 80 جلسة 06/02/2018 تضمن ما يلي: المقرر أيضاً أن القرار الصادر من سلطة غير مختصة بإصداره يعتبر معدوم الأثر منذ صدوره لما هو مقرر قانوناً من أنه إذا ناط القانون لسلطة معينه اختصاصاً ما فلا يجوز لها أن تنزل عنه أو تفوض فيه إلا إذا أجاز لها القانون ذلك.

- وكذلك قرار محكمة النقض المصرية رقم 17637 لسنة 75 جلسة 23/04/2013، الصادر عن الدوائر المدنية تضمن ما يلي: المقرر في قضاء محكمة النقض إن العمل الإجرائي المنعدم لا وجود له قانوناً، ومن ثم لا يتحصن بفوات مواعيد الطعن فيه لذلك يجوز طلب الحكم بانعدامه عن طريق الطعن فيه مهما استطلت المدة بين وقوعه وإقامة الطعن، أو برفع دعوى أصلية لتقرير ذلك الانعدام أو الدفع بانعدامه في دعوى مطروحة، وللمحكمة القضاء بذلك من تلقاء نفسها.

-المصدر موقع محكمة النقض المصرية، الزيارة تمت بتاريخ 2019/09/01، على الساعة 15، الموقع:

http://www.cc.gov.eg/Courts/Cassation_Court/All/Cassation_Court_All_Cases.aspx

2- القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية مؤرخ 28 ربيع الأول 1433 الموافق 2012/02/21، (ج ر عدد 12، صادرة

7 ربيع الثاني 1433 الموافق 2012/02/28)، ص5.

وحدد القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد السابق ذكره البلديات المكونة لكل ولاية.

1-1-2-عدم الاختصاص الزمني :

تتمثل هذه الحالة في صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة من الوالي بالنسبة للأملاك أو الحقوق العينية الواقعة في تراب ولاية واحدة، قبل صدور المرسوم الرئاسي المتضمن تعيينه¹، أو بعد صدور المرسوم الرئاسي المتضمن نقله أو عزله، ونفس الشيء بالنسبة للقرار الوزاري المشترك بالنسبة للأملاك أو الحقوق العينية الواقعة في تراب ولايتين أو أكثر إذا كان أحد الوزراء الثلاث المذكورين في المادة 10 من المرسوم رقم 96-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، يمضي القرار قبل صدور المرسوم الرئاسي المتضمن تعيينه أو بعد صدور المرسوم الرئاسي المتضمن نقله أو عزله².

1-1-3-عدم الاختصاص الموضوعي:

يتحقق هذا العيب كذلك في حال تم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بالنسبة للأملاك أو الحقوق العينية الواقعة في تراب ولايتين أو أكثر باشتراك وزير غير معني في اصدار القرار الوزاري المشترك التضمن التصريح بالمنفعة العامة، أو في حال عدم إشراك أحد الوزراء المعنيين وينفرد بعضهم بإصداره³، أو إصداره من طرف الوالي، ويتحقق هذا العيب في حال أصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العامة بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي.

1- المادة 92 الدستور الجزائري الحالي المستفتي عليه بتاريخ 28 نوفمبر 1996 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، والمعدل ب:

القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002. والقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008. والقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

2- المادة 93 من الدستور الجزائري الحالي السابق ذكره.

3- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2013-2014، ص 224.

1-2-1- الرقابة القضائية على ركن الشكل والإجراءات

1-2-1-1- الرقابة القضائية على شكل قرار التصريح بالمنفعة العامة

رتب المشرع الجزائري على تخلف أحد مشتملات قرار التصريح بالمنفعة العامة البطلان وحددها فيما يلي:

- أهداف نزع الملكية وتحديد المشروع المراد تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المراد القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- تحديد الأجل الأقصى لإنجاز عملية نزع الملكية مع العلم أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع سنوات، يمكن تمديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بأشغال كبرى ذات الطابع الوطني أو ذات المنفعة الوطنية¹.

1-2-2-1- الرقابة القضائية على إجراءات نشر وتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة

- يتحقق القاضي من عدم تخلف أحد الشروط التي نصت عليها المادة 11 من قانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، وتقابلها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، ويتحقق هذا العيب متى تحققت إحدى الاحتمالات التالية:
- إذا لم يتم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية.
 - إذا لم يتم تبليغه إلى أي شخص من الأشخاص المعنيين
 - إذا لم يتم تعليقه في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته².

1-3- الرقابة القضائية على ركن الغاية

يفرض المشرع على الجهة الإدارية تحديد الهدف التي تريد القيام به من أجل تحقيق المنفعة العامة في صلب القرار الإداري، وبخصوص قرار التصريح بالمنفعة العامة قيد المشرع الإدارة

1 - المادة 10 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، وتقابلها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص44.

بتحديد الأهداف من نزع الملكية الخاصة المراد تنفيذه تحت طائلة البطلان هذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، يتحقق عيب الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العامة متى قامت الإدارة المستفيدة من نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع مخالف للهدف المذكور في قرار التصريح بالمنفعة العامة، ولو كان يهدف لتحقيق المصلحة العامة، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 57808 بتاريخ 14/01/1989 حيث اعتمدت فيه على المبدأ التالي: " من المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة، لغير ما نزعته من أجلها هذه الأملاك، يعد انحرافا في الإجراءات القانونية .

ولما كان من الثابت في قضية الحال ان القطعة الأرضية التي تم ال عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق، ومن ثم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بنايات ومشاريع عمومية يعد تحريفا لهدفه الأصلي.

ومتى كان كذلك استوجب ابطال المقرر المطعون فيه ¹.

يتضح من خلال ما سبق أن ذكر الأهداف من نزع الملكية الخاصة المراد تنفيذها وفي صلب القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العامة، يسهل مهمة القاضي الإداري في الرقابة على ركن الغاية في هذا القرار ومدى تقييد الإدارة بالأهداف المذكورة فيه.

1-4-1- الرقابة القضائية على ركن السبب

يعرف ركن السبب: "هو حالة واقعية غالبا أو قانونية أحيانا تعرض للإدارة فتتدخل على أساسها وتصدر قرارها ².

1-4-1- رقابة القاضي الإداري وجود الوقائع المادية وصحتها: يراقب القاضي الإداري

مدى وجود أو صحة الوقائع التي استندت إليها الإدارة في اصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، فاذا تأكد القاضي من عدم وجود هذه الوقائع، أو من عدم صحتها يستنتج أن القرار مشوبا بعيب

1- مجلة المحكمة العليا ، العدد الرابع، 1993، ص 183.

2- سليمان محمد الطماوي ، النظرية العامة للقرارات الإدارية ، دار الفكر العربي، مصر، 1957 ، ص 44.

السبب لعدم وجود أو صحة الحالة الواقعية التي استند إليها، وعلى هذا الأساس يكون القرار باطلا ومصيره الإلغاء¹.

1-4-2-رقابة القاضي الإداري للتكيف القانوني للوقائع: بعد تأكد القاضي من وجود الوقائع وصحتها يقوم بمراقبة مدى تطابقها مع الخصائص القانونية التي قصدتها المشرع، وإذا خلص إلى نتيجة سلبية يقضي بعدم صحة التكيف القانوني لهذه الوقائع، ويكون قرار نزع الملكية الخاصة قابل للإلغاء²، وعلى هذا الأساس اتسعت سلطة القاضي الإداري في الرقابة على ركن السبب وأصبحت تمتد إلى السلطة التقديرية للإدارة، وهذا من أجل الحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية، وتعزيز حماية القضاء الإداري للملكية الخاصة.

أول القرارات في هذا الشأن كان قرار مجلس الدولة الفرنسي عام 1914 عندما أصدر حكمه الشهير في قضية السيد " GOMEL " الذي رفضت الإدارة منحه رخصة بناء في ميدان " Beauveau " على اعتبار أن هذا الميدان ينتمي للمواقع الأثرية وأن البناء فيه يشوه طابعه الأثري، ألغى المجلس هذا القرار بعد أن أنكر على هذا الميدان الصفة الأثرية، على أساس أن الإدارة أخطأت في الوصف والتكيف القانوني للوقائع³.

1-4-3- رقابة القاضي الإداري لملاءمة سبب القرار: لم تكن تمتد رقابة القاضي الإداري لملاءمة سبب القرار للوقائع، لأن رقابة القاضي الإداري في الأصل هي رقابة مشروعية ولم تكن تمتد لرقابة السلطة التقديرية للإدارة، لكن نظرا لارتباط الوثيق بين الملاءمة و المشروعية، اتسع مجال رقابة قاضي الإلغاء لتشمل الرقابة على مدى ملائمة سبب القرار للوقائع⁴.

1-4-4- رقابة الموازنة : اتسع مفهوم المنفعة العامة نتيجة التدخل الاقتصادي والاجتماعي للدولة، وتتمثل هذه النظرية في الموازنة بين المنافع والأضرار أو بين التكاليف والمزايا، وتطبق في حالة تمتع الإدارة بسلطة تقديرية في اصدار القرارات متى تعلق الأمر بالمصلحة

1- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، 2010/2011، ص 76.

2- عبد الله طلبية، القانون الإداري الرقابة الإدارية على أعمال الإدارة القضاء الإداري، ط الثانية، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، حلب، 1990، ص 289.

3- مؤذن مامون، ركن السبب في القرارات الإدارية والرقابة القضائية عليه، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد، 2006-2007، ص 98.

4- مؤذن مامون، نفس المرجع، ص 109.

العامة، أي حدد المشرع الغاية من هذا القرار وترك لإدارة حرية اختيار محل هذا القرار الذي يحقق هذه الغاية، وهذا الاعتراف بالسلطة التقديرية للإدارة، لا يحصن القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن من الرقابة القضائية، وهذا من أجل حماية الحقوق والحريات من تعسف الإدارة في استعمال هذه السلطة.

كان دور القاضي الإداري يقتصر على رقابة وجود الوقائع المادية وصحتها، والتأكد من أن هذه الوقائع تبرر وجود المنفعة العامة، لكن في ظل تطبيق هذه النظرية أصبحت تمتد الرقابة القضائية للموازنة بين المنافع والإضرار¹، لكن هذه النظرية لم تطبق بعد في القضاء الإداري الجزائري .

1-5-1- الرقابة القضائية على محل القرار الإداري

يتمثل محل القرار الإداري في الأثر القانوني الحال والمباشر الناتج على القرار الإداري، ويشترط القانون في محل القرار الإداري شرطان أساسيان أن يكون ممكناً وأن يكون مشروعاً:
1-5-1 - رقابة القاضي الإداري لإمكانية تحقق محل القرار الإداري: يراقب القاضي الإداري إمكانية تحقق محل القرار الإداري من الناحية القانونية أو من الناحية الموضوعية، أي لا يكون مستحيلاً².

1-5-2- رقابة القاضي الإداري لمشروعية محل القرار: يراقب القاضي الإداري مدى توافق مضمون القرار الإداري ومحلّه مع التشريع الجزائري المكتوب أو غير مكتوب كالعرف والمبادئ العامة للقانون، فإذا لم يتحقق ذلك نكون أمام استحالة قانونية تحول دون تحقيق محل القرار الإداري، وهذا ما يسمى عيب المحل، ويتميز هذا العيب بسهولة الإثبات من طرف من يدعي ذلك ويسهل على القاضي الإداري الفاصل في النزاع التأكد من مدى تحقق مخالفة القانون³ وتتخذ مخالفة القرار الإداري للقانون الصور التالية:

1- غيتاوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص259.

2- عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص197.

3- عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006 ، ص623.

1-2-5-1- المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:

تتحقق هذه الحالة عندما تتجاهل الإدارة القاعدة القانونية كلياً أو جزئياً، ويتحقق ذلك متى أتت الإدارة عملاً تحرمه القاعدة القانونية، أو امتنعت عن القيام بعمل تأمر به القاعدة القانونية، أي قد تكون المخالفة إما إيجابية أو سلبية.

-**المخالفة الإيجابية للقاعدة القانونية:** تتحقق هذه المخالفة لما تتعمد الإدارة الخروج عن حكم القاعدة القانونية سواء أكانت مكتوبة كأن تخالف نصاً دستوري أو تشريعي أو لائحي أو غير مكتوبة كمخالفة قاعدة عرفية أو مخالفة إحدى المبادئ العامة للقانون¹.

-**المخالفة السلبية للقاعدة القانونية :** تتحقق هذه المخالفة متى امتنعت الإدارة عن تطبيق القاعدة القانونية التي تلزمها بالقيام بعمل معين أو إجراء تصرف محدد، فموقف الإدارة هذا يعد مخالفة للقانون².

1-2-5-2- **الخطأ في تفسير القانون:** يتحقق هذا الخطأ متى فسرت القاعدة القانونية بطريقة خاطئة مخالفة للمعنى الذي قصده المشرع، ويتخذ هذا الخطأ إحدى الصورتين:

- **الخطأ غير متعمد في تفسير القانون:** تتحقق هذه الحالة متى كان هناك غموض أو عدم وضوح القاعدة القانونية المراد تفسيرها من طرف الإدارة، ينتج عن ذلك احتمال تفسيرها خلافاً للقصود القانوني، وهذا الخطأ قد يغتفر متى كان الغموض واضحاً في النص، ولا يغتفر متى كان النص واضحاً لا لبس فيه.

- **الخطأ المتعمد في تفسير القانون:** قد تسعى الإدارة إلى تفسير القاعدة القانونية تفسيراً خاطئاً تحايلاً منها حتى تبتعد عن المعنى الذي قصده المشرع من وضعها.

1-2-5-3- **الخطأ في تطبيق القانون:** لم تكن رقابة القضاء الإداري تمتد للوقائع، لكن ارتباط هذه الأخيرة بالشروط القانونية التي أوجبها المشرع، دفع القضاء الإداري لتوسيع رقابته لفحص مدى استيفاء الوقائع المادية للشروط القانونية التي نص عليها القانون، ومن هذا المنطلق يتأكد القاضي الإداري من مدى كفاية الوقائع لإصدار القرار الإداري³.

1- عبد الله طلبية، المرجع السابق، ص 285.

2- عبد الله طلبية، نفس المرجع، ص 285.

3- عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري مبدأ مشروعية دعوى الإلغاء، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص 363.

2- الرقابة القضائية على مشروعية قرار قابلية التنازل

أجاز المشرع لكل واحد من الملاك أو أصحاب الحقوق العينية في حال عدم حصول اتفاق بالتراضي بين الأطراف المعنية، إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة في غضون شهر من تاريخ تبليغه بقرار قابلية التنازل، هذا ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، وتعد هذه الآجال استثناء على الآجال في القواعد العامة لرفع دعوى الإلغاء المنصوص عليها في المادة 829 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

2-1- الرقابة القضائية على ركن الاختصاص

خص المشرع على سبيل الحصر الوالي المختص إقليميا بصلاحيته إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها، هذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، ويتم ذلك بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

لا يجد القاضي صعوبة في رقابة ركن الاختصاص لانفراد الوالي المختص إقليميا بهذه المهمة، وهذا العيب على اختلاف صور عيب عدم الاختصاص البسيط (عيب عدم الاختصاص الموضوعي، عيب عدم الاختصاص المكاني، عيب عدم الاختصاص الزمني) يستحيل وقوعه لتحديد المشرع بدقة إجراءات تعيين الولاية ونقلهم وعزلهم وذلك بموجب مرسوم رئاسي إضافة لتحديد الإقليم الجغرافي للولاية بموجب القانون رقم 84-09 السابق ذكره.

2-2- الرقابة القضائية على ركن الشكل والإجراءات

2-2-1- الرقابة القضائية على شكل قرار قابلية التنازل

حدد المشرع مشتزمات القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل في المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره وحصرها فيما يلي:

- قائمة العقارات والحقوق العينية استنادا إلى مخطط قطع الأراضي.

- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العقارية.

-مبلغ التعويض.

-بيان التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه.

لكن يظهر اختلاف بين النصين من حيث تسمية هذا القرار، أطلق عليه المشرع في القانون تسمية قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها، بينما سماه في المرسوم قرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وكذلك هناك اختلاف في الآثار القانونية بالنسبة لمشمتملات هذا القرار حيث رتب على تخلف أحد مشتملات القرار البطلان في نص المادة 26 من القانون بينما لم يتطرق لذلك في المرسوم.

في حالة رفع أحد الملاك أو أصحاب الحقوق العينية دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل أمام الجهة قضائية المختصة خلال الآجال القانونية، يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة للشكل القانوني المطلوب في إصدار هذا القرار، وفي حال شاب ركن الشكل عيب يقوم القاضي بإلغاء قرار قابلية التنازل.

2-2-2- الرقابة القضائية على إجراءات إصدار قرار قابلية التنازل

يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، ويرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه¹.

في حالة رفع أحد الملاك أو أصحاب الحقوق العينية دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل أمام الجهة قضائية المختصة خلال الآجال القانونية.

يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية المطلوبة في إصدار هذا القرار، وفي حال شاب ركن الشكل والإجراءات عيب يقوم القاضي بإلغاء قرار قابلية التنازل.

