

آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة:

جروني فايزة

الطالبة:

نجاح برحومة

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
ديدي ابراهيم	أستاذ مساعد أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
جروني فايزة	دكتورة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرف و مقررا
سلطاني آمنة	دكتورة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 1435 - 1436هـ / 2014 - 2015 م

إهداء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما، من علماني أن سلاح
اليوم هو العلم.

إلى أخواتي وإخوتي الذين دعموني لإتمام هذا العمل وخاصة
عبد الرحمن و تحي.

إلى صديقتي و رفيقات دربي صباح و مديحة.

إلى كل من جعني لهم القدر يوما و كل من وسعهم ذاكرتي و لم
تسهم مذكرتي

كلمة شكر

بسم الله و الحمد لله الذي رزقنا العقل و حسن التوكل عليه و الذي يسر لي السبيل
لإنجاز هذا الجهد.

أتقدم بالشكر و العرفان لكل من أعاني على إتمام هذا العمل من بعيد أو قريب
سواء ماديا أو معنويا و لو بكلمة محفزة و أخص بالذكر:

أستاذتي المشرفة الدكتورة فائزة جروني على قبولها الإشراف و متابعة المذكرة و ما
قدمته لي من توجيهات قيمة لإتمام هذا العمل.

الأستاذ محمد لمين سلخ على كل الجهود و التوضيحات لإتمام هذه المذكرة.

كل الأساتذة الكرام في كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة حمة لخضر الذين
سهروا على توجيهنا طيلة هذه السنوات الجامعية.

أعضاء لجنة المناقشة لتشريفهم لي بقبولهم دراسة و مناقشة المذكرة و على ما عانوه
من متاعب قراءة و تصويب هذا العمل.

و كل كلمات الشكر و العرفان بالجميل لمدير مفتشية أملاك الدولة بالدييلة السيد
بشير ميم و كل الزملاء و الزميلات الموظفين بها.

مقدمة

فطر الإنسان منذ القدم على حب التملك الخاص للعقارات المبنية و الزراعية، و خاصة هذه الأخيرة كونه كان يعتمد على الزراعة كأساس للعيش، و مع التطور الحاصل في مختلف المجالات و كذا تطور الفكر الإنساني، أصبح الفرد مولعا بالاستثمار في العقار الفلاحي لكن هذه الرغبة الجامحة اصطدمت بواقع مرير تمثل في نقص الملكية العقارية الموثقة و التي أدت إلى عرقلة قيام هذه الاستثمارات الزراعية، و هذا كان نتاج عوامل عديدة، منها المشاكل التي عرفت الجزائر على صعيد العقار الفلاحي.

حيث أن تنظيم الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر ليس بالأمر الهين، و ذلك يرجع أساسا إلى التركيبة الثقيلة التي خلفتها فرنسا خلال الفترة الاستعمارية الطويلة بالجزائر، من خلال تدابير قانونية و تنظيمية جائرة استهدفت الفرنسية الشاملة للأموال العقارية للجزائريين و تحطيم النظام العقاري المستقر إبان العهد العثماني الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، بحيث باشرت الإدارة الفرنسية آنذاك بسياسة عقارية نقيضه استهدفت تكريس الملكية الفردية و تجزئة الملكية الجماعية و أراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمرين وذلك بموجب عدة نصوص قانونية، التي كان لها الأثر البالغ في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية في بلادنا من غموض لأصل الوعاء العقاري وغياب سندات الملكية.

و لقد كان منتظرا من السلطة الوطنية غداة الاستقلال أن تتدارك تنظيم العقار الفلاحي وتبادر إلى سن قوانين فعالة و نصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية وتضمن تطهير العقار الفلاحي من مخلفات هذه الفترة، و تضمن استقرار المعاملات العقارية الفلاحية، و تضبط سندات الملكية، دون الاكتفاء بتمديد العمل بالتشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري، إلا أنه على العكس من ذلك فعدم وضوح وجدية السياسات العقارية الفلاحية التي تبنتها الدولة آنذاك و خاصة تدابير حماية و تسيير الأملاك العقارية الشاغرة، و احتكار العقار الفلاحي في يد الدولة و تكوين رصيد عقاري فلاح لها على حساب الملكية الخاصة، لم تسمح بتغيير الوضعية السيئة للأملاك العقارية الفلاحية و بالتحديد مسألة غموض و انعدام سندات الملكية.

فبات الأمر يستدعي تطهير فعلي للعقار الفلاحي من كل الحقوق السابقة عليه التي خلفتها مرحلة الاستعمار الفرنسي و كذا المرحلة الاشتراكية، على الرغم من أن محاولة تطهير

العقار الفلاحي كانت نواتها الأولى بموجب تبني نظام الشهر العيني خلال الفترة الاشتراكية، لما يوفره هذا النظام من توثيق الملكية العقارية بمحررات تتمتع بالقوة الثبوتية و ذلك عن طريق المسح العام للأراضي كأساس لهذا النظام، غير أن عملية المسح سارت بوتيرة بطيئة جدا فلم تحقق الأهداف المنشودة منها.

و مع التحول نحو اقتصاد السوق الحر بات من الضروري تنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي، و إزالة القيود على حرية المعاملات العقارية و تملك العقارات من مختلف المستثمرين، و إيجاد حل للمشكلة العقارية عموما و لمسألة تطهير العقار الفلاحي خصوصا، وهو الأمر الذي جاء به قانون التوجيه العقاري حيث كان بمثابة أداة جديدة في التنظيم العقاري الفلاحي بما تضمنه من إعادة اعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة و رفع احتكار الدولة للمعاملات العقارية الفلاحية، و إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية بما يستجيب لدواعي التنظيم العقاري المرتبط بتنشيط المسح العام، و إنشاء هيئات جديدة مساعدة لعملية التطهير.

وبحيث في جانب آخر جاء بقواعد تفعيل الحيازة العقارية بسند كمرحلة انتقالية، و ذلك بتمديد العمل بالنظام الشهر الشخصي مؤقتا و كآليات موازية لنظام السجل العيني، بحيث أوجد المشرع عقد الشهرة و شهادة الحيازة و سند الملكية المسلم بموجب التحقيق العقاري و هو الأمر الذي من شأنه دعم عملية المسح العام للأراضي و بالتالي تطهير الملكية العقارية الفلاحية بطريقة غير مباشرة.

حيث أن لعملية تطهير العقار الفلاحي أهمية بالغة، لما تضمنه هذه الأخيرة من استقرار في المعاملات العقارية و ذلك عن طريق تحديد الوضعية المادية و القانونية لكل وحدة عقارية، و هو الأمر الذي من شأنه جذب الاستثمار إليه و بالتالي تكوين رأس مال و عائدات اقتصادية للبلاد، بحيث تسمح عملية التطهير المرتبطة بضبط و تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ومخططات بيانية للمسح بأداء أكثر للمؤسسات المالية ذات العلاقة بمنح القروض العقارية والرهنية و تحقيق الائتمان لدى المتعاملين، و تؤدي إلى تسهيل التعامل اليومي للأشخاص مع مختلف المؤسسات الإدارية و القضائية بل و تسهل دور القضاء في حل الكثير من المنازعات العقارية المعقدة خاصة في مجال الحماية و الحفاظ على العقار الفلاحي.

ونتيجة لهذه الاعتبارات جاء عنوان المذكرة على النحو الآتي : آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري.

و ما دفعنا لاختيار دراسة هذا الموضوع تحديدا هو أن البلاد حاليا تمر بأزمة اقتصادية، نظرا لانخفاض أسعار البترول في الأسواق العالمية، و إن ثراء بلادنا بإمكانيات فلاحية هائلة كانت لتغطي الجانب كبير من الاقتصاد الوطني لو أن هذا القطاع يلقي الاهتمام الكافي والفعلي، وهو ما اتضح مؤخرا كون مساعي السلطات العمومية اتجهت لإنعاش القطاع الفلاحي، إلا هذه الجهود لازالت تصطدم بإشكالية هروب المستثمرين من هذا القطاع نظرا لعدم وضوح الوضعية القانونية و المادية للوعاء العقاري الفلاحي، و المرتبطة أساسا بنظام الشهر العيني الذي اعتمدته الجزائر لتحقيق تطهير الملكية العقارية الفلاحية و الذي يعتمد على المسح العقاري.

لا يخلو كل عمل أيا كان من الصعوبات، و الصعوبة الوحيدة التي لاقيناها في إعداد هذه المذكرة هي نقص المراجع المتخصصة سواء على مستوى المكتبة المركزية للجامعة والكلية أو على مستوى المكتبات الخارجية الخاصة و العمومية.

إلا أن ذلك لم يمنع من إتمام هذه المذكرة مع أمل أن نوفق في تغطية معظم جوانبها وتحقيق الهدف من الدراسة، إذ أن تناولنا لهذا الموضوع يعود إلى تعقد الوضعية العقارية الفلاحية المرتبطة بالموروثات التاريخية الناتجة عن الفترة الاستعمارية و النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة بعد الاستقلال و توضيح مدى ضبط المشرع للآليات القانونية التي تطهر الوضعية العقارية الفلاحية و تواجه بطئ عملية المسح العقاري، و كذا توفير سندات ملكية للملاك الخواص، في إطار نظام الشهر الشخصي كمرحلة إنتقالية و كآلية غير مباشرة لتطهير العقار الفلاحي لتشجيع الاستثمار فيه.

و هو ما يفيد تقيد دراستنا بالعقار الفلاحي التابع للخواص.

و عليه يطرح الإشكال الآتي:

فيما تتمثل الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الفلاحية؟ وإلى أي مدى وفق في ذلك ؟

و نتفرع عن هذا الإشكال عدة تساؤلات نذكر أهمها:

- ما هي العوامل التي أدت إلى تعقد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة في الجزائر ؟
- فيما تتمثل البوادر الأولى لتطهير الملكية العقارية الفلاحية ؟
- ما هي الآليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع لتطهير الملكية العقار الفلاحية ؟

و للإجابة على الإشكال المطروح اعتمدنا تارة على المنهج الوصفي بمناسبة وصف مراحل تاريخية نظرا لطبيعة الملكية العقارية في الجزائر، و المنهج التحليلي تارة أخرى و ذلك بمناسبة دراسة مضمون النصوص القانونية و قرارات قضائية.