2-3- الرقابة القضائية على ركن الغاية: يراقب القاضي الإداري الهدف الناتج عن القرار

الإداري من حيث تحقيقه المنفعة العامة وعدم مخالفته للهدف الذي حددته الجهة الإدارية عند إصدار القرار الإداري، وعلى هذا الأساس يتخذ العيب الذي يصيب هذا الركن الصور التالية:

2-3-1- البعد عن المصلحة العامة: تهدف الإدارة بموجب السلطات التي منحها القانون في

إطار نزع الملكية الخاصة إلى تحقيق المصلحة العامة، وعلى هذا الأساس فإن نزع الملكية

1 - رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص36.

الخاصة ليست غاية في ذاتها ولكنها وسيلة لتحقيق المصلحة العامة لجمهور المواطنين¹، ومن هذا المنطلق متى استهدفت الإدارة غاية تخالف المصلحة العامة، كاستعمال الإدارة السلطة المخولة لها قانونا بغية تحقيق نفع خاص لأحد الموظفين أو للغير أو بقصد الانتقام، أو بغية تحقيق هدف سياسي أو حوبي، يكون قرارها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري متى تم الطعن فيه لعيب في ركن الغاية².

2-3-2- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف: يحدد المشرع الأهداف التي يجب على الإدارة أن تسعى لتحقيقها، ومتى صدر قرار مخالف للهدف المسطر له يعد مشوبا بعيب في ركن الغاية حتى ولو تدرعت الإدارة بأنها سعت لتحقيق المصلحة العامة، ومن أبرز القرارات الصادرة في هذا الشأن القرار المحكمة العليا رقم 157362 بتاريخ 13/04/1998 قضية فريق (ق.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة، حيث اعتمدت على نص المادة 2 الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره: " لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق عمليات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

خالفت البلدية هذا النص في هذه القضية، حيث جزئت القطعة الأرضية التي منحت لها على الخواص وسمحت لهم ببناء مساكن، بناء على ذلك قضت المحكمة العليا بإلغاء القرار المستأنف³.

ولا تقتصر رقابة القاضي الإداري على فحص مشروعية أركان قرار قابلية التنازل بل تمتد للإجراءات المتعلقة بالتحقيق الجزئي وفق ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره والمادة 12 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

1- عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 622.

2- عبد الغني بسيوني عبد الله، نفس المرجع، ص 622.

- أنظر في نفس المعنى عبد الفتاح محمد، المرجع السابق، ص 406.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 1998، ص 188.

3- الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية العقارية الخاصة

لم يتطرق المشرع لمسألة الطعن في قرار نزع الملكية في القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره ولا في المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، وعلى هذا الأساس يتم الطعن في هذا القرار وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

3-1- الرقابة القضائية على ركن الاختصاص

خص المشرع على سبيل الحصر الولاية المختصون إقليميا بصلاحيه إصدار قرارات التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها، هذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، ويتم ذلك بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

لا يجد القاضي صعوبة في رقابة ركن الاختصاص لانفراد الوالي المختص إقليميا بهذه المهمة، وهذا العيب على اختلاف صور عيب عدم الاختصاص البسيط (عيب عدم الاختصاص الموضوعي، عيب عدم الاختصاص المكاني، عيب عدم الاختصاص الزمني) يستحيل وقوعه لتحديد المشرع بدقة إجراءات تعيين الولاية ونقلهم وعزلهم وذلك بموجب مرسوم رئاسي إضافة لتحديد الإقليم الجغرافي للولاية بموجب القانون رقم 84-09 السابق ذكره.

3-2- الرقابة القضائية على ركن الشكل والإجراءات

3-2-1- الرقابة القضائية على شكل قرار قابية التنازل

لم يحدد المشرع مشتملات القرار الإداري الخاص بالتنازل في القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، وعلى هذا الأساس يطبق القاضي القواعد العامة المحددة لشكل القرار الإداري.

3-2-2- الرقابة القضائية على إجراءات إصدار قرار قابية التنازل

يبلغ القرار الإداري الخاص بالتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية والمنتفعين هذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 41 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-3-3- الرقابة القضائية لشروط إصدار قرار التنازل

تشمل هذه الرقابة العناصر التي نصت عليها المادة 29 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 40 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، وتتمثل فيما يلي:

3-3-1- الرقابة القضائية لحصول اتفاق بالتراضي بين الإدارة والشخص المنزوعة ملكيته

حدد المشرع مهلة قانونية للمنزوع ملكيته تسري من تاريخ تبليغه بقرار قابلية التنازل ولمدة شهر من أجل الطعن في قرار قابلية التنازل أو الوصول لاتفاق بالتراضي بقبول الشخص المنزوعة ملكيته المبلغ المحدد في القرار المذكور أو بقبول الإدارة للمبلغ المقترح من طرف الشخص المنزوعة ملكيته خلال أجل خمسة عشر يوم من تبليغه بقرار قابلية التنازل، هذا ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-3-2- الرقابة القضائية على عدم طعن الشخص المنزوعة ملكيته خلال شهر من تبليغ

القرار

أجاز القانون للشخص المنزوعة ملكيته الطعن في قرار قابلية التنازل خلال شهر من تاريخ تبليغه بالقرار، هذا ما يتضح من مضمون المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 39 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره، لكن المشرع لم يحدد نوع الطعن، هل في مشروعية القرار أم في قيمة التعويض، لكن الطعن في قيمة التعويض لا يحول دون صدور قرار نزع الملكية، وبالنتيجة المقصود بهذا الشرط هو طعن المعني بالإلغاء في مشروعية قرار قابلية التنازل خلال الآجال القانونية، وإذا تقاعس المعني عن استعمال هذا الحق الذي منحه القانون خلال شهر من تاريخ تبليغه بالقرار، تصدر الإدارة بعد انقضاء المدة المذكورة قرار نزع الملكية الخاصة، انطلاقا مما سبق يتضح أن رقابة القاضي الإداري في هذا الشرط تتعلق بمدى احترام الإدارة الآجال القانونية.

3-3-3- الرقابة القضائية لصدور قرار نهائي لصالح نزع الملكية: إذا لم يحصل اتفاق بالتراضي بين الإدارة والشخص المنزوعة ملكيته، أجاز المشرع لهذا الأخير الطعن في قرار قابلية التنازل خلال شهر من تاريخ تبليغه بالقرار، وإذا طعن المعني بالإلغاء في مشروعية قرار قابلية التنازل خلال الآجال القانونية لا يمكن للإدارة إصدار قرار نزع الملكية إلا بعد صدور قرار قضائي يقضي بجواز نزع الملكية، ويسير نهائياً أي يستنفذ كل طرق الطعن¹.

ثانياً- دعوى التعويض

تتبع دعوى التعويض لدعوى القضاء الكامل ترفع أمام المحاكم الإدارية هذا ما نصت عليها المادة 801 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل".

قيد المشرع الجزائري الإدارة باتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة وألزم الجهة المستفيدة من هذه العملية بدفع تعويض عادل ومنصف، هذا ما يتضح من نص المادة 22 من الدستور الجزائري الحالي على ما يلي: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون".

ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

تقوم مسؤولية الجهة الإدارية عن قرار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة، على أساس مسؤولية الإدارة عن قراراتها المشروعة، بالتعويض عن الضرر الذي لحق الشخص المنزوعة ملكيته استناداً لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، يعد هذا المبدأ من أهم مبادئ في القانون الإداري، يتمثل في قيام مسؤولية الأشخاص العمومية دون خطأ، متى تحمل فرد أو مجموعة أفراد تكاليف وأعباء في مقابل استنفاد الجمهور من المنفعة العامة.

1- شروط دعوى التعويض

لا تختلف شروط رفع دعوى التعويض عن دعوى الإلغاء عموماً ما عدا الشروط التالية:

1-1- ميعاد رفع دعوى التعويض

حدد المشرع الجزائري ميعاد رفع دعوى التعويض بشهر يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، هذا ما يتضح من نص المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق

1- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 291.

ذكره على:" يرفع الطرف المطالب في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

ونص المادة 39 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره:" إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ".

1-2-الجهة القضائية الإدارية المختصة بدعوى التعويض

يتضح من مقارنة نص المادة 801 الفقرة الثانية ونص المادة 901 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره¹ أن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية الوحيدة المختصة نوعياً في الفصل كأول درجة في دعاوى التعويض .

1-3-ارفاق العريضة بقرار نزع الملكية الخاصة

لم يشترط المشرع في دعوى التعويض ارفاق العريضة بقرار نزع الملكية الخاصة، هذا ما يتضح من نص المادة 819 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

2- طبيعة الأضرار القابلة للتعويض

تغطي التعويضات الأضرار المادية والأضرار المعنوية، وفي بعض الحالات عند ما ترتكب الإدارة تعدياً لا يمكن تبريره شرعاً، يجب توافر شروط في الضرر:

- 1-2- يجب أن يكون الضرر مادي: أي يتمثل في فقدان ملك أو حق عيني عقاري يمكن إثباته.
- 2-2- يجب أن يكون الضرر مباشر: أي وجود علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر.
- 2-3- يجب أن يكون الضرر حال ومحقق: يجب أن يكون مؤكداً أي يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، حيث لا يمكن تعويضه عن الضرر المحتمل.

1- نصت المادة 801 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل.

- نصت المادة 901 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تنص على ما يلي: يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية. كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.

3- تقييم العقارات والحقوق

تتمكن الإدارة من تحديد مبلغ التعويض الذي سيعرض على كل مالك، حيث خول القانون لإدارة الأملاك الوطنية صلاحيات تقييم الأموال في شكل تقرير يقدم للوالي. وطبقا للمادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملفا يتكون من:

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية

حددت المادة 21 من قانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم السابق ذكره الأسس التي تعتمد عليها إدارة الأملاك الوطنية في تقييم الأملاك العقارية المراد نزعها، ومن أبرزها العدل والإنصاف في تقدير مبلغ التعويض عن نزع الملكية، وحدد المشرع المعيار المعتمد في تقدير التعويض وهو معيار مادي يتمثل في تعويض الضرر من هذا الإجراء عن كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو على استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. غير انه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض ارفع ثمنا".

ونصت المادة 22 من نفس القانون على ما يلي: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب ال على الجزء الباقي غير المستعمل"

ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.

4- نوع التعويض

يكون التعويض كأصل عام في المسائل الإدارية نقداً، وهذا خلافاً للمسائل المدنية والتي يكون التعويض العيني فيها هو الأصل، لكن المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة استثناء في

نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره، حيث أجاز أن يكون اقتراح تعويض عيني بدلاً من التعويض النقدي¹، ويتخذ التعويض النقدي إحدى الصورتين:

4-1- التعويض الرئيسي: هو مبلغ نقدي محدد بالعملة الوطنية² تودعه الجهة الإدارية النازعة للملكية لدى الخزينة العمومية بمجرد صدور قرار قابلية التنازل، لصالح الشخص المنزوعة ملكيته مقابل قيمة ملكيته أو حقه العيني العقاري المنزوع.

4-2- التعويضات التبعية: لقد نص القانون على التعويضات التبعية التالية:

-تعويض تحويل المتجر،

-تعويض حرمان الانتفاع³،

-تعويض عن التكاليف التي يدفعها التاجر لإعادة تجارته،

-تعويض عن نقص قيمة الملكية المتبقية إذا كان نزع الملكية جزئي⁴.

5- تقدير القاضي للتعويض عن نزع الملكية : لم ينص المشرع في قانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على اجراءات اعادة تقييم الأملاك والحقوق العينية المنزوعة، ونظرا لكون مسألة تقدير التعويض مسألة تقنية محضة⁵، أحال المشرع إلى تطبيق أحكام الخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 هذا ما يتضح من نص المادة 858 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: " تطبق الأحكام المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية".

يعد هذا النص مجرد تحصيل حاصل وتكرار لأن المواد التي أحال عليها وردت في الكتاب الأول الخاص بالأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، وبالنتيجة لا فائدة من الإحالة عليها مرة ثانية.

1- رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص53.

2- أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره.

3- أنظر المادة 34 الفقرة الثانية والمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق ذكره.

4- رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص56.

5- المادة 125 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره تنص على ما يلي: تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي.

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري إمكانية تعيين خبير قضائي أو عدة خبراء بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه.

5-1- الخبرة القضائية: هي إجراء من إجراءات التحقيق يلجأ لها القاضي بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه هذا ما تضمنه نص المادة 75 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، يأمر القاضي بإجرائها بحكم قضائي حدد المشرع مشتملاته في نص المادة 128 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: "يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي

1- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة، وعند الاقتضاء، تبرير تعيين عدة خبراء،

2- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص،

3- تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً،

4- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط".

المادة 144 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره: يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة.

تنتهي الخبرة بتقرير يعده الخبير، حدد المشرع أهم مشتملاته في نص المادة 138 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره يشمل ما يلي:

- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم،

- عرض تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه،

- نتائج الخبرة.

وفي النهاية القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة.

5-2- طريقة دفع التعويض: تقوم الجهة الإدارية بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية بمجرد صدور قرار قابلية التنازل، ويبقى مبلغ التعويض مودعا لديها لمدة 15 سنة إذا لم يعرف صاحب الأملاك والحقوق.

ثالثا- دعوى استرداد الملكية العقارية لخاصة

أجاز المشرع الجزائري للمنزوع ملكيته المطالبة باسترجاع عقاره بناء على طلبه في حال لم تنطلق الأشغال المراد القيام بها لتحقيق المنفعة العامة خلال الآجال المحددة في العقد أو في القرارات الخاصة بنزع الملكية، هذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

لم يحدد المشرع الجزائري في هذا النص الجهة التي يقدم لها الطلب، هل يقدم للجهة الإدارية التي قامت بنزع الملكية، أو للجهة القضائية المختصة، لكن الاجتهاد القضائي أزال هذا الغموض وفصل في دعاوى استرداد الملكية العقارية المنزوعة لأجل المنفعة العامة لعدم الانطلاق الفعلي في المشروع المراد القيام به، من ابرز الاجتهادات الصادرة في هذا الشأن القرار رقم 84308 بتاريخ 1993/01/17 بين (ب ع) ضد والي ولاية الجزائر¹، حيث اعتمدت على المبدأ التالي: "من المقرر قانونا أنه إذا لم يتلقى العقار الذي نزع ملكيته التخصيص المقرر له خلال 05 سنوات جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 30 سنة من تاريخ الأمر بنزع الملكية".

وكذلك القرار رقم 36595 المؤرخ في 1984/05/26 : "ولما كان من الثابت في قضية الحال أنّ الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ المقرر بنزع الملكية كما يقتضيه القانون، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه"².

يثار الإشكال حول النص المذكور أعلاه في حال تم الانطلاق في الأشغال المراد القيام بها تم توقفت لمدة تزيد عن تلك المذكورة في العقد، أو القرارات الخاصة بنزع الملكية، لم يتطرق المشرع لهذه الحالة³.

1- مجلة المحكمة العليا ، العدد الثالث، 1993، ص 233.

2- قرار المحكمة العليا رقم 36595 المؤرخ في 1984/05/26، مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول، 1990، ص 192.

3- إنجي هند زهدور ، المرجع السابق، ص 224.

عدم الإشارة إلى تحقيق المنفعة العامة أو لقرار التصريح بها يعد مخالفا لما نص عليه قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، هذا ما ورد في القرار رقم 62458 بتاريخ 1991/03/10¹.

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد الاستيلاء عليها

أجاز المشرع الجزائري للسلطة الإدارية الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة متى توفرت الحالات القانونية التي تبرر ذلك، وقيد هذه السلطة باتباع إجراءات قانونية محددة وتقديم تعويض للمضرور من هذه العملية، وأجاز لهذا الأخير الطعن في قرار الاستيلاء من حيث مشروعيته أو من حيث التعويض، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: الضمانات القانونية للاستيلاء الشرعي

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار الاستيلاء

الفرع الأول: الضمانات القانونية للاستيلاء الشرعي

يرجع أصل الاستيلاء الشرعي للقانون الفرنسي الصادر 1877/07/03، الذي أجاز للجيش الاستيلاء الشرعي على أموال الغير في فترة الحرب، ثم تطور مفهومه نحو نظام الاستيلاء الشرعي المدني، بموجب قانون الصادر في 1938/07/11².

أولاً- مفهوم الاستيلاء

يتطلب تحديد مفهوم الاستيلاء تعريفه وذكر خصائصه وشروطه.

1- تعريف الاستيلاء

1-1- التعريف اللغوي للاستيلاء: "السَيْطَرَةُ، الاستيلاءُ على خَيْرَاتِ الْبِلَادِ معناها السيطرة عَلَيْهَا".

"اسْتَوَلَى عَلَى الْأَمْلاكِ : أَخَذَهَا أَخْذًا"³.

- الاستيلاء لغة: "نزع المال قهرا من صاحب اليد عليه مالكا كان أم كان منتفعا"¹.

1- مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول، 1993، ص 139.

2 - Code Administratif، 23ème Edition، DALLOZ، Paris، 1994، p1505.

-Olivier Gohin، La cession forcée des biens dans l'intérêt de la défense، nationale ou de la sécurité publique، Revue Droit et défense، N3، 2003، p 21.

3- قاموس المعاني عربي عربي ، الموقع : <https://www.almaany.com> › dict › ar-ar ، تاريخ الزيارة 2019/09/03،

على الساعة 01.

1-2-التعريف القانوني للاستيلاء: لم يعرف المشرع الجزائري الاستيلاء بل اكتفى بتحديد الحالات والأسباب التي تجيز للإدارة اللجوء إليه وفق شروط وإجراءات محددة.

1-3-التعريف الفقهي للاستيلاء:

عرف الأستاذ عبد الغني بسيوني عبد الله الاستيلاء الشرعي المؤقت كما يلي "هو منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة، في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء"².

عرف الأستاذ ماجد راغب الحلو الاستيلاء الشرعي كما يلي: "حق السلطة الادارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"³. وهناك من عرف الاستيلاء الشرعي بأنه: "إجراء جبري أجازة القانون للإدارة من أجل الحصول على الأموال المنقولة أو العقارية حسب ما تقتضيه المنفعة العامة"⁴.

" LA Réquisition est un procédé forcé qui permet à l'administration de se procurer la propriété et l'usage des biens mobiliers, l'usage des biens immobiliers, le service d'entreprises ou de personnes, la procédure est très simplifiées par rapport à l'expropriation mais l'utilisation est très limité"⁵.

1-4-التعريف المقترح للاستيلاء: هو إجراء قانوني استثنائي، يجيز للإدارة حيازة الملكية

العقارية الخاصة لمدة محددة اتفاقا، أو جبرا متى كانت المصلحة العامة والظروف تقتضي ذلك مقابل تعويض عادل للمضروب من هذا الإجراء.

1-مجلس الدولة المصري ، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الادارية العليا السنة العاشرة ، العدد الثاني (من أول فبراير سنة 1965 إلى آخر مايو سنة 1965) ، القضية رقم 1741 لسنة 7 القضائية، ص 1257.

المصدر: موقع بوابة مصر للقانون والقضاء، تم الاطلاع عليه 2019/09/30 على الساعة 10 و30 دقيقة <http://www.laweg.net>

2- بن طيبة صونية ، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لاطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية ، جامعة العربي التبسي، المجلد السابع العدد 1 ، 2016/06/30، ص 147-168.

3- ماجد راغب الحلو ، القانون الاداري، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية، 2000، ص639.

4 - Philippe George ،droit public 72éme Edition ، Paris ،1989 ،p 431

5 -Gustave peiser ،Droit administratif ،15éme Edition ،Dalloz ،paris،1996 ،p 138.

2- خصائص الاستيلاء

يتضح من التعاريف السابقة خصائص الاستيلاء، وتتمثل فيما يلي:

2-1- إجراء استثنائي: تلجأ الإدارة في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، إلى الاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة، هذا ما يتضح من المادة 679 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".

2-2- إجراء جبري: تسعى الإدارة من أجل ضمان سير المرفق العام إلى اقتناء الأموال والخدمات التي تحقق هذا الغرض أو تساعد في تحقيقه عن طريق التراضي في الظروف العادية، ويتم ذلك جبرا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وفق ما ينص عليه القانون.

2-3- إجراء مؤقت: الاستيلاء الشرعي يكون لفترة زمنية محددة هذا ما يتضح من نص المادة 680 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، وتحديد المدة هي التي تميز الاستيلاء عن نزع الملكية الخاصة.

2-4- تحقيق المنفعة العامة: تتجسد المنفعة العامة في الاستيلاء في ضمان سير المرفق العام بانتظام واضطراد من أجل تحقيق المنفعة العامة للجمهور على الدوام.

2-5- إجراء يتم بمقابل: يتم الاتفاق بين الجهة المستفيدة من الاستيلاء والمضروب من هذه العملية، وإذا تعذر ذلك يتم تحديد التعويض من طرف القضاء بناء على دعوى التعويض يرفعها من له مصلحة من له مصلحة للقاضي الإداري، هذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 2 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: " يحدد تعويض بالاتفاق بين الأطراف.

وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة".

3- شروط الاستيلاء

3-1- الشروط الشكلية

3-1-1- الاستيلاء يتم بقرار إداري مكتوب

نظرا لخطورة قرار الاستيلاء على حق الملكية العقارية، ومن أجل توفير حماية قانونية وقضائية تتمثل في إتاحة الفرصة للقضاء الإداري لبسط رقابة مشروعيته هذا القرار متى تم الطعن فيه من طرف الشخص المضرور منه، قيد المشرع الجزائري السلطة الإدارية المختصة بإصدار هذا القرار في شكل مكتوب، هذا ما يتضح من نص المادة 680 فقرة أولى من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره المتضمن ما يلي: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا".

3-1-2- يصدر قرار الاستيلاء من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا

حدد المشرع الجزائري الجهة المختصة بإصدار هذا القرار من أجل الحد من سلطة الإدارة في ممارسة هذا الحق الذي منحها القانون وعدم التعسف في استعماله، خص الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا بإصدار هذا القرار هذا ما نصت عليه المادة 680 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: "ويوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة / أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/ أو الأجر".

3-1-3- ذكر تعيين العقار المراد الاستيلاء عليه في القرار

يرد الاستيلاء على العقار ومن أجل تقييد سلطة الإدارة في استعمال هذا الحق على العقار المراد الاستيلاء عليه، اشترط المشرع على الإدارة ذكر تعيينه بدقة في صلب القرار، هذا ما نصت عليه المادة 680 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-1-4- تحديد مدة الاستيلاء في القرار

حماية للملكية العقارية اشترط المشرع الجزائري ذكر مدة الخدمة التي على أساسها تم الاستيلاء حتى تتقيد الإدارة بالمدة المذكورة في القرار ولا تتعسف في استعمال هذا الحق، هذا ما نصت عليه المادة 680 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره.

3-1-5- ذكر مبلغ التعويض أو لأجر وطريقة الدفع

يجب ذكر مبلغ التعويض أو لأجر وطريقة الدفع في قرار الاستيلاء، هذا ما نصت عليه المادة 680 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره

3-2- الشروط الموضوعية

-وجود حالات استثنائية واستعجالية،

-عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن،

-عدم التعسف في استعمال الحق،

- أن يكون قرار الاستيلاء في شكل مكتوب وموقع من طرف الوالي أو سلطة مؤهلة، هذا ما نصت عليه المادة 680 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.

ويوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة / أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/ أو الأجر".

-المادة 681 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: "ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي.

ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به".

-المادة 681 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: "في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبوق بجرد. وبنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد."

-المادة 681 مكرر 3 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: "يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأس مال وكذا بتعويض كل نقص في الربح".

قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 38213 المؤرخ 1984/10/20 تضمن:" من المقرر قانونا أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء الشرعي على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن رئيس لدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء الشرعي على المحل لصالح شخص طبيعي، معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأموال الشاغرة، دون الإتيان بدليل على توفر حالة الشغور وحده كاف لتأسيس قراره، فإنه بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة، ومتى الأمر كذلك استوجب إبطال أمر الاستيلاء الشرعي على المحل المتنازع فيه"¹.

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار الاستيلاء

حدد المشرع الحالات ولإجراءات التي يجوز فيها للإدارة اللجوء للاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة، سعيا منه لتوفير حماية قانونية لها، هذا ما تمت الإشارة له في الفرع الأول، لكن لم يكتفي المشرع بهذه الحماية بل عززها بحماية قضائية، يختص بها القضاء الإداري في الجزائر عملا بنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تبدأ هذه الرقابة متى رفع المضرور دعوى إلغاء القرار الإداري أو دعوى تعويض.

1- الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، قرار رقم 38213 مؤرخ، مجلة قضائية، العدد الأول 1990، ص 200.

أولا - دعوى الإلغاء

منح المشرع الحق في رفع دعوى الإلغاء ضد أي قرار إداري يمس بأحد الحقوق المحمية قانونا، أبرز هذه الحقوق حق الملكية العقارية باعتبارها مقدس ومحمي قانونا، والهدف من ذلك توفير حماية للملكية العقارية الخاصة، وبسط رقابة القضاء على القرارات الإدارية الصادرة في هذا الشأن، من أجل الحد من تعسف الإدارة في استعمال السلطة التي منحها القانون، رفع دعوى إلغاء ضد قرار الاستيلاء قيدها المشرع بشروط إضافة لتأسيسها على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري محل الطعن.

1- شروط دعوى إلغاء قرار الاستيلاء: بالنسبة لشروط قبول دعوى الإلغاء لقد سبق التطرق لها في شروط رفع الدعاوى العقارية في المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل الأول من الباب الثاني، وباقي الشروط تتمثل فيما يلي:

1-1- عريضة الدعوى: أحال المشرع بموجب نص المادة 816 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على تطبيق نص المادة 15 من نفس القانون، حدد بموجبها البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى، ورتب على تخلف أحداها عدم قبول الدعوى شكلا، تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- توقيع عريضة الدعوى من طرف محامي، هذا ما نصت عليه المادة 815 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

1-2-1- شرط الميعاد: حدد المشرع أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة عند ما يفصل كدرجة أولى وأخيرة بأربعة (4) أشهر، يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي هذا ما تضمنه نص المادة 829 والمادة 907 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره¹.
ومسألة التظلم الإداري المسبق أصبحت اختيارية، هذا ما نصت عليه المادة 830 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

1-3-1 شرط التمثيل بمحامي: يشترط المشرع تمثيل رافع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية بمحامي وجوبا، هذا ما نصت عليه المادة 826 من نفس القانون: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة".

1-4-1 ارفاق قرار الاستيلاء مع العريضة: فرض المشرع الجزائري ارفاق قرار الاستيلاء مع عريضة دعوى الإلغاء، ورتب عل تخلف ذلك عدم قبول الدعوى، هذا ما نصت عليه المادة 819 الفقرة الأولى من هذا القانون رقم 08-09 السابق ذكره².

2- العيوب التي قد تشوب قرار الاستيلاء

1-2-1- عيب عدم الاختصاص: يتخذ عيب عدم الاختصاص أحد الصورتين:

1-2-1-1- عيب عدم الاختصاص الجسيم أو اغتصاب السلطة: يتحقق هذا العيب متى تم إصدار قرار إداري من فرد عادي ليس له الصفة القانونية، أو من موظف لا علاقة له

1- نصت المادة 829 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

نصت المادة 907 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، تطبق الأحكام المتعلقة بالأجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 أعلاه.

2- نصت المادة 819 الفقرة الأولى من هذا القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.

بإصدار القرارات الإدارية، أو من سلطة إدارية في اختصاص السلطة التشريعية أو القضائية، وهذا العيب يترتب عليه فقدان القرار صفته الإدارية وتحوله لعمل مادي مصيره الانعدام¹.

2-1-2- عيب عدم الاختصاص البسيط: يتجسد هذا العيب في أحد الصور التالية:

- **عدم الاختصاص المكاني:** يراقب القاضي الإداري مدى تقيد السلطة الإدارية المختصة قانوناً بإصدار قرار الاستيلاء باختصاصها المكاني الذي حدده المشرع لها، ويتحقق هذا العيب في حال أصدر الوالي قرار الاستيلاء على ملكية عقارية خاصة تقع في ولاية أخرى لا تدخل في اختصاصه الإقليمي، لكن هذا العيب لا يمكن حدوثه في الواقع لأن المشرع حدد بدقة إقليم كل ولاية بمجموع أقاليم البلديات التي تتكون منها الولاية، هذا ما نصت عليه المادة 9 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية السابق ذكره : "يتطابق إقليم الولاية مع أقاليم البلديات التي تتكون منها".

وحدد القانون 09-84 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد السابق ذكره البلديات المكونة لكل ولاية.

1- قرار محكمة النقض المصرية رقم 4836 لسنة 80 جلسة 06/02/2018 تضمن ما يلي: المقرر أيضاً أن القرار الصادر من سلطة غير مختصة بإصداره يعتبر معدوم الأثر منذ صدوره لما هو مقرر قانوناً من أنه إذا ناط القانون لسلطة معينه اختصاصاً ما فلا يجوز لها أن تنزل عنه أو تفوض فيه إلا إذا أجاز لها القانون ذلك.

- وكذلك قرار محكمة النقض المصرية رقم 17637 لسنة 75 جلسة 23/04/2013، الصادر عن الدوائر المدنية تضمن ما يلي: المقرر في قضاء محكمة النقض إن العمل الإجرائي المنعدم لا وجود له قانوناً، ومن ثم لا يتحصن بفوات مواعيد الطعن فيه لذلك يجوز طلب الحكم بانعدامه عن طريق الطعن فيه مهما استطالت المدة بين وقوعه وإقامة الطعن، أو برفع دعوى أصلية لتقرير ذلك الانعدام أو الدفع بانعدامه في دعوى مطروحة، وللمحكمة القضاء بذلك من تلقاء نفسها.

- المصدر موقع محكمة النقض المصرية، الزيارة تمت بتاريخ 2019/09/01، على الساعة 15، الموقع:

http://www.cc.gov.eg/Courts/Cassation_Court/All/Cassation_Court_All_Cases.aspx

-عدم الاختصاص الزمني :

تتمثل هذه الحالة في صدور قرار الاستيلاء من الوالي بالنسبة للأملك أو الحقوق العينية الواقعة في تراب ولاية واحدة، لكن الوالي يصدر هذا القرار قبل صدور المرسوم الرئاسي المتضمن تعيينه¹، أو بعد صدور المرسوم الرئاسي المتضمن نقله أو عزله .

-عدم الاختصاص الموضوعي:

يتحقق هذا العيب في أحد الصور التالية:

-اعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة إدارية أخرى موازية لها مختصة بإصدار قرار الاستيلاء.

-اعتداء سلطة إدارية دنيا على اختصاص سلطة إدارية عليا مختصة بإصدار قرار الاستيلاء.

-اعتداء سلطة إدارية عليا على اختصاص سلطة إدارية دنيا مختصة بإصدار قرار الاستيلاء.

2-2- عيب الشكل والإجراءات: اشترط المشرع على الجهة الإدارية إفراغ قرار الاستيلاء

في شكل مكتوب، وموقع عليه من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا لذلك، هذا أشارت له المادة 680 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره بنصها على ما يلي: " يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.

1- المادة 92 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438 من الدستور الجزائري الحالي تنص على ما يلي: يعين رئيس الجمهورية في الوظائف والمهام الآتية:

1- الوظائف والمهام المنصوص عليها في الدستور،

2- الوظائف المدنية والعسكرية في الدولة،

3- التعيينات التي تتم في مجلس الوزراء،

4- الرئيس الأول للمحكمة العليا،

5- رئيس مجلس الدولة،

6- الأمين العام للحكومة،

7- محافظ بنك الجزائر،

8- القضاة،

9- مسؤولو أجهزة الأمن،

10- الولاية.

ويوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة / أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/ أو الأجر".

2-3- عيب الغاية: يراقب القاضي الإداري الهدف الناتج عن القرار الإداري من حيث تحقيقه للمنفعة العامة، ومن حيث عدم مخالفته للهدف الذي حددته الجهة الإدارية عند إصدار القرار الإداري، وعلى هذا الأساس يراقب القاضي الإداري هذا العيب من الجوانب التالية:

2-3-1- البعد عن المصلحة العامة: تهدف الإدارة بموجب السلطات التي منحها القانون في إطار الاستيلاء إلى تحقيق المصلحة العامة، وعلى هذا الأساس فإن هذا الإجراء ليس غاية في ذاته ولكنه وسيلة لتحقيق المصلحة العامة لجمهور المواطنين، من هذا المنطلق متى استهدفت الإدارة غاية تخالف المصلحة العامة، كاستعمال الإدارة السلطة المخولة لها قانونا بغية تحقيق نفع خاص لأحد الموظفين أو بقصد الانتقام، أو بغية تحقيق هدف سياسي، يكون قرارها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري متى تم الطعن فيه لعيب في ركن الغاية.

2-3-2- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف: حدد المشرع الأهداف التي يجب على الإدارة أن تسعى لتحقيقها، وقيدتها في إصدار قرار الاستيلاء بضمان استمرارية المرفق العمومي، ومتى صدر هذا القرار مخالف للهدف المحدد سلفا من طرف الإدارة كان مشوبا بعيب في ركن الغاية حتى ولو تدرعت الإدارة بأنها سعت لتحقيق المصلحة العامة، وبالنتيجة يكون قرارها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري، متى تم الطعن فيه لعيب في ركن الغاية.

2-4- عيب السبب : عرف الأستاذ سليمان الطماوي السبب كما يلي: "هو حالة واقعية غالبا أو قانونية أحيانا تعرض للإدارة فنتدخل على أساسها وتصدر قرارها"¹.

ونصت المادة 679 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء".

1- سليمان محمد الطماوي ، النظرية العامة للقرارات الإدارية ، المرجع السابق ، ص 44.

من خلال استقراء التعريف والنص المذكورين، يتضح أن الحالة الواقية التي تعترض الإدارة وتدفعها لإصدار قرار الاستيلاء، تتمثل في الظروف الاستثنائية والاستعجالية.