و لدراسة هذا الموضوع قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين على النحو الآتي:

بحيث تناولنا في الفصل الأول تطهير العقار الفلاحي في الجزائر، و وضحنا فيه من خلال تقسيمه إلى مبحثين مسألة تعقد وضعية تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة السابقة لسنة 1990 و ذلك من خلال المبحث الأول، و الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، بحيث خصصنا المطلب الأول لإلقاء الضوء على وضعية العقار الفلاحي خلال الفترة الاستعمارية، أما المطلب الثاني فارتأينا أن ندرس فيه مسألة إرتباط فشل عملية التطهير خلال تلك الفترة بمرحلة التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل، فبيننا فيه تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة اللاحقة لسنة 1990، و ذلك بتقسيمه إلى مطلبين، بحيث تناولنا في المطلب الأول قضية إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، و أما المطلب الثاني فقد خصصناه لقضية تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للخواص .

و درسنا في الفصل الثاني إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية في الجزائر، و بيننا فيه من خلال تقسيمه إلى مبحثين، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير العقار الفلاحي و ذلك في المبحث الأول من خلال المطلبين، الأول بينا فيه كيفية إعادة تنشيط دور إدارة المسح المحافظة العقارية من قبل المشرع الجزائري، أما المطلب الثاني فوضحنا فيه الهيئات الجديدة التي سنها المشرع كآلية مساعدة لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل فدرسنا فيه البدائل التي فرضتها عملية تطهير العقار الفلاحي من خلال تقسيمه هو الآخر إلى مطلبين، الأول كان لدراسة البدائل القانونية لإثبات الملكية الفلاحية، أما الثاني وضحنا من خلاله الآثار المترتبة على تسليم سندات الحياة والملكية.

الفصل الأول

تطهير العقار الفلاحي في الجزائر

الفصل الأول

تطهير العقار الفلاحي في الجزائر

خلف الاستعمار الفرنسي خلال الفترة الطويلة بالجزائر وضعية عقارية فلاحية معقدة خاصة فيما يتعلق بسندات الملكية وانعدام الدقة في تحديد لأصل الملكية وهوية الملك الحقيقي للعقارات الفلاحية، و لقد تعاقبت النصوص التنظيمية للعقار الفلاحي بعد الاستقلال دون أن تجد حل لهذه الإشكالية ذلك لأن هذه النصوص و القوانين كانت متأثرة بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية لتلك المرحلة.

لاسيما تدابير و آليات تكوين رصيد عقاري فلاحى للدولة على حساب الملكية الخواص حيث أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة للأراضي الفلاحية للأجانب المعمرين بالإضافة إلى مصادرة أراضي بعض الجزائريين في ظل تطبيق نظام التسيير الذاتي، كما و تم تأميم و ضم عدة عقارات فلاحية وإدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة تطبيقا لقانون الثورة الزراعية¹، غير أن تذبذب القوانين العقارية التي عرفتھا المرحلة الاشتراكية أدى دون تطهير الوضعية العقارية .

و مع بروز بوادر تبني نظام اقتصادي جديد و ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق بات من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة بحيث صدر القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري² و فق سياسة جديدة ارتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الاقتصادية و تنظيم العقاري و ضرورة البحث عن أدوات قانونية من أجل إعادة الاعتبار للملكية الخاصة للعقار الفلاحي .

و على ضوء هذا نقسم هذا الفصل إلى مرحلتين أساسيتين للتطهير العقاري للأراضي الفلاحية كالآتي:

¹ الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، (الجريدة الرسمية رقم: 97 لسنة 1971).

² القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 49 لسنة 1990).

المبحث الأول :

تعقد وضعية تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة السابقة لسنة 1990

المبحث الثاني:

تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة اللاحقة لسنة 1990

المبحث الأول

تعقد وضعية تطهير

العقار الفلاحي خلال المرحلة السابقة

لسنة 1990

عند احتلال فرنسا للجزائر وجدت وضعية عقارية مغايرة تماما لما هي عليه في القانون الوضعي الفرنسي حيث اتسمت بتعدد مصادر القانون المطبق فكانت أحكام الشريعة الإسلامية و القواعد العرفية هما المطبقان بالدرجة الأولى، و بغية إخضاع هذه الملكيات للقانون الفرنسي عمد المستعمر إلى إيجاد سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية تهدف لخدمة مصالح المعمرين و تشجيع استقرارهم بالجزائر و هذا على حساب الأهالي، و هو ما أسفر عن وضعية عقارية غامضة للأراضي الفلاحية لاسيما فيما يتعلق بسندات الملكية.

كما أن المرحلة الموالية لسنة 1962 إلى غاية 1990 عرفت هي الأخرى تذبذب القوانين العقارية مما أدى إلى زيادة تعقد تنظيم العقار الفلاحي بحيث ظهرت في هذه الفترة تدابير مصادرة أراضي الشاغرة للمعمرين و أراضي بعض الجزائريين بموجب الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، الذي خلق عدة مشاكل على صعيد تطهير الملكية العقارية الفلاحية، كونه شهد حالات تعدي على الملكية الخاصة لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

بحيث ظهرت عملية التطهير العقاري في هذه المرحلة في غاية الصعوبة و ذلك ما سنوضحه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول :

وضعية العقار الفلاحي خلال الفترة الاستعمارية

المطلب الثاني:

ارتباط فشل عملية التطهير بمرحلة التعدي

على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

المطلب الأول

وضعية العقار الفلاحي خلال الفترة الاستعمارية

كانت الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر في سنة 1830 حسب الأرشفة تقدر بـ : 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة موزعة بين: التل، و 14 مليون هكتار بين الواحات و أراضي مرور الماشية، 26 مليون هكتار موزعة حسب أصناف الملكية إلى: 45.000.000 هكتار أراضي تتضمن ملكيات خاصة لنظام الملك و الحبوس، 5.000.000 هكتار ارض عرش، 26.000.000 هكتار أراضي صحراوية تضم ثلاث ملايين هكتار ملكيات خاصة بفعل الشريعة الإسلامية بصفتها ارضي ميتة تم إحيائها، 23 مليون هكتار أراضي مرور الماشية و مناطق حلفاء، 15 مليون هكتار أملاك الدولة (أملاك البايك أو المخزن) و 03 ملايين هكتار غابات و أراضي مهملة و صخرية¹.

و هذا التنوع العقاري كان غير مألوف بالنسبة لفرنسا ومختلفة لما هو عليه في القانون الوضعي الفرنسي، مما جعل المستعمر الفرنسي عشية الاحتلال يتبنى آليات لدمج هذه الثروات من أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة الفرنسية على حساب ملكيات الخواص²، و ذلك بسن سلسلة من النصوص الإمبراطورية و النصوص القانونية و التنظيمية تهدف لخدمة مصالح المعمرين و تشجيع استقرارهم بالجزائر، و أهم هذه النصوص سنتطرق لها من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول

تكوين رصيد عقاري للدومين العام من الفترة ما بين: 1830 - 1855

اعتبرت الإدارة الفرنسية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأهالي و التي لا يملكون بشأنها سندات ملكية ملك شاغر، و بالتالي يتبع للدومين العام و هذا من خلال الأمر المؤرخ

¹ علوي عمار ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر . دار هومة ، الطبعة الأولى ، الجزائر، 2004، ص. 45.

² حيث أن الجنرال بيجو تدخل في غرفة النواب بباريس يوم 14 مايو 1840 و قال: " في أي مكان توجد المياه الجيدة والأراضي الخصبة ، فثمة يجب تمركز المعمرين ، بدون البحث لمن تعود الأراضي " و تم نزع من الفلاحين الجزائريين أكثر من ألف هكتار لتمنح لرجال الدين خلال سنة 1843 . أنظر : يحيوي اعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية. درا هومة ، الجزائر، دون سنة نشر ، ص، ص. 07 ، 08.

في: 1844/10/01 والأمر المؤرخ في: 1846/07/21 والقانون المؤرخ في: 1851/06/16،
و هو ما سنخرج إليه من خلال ما يلي:

أولا : صدور الأمر المؤرخ في: 1844/10/01 بشأن الأملاك الفلاحية التابعة للأهالي التي تخضع لنظام الشريعة الإسلامية أو التي لا يحوز أصحابها سندات تثبت الملكية.

كانت الإدارة الاستعمارية تهدف من خلال سن هذا الأمر إلى تحقيق غايتين تتمثل الأولى في إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الوقفية (الحبس) لفائدة المشتري الأوربي، و بذلك فقد أخرجت هذه الأملاك من نظام الشريعة الإسلامية الذي ينص على عدم قابلية هذه الأموال للتصرف فيها أو تملكها أو الحجز عليها و بالتالي بات يجوز نقلها للمشتري الأوربي¹، أما الغاية الثانية من هذا الأمر جاء بالنسبة للملكيات الخواص حيث اشترط على الأهالي ضرورة تقديم سند ملكية وضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية تحت طائلة إدماجها ضمن أملاك الدولة بعد إحصائها، ثم في مرحلة ثانية إعادة التنازل عنها لصالح المعمرين².

و قد تم تعديل هذا الأمر بسبب اشتراطه إحصاء سندات الملكية للأهالي و المعارضة فيها أمام القضاء الفرنسي استعجالا، مما دفع الإدارة الفرنسية إلى إعادة النظر فيه من خلال الأمر المؤرخ في: 1846/07/21 الرامي إلى إحصاء دقيق للأراضي الفلاحية المملوكة للأهالي في الأرياف³.

ثانيا: صدور الأمر المؤرخ في: 1846/07/21 المتعلق بالإحصاء العام لأراضي الأهالي وأرضي العرش.

بلغت مجمل المساحة التي استولت عليها الإدارة الاستعمارية خلال هذه الفترة 3.470.207 هكتار من الأراضي الفلاحية الخصبة وزعت على المعمرين بدون مقابل ، كما أنه خلال هذه الفترة أدركت الإدارة الاستعمارية أن حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص.28.

² بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. دار هومة ، الجزائر، 2003، ص.10.

³ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الطبعة الثانية ، الجزائر، 2010، ص.15.

طبيعة جماعية و أراضي عرش¹ بلا سندات رسمية، و أن التعامل في الأملاك العقارية يتم عرفيا نظرا لغياب التوثيق الإداري و ضياع الدفاتر الجبائية².

و استغلالا لهذه الظروف، وبغية توسيع الدومين العام أصدرت الإدارة الاستعمارية الأمر المؤرخ في: 1846/07/21 بهدف الإحصاء العام لأراضي الأهالي و أراضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية، بحيث اشترطت على الحائزين تقديم سندات الملكية المثبتة لملكيتهم للأراضي في أجل ثلاثة أشهر تسري من يوم نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام عند العجز عن تقديم سند³.