2-4-1-رقابة القاضي الإداري على وجود الظروف الاستثنائية والاستعجالية: يراقب

القاضي الإداري مدى وجود أو صحة الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي استندت إليها الإدارة في إصدار قرار الاستيلاء، فإذا تأكد القاضي من عدم وجود هذه الوقائع، أو من عدم صحتها يتضح له أن قرار الاستيلاء مشوباً بعيب السبب لعدم وجود أو صحة الظروف الاستثنائية والاستعجالية التي استندت عليها في إصداره، وعلى هذا الأساس يكون القرار باطلاً ومصيره الإلغاء¹.

2-4-2-رقابة القاضي الإداري للتكيف القانوني للوقائع: بعد تأكد القاضي من وجود

الظروف الاستثنائية والاستعجالية وصحتها، يقوم بمراقبة مدى تطابقها مع الخصائص القانونية التي قصدها المشرع، والمتمثلة في تأثير هذه الظروف على استمرارية المرفق العمومي، وإذا خلص إلى نتيجة سلبية يقضي بعدم صحة التكيف القانوني لهذه الوقائع، ويكون قرار الاستيلاء قابل للإلغاء².

يتضح من خلال ما سبق اتساع سلطة القاضي الإداري في رقابته على ركن السبب، حيث أصبحت تمتد للرقابة على السلطة التقديرية للإدارة، وهذا من أجل الحد من تعسف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية، وتعزيز حماية القضاء الإداري للملكية الخاصة.

2-5-عيب المحل: يتمثل محل القرار الإداري في الأثر القانوني الحال والمباشر الناتج

على القرار الإداري، ويشترط القانون في محل القرار الإداري شرطان أساسيان، أن يكون ممكناً وأن يكون مشروعاً، يتحقق هذا العيب متى تخلف شرط من هذه الشروط، وعلى هذا الأساس يراقب القاضي الإداري مدى توفر هذه الشروط كما يلي:

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 76.

2- عبد الله طلبة، المرجع السابق، ص 289.

2-5-1- رقابة القاضي الإداري لإمكانية تحقق محل القرار الإداري: يراقب القاضي الإداري إمكانية تحقق محل القرار الإداري من الناحية القانونية أو من الناحية الموضوعية، شريطة أن لا يكون مستحيلاً¹.

2-5-2- رقابة القاضي الإداري لمشروعية محل القرار: يراقب القاضي الإداري مدى توافق مضمون القرار الإداري ومحلّه مع التشريع الجزائري المكتوب أو غير مكتوب كالعرف والمبادئ العامة للقانون، فإذا لم يتحقق ذلك نكون أمام استحالة قانونية تحول دون تحقيق محل القرار الإداري، وهذا ما يسمى عيب المحل، ويتميز هذا العيب بسهولة الإثبات من طرف الشخص الذي يدعي ذلك، ويسهل على القاضي الإداري الفاصل في النزاع التأكد من مدى تحقق مخالفة القانون².

ثانياً - دعوى التعويض

1- شروط رفع دعوى التعويض

لا تختلف شروط رفع دعوى التعويض عن دعوى الإلغاء عموماً ما عدا الشروط التالية:
1-1- الجهة القضائية الإدارية المختصة بدعوى التعويض: المادة 801 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل".

ونص المادة 901 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، تنص على ما يلي: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".
يتضح من مقارنة النصين أن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية الوحيدة المختصة نوعياً في الفصل كأول درجة في دعاوى التعويض.

1- عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق، ص197.

2- عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص623.

1-2-1- ارفاق العريضة بقرار الاستيلاء: لم يشترط المشرع في دعوى التعويض ارفاق العريضة بقرار الاستيلاء، هذا ما يتضح من نص المادة 819 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره على ما يلي: يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.

2- نوع المسؤولية الإدارية الناجمة عن قرار الاستيلاء وأساسها القانوني

المسؤولية الإدارية الناجمة عن قرار الاستيلاء هي مسؤولية إدارية تنشأ دون خطأ خلافاً للقواعد العامة للمسؤولية الإدارية، وأساسها القانوني هو مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة أو التعسف في استعمال الحق.

2-1- مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة تقوم هذه المسؤولية الإدارية عن قراراتها المشروعة لأن القانون هو الذي أجاز للإدارة الاستيلاء المؤقت على الملكية الخاصة متى توفرت الحالات القانونية التي تهدد سير المرفق العام بانتظام، هذا ما تضمنه نص المادة 679 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، يتمثل في قيام مسؤولية الأشخاص العمومية دون خطأ، متى تحمل فرد أو مجموعة أفراد تكاليف وأعباء في مقابل استفاد الجمهور من المنفعة العامة، يعد هذا المبدأ من أهم مبادئ في القانون الإداري.

2-2- التعسف في استعمال الحق : يتحقق التعسف في استعمال الحق، متى استعملت الإدارة الحق الذي منحها القانون في الاستيلاء على الملكية الخاصة، خلافاً للحالات التي حددتها المادة 679 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره، هذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 3 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: "يعد تعسفاً كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانوناً وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.

1- ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد الأول العدد 1 ، 2017/03/30، ص29-45.

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأس مال وكذا بتعويض كل نقص في الربح".

3- تحديد التعويض: يتم تحديد التعويض في الحالة العادية بالاتفاق بين الجهة المستفيدة من الاستيلاء والمضروب من هذه العملية، لكن في حال تعذر ذلك يتم تحديد التعويض من طرف القضاء، بناء على دعوى التعويض يرفعها من له مصلحة للقضاء الإداري، يراعي القاضي الإداري في تقدير التعويض ظروف الاستيلاء والغرض منه وعدم الإضرار بالمستفيد، والتعويض العادل للمضروب عن الضرر الذي لحق به أو عن نقص قيمة العقار في حال تسبب فيه المستفيد، هذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 2 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم السابق ذكره: "يحدد تعويض بالاتفاق بين الأطراف.

وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة".

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها

تتسع الحماية القانونية بقواعدها الموضوعية والإجرائية لتشمل الحماية الجزائية كونها أشد أنواع الحماية نظرا لطابعها الردعي، ويعد حق الملكية العقارية والحقوق العينية المنفرعة عنه من بين أبرز الحقوق المالية التي تشملها هذه الحماية القانونية والقضائية، وكل مساس بهذا الحق يعاقب عليه القانون حسب نوع الجرم المنصوص عليه في قانون العقوبات، تماشيا والمبدأ القانوني المنصوص عليه في قانون العقوبات المادة الأولى منه: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

تعد جريمة التعدي على الملكية العقارية الجريمة الوحيدة السالبة للملكية العقارية الخاصة لأنها تحرم المالك من ممارسة هذا الحق وفق ما نص عليه القانون، وعلى هذا الأساس يتم التطرق لها من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية

المطلب الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية

نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم¹ على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج ."

يتضح من هذا النص أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم متى توفرت الأركان المكونة لها، وهذه الأركان هي الركن الشرعي المتمثل في نص التجريم الذي نصت عليه المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، إضافة للركن المادي والركن المعنوي، يتم التطرق لهذه الأركان من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: الركن الشرعي

الفرع الثاني: الركن المادي

الفرع الثالث: الركن المعنوي.

الفرع الأول: الركن الشرعي

يتمثل الركن الشرعي لجريمة التعدي على الملكية العقارية في نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره، حدد المشرع الجزائري في هذا النص السلوك الإجرامي المكون لجريمة التعدي على الملكية العقارية، يتمثل هذا السلوك في انتزع عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس، وحدد العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الحبس من سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 2.000 دج إلى 20.000 دج، وحدد ظروف التشديد المتمثلة في ظرف الليل، أو عن طريق التهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة،

1 - الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، (ج ر عدد 49 صادرة 11 يونيو 1966)، ص 701-755، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، (ج ر عدد 37 صادرة 22 يونيو 2016)، ص 4-5.

تشدد العقوبة متى توفر ظرف أو أكثر من هذه الظروف وتسير الحبس من سنتين كحد أدنى إلى عشر سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 10.000 دج إلى 30.000 دج.

الفرع الثاني: الركن المادي

الركن المادي يتمثل في السلوك الإجرامي الصادر عن الجاني، حصره المشرع في توفر عنصرين هما انتزاع عقار مملوك للغير، وأن يتم هذا الانتزاع خلسة أو عن طريق التدليس.

أولاً- انتزاع عقار مملوك للغير

1- الملكية: حدد المشرع الجزائري نطاق حق الملكية، حيث أجاز لمالك حق التمتع والتصرف بحرية شريطة عدم استعمالها استعمال يخالف القوانين والأنظمة، هذا ما يتضح من نص المادة 674 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، بأنه على ما يلي: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة."

2- العقار: عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره، بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف، وألحق بالعقار المنقول الذي يضعه صاحبه في خدمة العقار الذي يملكه، ويعتبر عقار بالتخصيص.

3- الملكية العقارية: حدد المشرع الجزائري نطاق حق الملكية العقارية، حيث أجاز لمالك حق التمتع والتصرف في المال العقاري بحرية شريطة عدم استعمالها استعمال يخالف طبيعتها أو غرضها نصت المادة 27 من القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها."

يتضح من المادة المذكورة أن حق الملكية يرتب قانوناً للمالك سلطة على العقار الذي يملكه ويجيز له الحق في التمتع والتصرف فيه أو في أحد الحقوق العينية المتفرعة عنه، شريطة استعمال هذه الحقوق في حدود ما يسمح به القانون.

4- الحماية الجزائرية في حال تم التعدي على الحيابة القانونية: لقد تم التطرق في الفصل الأول من الباب الأول للحيابة القانونية، لكن مسألة الحماية الجزائرية لها في حال تم التعدي عليها، يثار بشأنها التساؤل التالي: هل الحماية الجزائرية أقرها المشرع الجزائري في نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره، للمالك فقط أم تمتد للحائز حيابة قانونية؟

4-1-موقف المشرع: يتضح من مقارنة نص المادة 386 المذكورة أعلاه باللغتين العربية والفرنسية وجود اختلاف في الأساس الذي تقوم عليه جريمة التعدي على الملكية العقارية، حيث ورد في النص باللغة العربية عبارة "انتزاع الملكية" في حين تضمن النص باللغة الفرنسية عبارة "Dépossède" و "Dépossession" وتعني منع الحيابة¹، وعلى هذا الأساس فإن جريمة التعدي على الملكية العقارية استنادا للنص باللغة الفرنسية، تقوم متى تم الاعتداء على عقار المدعي مالكا حقيقيا كان أو حائزا له حيابة قانونية، على خلاف النص بالعربية الذي يقتصر على الاعتداء على الملكية العقارية فقط .

4-2-موقف القضاء: لم تستقر المحكمة العليا على قرار ثابت، بل أصدرت قرارات مختلفة تارة تؤيد النص العربي بأن المقصود بنص المادة 386 هو حماية الملكية العقارية فقط، وتارة أخرى تؤيد النص الفرنسي وتتوسع في الحماية لتشمل الحيابة القانونية، هذا ما يتضح من القرارات التالية:

- قرار المحكمة العليا الغرفة الجزائرية رقم 75919 بتاريخ 1991/11/05 لا يعد انتزاع إلا إذا تم الفعل على عقار مملوك للغير، ولا يتحقق ذلك إلا إذا كان الشاكي مالكا حقيقيا للعقار الذي تم عليه فعل الانتزاع².

وعلى خلاف القرار المذكور اعتبرت المحكمة العليا في قرار آخر يحمل رقم 246158 بتاريخ 2003/09/03 أن العبرة في تطبيق نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره ليست في تحديد من تعود له ملكية العقار المعتدى عليه، بل تمتد للحائز حيابة هادئة إلى غاية نشوب خلاف³.

¹ - بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2007، ص 126.
-أنظر في نفس المعنى الطيب بلواضح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد العاشر العدد 1، 10/03/2017، ص 302-319.

² - مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول، 1993، ص 214.

³ - مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، 2003، ص 447 .

وأكدت المحكمة العليا نفس الموقف في قرارها رقم 511043 بتاريخ 2009/03/04 حيث اعتمد على المبدأ التالي : لا يقصد بعبارة العقار المملوك للغير الواردة في المادة 386 من قانون العقوبات، ملكية العقار فقط، وإنما الحيابة كذلك¹.

4-3- مقارنة الناحية النظرية بالناحية التطبيقية لنص المادة 386 من قانون العقوبات

يتضح من مقارنة الناحية النظرية بالناحية التطبيقية لنص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره ، اختلاف في ترجمة النص باللغتين العربية والفرنسية، غير أن المحكمة العليا في أحدث قراراتها تراجعت عن التطبيق الحرفي لترجمة نص المادة 386 باللغة العربية، ورجحت تطبيق النص الفرنسي لكونه هو الأصل، لتشمل الحماية الجزائية للملكية العقارية والحيابة القانونية.

ثانيا- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

1- انتزاع عقار مملوك للغير : هو سلوك إيجابي جرمه القانون يقوم به الجاني، يتجسد في استلائه على عقار الغير دون رضا صاحبه، ولا يعتبر المرور على عقار الغير أو الدخول له تم مغادرته انتزعا لعقار الغير²، ولا يعد انتزاع عقار مملوك للغير جريمة إذا أجاز القانون ذلك كما هو الحال في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، وحالة الاستيلاء الشرعي.

2- الخلسة: تعرف الخلسة من الناحية اللغوية بأنها كل فعل يتم دون علم الغير به³.

ومن الناحية القانونية لم يعرف المشرع الجزائري الخلسة في قانون العقوبات .

بالرجوع للاجتهاد القضائي يتضح أن الغرفة الجزائرية بالمحكمة العليا عرفت الخلسة في قرارها رقم 57534 بتاريخ 1988/11/08 كما يلي : هي القيام بفعل سلب الملكية العقارية أو الحيابة المحمية قانونا خفية ومن غير علم المالك أو الحائز حيابة قانونية⁴.

3- التدليس: من الناحية القانونية لم يعرف المشرع الجزائري التدليس في قانون العقوبات وبالرجوع لقرار المحكمة العليا رقم 279 بتاريخ 1986/05/13 عرفت التدليس المنصوص عليه

1- مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني ، 2011 ، ص 329 .

2- إنجي هند زهدور ، المرجع السابق ، ص231.

3- بعبع إلهام ، المرجع السابق ، ص 128 .

4- قرار المحكمة العليا رقم 57534، لمجلة القضائية، العدد الثاني، 1993، ص 192.

في المادة 386 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره كما يلي: "بأنه إعادة شغل ملكية الغير أو حيازته بعد اخلائها بموجب محضر خروج محرر من طرف عون التنفيذ"¹.

اعتمدت المحكمة العليا الغرفة الجزائرية في قرارها رقم 52971 بتاريخ 1989/01/17 على المبدأ التالي والمتمثل فيما يلي: "من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية:

- انتزاع عقار مملوك للغير

- ارتكاب الفعل خلسة

- بطريق التدليس

ومن تم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون"².

على خلاف ما ورد في القرار المذكور، نص المشرع في المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، أن قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يتحقق متى تم قام الجاني بانتزاع عقار مملوك للغير، واشترط أن يتم هذا الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس، بالرجوع لعبارة "أو" الواردة في النص المذكور، يتضح إنها تفيد تحقق أحد الوصفين كافي لقيام التعدي على الملكية العقارية، على عكس ما ورد في القرار الذي اشترط ارتكاب الفعل خلسة وبطريق التدليس، واعتبرهما ركنين مستقلين، يتوجب تحققهما لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية.

لا ينفي إعلام المالك بفعل الاعتداء على ملكيته العقارية صفة الخلسة والتدليس الواجب توفر إحداها لقيام الجريمة، هذا ما استقر عليه قرار المحكمة العليا الغرفة الجزائرية رقم 57534 بتاريخ 1988/11/08.

يتضح من مقارنة نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره باللغتين العربية والفرنسية اختلاف في الترجمة حيث وردت عبارة "Fraude" باللغة الفرنسية وهي تعني الغش باللغة العربية، بينما النص المحرر باللغة العربية ذكر عبارة التدليس والتي تعني "le dol والتدليس بهذه الترجمة "Fraude" يختلف عن معنى Le dol بنفس اللغة.

1- الطيب بلواضح، المرجع السابق، ص 308.

2- مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، 1991، ص 236.

بالنسبة لشرط صدور حكم مدني بالإخلاء حائز لقوة الشيء المقضي فيه وتنفيذه بالطرق القانونية، لم تستقر المحكمة العليا على هذا الشرط لقيام جريمة التعدي، اشترطت ذلك في بعض القرارات الصادرة عنها مثل القرار رقم 52971 بتاريخ 1989/01/17 السابق ذكره، جاء في حيثياته: "... يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة و بطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمانة " ¹.

يتضح من هذا القرار أن من يحتل عقار لأول مرة لا يعد مرتكب لجريمة التعدي على الملكية العقارية، أي أن المحكمة العليا فسرت نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره، لمصالحة المعتدي على الملكية العقارية على حساب من هو أولى بالحماية مالكا حقيقيا كان أو ظاهريا ².

ويرجع سبب هذا الاجتهاد القضائي في هذه الفترة للفوضى في تداول الملكية العقارية الناتجة عن الحقبة الاستعمارية، والتي ترتب عنها قلة السندات التي تثبت الملكية أو الحيازة، وعدم دقتها في الإثبات إن وجدت، وعلى هذا الأساس اشترط المحكمة العليا في هذه الفترة اللجوء للقضاء المدني لإثبات الملكية أو الحيازة.

لكن المحكمة العليا تراجعت عن هذا الاجتهاد القضائي، حيث لم تشترط الغرفة الجزائية بها صدور حكم مدني بالإخلاء حائز لقوة الشيء المقضي فيه وتنفيذه بالطرق القانونية لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، هذا ما يتضح من قرارها رقم 504569 بتاريخ 2010/10/07 حيث اعتمدت على المبدأ التالي: "يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس، جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني، ناطق بطرد المعتدي، وعودته بعد التنفيذ" ³.

1- مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، 1991، ص 237.

2- (44)-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص104.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص333.

يتضح من حيثيات القرار المذكور أن الغرفة الجزائرية بالمحكمة العليا استقرت على عدم اشتراط حصول مالك العقار المعتدى عليه على حكم مدني بطرد المعتدي وأن يكون تم تنفيذه وعود المعتدي مجددا إلى العقار لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، على عكس ما توصل له القضاة في القرار المطعون فيه لأن المشرع الجزائري لم يشترط ذلك نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره ، حيث نصت على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس، ويتحقق ذلك بالدخول إلى العقار بغير حق ودون رضا مالكة أو حائزه هذا ما استقر عليه الفقه والقضاء.

الفرع الثالث: الركن المعنوي

توفر الركن الشرعي والركن المادي غير كافيان لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لأن هذه الجريمة تعد من الجرائم العمدية، يشترط فيها إضافة للركنين السابقين توفر ركن ثالث هو الركن المعنوي، وينشأ هذا الركن متى تحقق القصد العام، يتمثل في انصراف إرادة الجاني لارتكاب هذه الجريمة وهو يعلم أن هذا الفعل مجرم قانونا، إضافة لذلك يشترط فيه توفر القصد الخاص لدى الجاني، يتمثل في نية تملك العقار محل التعدي وحرمان مالكة منه¹.

المطلب الثاني : إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية باعتبارها ممثلة الحق العام، وقد تنشأ الجريمة لكن رغم ذلك لا يمكن تحريكها لوجود قيود تمنع النيابة العامة من ذلك، أو تقرر هذه الأخيرة عدم تحريكها بناء على سلطة الملائمة الممنوحة لها قانونا، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها

الفرع الثاني: عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية.

1- لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري ، كلية العلوم والحقوق السياسية ، 2016/01/27 ، ص345.

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها

تنشأ الدعوى العمومية بمجرد وقوع الجريمة ،استناد لحق المجتمع في تسليط العقاب على الفاعل¹ ، لكن رغم نشأتها قد لا يتم تحريكها أحيانا لوجود قيود قانونية أو مادية تحول دون ذلك.

أولاً- تحريك الدعوى العمومية

1- الأصل العام في تحريك الدعوى العمومية

تحريك الدعوى العمومية اختصاص أصيل للنيابة العامة كونها ممثلة للحق العام ، هذا ما يتضح من نص المادة الأولى مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم² المتضمن ما يلي: " الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون".

خول القانون للنيابة العامة ممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لمعظم الجرائم، من أجل القصاص من مرتكب الجريمة ،وتحقيق الردع الخاص للجاني ،والردع العام لكل من تسول له نفسه ارتكاب نفس الفعل المجرم مستقبلا، لكن ترد على هذه القاعدة قيود في بعض الجرائم من بينها جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، حيث قيد المشرع تحريكها بشكوى من مالك العقار المعتدى عليه أو حائزه حيازة قانونية .

2- تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

يتم تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من طرف الشخص المتضرر، هذا ما يتضح من نص المادة الأولى مكرر الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره المتضمن ما يلي: " كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف الشخص المضرور بموجب ادعاء مدني عن طريق شكوى يتقدم بها أمام قاضي التحقيق، هذا ما أشارت له المادة 72 من الأمر رقم 66-155

1- بعبع إلهام، المرجع السابق، ص 164.

2- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، (ج ر عدد 48، صادرة 20 صفر عام 1386 هـ الموافق 10 يونيو سنة 1966) ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-07 مؤرخ 28 جمادى الثانية 1438 الموافق 27 مارس 2017 ، (ج ر عدد 20 صادرة 01 رجب 1438 الموافق في 29 مارس 2017)، ص5.

السابق ذكره بنصها على ما يلي: "يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعى مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

ثانيا- مباشرة الدعوى العمومية

نصت المادة 29 من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره على ما يلي: "تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون، وهي تمثل أمام كل جهة قضائية، ويحضر ممثلها المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم.

ويتعين أن ينطق بالأحكام في حضوره كما تتولى العمل على تنفيذ أحكام القضاء، ولها في سبيل مباشرة وظيفتها أن تلجأ إلى القوة العمومية، كما تستعين بضباط وأعوان الشرطة القضائية". بموجب مبدأ الملائمة منح المشرع الجزائري للنيابة العامة سلطة تقديرية في مباشرة الدعوى العمومية كجهة اتهام، بغرض التصرف في القضية حسب ما توصلت له وفق أحد الاحتمالات التالية:

- 1- الإحالة على جهات التحقيق:** تتم الإحالة على جهات التحقيق بتوجيه وكيل الجمهورية طلب افتتاحي إلى قاضي التحقيق، هذا ما نصت عليه المادة 67 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره: "لا يجوز لقاضي التحقيق أن يجري تحقيقا إلا بموجب طلب من وكيل الجمهورية لإجراء التحقيق حتى ولو كان ذلك بصدد جنائية أو جنحة متلبس بها". التحقيق الابتدائي في الجرح جوازي يتوقف على طلب وكيل الجمهورية مالم تنص قوانين خاصة على ذلك، هذا ما نصت عليه المادة 66 من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره.
- 2- الإحالة على المحكمة المختصة:** عن طريق التكليف بالحضور أو ما يسمى بالاستدعاء المباشر، لأن التحقيق في الجرح جوازي حسب تقدير وكيل الجمهورية، مالم توجد نصوص خاصة توجبه أو حالة التلبس¹، هذا ما تضمنه نص المادة 66 الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره: "أما في مواد الجرح فيكون اختياريا ما لم يكن ثمة نصوص خاصة. كما يجوز إجراؤه في مواد المخالفات إذا طالبه وكيل الجمهورية".

¹ - المادة 38 الفقرة الأخيرة من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي: وفي حالة الجنائية أو الجنحة المتلبس بها يباشر قاضي التحقيق السلطات المخولة له بمقتضى المادة 57 وما يليها.

3- حفظ القضية: يأمر وكيل الجمهورية بحفظ القضية متى تحقق أحد الأسباب التالية:

3-1-1- الأسباب القانونية :

3-1-1-1- الحفظ لعدم توفر أحد أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية المذكورة سابقا.

3-1-1-2- الحفظ لانقضاء الدعوى العمومية: حدد المشرع الجزائري الأسباب العامة والخاصة

لانقضاء الدعوى العمومية بموجب المادة 6 من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " تنقضي الدعوى العمومية الرامية إلى تطبيق العقوبة بوفاة المتهم وبالتقدم وبالغفو الشامل وبإلغاء قانون العقوبات وبصدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي.

غير أنه إذا طرأت إجراءات أدت إلى الإدانة وكشفت عن أن الحكم الذي قضى بانقضاء الدعوى العمومية مبني على تزوير أو استعمال مزور، فإنه يجوز إعادة السير فيها، وحينئذ يتعين اعتبار التقدم موقوفا منذ اليوم الذي صار فيه الحكم أو القرار نهائيا إلى يوم إدانة مقترف التزوير أو الاستعمال المزور.

تنقضي الدعوى العمومية بتنفيذ اتفاق الوساطة وبسحب الشكوى إذا كانت شرطا لازما للمتابعة.

كما يجوز أن تنقضي الدعوى العمومية بالمصالحة إذا كان القانون يجيزها صراحة".

إذا انقضت الدعوى العمومية بأحد الأسباب المذكورة في نص المادة، تأمر النيابة العامة بحفظ القضية.

3-1-1-3- الحفظ لامتناع العقاب: يتحقق الحفظ لامتناع العقاب متى كان الفعل مجرم لكن

القانون وضع شروط لمنع العقاب، وعليه يتحول كل فعل مجرم تتوافر فيه حالة من حالات موانع العقاب إلى فعل مباح، ويترتب على ذلك حفظ الدعوى الموجهة ضد الفاعل.

3-1-1-4- الحفظ لامتناع المسؤولية: إذا كان الشخص الذي ارتكب الفعل المجرم قانونا

تتوفر فيه أحد حالات موانع المسؤولية، كحالة الجنون¹ أو كحالة القاصر الذي لم يكمل 13 سنة² إذا تحقق مانع من موانع المسؤولية، تأمر النيابة العامة بحفظ الدعوى.

1- تنص المادة 47 من القانون 66-156 المتضمن العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: لا عقوبة على من كان في حالة جنون وقت ارتكاب الجريمة وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة 2 من المادة 21.

2 - تنص المادة 49 الفقرة الأولى والثانية من القانون 66-156 المتضمن العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: لا توقع على القاصر الذي لم يكمل الثالثة عشرة إلا تدابير الحماية أو التربية. ومع ذلك فإنه في مواد المخالفات لا يكون محلا إلا للتوبيخ.

3-1-5- الحفظ لعدم إمكان تحريك الدعوى: اشترط المشرع الجزائري في جريمة التعدي

على الملكية العقارية تقديم شكوى المجني عليه، وإذا لم يقدم هذا الأخير شكوى بذلك تأمر النيابة العامة بحفظ الدعوى.

3-2- الأسباب الموضوعية :

3-2-1- الحفظ لعدم معرفة الفاعل: قد ترفع شكوى ضد مجهول، لكن بعد التحري

والبحث عن الجاني لا يتم العثور عليه، فلا تستطيع النيابة العامة أن تتهم أحد فتصدر أمر بحفظ أوراق الدعوى.

3-2-2- الحفظ لعدم الصحة: إذا كانت الجريمة المنسوبة للمتهم غير صحيحة كأن

اختلفوا الضحية قصد الإساءة مثل تقديم بلاغ كاذب، فعلى النيابة أن تصدر أمر بحفظ أوراق الدعوى لعدم الصحة.

3-2-3- الحفظ لعدم توافر الأدلة: قد يكون الفاعل معروفا لكن لا يوجد دليل قاطع

ضده لذلك تأمر بحفظ الأوراق.

3-2-4- الحفظ لعدم الأهمية: النيابة العامة وحدها التي لها أن تتخذ عدم الأهمية

كمعيار لحفظ الأوراق، مثل الحالات التي يكون فيها الضرر بسيط أو تافه.

3-3- الأسباب الإرادية: الأسباب الإرادية تتمثل في اللجوء للوساطة أو الصلح، لكن الصلح لم

يتطرق له المشرع في الأمر رقم 66-155 السابق ذكره بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ونص على الوساطة فقط.

- تقرير وكيل الجمهورية اللجوء للوساطة

تعد الوساطة وسيلة لحل النزاعات في المسائل المدنية، وفي إطار إصلاح العدالة أقر المشرع الجزائري الوساطة في بعض القضايا الجزائية البسيطة، كونها طريق بديل يهدف لتخفيف الضغط على الجهات القضائية، يتم اللجوء لها بناء على سلطة الملائمة التي حولها القانون لوكيل الجمهورية في تقرير اللجوء لها، كطريق بديل في المسائل الجزائية لحل النزاع في بعض الجناح حددها المشرع على سبيل الحصر، بمبادرة من وكيل الجمهورية، أو بناء على طلب الضحية أو المشتكي منه في بعض الجرائم، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره: "يجوز لوكيل الجمهورية، قبل أي متابعة جزائية، ان يقرر بمبادرة منه او بناء على

طلب الضحية او المشتكي منه، اجراء وساطة عندما يكون من شأنها وضع حد للإخلال الناتج عن الجريمة او جبر الضرر المترتب عليها.

تتم الوساطة بموجب اتفاق مكتوب بين مرتكب الافعال المجرمة والضحية".

ومن بين الجرائم التي أجاز المشرع فيها اللجوء للوساطة جريمة التعدي على الملكية العقارية هذا ما يتضح من نص المادة 37 مكرر 2 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره¹، ويكون ذلك في الحالات التي يمكن للوساطة وضع حد للتعدي الناتج عن هذه الجريمة أو إمكانية جبر الضرر الناتج عنها بعد تنفيذ اتفاق الوساطة المكتوب².

-شروط اللجوء للوساطة: يشترط في الوساطة قبول الضحية وهو المعتدى على ملكيته والمشتكي منه وهو المعتدي على الملكية العقارية، هذا ما تضمنه نص المادة 37 مكرر 1 فقرة أولى: "يشترط لإجراء الوساطة قبول الضحية والمشتكى منه".

-اتفاق الوساطة : يدون اتفاق الوساطة في محضر، يتضمن هوية الأطراف وعناوينهم وعرض موجز للأفعال وتاريخ ومكان وقوعها، ومضمون اتفاق الوساطة وآجال تنفيذه، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 3 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره: "يدون اتفاق الوساطة في محضر يتضمن هوية وعنوان الاطراف وعرضا وجيزا للأفعال وتاريخ ومكان وقوعها ومضمون اتفاق الوساطة وآجال تنفيذه.

يوقع المحضر من طرف وكيل الجمهورية وأمين الضبط والأطراف، وتسلم نسخة منه إلى كل طرف".

1- المادة 37 مكرر 2 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: يمكن ان تطبق الوساطة في مواد الجنح على جرائم السب والقذف والاعتداء على الحياة الخاصة والتهديد والوشاية الكاذبة وترك الاسرة والامتناع العمدي عن تقديم النفقة وعدم تسليم طفل والاستيلاء بطريق الغش على اموال الارث قبل قسمتها او على أشياء مشتركة أو أموال الشركة وإصدار شيك بدون رصيد والتخريب أو الإلتلاف العمدي لأموال الغير وجرح غير العمدية والعمدية المرتكبة بدون سبق الإصرار والترصد أو استعمال السلاح، وجرائم التعدي على الملكية العقارية والمحاصيل الزراعية والرعي في ملك الغير واستهلاك مأكولات أو مشروبات او الاستفادة من خدمات اخرى عن طريق التحايل.

كما يمكن ان تطبق الوساطة في المخالفات.

2-عثماني مريم، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد الرابع العدد 2، 15/06/2017، ص 1126-1145.

ومن بين أهم العناصر التي يتضمنها اتفاق الوساطة ما يلي :

- إعادة الحال إلى ما كانت عليه.

- تعويض مالي، أو عيني عن الضرر.

- كل اتفاق آخر غير مخالف للقانون يتوصل إليه الاطراف .

- آجال تنفيذ اتفاق الوساطة¹.

-الطعن في اتفاق الوساطة: يلجأ أطراف النزاع للوساطة بإرادتهم، هذا ما نصت عليه

المادة 37 مكرر 1 فقرة أولى: " يشترط لإجراء الوساطة قبول الضحية والمشتكى منه ."

في حال توصل طرفي النزاع لاتفاق يكون بإرادتهم، وعلى هذا الأساس لا يمكن لأي طرف

الطعن فيما اتفق عليه بأي طريق من طرق الطعن، إضافة لذلك تعد الوساطة عمل إداري وليست

عمل قضائي، تشرف عليها النيابة العامة بناء على سلطة الملائمة التي منحها لها المشرع

الجزائري قبل تحريك الدعوى العمومية، فإنه لا يمكن الطعن بأي طريق من طرق الطعن في ما

تم الاتفاق عليه عن طريق الوساطة، هذا ما تضمنه نص المادة 37 مكرر 5 من الأمر رقم 66-

156 السابق ذكره: " لا يجوز الطعن في اتفاق الوساطة باي طريق من طرق الطعن".

-الطبيعة القانونية لاتفاق الوساطة: يعد محضر اتفاق الوساطة سنداً تنفيذياً هذا ما تضمنه

نص المادة 37 مكرر 6 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره: " يعد محضر اتفاق الوساطة سنداً

تنفيذياً طبقاً للتشريع الساري المفعول ."

1- المادة 37 مكرر 4 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: يتضمن اتفاق الوساطة

على الخصوص ما يأتي:

- إعادة الحال إلى ما كانت عليه.

- تعويض مالي، أو عيني عن الضرر.

- كل اتفاق آخر غير مخالف للقانون يتوصل إليه الاطراف.

-الآثار القانونية لاتفاق الوساطة

- وقف سريان تقادم الدعوى العمومية خلال الآجال المحددة لتنفيذ اتفاق الوساطة، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 7 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره: "يوقف سريان تقادم الدعوى العمومية خلال الآجال المحددة لتنفيذ اتفاق الوساطة".