و بهذا يكون الهدف الحقيقي من خلال تدابير هذا الأمر ليس توثيق ملكيات الأهالي و لا تطهيرها بل كان سعي المستعمر الفرنسي و هدفه هو توفير أخصب الأراضي الفلاحية لتوزيعها على المعمرين القادمين من أوروبا و أولئك الموالين للسلطة الاستعمارية⁴.

¹ أراضي العرش في الجزائر لم يعد إلا مفهوم تاريخي بعد أن فصل في طبيعتها القانونية تشريعيا بموجب قانون التوجيه العقاري و صنفها ضمن خانة الأملاك الوطنية الخاصة ، و كتحديد لمفهوم أراضي العرش فهي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع، أما بالنسبة للنظام القانوني لهذه الأراضي فانه لم تجر عليها أحكام الشريعة الإسلامية و إنما طبقت بشأنها أحكام خاصة قررها العرف المعمول به آنذاك حيث كان العرف يختلف من منطقة إلى أخرى فأراضي العرش بعمالة قسنطينة مثلا كان يفرض عليها ضريبة تعرف بالحكر و في عمالتي الجزائر و وهران معفاة منها ، كما أن المنازعات في هذا النوع من الأراضي كان من اختصاص الجماعة أو موظفي البايك و تصدر فيها أحكام محلية عرفية ، و فيما يخص الانتفاع بأراضي العرش فان القاعدة تقضي بان كل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها و خدمتها مع حظر عملية الإيجار أو الرهن أو البيع أو القسمة و في حالة عدم استثمار الأراضي العرشية من قبل المستغل و تركها بورا يحق للجماعة استرجاعها و إعادة منحها لمن يستحقها و يتعهد بخدمتها ، أما فيما يخص أحكام الميراث في أراضي العرش فإن الحق في الانتفاع ينتقل للورثة الذكور دون الإناث ؛ و لقد عرفت أراضي العرش أحكام قانونية مختلفة حسب الحقبة التاريخية السائدة، ففي الفترة الممتدة ما بين: 1830-1962 و هي الفترة التي كانت الجزائر مستعمرة من قبل فرنسا شكلت أراضي العرش عقبة بالنسبة للمستعمر حيث كانت تمثل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كما أنها كانت تترعب على مساحة شاسعة تقدر بحوالي 500.000 هكتار موزعة على رؤساء القبائل بعمالات وهران، بلعباس، بني سليمان ، سطيف ، سييوس...الخ و هو ما جعل فرنسا تلجا إلى سن عدة قوانين تمكنها من السيطرة عليها. أنظر: حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية. دار هومة، الطبعة الحادية عشرة ، الجزائر، 2009، ص.ص. 189 إلى 187.

² بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص.28.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.16.

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

ثالثا: صدور القانون المؤرخ في: 16/06/1851 المتضمن تحديد الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر

جاء هذا القانون ليحدد تكوين الملكية العقارية في الجزائر و يحدد أصنافها القانونية و هذا القانون يعد أول نص في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص¹، و لقد وأجد هذا التمييز لأجل خدمة مصالح المعمرين و هذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للدومين الخاص للدولة، و التي استطاعت الإدارة الفرنسية دمج ضمنها ثروة معتبرة من الأراضي الفلاحية التابعة للأهالي².

و بالتالي فإن النص القانوني الذي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة سن ليكون وسيلة قانونية تسمح للإدارة الاستعمارية بإعادة توزيع على المعمرين تلك الثروات المسلوقة من الجزائريين و ذلك كون الأملاك التابعة للدومين الخاص للدولة يمكن أن تكون محل تنازل على عكس الأملاك التابعة للدومين العام³.

كما و تضمن هذا القانون بالإضافة إلى قاعدة التفرقة بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، سلسلة من القواعد تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة و ذلك بموجب النص على عدم التفرقة بين المالكين بما فيهم الأهالي، مع إقرارها لمبدأ حرية و رضائية المعاملات العقارية، و خضوعها للقانون الفرنسي متى اشتملت على طرف أوروبي، فلقد نص هذا القانون لأول مرة على احترامه عقود الملكية الخاصة للأهالي الصادرة قبل 1830 طبقا لأشكال القانونية في تلك الفترة⁴.

حيث نص على أنه يستمر تحويل الأملاك العقارية من مسلم إلى مسلم وفقا للشريعة الإسلامية، أما بين المعمرين و الأهالي فوجب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي بهذه المعاملات متى كان أحد أطرافها أوروبي، إلا أن غياب التوثيق و العقود الرسمية المثبتة لممتلكات الأهالي دفعت الإدارة الفرنسية إلى افتراض انعدام السندات، و بالتالي إدخالها

¹ يحيوي امير، المرجع السابق، ص.11.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 16.

³ يحيوي امير، المرجع السابق، ص.11.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 16.

ضمن أراضي العرش و بهذا يكون هذا القانون خفف من الأعباء السابقة التي خلقها العمل بالأمر 1846/07/21 السابق ذكره¹.

كما تضمن هذا القانون تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة².

الفرع الثاني

الفرنسة الشاملة لأحكام العقارية الفلاحية لأهالي في الفترة ما بين: 1863-1873

من خلال القوانين السابقة كونت فرنسا رصيد معتبر من الأراضي الفلاحية الخصبة والصالحة للزراعة لصالح دومينها العام و ذلك على حساب ملكيات الأهالي، إلا انه بقيت أراضي العرش أو الأراضي السبقية و ما تتميز به هذا النوع من الأراضي من مساحة شاسعة وأهمية اقتصادية و اجتماعية هائلة عائق أمام الإدارة الفرنسية، و هو ما دفعها لسن قوانين بغية إخضاع هذه الأراضي للقانون الفرنسي.

و لقد تجسدت هذه القوانين الرامية إلى فرنسة شاملة للعقارات الفلاحية في القانون المؤرخ في: 1863/04/22 المعروف بقانون "السيناتوس كونسلت" "senatus consulte" والقانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بقانون "وارني" "warnies"، وهو ما سنتناوله من خلال ما يلي:

أولاً: صدور قانون أعيان أملاك الدولة المؤرخ في: 1863/04/22 المتضمن تحديد ملكيات الأعراش

بنود هذا القانون الصادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي بتاريخ : 1863/04/22³ استهدف تحديد و تجزئة أراضي العرش و تحويلها إلى حق ملكية تامة و أدى إلى الشروع في مخططات مسح و تسليم سندات الملكية وفق مرحلتين:

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 16.

² شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دار هومة، الجزائر، 2004، ص. 13.

³ المرسوم الإمبراطوري المؤرخ في: 1863/04/22 و المعروف بقانون : أعيان أملاك الدولة و المتضمن تحديد ملكيات الأعراش و لقد جاء بعد زيارة الإمبراطور نابليون الثالث إلى الجزائر للامارشال بلسيه Plisser و عبر من خلال الرسالة المشهورة المؤرخة في: 1863/02/06 عن عدم رضاه بالقواعد السابقة المكرسة لعملية السلب العشوائي للأراضي الخاصة للجزائريين . أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 18.

ففي المرحلة الأولى: تم تحديد و تجزئة أراضي العرش بالقانون المؤرخ في: 1863/03/22 و بمقتضى هذا القانون تم تحويل حقوق الانتفاع التي كانت للأهالي إلى حق ملكية تامة و جماعية، أي الاعتراف بحق ملكية القبائل و الأعراش الجزائرية على هذه الأراضي التي تشغلها عن طريق تقسيم العشائر و القبائل إلى دواوير بضوابط و حدود إقليمية إدارية¹.

أما المرحلة الثانية فبعد الاعتراف لها بحق الملكية الجماعية على هذا النوع من الأراضي في المرحلة السابقة تم بعد ذلك تحويل هذه الملكيات الجماعية إلى ملكيات فردية للعائلات والأفراد المتواجدين في كل دوار و تسليم سندات الملكية لأصحابها².

و بهذه السياسة تحولت أراضي العرش إلى ملكيات مقسمة و فردية تقبل جميع أنواع التصرفات العقارية، و هو الهدف الحقيقي غير المعلن عنه لهذا القانون بحيث أوجدت الإدارة الاستعمارية هذه الوسيلة القانونية لإدخال أراضي العرش ضمن السوق العقارية، و هذا عن طريق تسليم عقود ملكية فردية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها، و هو ما تجسد على أرض الواقع حيث بتسليم هذه السندات دخلت أراضي العرش ضمن المعاملات العقارية و سمحت للمعمرين باكتساب أجود و أخصب الأراضي الفلاحية و التي كانت عبارة على أراضي العرش قبل تقسيمها إلى ملكيات فردية بأبخس الأثمان، نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بين الجزائريين والمعمرين³.

كما و تم إدخال جزء هام من أراضي العرش التي لم يثبت استغلالها أو عدم حيابة مالكيها لعقود ملكية ضمن الدومين العام للدولة الاستعمارية الفرنسية⁴.

¹ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص.26.

² نفس المرجع، نفس الصفحة، أشار إلى أنه: شملت هذه العملية مساحة تقدر ب: 6.888.81 هكتار تضم حوالي 732 قبيلة موزعة على 667 دوار.

³ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص.14.

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

ثانيا : قانون "وارني" المؤرخ في: 1873/07/26 المتضمن إخضاع كل الأملاك العقارية الفلاحية للقانون المدني

لقد شهد العمل بالقانون المؤرخ في: 1863/04/22 المتضمن قانون السيناتوس كونسيلت وتيرة تطبيق بطيئة صاحبه غموض في سندات الملكية¹، كما أن استمرار الأهالي بالتمسك والعمل بالأعراف المحلية و قواعد الشريعة الإسلامية، من قواعد الميراث و القسمة الفعلية واستعمال حق الشفعة جعل الإدارة الاستعمارية تبادر إلى سن قانون آخر يقوم مقام القانون المؤرخ في: 1863/04/22 المذكور أعلاه، بحيث استهدفت إخضاع كل الأملاك العقارية الفلاحية للقانون المدني بما فيها أراضي العرش، وهذا بموجب القانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بقانون وارني، و لقد جاء في المادة الأولى من هذا قانون النص على: " أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات العقارية والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي."².

و بهذا النص يكون قانون "وارني" المؤرخ في: 1873/07/26 بخلاف القوانين السابقة يقضي بضرورة خضوع جميع الملكيات العقارية في الجزائر و بما فيها العقار الفلاحي للقانون الفرنسي دون مراعاة للقواعد التي يطبقها الأهالي المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية، و منه أصبحت أراضي العرش أراضي خاصة تباع و تشتري و تحجز ليتمكن المعمرون بفضل هذا القانون و بفضل اختلال التوازن الاقتصادي بينهم و بين الأهالي من شراء العديد من الملكيات العرشية بعد تجزئتها إلى أراضي فلاحية فردية³.