-المتابعة الجزائية للطرف الذي لم ينفذ اتفاق الوساطة عمدا خلال الآجال المحددة، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 8 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره : "إذا لم يتم تنفيذ الاتفاق في الآجال المحددة، يتخذ وكيل الجمهورية ما يراه مناسبا بشأن اجراءات المتابعة".

-تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 144 الفقرة الأولى والثالثة من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره كل شخص امتنع عمدا عن تنفيذ اتفاق الوساطة عند انقضاء الاجل المحدد لها هذا ما يتضح من نص المادة 37 مكرر 9 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره : "يتعرض للعقوبات المقررة للجريمة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 147 من قانون العقوبات، الشخص الذي يمتنع عمدا عن تنفيذ اتفاق الوساطة عند انقضاء الاجل المحدد لذلك".

الفرع الثاني: عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية

العقوبة هي جزاء لكل من ارتكب أو امتنع عن القيام بفعل جرمه القانون، يوقعه القاضي على الجاني، هذا ما يطلق عليه مبدأ شرعية العقوبات وتدابير الأمن الذي نصت عليه المادة الأولى من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره: " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

يتضح من النص أن المشرع هو الذي يحدد العقوبات وتدابير الأمن، ومهمة القاضي كأصل عام هي تطبيق القانون، لكن هذه القاعدة لا يمكن العمل بها على إطلاقها، نظرا لاختلاف الضرر الناتج عن نفس الجريمة باختلاف الظروف المرافقة لارتكابها، وعلى هذا الأساس منح المشرع مجال للسلطة التقديرية للقاضي حيث حدد له الحد الأدنى والحد الأقصى للعقوبة.

بناء على ما سبق قسم المشرع الجزائري بموجب نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره جنحة التعدي على الملكية العقارية، استنادا لمعيار شدة العقوبة إلى نوعين¹، جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة و جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة، وحدد العقوبة المقررة لكل جنحة.

أولا- عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة

حدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 386 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره العقوبة المقررة لجنحة التعدي على الملكية العقارية²، بالحبس من سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 2.000 دج إلى 20.000 دج، وعلى هذا الأساس خص المشرع هذه الجنحة بعقوبتين متلازمتين ينطق بهما القاضي وجوبا معا، وهما عقوبة الحبس والغرامة وقيد به حدود للعقوبتين لا يجوز له الخروج عنها، وبخضع في تطبيق ذلك لرقابة المحكمة العليا³، وفي نفس الوقت منحه المشرع سلطة تقديرية في تقدير العقوبتين في مجال الحدود التي نصت عليها المادة 386 السابق ذكرها، سعيا منه لتحقيق العدالة من خلال مراعاة الظروف الشخصية⁴ ومدى توفر حالة العود المنصوص عليها في المادة 55 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره⁵.

¹ - المادة 29 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم السابق ذكره : يتغير نوع الجريمة إذا نص القانون على عقوبة تطبق أصلا على نوع آخر أشد منها نتيجة لظروف مشددة.

² - المادة 386 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم السابق ذكره نصت على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

3- خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014 ص28.

⁴ - المادة 44 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم السابق ذكره : يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة.

ولا تأثر الظروف الشخصية التي ينتج عنها تشديد أو تخفيف العقوبة أو الإعفاء منها إلا بالنسبة للفاعل أو الشريك الذي تتصل به هذه الظروف.

⁵ - المادة 55 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم السابق ذكره: كل من حكم عليه لجناية بحكم نهائي بالحبس لمدة سنة أو أكثر و ارتكب خلال الخمس سنوات التالية لإنقضاء هذه العقوبة أو سقوطها بالتقادم جنحة أو جناية يعاقب عليها بالحبس فإنه يحكم عليه بالحد الأقصى المقرر قانونا و يجوز رفع هذه العقوبة إلى الضعف.

و يجوز الحكم أيضا بالمنع من الإقامة من خمس إلى عشر سنوات.

ثانيا- عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة

حدد المشرع الجزائري ظروف التشديد على سبيل الحصر في نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتم السابق ذكره، وألزم القضاة بتشديد العقوبة متى توفر ظرف أو أكثر منها في جنحة التعدي على الملكية العقارية، وعليه تتحول هذه الجريمة من جنحة بسيطة إلى جنحة مشددة.

1- ظروف التشديد

الليل: لم يحدد المشرع الجزائري مصطلح الليل غير أنه حدد الفترة التي لا يجوز فيها تفتيش المساكن أو معاينتها في نص المادة 47 من قانون الاجراءات الجزائية : " لا يجوز البدء في تفتيش المساكن أو معاينتها قبل الساعة الخامسة صباحا، ولا بعد الساعة الثامنة (8) مساء إلا إذا طلب صاحب المنزل أو وجهت نداءات من الداخل أو في الأحوال الاستثنائية المقررة قانونا".

وبالرجوع للفقهاء توجد عدة تعاريف لليل حيث اعتبره البعض بأنه الظلام الذي يبدأ من الغسق وهو بداية ظلمة الليل بعد غروب الشمس وينتهي عند طلوع الفجر، وعرفه المشرع العراقي بأنه الفترة بين غروب الشمس وشروقها، وعرفه القانون الانكليزي بأنه الفترة ما بين التاسعة مساءً والسادسة صباحاً¹.

التهديد: على عكس العنف التهديد هو إكراه معنوي صادر من الجاني كتابة أو شفاهة للمجني عليه²، فيبيعث في نفسه الرعب، مثل إنذار شخص بخطر يلحق به أو بشخص عزيز عليه، وبناء على الأثر الذي يبعثه في نفس المجني عليه، جرمه المشرع الجزائري في المواد من 284 إلى 287 من قانون العقوبات، واعتبره ظرف مشدد إذا اقترن بالليل في جريمة التعدي على الملكية العقارية، هذا ما يتضح من نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتم السابق ذكره.

1- محمد صالح الأمين، ظرف الليل في تشديد العقاب، مجلة أهل البيت عليهم السلام، جامعة أهل البيت، العدد 13، 2012/09/20، ص 141.

2- المادة 284 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتم السابق ذكره: كل من هدد بارتكاب جرائم القتل أو السجن أو أي اعتداء آخر على الأشخاص مما يعاقب عليها بالإعدام أو السجن المؤبد و كان ذلك بمحرر موقع أو غير موقع عليه أو بصور أو رموز أو شعارات، يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 500 إلى 5000 دج إذا كا التهديد مصحوبا بأمر بإيداع مبلغ من النقود في مكان معين أو بتنفيذ أي شرط آخر.

العنف: هو إكراه مادي نص عليه المشرع الجزائري في المادة 264 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره¹، ذكر بعض صورته على سبيل المثال هذا ما يتضح من العبارة التي استعملها "أو ارتكب أي عمل آخر من أعمال العنف أو الاعتداء"، من بين صورته أعمال الضرب والجرح والمؤذي إلى مرض أو عجز كلي عن العمل لمدة تزيد على خمسة عشر يوماً .

التسلق: عرفت المادة 357 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره: "يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة و ذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى".

الكسر: عرفته المادة 356 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره: "بأنه فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول".

تعدد الجناة: لم يعرف المشرع الجزائري مصطلح تعدد الجناة، وبالرجوع لبعض التشريعات العربية عرف المشرع اليمني تعدد الجناة في نص المادة 21 من قانون الجرائم والعقوبات اليمني² كما يلي: "...ويعد فاعلين من يقومون معا بقصد او بإهمال مشترك بالأعمال المنفذة للجريمة". وعرف المشرع العراقي تعدد الجناة في نص المادة 55 من قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969³: " يعد اتفاقاً جنائياً اتفاق شخصين أو أكثر على ارتكاب جنائية أو جنحة...".

1- المادة 264 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم السابق ذكره : كل من أحدث عمدا جروحا للغير أو ضربه أو ارتكب أي عمل آخر من أعمال العنف أو الإعتداء يعاقب بالحبس من شهرين إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 إلى 10.000 دج إذا نتج عن هذه الأنواع من العنف مرض أو عجز كلي عن العمل لمدة تزيد على خمسة عشر يوماً.

2- قانون الجرائم والعقوبات اليمني رقم (12) لسنة 1994، وزارة الشؤون القانونية ، ط3، 2008.

3- قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969، الوقائع العراقية، العدد 1778، تاريخ: 1969/15/9.

وعرف بعض الفقهاء تعدد الجناة بأنه : "هو تضافر الجهود لعدة اشخاص في ارتكاب جريمة واحدة"¹.

من خلال ما سبق يمكن أن يعرف تعدد الجناة: بأنه اتفاق أكثر من شخص على ارتكاب جريمة واحدة.

2- العقوبة: تتحقق جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة متى اقترن ارتكاب جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة بظرف أو أكثر من الظروف المشددة المذكورة أعلاه، حيث تتحول هذه الجريمة من جنحة بسيطة إلى جنحة مشددة، تغلظ فيها العقوبة وتضاعف حدودها عن حدود جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة، ويصبح حدها الأدنى سنتين حبس وحدها الأقصى عشر سنوات، وبالنسبة للغرامة يضاعف حدها الأدنى إلى خمسة أضعاف وتسير 10.000 دج، وحدها الأقصى يزداد بالنصف وتسير 30.000 دج، هذا ما يتضح من نص المادة 386 الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره المتضمن ما يلي: "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج".

1- الخفاجي علي حمزة عسل و مجيد نافع تكليف، الطبيعة القانونية لتعدد الجناة، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، المجلد العاشر العدد 2 ، 2018، ص 275-319.

خاتمة

يتضح من خلال هذه الدراسة مدى تطور المنظومة القانونية والقضائية في الجزائر عموما وعلى وجه الخصوص في مجال حماية الملكية العقارية، وهذا انطلاقا من الوضعية القانونية الناتجة عن الحقبة الاستعمارية، سعى المشرع لتطهير الملكية العقارية وتوفير حماية لها عن طريق اصدار ترسانة قانونية تهدف إلى تنظيمها، أبرز هذه قوانين الأمر 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره ، الذي تبني بموجبه نظام الشهر العيني وهجر نظام الشخصي بصفة تدريجية، وسعى لتطهير الملكية العقارية بموجب قوانين أخرى لتسهيل عملية إعداد مسح الأراضي وحماية لكل أصناف الملكية العقارية العامة والخاصة.

في مجال الحماية القضائية تطورت المنظومة القضائية من وحدة القضاء في ظل النظام الاشتراكي الذي كان يهدف لتوسيع الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، إلى الازدواجية القضائية في ظل التوجه الجديد المتمثل في تبني النظام الرأسمالي، على أساس هذا التحول أصبح القسم العقاري بالقضاء العادي هو المختص في المنازعات العقارية بين أشخاص القانون الخاص والقضاء الإداري هو المختص بالمنازعات العقارية التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما إضافة لذلك دعم المشرع الجزائري الحماية المدنية والإدارية بحماية جزائية للملكية العقارية من خلال تجريم التعدي على الملكية العقارية بهدف تحقيق الردع بنوعيه العام والخاص.

خطت الدولة الجزائرية خطوات عملاقة في سبيل تطهير وحماية الملكية العقارية، كلفتها هذه العملية أموالا طائلة أرهقت كاهل الخزينة العمومية، لكن رغم كل ذلك لم تتحقق كل الأهداف المنتظرة من هذه العملية، وللوقوف على أغلب العقبات التي حالت نسبيا دون تحقيق الرؤية التشريعية، يتم عرض أهم نتائج هذه الدراسة ومحاولة عرض حلول لها في شكل توصيات.

-نتائج الدراسة

1- نجاح التحقيق العقاري مرتبط بحسن اختيار المحقق العقاري، وفق ما نصت عليه المادة 9 فقرة الثانية من القانون رقم 07-02 السابق ذكره، لكن في الواقع العملي يتم تعيينه من طرف أغلب مدراء الحفظ العقاري من بين الأسلاك المشتركة وليس من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

2- أنشئت الفرق المشتركة لإعداد مسح الأراضي سنة 1999 بموجب المذكرة رقم 3587 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، لكن هذه الفرق المشتركة لم يستمر العمل بها، وأصبح إعداد مسح الأراضي يتم من طرف فرق مسح الأراضي، وما يعاب على هذه الفرق هو عدم تلقيها تكوين في الجانب القانوني إضافة لعدم وجود مؤهل في هذا الجانب، وعملية تحديد الملكية العقارية من الناحية القانونية تتطلب تأهيل العون المكلف من الناحية القانونية.

3- نتج عن عملية إعداد مسح الأراضي تسجيل كم معتبر من العقارات في حساب المجهول سابقا وحساب العقارات غير المطالب بها حاليا، قدر بحوالي ثلث (3/1) الأملاك العقارية التي تم إغفالها في هذه العملية، ويعد هذا دليلا على فشل عمل فرق المسح في تطهير الملكية العقارية خلال هذه العملية¹، وكان ذلك دافع لإصدار المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات تهدف لتحديد إجراءات التسوية، ونظرا لعدم تسويتها كليا تصدى لها المشرع الجزائري بنصوص قانونية.

صدر عن المدير العام للأملاك الوطنية تصريح لجريدة الخبر اليومي بتاريخ 2017/10/52 يقول فيه بأنه سيتم غلق ملف العقارات المسجلة في حساب المجهول ابتداء من 01 جانفي 2018، لكن وللأسف صدر قانون المالية 2018 والشيء الوحيد الذي تحقق من هذا التصريح هو تغيير تسمية هذا الحساب من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مرور فرق المسح، وبقي الإشكال دون حلول جدية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية بصفة كلية .

¹ - المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03، ص1.

4- التعديل الأخير لنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره المتمثل في انتقال الملكية العقارية بالعقد الرسمي استثناء من المتصرف بعقد رسمي قبل وفاته ولم يشهر إلى المتصرف له، هذا النص يتعارض مع نظام الشهر العيني، ويحول دون تطهير الملكية العقارية لأن الواقعة المادية المتمثلة في وفاة المتصرف لا تؤثر على إرادته، لأنه كان حيا في مجلس العقد وكامل الأهلية القانونية لإبرام التصرف ومالك للحق العيني موضوع التصرف، وإجراء الشهر في التشريع الجزائري هو إجراء إلزامي على مسؤولية محرر العقد.

5- اختلاف الدعاوى الواجبة الشهر بين نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره وتلك الواردة في نص المادة 519 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويرجع سبب ذلك لاختلاف الترجمة، لكن المشرع الجزائري لم يحسم هذا الاختلاف في نص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم المدرجة بموجب المادة 35 من قانون المالية 2019 السابق ذكره، واشترط فيها شهر كل الدعاوى العقارية دون استثناء .

6- حاولت المديرية العامة للأموال الوطنية تفسير نص المادة 16 مكرر من الأمر 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره، بالمذكرة رقم 2316 بعنوان إشهار عقاري الدعاوى القضائية السابق ذكرها، لكن ما نصت عليه هذه المذكرة لا يتوافق إطلاقا مع النص المذكور الذي جاء عاما في حين حصرت المذكرة الدعاوى العقارية الواجب شهرها تماشيا مع نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره الواردة ونص المادة 519 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

7- وفر المشرع الجزائري الحماية القضائية لبيع عقار وا أو الحق العيني العقاري المملوك لناقص الأهلية ولم يعمم هذه الحماية لتشمل بيع عقار وا أو الحق العيني العقاري المملوك لعديم الأهلية كما هو الحال في التشريع المصري والإماراتي.

8- لم يحدد المشرع الجزائري وقت بيع عقار وا أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هل يتم ذلك قبل صدور الحكم بموت المفقود أو بعد صدوره؟

- 9- صياغة نص المادة 788 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره توحى بعدم جواز بيع العقار المثقل بتأمين عيني وهذا لا يتفق مع حق التصرف الذي أقره المشرع المالك في ملكيته لأن الحق العيني التبعية هو حق يتبع العين وليس شخص المدين ويتم التنفيذ على العقار في أي يد كان.
- 10- أحال المشرع الجزائري في نص المادة 789 من القانون 08-09 السابق ذكره على تطبيق قواعد النشر والتعليق المنصوص عليها في نفس القانون ولم يشر لإتباع إجراءات البيع.
- 11- لم يحدد المشرع في نص المادة 785 من القانون 08-09 السابق ذكره آجال تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع بل أحال النص إلى تطبيق أحكام هذا القانون.
- 12- لم يشر المشرع في نص المادة 753 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره لحضور المالك أو ممثله القانوني لجلسة البيع بالمزاد العلني لعقار وا أو الحق العيني العقاري.
- 13- وجود تعارض بين نص المادة 5 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم السابق ذكره مع التعليم رقم 16 السابق ذكرها، بخصوص من الذي له صلاحية مراقبة وحل الصعوبات الخاصة بتحديد البلديات.
- 14- المشرع الجزائري لم يحدد بدقة الأطراف التي توقع على محضر وضع المعالم في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره، اكتفى بذكر عبارة "يوقع عليه أيضا المحقق العقاري"، يتضح من هذه العبارة أنه يوقع على محضر وضع المعالم المحقق العقاري كون هذه المعالم هي ما توصل له من خلال تحقيقه، إضافة إلى أطراف أخرى وهي المهندس الخبير العقاري كونه هو من أعده وطالب التحقيق لإثبات رضاه بما تم التوصل له من تحديد معالم وحدود للعقار موضوع التحقيق العقاري .
- 15- ألغى المشرع نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بموجب المادة 66 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تنص على ما يلي : " تلغى أحكام المادة 13 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " .

يتضح مما سبق إلغاء المشرع لنص المادة 13 ولم يأتي بديل، والاحتمال الثاني أن الإلغاء يقصد به نص آخر وذكر نص المادة 13 كخطأ مطبعي .

16- عدم دقة صياغة المادة 764 القانون رقم 08-09 السابق ذكره، مقارنة بنص المادة 450 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري بخصوص الأثر المطهر لإشهار حكم رسو المزاد من التأمينات العينية في مواجهة الأشخاص الذين ابلغوا بقائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة البيع ولا يبقى لهؤلاء سوى حقهم في الثمن، أما أصحاب التأمينات العينية الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع يبقى حقهم قائم، ولا يطهر اشهار حكم رسو المزاد العقار المثقل في مواجعتهم بل تبقى حقوقهم قائمة.

17- عدم دقة صياغة نص المادة 765 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره مقارنة بنص المادة 451 لقانون الإجراءات المدنية والتجارية المصري بخصوص مسألة الطعن في حكم رسو المزاد.

18- تعارض تفسير نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره من طرف المحكمة العليا، هذا مقارنة بين قرارها رقم 52971 بتاريخ 17/01/1989 السابق ذكره وقرارها رقم 504569 بتاريخ 2010/10/07 .

- أهم التوصيات

- 1- بسط المديرية العامة للأموال الوطنية الرقابة على تطبيق النصوص القانونية .
- 2- تفعيل العمل بالفرق المشتركة لإعداد مسح الأراضي وفق ما نصت عليه المذكرة رقم 3587 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، أو تأهيل أعوان مسح الأراضي من الجانب القانوني.
- 3- إيجاد حلول لتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مرور فرق مسح الأراضي والتي كان يطلق عليه سابقا تسمية العقارات المسجلة في حساب المجهول لأن الإشكال ليس في التسمية بل في طريقة التسوية، ومن بين الحلول المقترحة في هذه الجزئية هو إنشاء فرق مشتركة تتكون من عون ممثل عن إدارة أملاك الدولة وعون ممثل مديرية الحفظ العقاري وعون ممثل عن إدارة مسح الأراضي وعون ممثل عن البلدية وعون ممثل عن الولاية، يتم تكليفهم بإعادة إجراء تحقيقات ميدانية على أسس قانونية خاصة بالنسبة لممثلي أملاك الدولة والولاية والبلدية يجب عليهم تأسيس ملكيتهم للعقارات المطالب بها في إطار هذه العملية

خاصة أن معظم العقارات المدرجة في هذا الحساب هي موضوع حيازة منها من تمتد للحقبة الاستعمارية، لكن بسبب الجهل والأمية لم يسعى أصحابها للتسوية القانونية، وتسوية هذه الوضعية تتطلب منح صلاحيات واسعة لهذه الفرق المشتركة، وبالموازاة تشديد الجانب الجزائي في حال ثبت أن طالب التسوية لجأ لشهادة الزور أو تزوير وثائق وسندات لنهب ملك الغير أو ادعى كذبا ملكية عقار هو في الحقيقة ملك للغير وتشدد العقوبة في حال كانت الملكية عامة أو خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.

4- إلغاء التعديل الأخير لنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره

5- توحيد ترجمة النصوص القانونية الخاصة بالدعاوى العقارية، وتحديد الدعاوى الواجبة الشهر على سبيل الحصر، لوضع حد للخلاف الموجود بين نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السابق ذكره، والمادة 17 والمادة 519 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، والمادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم السابق ذكره .

6- عدم تفسير النصوص القانونية بما يخالف مضمونها، بموجب تعليمات ومذكرات إدارية احتراماً لتسلسل الهرم القانوني، والحد من تعسف السلطة الإدارية في تفسير النصوص القانونية وفق ما يخدمها ويحقق أغراضها.

7- تعديل نص المادة 783 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره كما يلي: يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني، للمفقود وعديم الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة، حسب الحالة.

8- تحديد وقت بيع عقار وا أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود بدقة.

9- إعادة صياغة نص المادة 788 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 السابق ذكره كما يلي: لمالك العقار المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني من أجل تطهيره، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

- 10- تعديل نص المادة 789 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره وإدراج عبارة تطبيق إجراءات البيع المنصوص عليها في هذا القانون بدلا من حصرها في قواعد النشر والتعليق.
- 11- تعديل نص المادة 785 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره بتحديد آجال تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع.
- 12- تعديل نص المادة 753 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره وإدراج عبارة حضور المالك أو ممثله القانوني لجلسة البيع بالمزاد العلني لعقار وا أو الحق العيني العقاري.
- 13- تسليط الرقابة الإدارية والقضائية على مسألة تطبيق النصوص القانونية قبل التعليمات والمذكرات.
- 14- تعديل نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره كما يلي: إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.
- يقوم المهندس الخبير العقاري بإعداد محضر وضع المعالم بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، يوقع عليه هو والمحقق العقاري وصاحب الطلب ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري.
- 15- تعديل الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بإضافة مادة جديدة تنص على ما يلي : يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.
- وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن:
- وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي،
 - هوية وأهلية أصحاب الحقوق،
 - الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

16- تعديل نص المادة 764 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره كما يلي: يترتب على إشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية بعد تبليغ أصحابها رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة البيع طبقاً للمادة 747 أعلاه ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن .

17- تعديل نص المادة 765 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره كما يلي: لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد إلا لعيب في إجراءات المزايمة أو في شكل الحكم أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانونا .

18- إعادة صياغة نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق بدقة وفق ما استقرت عليها المحكمة العليا في آخر قراراتها في تطبيق هذا النص .

قائمة المراجع

أولا - المراجع باللغة العربية

1- النصوص التشريعية

1- القوانين

1- الدستور الجزائري الحالي المستفتي عليه بتاريخ 28 نوفمبر 1996 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، والمعدل ب: القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002.

والقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

والقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

2- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، (ج ر عدد 48، صادرة 20 صفر عام 1386 هـ الموافق 10 يونيو سنة 1966)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-07 مؤرخ 28 جمادى الثانية 1438 الموافق 27 مارس 2017، (ج ر عدد 20 صادرة 01 رجب 1438 الموافق في 29 مارس 2017)، ص 5.

3- الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، (ج ر عدد 49 صادرة 11 يونيو 1966)، ص 701-755 المعدل والمتمم بالقانون 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، (ج ر عدد 37 صادرة 22 يونيو 2016)، ص 4-5.

قائمة المراجع

- 4- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975، (ج ر العدد 78 السنة 12، الصادرة في 24 رمضان عام 1395 الموافق 1975/09/30)، ص 990-1055، المعدل و المتمم ب:
- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 الموافق 20/06/2005، (ج ر العدد 44 صادرة في 19 جمادى الأولى 1426 الموافق 26/06/2005)، ص 17-25.
- والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13/05/2007، (ج ر العدد 31، صادرة في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13/05/2007)، ص 3 - 5.
- 5- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 92 الصادرة في 14 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق 18/11/1975، ص 1206-1207)، المعدل و المتمم بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 الموافق 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، (ج ر عدد 79، الصادرة في 22 ربيع الثاني 1440 الموافق 30/12/2018)، ص 14-15.
- 6- القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد، مؤرخ 2 جمادى الاولى 1404 الموافق 04/02/1984، (ج ر عدد 6، صادرة 5 جمادى الاولى 1404 الموافق 07/02/1984)، ص 139.
- 7- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة (ج ر عدد 24 الصادرة بتاريخ 12 رمضان 1404 الموافق 12 يونيو 1984، ص 910-924)، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق 27/02/2005 (ج ر عدد 15 صادرة 27/02/2005. 18 محرم 1426 الموافق 27/02/2005)، والموافق عليه بالقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1426 الموافق 04/05/2005، (ج ر عدد 43 الصادرة 15 جمادى الأولى 1426 الموافق 22/06/2005) ص 4.

- (8)- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري (ج ر عدد 49 الصادرة في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ص 1560-1569)، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995، (ج ر عدد 55 صادرة 02 جمادى الأولى عام 1416 الموافق 27 سبتمبر 1995)، ص 11.
- (9)- القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية مؤرخ 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 1990/12/01، (ج ر عدد 52، صادرة 15 جمادى الأولى 1411 الموافق 1990/12/02)، ص 1660، معدل ومتمم بالقانون 08-14 مؤرخ 17 رجب 1429 الموافق 2008/07/20، (ج ر عدد 44 صادرة في 01 شعبان 1429 الموافق 2008/08/03)، ص 10-19.
- (10)- القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف معدل ومتمم، مؤرخ 12 شوال 1411 الموافق 1991/04/27، (ج ر عدد 21 صادرة 23 شوال 1411 الموافق ل 1991/05/08) ص 690-693، آخر تعديل بالقانون 02-10 مؤرخ 10 شوال 1423 الموافق 2002/12/14، (ج ر عدد 83 صادرة 11 شوال 1423 الموافق 2002/12/15)، ص 3.
- (11)- القانون رقم 91-11 المؤرخ 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، (ج ر عدد 21، صادرة بتاريخ 23 شوال 1411 الموافق 08 مايو 1991، ص 693-697، آخر تعديل تم بقانون المالية لسنة 2014 مؤرخ 27 صفر 1435 الموافق 2013/12/30، (ج ر عدد 68 صادرة بتاريخ 28 صفر 1435 الموافق 2013/12/31)، ص 13.
- (12)- الأمر رقم 96-23 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي مؤرخ 23 صفر 1417 الموافق 1996/07/09، (ج ر عدد 43 صادر 24 صفر 1417 الموافق 1996/07/10)، ص 14-17.

قائمة المراجع

- (13)**- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 04 ذو القعدة عام 1424 هـ الموافق 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، (ج ر عدد 83، المؤرخة في 05 ذو القعدة عام 1424 هـ الموافق 2003/12/29)، ص 3-34.
- (14)**- القانون رقم 07-02 مؤرخ 09 صفر 1428 هـ الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج ر عدد 15 صادرة 10 صفر 1428 هـ الموافق 28 فبراير 2007)، ص 11.
- (15)**- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 2008/06/25 متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج ر عدد 21، الصادر في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 2008/04/23).
- (16)**- القانون رقم 11-11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 هـ الموافق 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (ج ر عدد 40 الصادرة 18 شعبان عام 1432 هـ الموافق 20 يوليو 2011، ص 4 - 20) .
- (17)**- القانون 07-12 المتضمن قانون الولاية مؤرخ 28 ربيع الأول 1433 الموافق 2012/02/21، (ج ر عدد 12، صادرة 7 ربيع الثاني 1433 الموافق 2012/02/28)، ص 5.
- 2- المراسيم**
- (18)**- المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، (ج ر عدد 30 الصادرة في 13 ربيع الثاني عام 1396 الموافق 1976/04/13، ص 498-512)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ 04 شوال 1412 الموافق 1992/04/07، (ج ر عدد 26 صادر 05 شوال 1412 الموافق 1992/04/08)، ص 773.
- (19)**- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، (ج ر عدد 30 صادرة 13 ربيع الثاني 1396 هـ الموافق 13 أبريل 1976، ص 498 - 512)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 هـ الموافق 1993/05/19، (ج ر عدد 34، الصادرة في 02 ذي الحجة عام 1413 هـ الموافق 1993/05/23)، ص 14-16.

- (20)- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج ر عدد 10 صادرة في 19 شعبان 1411 الموافق 06/03/1991)، ص 380، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 14 جمادى الثانية 1436 الموافق 14 أبريل 2015، (ج ر عدد 18، صادرة في 18 جمادى الثانية 1436 الموافق 18 أبريل 2015)، ص 16-19.
- (21)- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، (ج ر رقم 36 الصادرة في 19 محرم عام 1412 الموافق 31/07/1991)، ص 1365-1368.
- (22)- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق 1993/07/27، (ج ر عدد 51 مؤرخة في 12 صفر 1414 الموافق 01/08/1993)، ص 26 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 01 رجب 1429 الموافق 2008/07/07، (ج ر عدد 39 صادرة في 10 رجب 1429 الموافق 13/07/2008)، ص 12.
- (23)- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه وكفاءات إصدارها وتسليمها، المؤرخ في 28 رجب 1421 الموافق 2000/10/26، (ج ر عدد 64 الصادرة في 04 شعبان 1421 الموافق 31 أكتوبر 2000)، ص 26-27.
- (24)- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق 19/05/2008، (ج ر عدد 26 صادرة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق 25/05/2008، ص 3-6).
- (25)- المرسوم التنفيذي 10-300 المتضمن القانون الأساسي للموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي مؤرخ 23 ذي الحجة 1431 الموافق 29/11/2010، (ج ر عدد 74 صادرة 29 ذي الحجة 1431 الموافق 05/12/2010، ص 34-47).

(26)- المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مؤرخ 2 صفر 1434 الموافق 2012/12/16، (ج ر عدد 69 صادرة 5 صفر 1434 الموافق 2012/12/19، ص 14-49).

(27)- مشروع قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الفترة التشريعية السادسة الدورة العادية الأولى الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 06 يناير 2008، السنة الأولى رقم 47 2008/01/28.

3- القرارات

(28)- قرار مؤرخ 24 شوال 1428 الموافق 2007/11/05، يحدد نماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية والخاصة بوثيقة إجراء لإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده (ج ر عدد 17 الصادرة في 22 ربيع الأول 1429 هـ الموافق 2008/03/30، ص 18-24).

4- التعليمات والمذكرات

(29)- التعليمات رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي الرقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، 1998/05/24.

(30)- التعليمات رقم 3 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، مؤرخة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/09/27، صادرة بموجب المذكرة رقم 8863، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2008/09/29.

(31)- المذكرة رقم 5454، إشهار عقد تصرف يتضمن عقار مثقل بحقوق، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، 1995/02/12.

(32)- مذكرة رقم 3587، دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 1999/07/17.

(33)- المذكرة رقم 6665 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر في 2002/11/17، التي وضعت حيز التنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 9، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية للملك الوقفي، 2002/09/16.

قائمة المراجع

- (34)- المذكرة رقم 2421 الخاصة بإجراءات تسوية العقارات الواقعة في مناطق المسوحة المسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2003/05/03.
- (35)- المذكرة رقم 4060 التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 2018/04/05.
- (36)- المذكرة 2316، إشهار عقاري الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر، 2019/02/25.
- II - الكتب**
- (37)- أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، مصر، 1997.
- (38)- أحمد نصر الجندي، الأوراق التجارية والإفلاس في قانون التجارة الجديد، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر - الإمارات، 2012.
- (39)- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- (40)- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- (41)- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.
- (42)- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت.
- (43)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، العاشرة، دار هومة الجزائر، 2014.
- (44)- حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008.
- (45)- حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام الجزائري دار هومة، الجزائر، 2015.

- (46)- خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي، رسالة ماجستير ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- (47)- سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية ،برلين ،2018.
- (48)- سليمان الطماوي ،القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1961.
- (49)- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي مصر، 1957.
- (50)- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي بيروت.
- (51)- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- (52)- عبد الغني بسيوني عبد الله: القضاء الإداري، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2006 .
- (53)- عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري مبدأ مشروعية دعوى الإلغاء دار الجامعة الجديدة، 2009.
- (54)- عبد الله طلبية، القانون الإداري الرقابة الإدارية على أعمال الإدارة القضاء الإداري الطبعة الثانية، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، حلب، 1990.
- (55)- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، د م ج، الجزائر.
- (56)- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- (57)- عمار علوي ، النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر 2009.

- (58)- ماجد راغب الحلو، القانون الاداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2000.
- (59)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007 .
- (60)- محمدي فريدة زاوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000 .
- (61)- نادية فوضيل، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر .
- (62)- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، الطبعة الأولى، 2010.
- (63)- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى الجزائر 2008.
- (64)- وحدة التكوين المركزية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر 2007، الجزء 2-1-2 .

III - المقالات والمدخلات

- (65)- أحمد رحمانى، نزع الملكية من لأجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المجلد الرابع العدد2، 1994، ص1-25.
- (66)- بقة فريد، التحقيق لعقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري السابق ذكره والمرسوم التطبيقي له، مجلة المعيار، المركز الجامعي بتيسمسيلت، المجلد السادس العدد 1 2015/06/30، ص 227-239 .
- (67)- بلحاج العربي، المفقود في الأحوال الاستثنائية، تعليق على قرار المحكمة العليا رقم 290808 الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية و الموارد بتاريخ 2002/04/10 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول سنة 2006، ص103-117.