¹ حيث أنه بمقتضى القانون المؤرخ في: 1863/04/22 المتضمن قانون "السيناتوس كونسيلت" "senatus consulte" وتضمنته مخططات مسح جزئية لبعض الدواوير بهدف تأسيس الملكية الفردية عن طريق تسليم سندات الملكية للمالكين ، تم بمقتضاه إجراءات تحقيقات جزئية و جماعية من قبل المفوضين المحققين تعاملت بتفرقة مقصودة بين المالكين الأوربيين و الأهالي بحيث تم تعيين الحدود لمحيط الدواوير و تحديد نمط ملكية الأراضي تم تغييب متعمد من قبل المفوضين المحققين في تعاملهم مع سندات ملكية الأهالي بوصفها سندات صادرة عن العهد التركي مكتوبة باللغة العربية ، أو عقد للقاضي الشرعي ، أو شيخ الطالب بالمسجد، زيادة على إهمال وضعيات التقادم المكسب و الحيازة الظاهرة للأهالي لتتقلب أوضاع ملكيات الأهالي إلى غموض في السندات و ذلك من أجل تسهيل التعامل في أراضيهم لصالح الدومين و لصالح المعمرين بأبخس الأثمان. أنظر: محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص.21 و كذلك: حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2001، ص.67.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.20.

³ حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري. المرجع السابق، ص.67.

لقد استولت الإدارة الاستعمارية بفضل هذا القانون على أكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة¹، هادفة بذلك لتدعيم سياسة الاستيطان و استبدال الملاك الأهالي بملاك من أصول أوربية و تغييب أراضي العرش من تصنيفات الملكية العقارية في الجزائر و كذا المساس بالترابط الاجتماعي للعائلات المستغلة لهذه الأراضي العرشية².

وتجدر الإشارة إلى أنه العمل بهذا القانون خلف عدة مشاكل أثرت سلبا على عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في الجزائر و خاصة فيما تعلق بسندات الملكية وذلك يعود للأسباب الآتية:

- 1- أن المشرع يعتبر السند المسلمة من الإدارة الفرنسية نتيجة التحقيقات التي أجراها المحقون المفوضون يعد نقطة انطلاق الملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة³.
- 2- نظرا لشساعة الإقليم الجزائري اضطرت فرنسا إلى إتباع سياسة تطهير لصالح الأوربيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي يطهر كل الحقوق السابقة عن ثبوت اكتساب الأرض من جزائري⁴.
- 3- لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغياب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبيعة الأصلية للملكية ، و تم نتيجة ذلك تسليم عقود في بعض الجهات من الوطن⁵.
- 4- استمرار الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية و الاستغلال الجماعي للأراضي غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي وضعها القانون المؤرخ في: 1873/07/26⁶.

¹ عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها . دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005. ص.24.

² حمدي عمر باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق ،ص. 193.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.22.

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

⁵ حمدي عمر باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق ،ص. 193.

⁶ حيث أنشأ المفوضون المحقون بمقتضى القانون المؤرخ: 1873/07/26 حالة وهمية للملكية العقارية الفلاحية لم تكن لها علاقة مع الوضع الحقيقي للأرض و لا مع تقاليد الأهالي ، ترتب عن ذلك أن أهمل الأهالي للسندات المستحدثة و عودتهم إلى زراعة أراضيهم حسب تقسيمها فيما بينهم . أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.22.

الفرع الثالث

محاولة هشة لتطهير الملكية العقارية في الفترة ما بين: 1897-1926

لجأت الإدارة الاستعمارية إلى سن القانون المؤرخ في: 1897/02/19 المتمم بالقانون المؤرخ في: 1926/08/04 لتضع حد للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون "وارني" المؤرخ في: 1873/07/26 وذلك باستحداث سياسة جديدة طبقت على أرض الواقع و تمثلت في التحقيقات الجماعية و التحقيقات الجزئية للملكية العقارية الفلاحية، و لقد استهدف القانون المؤرخ في: 1897/02/19 أراضي العرش عن طريق التحقيقات الجزئية و استهدف القانون المؤرخ في: 1926/08/04 الأراضي الصحراوية عن طريق التحقيقات الجماعية حيث شمل مساحات صحراوية شاسعة و أراضي العرش اللذين لم تشملهم التحقيقات الجزئية¹. و هو ما سنوضحه من خلال ما يلي:

أولاً: التحقيق الجزئي

و يقصد به تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تنقلها و التحقق من هوية الحائز حول إن كان واضعاً يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها، و تحقق من سندات أو الشهادات إثبات الأرض محل الملكية أو الحياة تمهيدا لسند الملكية بحيث يقوم المنتفع من أراضي العرش بتقديم طلب إلى عامل العمالة (الوالي) يطلب فيه عملية التحقيق الجزئي².

و إذا استوفى الطلب لكل الشروط يصدر الوالي قراراً إدارياً يحدد فيه يوم انتقال المحقق الباحث إلى عين المكان الذي يقوم بتلقي الوثائق و السندات و الاستماع للملاك المجاورين، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض، أو تقديم اعتراض و رفضه بقرار إداري فإن المحقق الباحث يودع لدى مصالح أملاك الدولة المحاضر، و هذه الأخيرة تتولى تحرير عقود الملكية بعد

¹ حمدي عمر باشا ، ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص. 192.

² نفس المرجع ، نفس الصفحة.

إجراءات المصادقة عليها من طرف الحاكم العام¹، و بصدر هذا السند فإن العقار يصبح خاضع للقانون الفرنسي².

ثانيا : التحقيق الجماعي

تقوم به الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم تقدم طلبات لتملكها و في الأراضي الفلاحية التابعة للأهالي وجاء بموجب القانون المؤرخ في: 1926/08/04 المتمم لقانون المؤرخ في: 1897/02/16، و ترتب على تطبيق هذا القانون تطهير العقارات الفلاحية من كل الديون التي تنقلها بالإضافة إلى تغيير الطبيعة القانونية للأراضي العرش حيث بحصولها على سندات ملكية بموجب القانون المؤرخ في: 1926/08/04 فإنها تصبح خاضعة للقانون الفرنسي، و بالتالي تحولها إلى ملكية خاصة تقبل جميع أنواع التصرفات العقارية بما فيها الإرث الذي كان مقتصر على الذكور وفق العمود المستحق دون الإناث³.

لقد أطلق على السند المسلم وفق هذا القانون "بعقد الصفاء" وهذا العقد يشكل نقطة انطلاق الملكية الحقيقية طبقا للمادتين 02 و 13 من القانون المؤرخ في: 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في: 1926/08/04 كونها سندات مسجلة و مشهرة بمحافضة الرهون العقارية، و هذا العقد هو عبارة على بيع واقف على شرط مع الإيجار *vente conditionnelle* ، أي أن المشتري لا يصير مالك بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتملك و صدور قرار الاعتماد من قبل الحاكم العام بالجزائر⁴.

¹ هذه العقود موجودة حاليا على مستوى مصالح الحفظ العقاري و هي ذات حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية إلا أنه من الصعب أن تعكس الوضعية العينية العقارية و الحقوق العينية المضمنة بها بسبب أعمال التصرف أو القسمة الودية أو التبادل المنجز بين الأشخاص أو بعض السياسات العقارية المنتهجة بعد الاستقلال الناجمة عن تأميم الأراضي الفلاحية طبقا للأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08. أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 23.

² حمدي عمر باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق ،ص. 192.

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

⁴ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص. 26.

و إلى غاية ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الاستغلال على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدود أي إلى غاية الحصول على سند الملكية بعد البحث، و ذلك مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه¹.

الفرع الرابع

محاولة هشة للتحديث العقاري في الفترة ما بين: 1955-1961

بسبب الأوضاع غير المستقرة في الجزائر بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية و اندلاع ثورة الفاتح نوفمبر 1954 عمدت الإدارة الاستعمارية إلى البحث عن حلول من أجل جلب تعاطف الجماهير من الأهالي أو الطبقة الكادحة من أصل أوربي التي ضاق بها العيش في بلد جل سياسته مصممة خصيصا و مكرسه لخدمة مصالح كبار المعمرين و الذين هم الأقلية ، وعليه بدأت بعملية عرفت بمرحلة الإصلاح العقاري أو التحديث العقاري و ذلك من خلال المرسوم المؤرخ في: 1956/03/26 و الأمر المؤرخ في: 1959/01/03 و كذا المرسوم المؤرخ في 1959/10/21².

أولا : المرسوم المؤرخ في: 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر

سن المستعمر هذا المرسوم بعد شعوره بعدم رضا الأهالي من سياسة تركيز الملكية العقارية الفلاحية و استحواذ الأراضي الفلاحية الخصبة في يد الأوربيين ولجلب تعاطف الشعب الجزائري و كبح الثورة التحريرية، حيث جاء هذا المرسوم المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر والذي يهدف إلى تشجيع عمليات التبادل الرضائية للأراضي الفلاحية في إطار مقتضيات المرسوم رقم: 22-55 المؤرخ في: 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا،

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 200471 المؤرخ في : 2001/03/28: "حيث أنه و لرفض دعوى الطاعنين صرح قضاة المجلس أنه يتبين من العقد المقدم و المحتج به من قبل الطاعنين أن الأرض موضوع النزاع من نوع أرض عرش وقع عليها بيع مشروط و إيجار و أنه ليس عقد نهائي للملكية ، و بالتالي فإن الادعاء بالملكية غير مؤسس . لكن حيث أن عقد المستدل به و إن كان بيع واقف لا ينقل الملكية بصفة نهائية إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتملك حسب القانون المؤرخ في : 1897/02/16 ، إلا انه في نفس الوقت يتضمن تنازل البائع للمشتري عن حقه في الانتفاع على وجه الإيجار الغير محدود المدة ، و حيث أنه لما كان ذلك و كان عقد البيع قد انقضى لاستحالة التنفيذ فإن عقد الإيجار لازال قائما ومنتجا لجميع آثاره بين طرفي النزاع ، و من هنا فلما لم يهتد قضاة الموضوع لذلك فقد أشابوا قرارهم بانعدام الأساس القانوني و بالنتيجة عرضوا قرارهم للنقض و الإبطال". أشار إليه: حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 193.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 24.

حيث استهدف ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية مع تشجيع إنشاء مستثمرات فلاحية ريفية كما ونص على إعادة تنظيم الملكية العقارية و إعادة تنظيم و ضم المستثمرات الفلاحية الريفية بغية تجميعها و إعادة توزيعها من جديد ¹.

ثانيا: الأمر رقم: 41-59 المؤرخ في: 1959/01/03 المتضمن التحديث العقاري

المتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض المحيطات التحديث العقاري التي تم استحداثها بموجب قرار إداري و يفتح تحقيق أمام المحكمة العقارية تنشأ خصيصا من أجل التحقيق من هوية المالك و أصحاب الحقوق التبعية على أن تسليم سندات الملكية المنفردة وفقا للمرسوم المؤرخ في: 1959/01/03 ².

ثالثا: المرسوم رقم: 59- 1190 المؤرخ في: 1959/10/21 ³ المتعلق بإصلاح الشهر العقاري

إن هذا المرسوم المتعلق بإصلاح الشهر العقاري و توسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية، و اعتماد نظام الشهر الشخصي ⁴، استهدف توثيق المعاملات العقارية و تسليم الدفاتر العقارية للمالكين ، وذلك بإجراء عمليات مسح الأراضي ومعاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية ⁵.

¹ عجة الجيلاني، المرجع السابق ، ص 26.

² شامة سماعين، المرجع السابق، ص. 15.

³ هذا المرسوم بدأ سريانه في الجزائر من الفاتح مارس 1961 وذلك بموجب المرسوم رقم: 61-52 المؤرخ في: 1961/01/18 ولقد جاء هذا الأخير مطابقا للقواعد والإجراءات التي نظمها المرسوم رقم: 55-22 المؤرخ في: 1955/01/04 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا. أنظر: محمدي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 26.

⁴ يعد هذا النظام من أقدم الأنظمة العقارية في العالم، وهو أول نظام طبق في الجزائر و ذلك أثناء الفترة الاستعمارية، ويقوم على مسك عدة سجلات في كل الأقاليم التي تتواجد بها إدارة للشهر العقاري ، حيث يتم قيد السندات والتصرفات المراد شهرها باسم مالكي العقارات، فطبقا لهذا النظام لا يعتد بمواصفات العقار، بل باسم الأشخاص المتصرفين فيه، أين تكون شخصيتهم محل اعتبار في السجلات العقارية، والتي غالبا ما تكون أسماؤهم في السجلات حسب الترتيب الأبجدي، وأهم ما يعاب عليه هذا النظام هو أنه لا يتمتع بالقوة الثبوتية، وليس له الحجية المطلقة، ولا يعطي الضمانات الكافية لصاحب الحق لثبوت التصرف له بصفة نهائية، أين يجعله عرضة للمنازعات القضائية، ويهدده بزوال الحق الذي اكتسبه . خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003، ص.13.

⁵ إن نظام الشهر الشخصي المعتمد بموجب هذا المرسوم لم يساعد على إنجاح عمليات الإصلاح العقاري المعلن عنها بموجب المرسوم رقم : 63-272 المؤرخ في : 1963/07/25 الممدد لعمليات الإصلاح العقاري بمقتضى المرسوم =

بسبب هذه الوضعية العقارية الصعبة الناتجة عن مباشرة السياسة الاستعمارية¹ التي مست البنية التحتية لنظام الملكية العقارية ككل و الملكية العقارية الفلاحية بصفة خاصة، إلى جانب التغييب الواضح للوثائق و انعدام و غموض سندات الملكية للجزائريين، رغم المحاولات المحتشمة للإصلاح العقاري أثناء الفترة الممتدة من 1956 إلى 1959 بحيث عمدت السلطات الجزائرية و أمام حالة الأمر الواقع التي وجدت نفسها أمامها عشية الاستقلال إلى إيجاد نظم وآليات تدعم بصفة مستعجلة حماية الأملاك الفلاحية و الحفاظ عليها أمام حالة الفوضى التي شهدتها السنوات الأولى للاستقلال من انتشار المعاملات العقارية غير المشروعة بسبب الرحيل الجماعي للمعمرين و انحلال الإدارات الفرنسية².

المطلب الثاني

ارتباط فشل عملية التطهير بمرحلة التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

خلال الفترة الممتدة من: 1962 إلى 1987 شهد العقار الفلاحي ترسانة من النصوص القانونية المنظمة له و التي كرست مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية و تطبيقا لهذا المبدأ تم التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة و ذلك بمناسبة تطبيق الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، و قبله الأمر رقم: 64-258 المؤرخ في: 1964/08/27³

= رقم: 61-52 المؤرخ في: 1961/01/18 أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص26. كذلك: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص.44.

¹ ترتب على السياسة الاستعمارية في المجال العقاري من خلال استقراء النصوص الصادرة في تلك الفترة أن هذه الإدارة لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية و تطهير العقار الفلاحي بقدر ما دعمت سياسة الاستيطان و الاستيلاء على الأراضي الخصبة للأهالي، و أن محاولة الإصلاح العقاري التي تم الإعلان عنها في سنة 1959 من خلال المرسوم رقم: 59 - 1190 المؤرخ في: 1959/10/21 المتعلق بتنظيم الحفظ العقاري الجديد جاءت متأخرة و اقتصرت مبدئيا على الأراضي الخصبة في الشمال و لم تمس إلا ربع (¼) المساحة الصالحة للزراعة، بحيث بقيت (¾) من هذه الملكيات دون سندات و مخططات تبين الوضعية العينية لها و الحقوق المرتبطة بها ناهيك عن غياب السجل العقاري يبين الوضعية العقارية لهذه الأملاك، أنظر: عمار علوي، المرجع السابق، ص.68.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص26

³ الأمر رقم: 64-258 المؤرخ في: 1964/08/27 المتضمن مصادرة أراضي المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها. (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1964).

المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، الذي سن في إطار نظام بالتسيير الذاتي في الفلاحة¹، وللذان جاءا على ضوء توجيهات ميثاق طرابلس².

حيث اعتبرت الفلاحة أول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من أجل إيجاد سوق داخلية و انطلاق عملية تنظيم و تحقيق ثورة حقيقية إذ سارعت الحكومة لوضع خطوط عريضة و ذلك لتعجيل تصفية بقايا الاستعمار التقليدي ، حيث وضعت عدة إجراءات لتكوين الدومين الدولة رغم العراقيل التي وضعتها اتفاقيات أيفيان الموقع عليها بتاريخ: 1962/03/18 وخاصة المادة 12 والتي تنص على أن تضمن الجزائر و دون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة على إقليمها و عليه لا يحرم أحد من ملكيته دون تعويض عادل و محدد مسبقا³.

و عليه فان إدماج الأراضي الفلاحية ضمن دومين الدولة كان من الناحية الأولى ذو مصدر سيادي ناتج عن استرجاع السيادة الوطنية للدولة، و من الناحية الثانية فإنه نتيجة التوجه الإيديولوجي المنبثق عن الإختيار الاشتراكي المتبنى آنذاك، وعليه فإن وضع الأراضي ضمن أملاك الدولة تم بصفة تدريجية من خلال إعلان حالة الشغور للأراضي التي تركها المعمرين بعد رحيلهم ثم مصادرة أراضي المعمرين الذين بقوا بالجزائر⁴.

و بعد ذلك توسع تكوين الدومين ليشمل مصادرة أراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف مناقضة للاشتراكية و تأمين أراضي الملاك الذين لهم مساحات واسعة، و عليه فان إدماج الأراضي الفلاحية ضمن دومين الدولة لا يخرج عن الحالات الآتية : إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة ، و إدماج الاستغلالات الفلاحية للمعمرين ضمن أملاك الدولة،

¹ الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 1968/12/30 ، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1968)

² انعقد مؤتمر طرابلس الثالث في جوان 1962، بليبيا وخرج المؤتمر من برنامج سمي "ميثاق طرابلس" الذي تناول موضوع تحديد معالم الثورة الزراعية و تحديث الفلاحة و صيانة الثروة العقارية، أنظر: عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1988، ص.08.

³ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق، ص.47.

⁴ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.17.

وإدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة، و إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة¹.

و هو ما سنتطرق إليه بنوع من التفصيل من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول

إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة

بعد الرحيل السريع و الجماعي للمعمرين والذي أسفر على فراغ اقتصادي و اجتماعي رهيب خاصة فيما يخص إنتاج المواد الاستهلاكية و التجهيزات كونهم كانوا يشغلون أراضي تعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر والتي كانت توفر السلع للسوق ، و بشغور هذه المستثمرات و المزارع استولى العمال الذين كانوا أجراء فيها و أصبحوا يسيرونها و هو ما أدى إلى التدخل الفوري للمشرع للمحافظة على هذه الأملاك من جهة و لضمان استمرارية نشاطها من جهة ثانية، حيث صدر أول نص رسمي يتعلق باستغلال هذه الأراضي و هو الأمر رقم: 20-62 المؤرخ في: 1962/08/24 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها².

و عليه سنتطرق لمفهوم الشغور و شروطه و الآثار المترتبة على التصريح بالشغور على النحو الآتي:

أولاً: مفهوم الشغور

لم يتعرض الأمر رقم: 20-62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها، لمفهوم الشغور بصفة دقيقة و اكتفى بالنص في مادته الأولى أنه بمجرد نشره حالة الشغور في الجريدة الرسمية فان عامل العمالة يتضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية ، إدارة كل الأموال المنقولة و العقارية الشاغرة و التي لم تمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي³.

¹ بوشريط حسناء، " آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري". مجلة المفكر، العدد الحادي عشر ، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2014، ص.397.

² الأمر رقم: 20-62 المؤرخ في : 1962/08/24، المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها، (الجريدة الرسمية رقم: 12 لسنة 1962).

³ بوعافية رضا، " أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر". مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، 2008/2009، ص. 12.

و بصور هذا الأمر أدرجت هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة و اعتبرت أموال شاغرة وفي تلك الفترة كان القانون المدني الفرنسي هو المطبق في الجزائر و هذا الأخير يشترط لكون المال شاغرا أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث بنص المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي و هو الأمر الذي يتعارض مع هذه الحالة ، حيث أن المالك معروف و إن كان غائبا¹.