- (68)- سهام بن دعاس، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية، جامعة يحي فارس الجدية 28/27 أبريل 2011، ص1-08.
- (69)- صونية بن طيبة، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لاطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي، المجلد السابع العدد 1، 2016/06/30، ص 147-168.
- (70)- الطيب بلواضح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد العاشر العدد 1 2017/03/10، ص302-319.
- (71)- عبد الغني حسونة، اجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب الملكية، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009 ص 305-311 .
- (72)- عثمانى مريم، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد الرابع العدد2، 2017/06/15، ص 1126-1145.
- (73)- علي الخفاجي حمزة عسل ومجيد نافع تكليف، الطبيعة القانونية لتعدد الجناة، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، المجلد العاشر العدد 2، 2018، ص 275-319.
- (74)- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة لعربي التبسي بتبسة المجلد الثاني العدد 2، 2006/06/30، ص 38-57 .
- (75)- محمد بن عمر، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد الأول العدد 1، 2006/01/01 ص 46-64 .
- (76)- محمد صالح الأمين، ظرف الليل في تشديد العقاب، مجلة أهل البيت عليهم السلام جامعة أهل البيت، العدد 13، 2012/09/20، ص 140-147.

- (77)- مقفولجي عبد العزيز ،شروط قبول الدعوى ،مجلة البحوث والدارسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد الثالث العدد الثاني 2016/06/01، ص112-131.
- (78)- ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد الأول العدد 1 2017/03/30، ص29-45.
- IV- القرارات القضائية**
- (79)- القرار رقم 38213 مؤرخ 1984/10/20، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 1990، ص 200.
- (80)- القرار رقم 699969 مؤرخ 2012/02/09، صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2013، ص291.
- (81)- القرار رقم 659801 بتاريخ 2011/07/14، صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2012، ص 179.
- (82)- قرار رقم 290808 بتاريخ 2002/04/10، الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية و المواريث المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، ص 372 .
- (83)- القرار رقم 57808 بتاريخ 1989/01/14، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ،مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، 1993، ص 183.
- (84)- القرار رقم 157362 بتاريخ 1998/04/13، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ،مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 1998، ص 188.
- (85)- القرار رقم 84308 بتاريخ 1993/01/17، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ،مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، 1993، ص 233.
- (86)- القرار رقم 36595 المؤرخ في 1984/05/26، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 1990، ص 192.
- (87)- القرار رقم 62458 بتاريخ 1991/03/10، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ،مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 1993، ص 139.

- (88)- القرار رقم 38213 بتاريخ 1984/04/20، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، مجلة قضائية، العدد الأول 1990، ص 200.
- (89)- القرار رقم 75919 بتاريخ 1991/11/05، صادر عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 1993، ص 214.
- (90)- القرار رقم 246158 بتاريخ 2003/09/03، صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2003، ص 447 .
- (91)- القرار رقم 511043 بتاريخ 2009/03/04، صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2011، ص 329 .
- (92)- القرار رقم 57534 بتاريخ 1988/11/08 ، صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا ،العدد الثاني، 1993، ص 192.
- (93)- القرار رقم 52971 بتاريخ 1989/01/17، الغرفة الجنائية الثانية، مجلة المحكمة العليا ،العدد الثالث، 1991، ص 236.
- (94)- القرار رقم 504569 بتاريخ 2010/10/07، صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 333.
- v- الأطروحات والرسائل**
- (95)- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015/2016.
- (96)- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010-2011.
- (97)- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018.
- (98)- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2013-2014.

- (99)- ليلي لبيض، منازلقات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013/09/25.
- (100)- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه كلية العلوم والحقوق السياسية، جامعة مولود معمري، 2016/01/27.
- (101)- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الإجتهد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015.
- (102)- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007.
- (103)- خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- (104)- طارق بوشلوي، الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2، 2013/2012.
- (105)- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- (106)- لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013/05/30.
- (107)- مامون مؤذن، ركن السبب في القرارات الإدارية والرقابة القضائية عليه، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2006-2007.
- (108)- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015/07/01.
- (109)- نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2012/09/30.

قائمة المراجع

- (110)-نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2012/09/30 .
- (111)-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2006.
- VI - قوانين أجنبية
- (112)-أمر علي مؤرخ في 06 محرم 1376 (13 أوت 1956) يتعلق بإصدار مجلة الحقوق الشخصية التونسية، (الرائد الرسمي عدد 66، صادر في 17 أوت 1956، آخر تحيين 2017/05/13)، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية.
- (113)-قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969، الوقائع العراقية، العدد 1778، 1969/15/09.
- (114)-قانون المسطرة المدنية المغربي رقم 1.74.447، مؤرخ 11 رمضان 1394 الموافق 28 سبتمبر 1974، (ج ر عدد 3230 مكرر، صادرة 13 رمضان 1394 الموافق 30 سبتمبر 1974، ص 2741)، معدل بالقانون رقم 113، مؤرخ 4 جمادى الأولى 1435 الموافق 2014/03/06، (ج ر عدد 6240 صادرة 18 جمادى الأولى 1435 الموافق 2014/03/20، ص 3229).
- (115)-قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1986، معدل بالقانون رقم 76 لسنة 2007، صادر في 2007/06/06.
- (116)-قانون الجرائم والعقوبات اليمني رقم (12) لسنة 1994، وزارة الشؤون القانونية، ط3، 2008.

ثانيا-المراجع باللغة الفرنسية

Première - Ouvrage

117)-Emmanuel Besson, Le crédit foncier et les charges de la propriété immobilière. Les organes de ce crédit. La publicité des livres fonciers, Congrès international de la propriété foncière, Paris, 11, 12, 13 juin 1900. Documents, rapports, comptes rendus, mémoires et notes, 1901, Gallica, Bnf, France.

118)-MARGARET Tanger, la faillite en droit fédéral des Etats-Unis, Economica , Paris, 2002 .

119)– Philippe George ،droit public 72éme Edition ،Paris ،1989.

120)– Gustave peiser ،Droit administratif ،15éme Edition ،Dalloz paris،1996.

Deuxième-Thèse

121)– Gueit, E , Du régime de la terre arch en Algérie, Thèse pour le doctorat, Faculté de droit de Paris , Soutenue Le 15/06 /1900,p51 .

Troisième-Les Article

122)– -My-kim yang-paya et Hakim ziane, La prescription acquisitive en matière immobilière : l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble , actes pratiques et ingenierie immobilière revue trimestrielle Lexisnexis classeur –juillet –aout- Septembre 2013.

123)– -Olivier Gohin, La cession forcée des biens dans l'intérêt de la défense ,nationale ou de la sécurité publique, Revue Droit et défense, N3, 2003.

Quatrième-Législation

124)– -Code civil français, Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804 , Dernière modification 25 mars 2019.

125)– -Code Administratif ،23éme Edition ،DALLOZ ،Paris ،1994.

VII-الموقع إلكترونية

(126)–لطعن رقم 15441 لسنة 78 ق، محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، ص4.

موقع محكمة النقض المصرية تاريخ الزيارة 2019/09/30 على الساعة 11 و25 دقيقة :

–الطعن رقم 15441 لسنة 78 ق، محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، ص4.

موقع محكمة النقض المصرية تاريخ الزيارة 2019/09/30 على الساعة 11 و25 دقيقة :

http://www.cc.gov.eg/courts/cassation_court/Civil/Cassation_Court_Civil.aspx

(127)–قرار محكمة النقض المصرية رقم 397 لسنة 49 جلسة 13/2/1985.

بوابة القانون والقضاء تاريخ الزيارة 2018/09/30 على الساعة 22 و15 دقيقة :

<http://www.laweg.net/Default.aspx?action=LawEg&Type=14&PFIID=13119&HCFIID=18603&t=>

(128)- اقاموس المعاني عربي عربي، الموقع :

<https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/>

تاريخ الزيارة 2019/09/03، على الساعة 01 و 20 دقيقة.

129)-Code civil français, Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804 , Dernière modification 25 mars 2019.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid.>

Visiter le 10/06/2019, a10h.

130)- Carte de l'Algérie présentant les territoires civils actuels divisés par communes et les douars communs constitués en vertu du sénatus-consulte. 1/180.000. (Alger, le 23 décembre 1870).

<https://gallica.bnf.fr.>

Visiter le 08/03/2019, a8h .

الرقم	العنوان
01	مقدمة
14	الباب الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة في قوانين الشهر العقاري الجزائري
16	الفصل الأول: حماية الملكية العقارية عن طريق آلية التحقيق العقاري
18	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري
18	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري
18	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
20	الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري
22	المطلب الثاني: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري
23	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار موضوع التحقيق العقاري
32	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بحياسة العقار موضوع التحقيق العقاري
35	المبحث الثاني: إجراءات سير التحقيق العقاري
36	المطلب الأول: التحقيق العقاري الفردي
36	الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري فردي
42	الفرع الثاني: مصير طلب التحقيق العقاري الفردي

- 44 المطلب الثاني :التحقيق العقاري الجماعي
- 45 الفرع الأول : إصدار قرار فتح تحقيق عقاري جماعي
- 45 الفرع الثاني : تحديد مجال التحقيق العقاري الجماعي
- 45 الفرع الثالث : مضمون طلب التحقيق العقاري الجماعي والوثائق المرفقة به
- 46 الفرع الرابع : نشر قرار فتح تحقيق عقاري جماعي
- 47 الفرع الخامس : شروط تقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي
- 47 الفرع السادس : مقرر تعيين محقق عقاري
- 48 المطلب الثالث :انطلاق التحقيق العقاري
- 48 الفرع الأول :المسؤول عن انطلاق التحقيق العقاري
- 49 الفرع الثاني : تعيين المحقق العقاري
- 52 الفرع الثالث : انتقال المحقق العقاري للميدان
- 55 **المبحث الثالث: نتائج التحقيق العقاري**
- 56 المطلب الأول: نتائج دراسة مدير الحفظ العقاري لملف الترقيم العقاري
- 56 الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري
- 57 الفرع الثاني: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري
- 57 المطلب الثاني: شهر مقرر الترقيم وإعداد وتسليم سند الملكية
- 57 الفرع الأول :شهر مقرر الترقيم

- 60 الفرع الثاني :إعداد وتسليم سند الملكية
- 61 المطلب الثالث: حفظ ملفات التحقيق العقاري
- 62 المبحث الرابع : إجراءات التسوية الإدارية لمنازعات التحقيق العقاري
- 62 المطلب الأول :الاحتجاج على محضر التقييم المؤقت
- 63 المطلب الثاني: جلسة الصلح الناجحة
- 64 المطلب الثالث : جلسة الصلح الفاشلة
- 65 المطلب الرابع : مصير التحقيق العقاري بعد إعداد محضر عدم الصلح
- 65 الفرع الأول: رفع المعارض دعوى قضائية خلال الآجال القانونية
- 66 الفرع الثاني: عدم رفع المعارض دعوى قضائية
- 67 الفصل الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الأمر 74-75
- 68 المبحث الأول:حماية الملكية الخاصة عن طريق إعداد مسح الأراضي العام
- 69 المطلب الأول :مفهوم مسح الأراضي
- 69 الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي
- 70 الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي
- 72 المطلب الثاني : افتتاح عمليات مسح الأراضي العام
- 72 الفرع الأول: صدور قرار افتتاح عمليات المسح
- 73 الفرع الثاني : ضمانات علم الأشخاص بافتتاح عمليات المسح

- 74 المطب الثالث : اللجنة البلدية لمسح الأراضي
- 75 الفرع الأول : إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي
- 77 الفرع الثاني : مهام اللجنة البلدية لمسح الأراضي
- 78 الفرع الثالث : اجتماع اللجنة البلدية لمسح الأراضي
- 78 المطب الرابع : عمليات مسح الأراضي
- 79 الفرع الأول: الأعمال المادية لفرق مسح الأراضي
- 89 الفرع الثاني: الأعمال القانونية لفرق مسح الأراضي
- 96 الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح بالبلدية والفصل في الاعتراضات المثارة بشأنها
- 100 المبحث الثاني: حماية الملكية الخاصة عن طريق تأسيس السجل العقاري
- 101 المطب الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري
- 102 الفرع الأول : إجراءات تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري
- 105 الفرع الثاني: إعداد السجل العقاري
- 107 المطب الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة وتسوية المنازعات الناشئة عنها
- 108 الفرع الأول : إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة
- 112 الفرع الثاني: تسوية المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري المؤقت
- 115 الفرع الثالث: الدفتر العقاري
- 122 المطب الثالث: تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي

- 123 الفرع الأول : تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال المسح
- 131 الفرع الثاني: تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق قانون المالية 2018
- 133 **الباب الثاني: الحماية القضائية لأملاك العقارية الخاصة في التشريع
الجزائري**
- 135 **الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة**
- 135 **المبحث الأول: دور الدعاوى العقارية في حماية الملكية العقارية الخاصة**
- 136 **المطلب الأول: شروط رفع الدعوى العقارية**
- 136 **الفرع الأول: شروط قبول الدعوى العقارية**
- 143 **الفرع الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى**
- 147 **المطلب الثاني: إشهارا لدعاوى العقارية**
- 147 **الفرع الأول: الدعاوى العقارية الواجب إشهارها**
- 159 **الفرع الثاني: إجراءات إشهار الدعوى العقارية**
- 161 **الفرع الثالث: أبرز آثار إشهار الدعوى العقارية**
- 164 **الفرع الرابع: مصير الدعوى العقارية المشهورة**
- 165 **المبحث الثاني: البيوع القضائية العقارية الإرادية نموذج لحماية الملكية العقارية
الخاصة**
- 166 **المطلب الأول: حالات البيوع العقارية القضائية الإرادية**

- 166 الفرع الأول : البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالشخص مالك العقار
- 182 الفرع الثاني : البيوع العقارية القضائية الإرادية التي تتعلق بالعقار
- 186 المطلب الثاني : الإجراءات القضائية للبيوع العقارية الإرادية
- 187 الفرع الأول: الإجراءات القضائية الخاصة بكل نوع من البيوع العقارية الإرادية
- 190 الفرع الثاني: الإجراءات القضائية المشتركة للبيوع العقارية الإرادية
- 204 **الفصل الثاني: الحماية الإدارية والجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها**
- 205 **المبحث الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها**
- 205 المطلب الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد نزعها للمنفعة العامة
- 206 الفرع الأول: الضمانات القانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة
- 217 الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية العقارية الخاصة
- 238 المطلب الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة المراد الاستيلاء عليها
- 238 الفرع الأول: الضمانات القانونية للاستيلاء الشرعي
- 243 الفرع الثاني: الرقابة القضائية على قرار الاستيلاء
- 252 **المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من التعدي عليها**
- 253 المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية
- 253 الفرع الأول: الركن الشرعي

254	الفرع الثاني: الركن المادي
259	الفرع الثالث: الركن المعنوي
259	المطلب الثاني : إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية
260	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها
266	الفرع الثاني: عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية
271	خاتمة
279	قائمة المراجع
295	الفهرس

ملخص :

يكفل الدستور الجزائري حماية للملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية باعتباره أعلى هرم قانوني داخلي، وجسد المشرع هذه الحماية بقوانين عادية تتضمن قواعد قانونية موضوعية من أبرزها الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والذي تبنى بموجبه نظام الشهر العيني من أجل توفير حماية قانونية للملكية العقارية الخاصة، وقواعد قانونية إجرائية تشرف على تطبيقها السلطة القضائية ممثلة في القضاء المدني والقضاء الإداري والقضاء الجزائي ، ويرجع سبب تعدد صور الحماية القضائية لأهمية الملكية العقارية الخاصة ودورها في تحقيق استقرار المعاملات العقارية .

الكلمات المفتاحية : عقار، الحق العيني العقاري، الشخص المفقود، المزداد العلني، حماية الملكية العقارية.

Abstract:

The Algerian Constitution guarantees the protection of private real estate and real property rights, as the highest internal legal hierarchy, and the legislator has embodied this protection by ordinary laws containing objective legal rules, in particular order NO 75-74 of 12/11/1975 that includes the establishing general survey and the establishment of the real estate registry. Under which the property advertising system was adopted to ensure legal protection of private property, and the procedural legal rules supervised by the judiciary represented in civil and administrative and criminal justice, owing to the multiplicity of forms of judicial protection, the importance of private property and its role in stabilizing real estate transactions.

Key words: real estate; real estate property rights; the missing person; Public Action; protect real estate property.

Résumé:

La Constitution algérienne garantis la protection des biens immobiliers privés et des droits réels immobiliers, en tant que plus haute hiérarchie juridique interne et le législateur a incarné cette protection par des lois ordinaires contenant des règles juridiques objectives, notamment l'ordre n° 75-74 du 12/11/1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier en vertu duquel le système de publicité foncière a été adopté afin d'assurer une protection juridique des biens privés et les règles juridiques procédurales supervisées pour le pouvoir judiciaire représenté dans la justice civile et administrative et pénale, en raison de la multiplicité des formulaires de protection judiciaire de l'importance de la propriété privée et de son rôle dans la stabilisation des transactions immobilières.

Mots clés : les biens immobiliers; les droits de propriété immobilière; la personne disparue; l'action publique; la protection des biens immobiliers.