و استدراكا لهذا التناقض و الغموض صدر المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في: 1963/03/18 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة² ، و قد نص على عدة حالات للشغور تختلف عن مفهوم الشغور في القواعد العامة نذكر منها:

- الشغور الناجم عن رحيل المعمرين، أي أن الأموال لا صاحب لها³.
- الشغور الناتج عن عدم استغلال المزرعة من طرف مالكيها بعد مدة أقصاها 1963/03/22 بقصد تخريب المصالح الاقتصادية للدولة⁴.
- الشغور الناتج عن عدم استغلال المزرعة بصفة عادية في الفترة السابقة أو اللاحقة لتاريخ 1963/03/22 مثل تخفيض عدد العمال أو عدم استغلال كل الأراضي دون مبرر شرعي⁵.

ثانيا: شروط الشغور

- يجب توفر شرطين أساسيين لتعد الأرض الفلاحية أو المزرعة شاغرة و هما:
- توقف نشاط المزرعة أو عدم الاستغلال بصفة عادية و دون مبرر شرعي .
- صدور قرار من الوالي المختص إقليميا، لأن إثبات التوقف عن النشاط أو الاستغلال غير العادي لا يكفي لإضفاء صفة الشغور على المزرعة، بل يجب اتخاذ هذا الإجراء الشكلي المتمثل في صدور قرار من الوالي⁶.

¹ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص . 48.

² المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في: 1963/03/18 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة ، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1963).

³ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 24.

⁴ نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁵ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ، ص . 51.

⁶ أنظر المادة السابعة من المرسوم رقم : 63-88 المؤرخ في : 1963/03/18 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة .

و الجدير بالذكر أنه في المرحلة ما قبل تاريخ: 1963/03/22 لم يكن يشترط صدور قرار من الوالي المختص، بل يكفي التصريح بالشغور من قبل الإدارة لأن الأمر رقم: 20-62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها، لا يشترط ذلك ، لكن بعد تاريخ: 1963/03/22 أصبح لابد من صدور قرار من الوالي المختص بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية¹، و ينشر القرار بالشغور في الجريدة الرسمية خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لصدور القرار، و ذلك لتمكين المعني من ممارسة حقوقه، إذ يجوز له الطعن ضد هذا القرار خلال شهرين من يوم نشره، أما بعد فوات الآجل أو رفض الجهة المختصة النظر فيه فإن القرار يصبح نهائيا².

و بذلك فإن النظر في القرار يكون أمام الجهات القضائية المختصة ولقد جاءت المادة السابعة من المرسوم رقم 63-88 المتضمن تسيير الأموال الشاغرة بالنص على أن الاختصاص يؤول للقضاء الإستعجالي في النظر في شرعية أو عدم شرعية قرار الشغور ، في حين ان هذا الأمر من اختصاص قاضي الموضوع لأن قاضي الأمور المستعجلة لا ينظر إلا في الشكل³.

ثالثا: آثار التصريح بالشغور

بالنظر للنص المواد 02، 03، 12 و 13 من الأمر رقم: 20-62 المؤرخ في: 1962/08/24 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة و تسييرها، نجد أن المالك له الحق في العودة إلى مزرعته كما يجوز لدائنيه القيام بالإجراءات التحفظية لضمان ديونهم مثل الحجز على أموال المزرعة ، و هذا يعني أن الملكية قد بقيت لأصحابها المتغيبين لكن هذه الملكية قيدت بالمراسيم الصادرة لاحقا على النحو الآتي:

- المرسوم رقم: 62-02 المؤرخ في: 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان التسيير الذاتي في المزارع الشاغرة⁴، حيث أخضع أصحاب المزارع المتغيبين إلى عملية تقييم من طرف

¹ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 25.

² أنظر المادة السابعة من المرسوم رقم : 63-88 المؤرخ في : 1963/03/18 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة .

³ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 25.

⁴ انظر: المرسوم رقم: 62-20 المؤرخ في: 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان التسيير الذاتي في المزارع الشاغرة، (الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1962).

سلطات العمالة ، فلهذه الأخيرة السلطة التقديرية في قبولهم أو رفضهم ، غير أنه في حالة قبولهم فإن إدارة المزرعة تكون بمشاركة لجان التسيير¹.

- المرسوم رقم: 03-62 المؤرخ في: 1962/10/23 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة² الذي نص على منع كل التصرفات على المزارع الشاغرة من بيع، إيجار، و عقود المزارعة، فقد جاء في المادة الأولى منه : " تحظر جميع التصرفات و البيوع و الإيجارات الخاصة بأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير"، كما و نصت المادة 05 من نفس المرسوم على ما يلي: " أن الأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة ".

كل العقود و الاتفاقات المبرمة ابتداء من 01 جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات هذا المرسوم تكون باطلة³ ، و عليه فلم يبقى للمالك سوى عنصر الاستغلال و الاستعمال المباشر⁴.

و جدير بالإشارة أن الإدارة ملزمة برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لتكريس بطلان البيوع المبرمة مخالفة لأحكام هذا المرسوم، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم : 121879 المؤرخ في: 1996/03/21 بقولها: " حيث أن إدارة أملاك الدولة اعتبرت أن العقد الرسمي المؤرخ في: 1962/12/13 المبرم بين المرحوم "ت م" و المعمر السابق المالك السابق للقطعة الأرضية المتنازع عليها هو باطل و كأن لم يكن تطبيقا لأحكام المرسوم رقم: 03-63 المؤرخ في: 1962/10/23 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة، و بالتالي فإن القطعة

¹ حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري. المرجع السابق، ص. 74.

² المرسوم رقم: 03-62 المؤرخ في: 1962/10/23 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة ،(الجريدة الرسمية رقم: 01 لسنة 1962).

³ قرار المحكمة العليا رقم: 81693 المؤرخ في: 1991/10/23 حيث جاء فيه: "... أما فيما يخص محل النزاع و الخاص بالوعد بالبيع من قبل مواطنة فرنسية الجنسية لنصف العقار فإنه يتبين جليا أن القاضي الأول قد تهاون في حكمه ووافق على اختلاس ملكية عقارية تعود للدولة بموجب القانون علما أن المرسوم رقم: 03-62 المؤرخ في: 1962/10/23 ينص في مادته الأولى على أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين و التي تمت من 1962/07/01 و بعده باطلة لا أصل لها و حيث أن كل الاعتبارات التي جاء بها هذا القرار المطعون فيه لا أساس لها مادامت تخالف القانون المذكور و النظام العام عموما الذي تفرضه العدالة على نفسها أولا ثم على جميع المؤسسات العمومية و غيرها التابعة لدولة القانون ثانيا"، المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا، عدد 03 ، لسنة 1993، ص.38.

⁴ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 398.

المتنازع عليها تم إدماجها ضمن أملاك الدولة قانونا. و أنه علاوة على ذلك فإن المادة 02 من هذا المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان أية معاملة خاصة بعقار أو منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا ، حيث أن هذا النص القانوني لا يعفي الإدارة من اتخاذ قرار تكريس إبطال البيع و بإمكانه أن يثبت أن عقد البيع باطل، و أن القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملاك الوطنية .

و أنه في قضية الحال لم تتخذ أي إجراء في هذا الصدد، و أن القطعة الأرضية المتنازع عليها مسجلة باسم الملاك على مستوى إدارة الأملاك و بالتالي تأييد القرار المطعون فيه ¹ - المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في : 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة، فقد منع دائني أصحاب المزارع من اتخاذ اجراءات تحفظية أو الحجز على أموال المزرعة². و لوضع حد لهذا التردد صدر الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة³، ليلحق هذه المزارع الشاغرة بأملاك الدولة، حيث نص في مادته الأولى " تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارية الشاغرة للدولة " و بهذا يكون المشرع قد حل بصفة نهائية مشكل المزارع الشاغرة⁴.

الفرع الثاني

إدماج الاستغلالات الفلاحية للمعمرين ضمن أملاك الدولة

في إطار احترام اتفاقيات أفيان بقي بعض المعمرين الأوروبيين يستغلون مزارعهم وأراضيهم بصفة طبيعية في الجزائر، وعليه أصدر المشرع المرسوم رقم: 63-388 المؤرخ في: 01/10/1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة⁵، حيث أن المشرع يهدف من خلال هذا المرسوم إلى وضع حد للوجود الاستعماري بالجزائر، و هو ما سنوضحه من خلال ما يلي:

¹ المجلة القضائية ، صادرة عن المحكمة العليا، عدد: 05 ، لسنة 1997، ص. 149.

² انظر المادة 12 من المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في : 18/03/1963 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة .

³ الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، (الجريدة الرسمية رقم: 36 لسنة 1966).

⁴ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 26.

⁵ المرسوم رقم: 83-388 المؤرخ في: 01/10/1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ، (الجريدة الرسمية رقم: 73 لسنة 1963).

أولاً: شروط إلحاق الاستغلال الفلاحي للمعمرين ضمن أملاك الدولة

بالنظر إلى المادتين الأولى و الثانية من المرسوم المذكور أعلاه فإنه لا يتم إلحاق أي مزرعة تابعة للمعمرين إلا بتوفر الشرطين التاليين:

- أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية ، أو لم يثبت انه قدم ملف للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- صدور قرار من طرف الوالي المختص إقليمياً، و عند تمتد أراضي المزرعة لتشمل إقليم أكثر من ولاية فإن القرار يكون من قبل وزارة الفلاحة¹.

ثانياً: آثار إلحاق الاستغلال الفلاحي للمعمرين ضمن أملاك الدولة

لقد أثار هذا المرسوم العديد من الطعون لأنه جاء متعارضاً مع اتفاقيات أفيان ، وخاصة المادة 12 منها التي تنص على التعويض في حالة التأميم أو نزع الملكية ، الشيء الذي لم يرد في المرسوم رقم: 63-388 المتضمن إدراج الاستغلال الفلاحي التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة² ، و لذا يرى بعض الفقهاء أن الطابع الذي يتسم به هذا المرسوم هو طابع سياسي أكثر منه قانوني ، لأنه يهدف إلى وضع حد و بصفة نهائية للوجود الاستعماري في الجزائر³.

الفرع الثالث

إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية أو من كانت لهم مواقف مضادة للنظام الاشتراكي، أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت الحماية بموجب القانون رقم: 63-276 المؤرخ في: 26/07/1963 المتعلق بأراضي القياد و البشاغات⁴، والمرسوم رقم : 63-168

¹ بوعافية رضا، المرجع السابق ، ص. 25.

² لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير. الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004 ، ص. 13.

³ بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق، ص. 57.

⁴ القانون رقم: 63-276 المؤرخ في: 26/07/1963 المتعلق بأراضي القياد و البشاغات، (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1963).

المؤرخ في: 1963/05/09 يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة¹، و أيضا الأمر 64-258 المؤرخ في: 1964/08/27 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها²، و هذه النصوص أقرت بوضع بعض هذه الأملاك تحت حماية الدولة و على إجراءات مصادرة بعضها الآخر³ و هو ما سنوضحه على النحو الآتي:

أولا : مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البرجوازية الجزائرية

صدر في شان هؤلاء الأشخاص قانونين الأول القانون رقم 63-276 المتعلق بأراضي القيادة والباشاغات ، والثاني الأمر رقم: 64-258 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها.

فيما يخص إلحاق أراضي القياد و الباشاغات بأملاك الدولة والتي هي في الأصل أراضي مسلوقة من طرف فرنسا و منحت لهؤلاء وعليه اعتبرت هذه الراضي تابعة للدولة رغم أن المفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير دون نزع الملكية واستثنى من تطبيق هذا النص المعاملات التي تمت قبل أول نوفمبر 1954 فالشخص الذي اشترى ارض من هؤلاء القياد و الباشاغات قبل هذا التاريخ يعوض في حال نزع الملكية⁴.

أما فيما يخص مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و الذين يعارضون الاشتراكية فتتكفل بهذه القضايا لجنة وطنية مكونة من إدارات عليا للبلاد ومن بينهم رئيس الجمهورية حيث تصدر في شأنهم قرارات غير قابلة للطعن تشمل مصادرة كل أراضي المعني بالأمر أو جزء منها⁵.

غير أن ما يمكن ملاحظته على النصوص السابقة الذكر أن المشرع استعمل عبارة "التصريح بأنها أموال الدولة " " Sont déclarées biens de l' état " و لم يستعمل

¹ المرسوم رقم: 63-168 المؤرخ في: 1963/05/09، يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة ، (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1963).

² الأمر رقم: 64-258 المؤرخ في: 1964/08/27 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها ، (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1964) .

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 398.

⁴ لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص. 15.

⁵ بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق، ص. 59.

مصطلح " التأميم " " Nationalisation " ¹ ، و السبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة ، بأن لها حقا سابقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف الإدارة الفرنسية ومنحت للمعمرين ، و عليه فإن المشرع يقصد من وراء هذه العبارة إسترجاع الأراضي التي اغتصبت دون وجه حق ، و لهذا السبب أيضا لم يثر مسألة التعويض إطلاقا ².

ثانيا: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة

يقصد بوضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة ، حرمان المالك من حق التصرف و الاستغلال بصفة مؤقتة ، و يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض ، فهو يستغل الأرض و يقبض الإيرادات و يودعها لحساب الخاضع للحراسة و يمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية ³.

و في هذا الإطار صدر المرسوم رقم: 63-168 الذي يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة و التي سنوضحها على النحو الآتي :

1- شروط و إجراءات وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة:

طبقا للمادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فإنه لا يمكن وضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة إلا بتوفر شرطين أساسيين:

- أن يكون استعمال الأرض و استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بأمن العمومي ، أو السلم الاجتماعي، أو بطريقة مخالفة للنصوص القانونية، كالمرسوم رقم: 62-03 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة .
- صدور قرار من عامل العمالة بعد التحقيق الإداري ، و هذا القرار قابل للطعن فيه أمام لجنة ولائية ، في خلال شهر يبدأ سريانه من يوم إعلام المعني بالأمر به .

¹ صندوق عمر ، المرجع السابق، ص 23.

² بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 17.

³ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية) . منشورات الحلبي الحقوقية ، الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة ، لبنان ، 2000، ص. 623.

و تقوم اللجنة الولائية بدراسة الطعن و الملف المقدم من طرف عامل العمالة و تدلي برأيها في هذا الشأن ، على أن تقوم بإحالة الملف إلى وزارة الداخلية التي تبت فيه بصفة نهائية عن طريق لجنة وطنية¹.

2- آثار وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة:

وفقا للقواعد العامة فإنه يترتب على وضع الأرض تحت حماية حرمان المالك من حق التصرف و الاستغلال بصفة مؤقتة ، بحيث يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يدير المال و يقبض الإيراد و يودعه لحساب الخاضع للحراسة، كما يقوم بوفاء الديون في حدود المال الموجود تحت حراسته².

غير أن المشرع الجزائري خالف هذا الإجراء حيث اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة ، إذ نص في المادة الرابعة من المرسوم رقم: 63-168 المذكور أعلاه، أن تسيير هذه الأموال يخضع لأحكام المرسوم رقم: 63-88 يتضمن تسيير الأموال الشاغرة، مما ترتب عليه إدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة من ناحية الواقع ، في حين أن مفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير فقط دون أن يتجاوز لأخذ الملكية ، و هو ما ذهبت إليه مجلس الدولة في قرار تحت رقم: 117973 بتاريخ: 1994/07/24 في قضية بين (ح، ب) و من معه ضد: والي ولاية باتنة: " حيث أن وضع هذه الأموال تحت حماية الدولة في إطار المرسوم رقم: 63-168 المتضمن وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة، لا يعد نقلا للملكية و لكن فقط تدبيرا إلزاميا مؤقتا يستجيب للاختيارات السياسية الظرفية و بالتالي لا يسمح بأية عملية أو بأي تصرف فيها.

حيث أنه بتقرير بيع هذه الأموال - المتمثلة في شركة - للغير، فإن الوالي خرق موضوع مقرر الوضع في حماية الدولة وهذا ما يجعله لاغيا غير موجود " ³.

و عليه يمكن القول أن في ذلك تعدي على الحق الملكية الفلاحية الخاصة و المشرع تدارك هذا الأمر عند نصه على إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة للملاك الأصليين بموجب الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 1995/11/18 المتضمن قانون التوجيه

¹ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 28.

² السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص. 623.

³ مجلة مجلس الدولة ، صادرة عن مجلس الدولة، عدد: 01، لسنة 2002 ، ص . 73.

الفلاحي¹ ، المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري رقم: 25-90،² و هو ما سنتطرق له لاحقا.

الفرع الرابع

إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة

بعد الاستقلال طبق نظام التسيير الذاتي على الأملاك الشاغر و أملاك المعمرين وبعض الجزائريين اللذين لهم مواقف معادية لحرب التحرير أو الاشتراكية كما سبق توضيحه، بينما بقيت الأصناف الأخرى من أملاك الوطنية و أراضي العرش³ و الملكية الخاصة والوقفية⁴ خاضعة للقانون الفرنسي مع استثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية، و لسد هذا الفراغ صدر الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، و قد أدى تطبيق هذا القانون إلى إدماج عدد كبير من الأراضي الزراعية .

ما يهمنا في هذا المقام هو الملكية العقارية الزراعية الخاصة، حيث تضمن قانون الثورة الزراعية تأميم الأراضي الخواص الفلاحية ضمن صندوق الوطني للثورة، و بالنتيجة تم إدماجها ضمن أملاك الدولة و نتج عن ذلك إشكاليات قانونية و منازعات قضائية بشأن مشروعية

¹ الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 18/11/1995 ، المعدل للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 55 لسنة 1995).

² لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص. 15.

³ بعد الاستقلال سكت المشرع عن تنظيم هذا الصنف من الأملاك العقارية ، فواصل شغلها الانتفاع بها ، مما ولد اعتقاد أنها مملوكة لهم ، و استمر هذا الفراغ التشريعي إلى غاية صدور الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية و بالتالي أصبحت ملك من أملاك الدولة ، و بصدر القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، أنهى المشرع حالة التردد فيما يخص الطبيعة رقم: القانونية لأراضي العرش، حيث نصت المادة 85 منه على أنه " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات ، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية..." حمدي عمر باشا، ليلي زورقي، المرجع السابق، ص. 195.

⁴ نفس المرجع، ص. 173. أشار إلى أنه: لم يحترم المشرع من خلال قانون الثورة الزراعية أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالوقف و قام بتأميم الأراضي الموقوفة ، و لقد ميز بين الوقف العام و الوقف الخاص ، فبالنسبة للأول تؤم الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام ، و أما إذا كان الوقف خاص و أصحابه لم يستغلوا حصصهم بأنفسهم فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين و في هذه الحالة يطبق عليهم التأميم ، و في حالة كان الوقف خاص و انعدم الموقوف عليهم أي الوسطاء فان الدولة تحل محل هؤلاء .

التأميم و أثره في منع و تقييد حرية المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي و سنوضح مظاهر التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وفقا لهذه الآلية من خلال ما يلي: ¹

أولاً: مساس التأميم بحق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة

طرحت عملية تأميم الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بموجب قانون الثورة الزراعية مسألة مشروعية هذا الإجراء في غياب دستور يسمح بذلك ، يرى بعض الدارسين بإمكانية إسناد مشروعية التأميم إلى أحكام الأمر رقم: 65-182 المؤرخ في: 10/07/1965 والذي يبيح لرئيس المجلس الشعبي الثوري سلطة التشريع بأوامر ².

و قد طبق التأميم على صنفين من الأراضي و هما الأراضي الموقوفة و الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة ، و هذه الأخيرة هي محل دراستنا، و لقد وضحت المواد 97، 101 و 232 و 235 من قانون الثورة الزراعية إجراءات التأميم و طرق التعويض للملاك الخواص الذين شملهم هذا الإجراء وهم من يحوزون ملكيات شاسعة أو الملاك المتغييبين ³.

بحيث يتم بتحويل الأرض الفلاحية الخاصة إلى أملاك الدولة بواسطة قرار إداري الذي يصدر عن الوالي المختص بعد عملية التحقيق و الإحصاء و هذه العملية الهدف من ورائها إثبات الملكية، بينما بينت المادة 42 من الأمر رقم: 71-73 المذكور أعلاه، الأشخاص الذين لا يطبق عليهم مبدأ التأميم و هم مالكي نصف هكتار من الأراضي المسقية و 05 هكتارات من الأراضي غير المسقية و كل الأشخاص البالغين 60 سنة من العمر و أرامل الشهداء غير المتزوجات و المعوقين أكثر من 60% ⁴.

و تجدر بنا الإشارة إلى أنه يتم تعويض المالكين الذين شملهم الإجراء بنص المادة 97 و 102 من الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وتقدر قيمة التعويض بالنظر للمساحة المؤممة التي تحسب على أساس الضريبة العقارية المفروضة على كل هكتار ، و يحتفظ

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 30.

² بوعافية رضا، المرجع السابق، ص. 29.

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

⁴ عزوي حازم، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري " . مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، 2010/2009، ص. ص. 08 إلى 12.

المالك المؤممة ملكيته بحق الطعن أمام اللجان الولائية و الوطنية للطعن حول قيمة التعويض¹.

و الملاحظ أن القيمة المعنوية و المادية للأرض الفلاحية الخاصة للملاك و الحائزين لم تراعي أثناء تنفيذ إجراءات التأميم الجبري لم تراع القيمة الحقيقية للأرض المؤممة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتناسب و قيمة الضريبة العقارية الرمزية التي تعتمد كمعيار لتقدير التعويض ، الشيء الذي أدى إلى توجيه طعون ضد قرارات التأميم².

ثانيا: منع و تقييد المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي

لأجل ضمان عدم تهريب الأملاك العقارية الفلاحية من طرف مالكيها من عمليات التأميم حتى تاريخ القفل النهائي لتدابير هذا القانون، جاء الأمر رقم: 71-73 المذكور أعلاه، بمبادئ جديدة لتقييد ملكية و استغلال العقار الفلاحي، و ذلك يتضح من خلال المادة 168 منه التي تنص على أنه: "يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية و ذلك طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، و تاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية وسواء كان النقل بعوض أو بالمجان ، و كذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن حيازي، و كل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة تتعلق بأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، و واقعة في تراب تلك البلدية، و أن إبرامها خلافا للمقتضى الموقوف و المشار إليه أعلاه، يؤدي إلى بطلانها بحكم القانون " .

و نتيجة تطبيق هذه المادة يحظر كل نقل للملكية بين الأحياء و بطلانها قانونا ضمن أي بلدية داخلية ضمن منطقة تطبق بها الثورة الزراعية و طيلة فترة تطبيقها ، و عليه يستطيع من يملك نصف هكتار مسقي أو خمسة هكتارات غير مسقية أن يتبرعوا بأراضيهم لأقربائهم أو لفائدة الدولة أو لحساب الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و يشترط في الموهوب له من غير الدولة أن يكون فلاحا من غير أرض أو من صغار الفلاحين ، كما و يجب على الأشخاص

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص. 32.

² بحيث بلغ عدد الطعون في: 1978/06/30 حسب دراسة أعدتها وزارة الفلاحة 12312 صح منها 3545 أشار إليها: عجة الجيلاني ، المرجع السابق، ص. 60.

قصد السماح للدولة بممارسة حق الشفعة التصريح بجميع المعاملات العقارية التي تمت بينهم تحت طائلة البطلان¹.

و عليه فإن إلحاق الأراضي الفلاحية الخاصة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية جعلها أملاك الدولة و تخضع لعدم قابلية التصرف فيها و الحجز و التملك بالتقادم و ذلك بنص المادة 22 من الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية التي جاء فيها: " إن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية ، هي ملك للدولة وهي غير قابلة للتصرف و لا للاكتساب عن طريق التقادم و لا يجوز التنازل عنها أو حجزها ، ولا يمكن أن تنقل بأي حق عيني أو تؤجر أو تجري عليها تعاقد المزارعة بأية صفة أو شكل كان ."

كما وجاء الأمر المذكور أعلاه، بمبدأ الأرض لمن يخدمها، الذي فرض من خلاله الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض الفلاحية و ذلك لمنع استغلال كبار الملاك لصغار الفلاحين ، و عليه نتج عن تكريس هذا المبدأ أن الحيابة لوحدها لا تكفي للحفاظ على الملكية، بل لابد من الحيابة الإنتفاعية²، تحت طائلة سقوط حق الملكية عند التغيب و الإهمال من طرف المالك أو الحائز³.

و لقد تم إلغاء الأمر المتعلق بنظام التسيير الذاتي صراحة بموجب المادة 47 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁴، و ضمنا إلغاء قانون الثورة الزراعية، حيث جاء النص صراحة على إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 من

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 34.

² و يقصد بالحيابة الانتفاعية طبقا للمادة 78 من الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية ما يلي: " التصرف الحر و الانتفاع التام الكامل من الأرض المعنية طيلة مدة 17 سنة على الأقل ، من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية ، ما لم تكن هذه الحيابة حاصلة بطريق الانتقال الإرثي ، زيادة على ذلك شروط الحيابة الهادئة و العلنية و المستمرة و غير المنقطعة و غير العارضة" .

³ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 35.

⁴ المادة 47 تنص: " تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، لاسيما منها :

- الأمر رقم: 86-653 المؤرخ في: 1968/12/30 و المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة". القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، (الجريدة الرسمية رقم: 50 لسنة 1987). ملغى بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15 ، يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للامك الخاصة للدولة، (الجريدة الرسمية رقم: 46 لسنة 2010).

قانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بل وذهبت هذه المادة إلى أبعد من ذلك بنصها على إرجاع الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين و هو ما سنوضحه من خلال المبحث الموالي .

المبحث الثاني

تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة اللاحقة لسنة 1990

جاء دستور 1989¹ بنظام جديد مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم من قبل ، إذ كرس حق الملكية العقارية الخاصة، و ذلك استجابة لما يقتضيه التوجه الايدولوجي الجديد و الانفتاح على اقتصاد السوق، إذ استدعى ذلك البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة الملكية العقارية الخاصة.

إذ تعود جذور هذه المشكلة إلى الحقبة الاستعمارية، و قد زادت تفاقمًا بحركات الهجرة بعد الاستقلال سواء هجرة المعمرين أو الهجرة الداخلية أي النزوح نحو المناطق الحضرية إلى جانب عدم وجود نظام قانوني محكم خلال العهد الاشتراكي، وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث يعد هذا القانون هو الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية المنصوص عليها في دستور 1989، حيث أن الهدف من قانون التوجيه العقاري هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية العقارية الخاصة² .

و لعل أهم المسائل التي جاء بها هذا القانون أن جزء هام من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي وذلك من خلال إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، و حيث نص على إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، و رفع القيود على المعاملات العقارية، كما أنه أدخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية في المجال العقار الفلاحي عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية .

¹ تنص المادة 52 على أن: " حق الملكية الخاصة مضمون " من دستور 1989 المعدل بالتعديل الدستوري 1996 .

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 35.

و على ضوءه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين التاليين:

المطلب الأول :

إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة

المطلب الثاني:

تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للخواص

المطلب الأول

إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة

نصت المادة 75 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري صراحة على إلغاء أحكام الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، من خلال هذا النص تم التراجع نهائيا عن الثورة الزراعية حيث سن المشرع آليات لإعادة الوضعية العقارية إلى عهدها الأول عن طريق إرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية كمرحلة أولى.

ثم جاء الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي وسع عملية إرجاع الأراضي إلى الأشخاص الذين تبرعوا لفائدة صندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم: 63-168 المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة لأصحابها الذين اكتسبوها في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال¹.

كما و حدد القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، شروط الإرجاع و قواعد تعويض المستفيدين من القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذين تضرروا من عمليات الإرجاع .

و هو ما سنعالجه من خلال الفرعين التاليين:

¹ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 399.

الفرع الأول

شروط إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.

نص المشرع على إرجاع الملكية العقارية الفلاحية التي أممت خلال مرحلة سابقة لملاكها الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري ، و التي اتسمت في مرحلتها الأولى بمجال ضيق نوعا ما ، حيث اقتصر على الملكيات المؤممة و التي لم تفقد طابعها الفلاحي، حيث من خلال المرحلة الثانية من عملية الإرجاع و التي كانت بموجب الأمر رقم: 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث وسع عملية الإرجاع لتشمل فئات أخرى لم تدرج ضمن قانون التوجيه العقاري.¹ و هو ما سنوضحه تباعا من خلال ما يلي.

أولا: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري

من الشروط التي جاء بها القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ما هو متعلق بالمالك الأصلي و ما هو متعلق بالأرض محل الإرجاع.

1- الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

لقد حددت المادة 76 من نفس القانون الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي و التي من بينها: أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، و أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية و أن لا يكون المالك حائزا على صفة مستفيد² حسب أحكام قانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و سنوضح هذه الشروط من خلال ما يلي:

أ- أن يكون المالك شخص من جنسية جزائرية

يثير هذا الشرط عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي³.

¹ حمدي عمر باشا ، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص . 165.

² نفس المرجع ، نفس الصفحة.

³ قرار المحكمة العليا رقم: 108485 بتاريخ : 1994/07/17 قضت لفائدة الشركة المدنية ضد والي ولاية تيارت باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية و الموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ: 1963/05/23 رغم أنها شخص معنوي. " قرار غير منشور" أشار إليه: بوشريط حسناء ، المرجع السابق، ص. 399.

و من خلال هذا الشرط نجد أيضا المشرع أوجب صراحة على ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية ، لكن ما يلاحظ أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة ، وهو ما يثير في نفس السياق مسألة الأشخاص المجنسين بجنسية مزدوجة.

استدرك المشرع ذلك و أصدرت الوزارة التعلية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 و التي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط ¹.

ب- أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية حيث بقيت هذه الفئة خاضعة لأحكام المرسوم رقم: 63-267 المتعلق بالأراضي المادية من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد و الباشاغات ، وكذا تدابير الأمر رقم: 64-258 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها.

ج- أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها.

المقصود بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و 05 جويلية 1962، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر ، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن هذه الأراضي حصل عليها المعمرين جراء سياسة النهب للأموال الفلاحية للأهالي في بداية الاحتلال ².

و الملاحظ أن تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطنية يطرح بعض الإشكالات لأنه بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم رقم 63-03 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها تنص على أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية و الواقع بها العقار ، هذه العقود يعاد النظر في ثمنها و بالتالي إمكانية إقرارها أو إبطالها ³.

في هذا السياق هناك أراضي تم شراؤها بعد الاستقلال و كان ثمنها محل مراجعة ثم أمت طبقا للأمر رقم: 73-71 المتعلق بالثورة الزراعية فهل يجوز لأصحابها طلب استرجاعها، بتطبيق نص المادة 76 الفقرة الأولى من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25

¹ حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 165.

² بوشريط حسناء ، المرجع السابق، ص.400.

³ حمدي عمر باشا، زروقي ليلي ، المرجع السابق، ص ص 164 ، 165.

فإنها جاءت صريحة بأنه لا يمكن المطالبة باسترجاع هذه الأراضي و النص جاء شاملا لا تخصيص فيه : " و أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها ."

غير أن الإدارة لم تمتثل لهذا الشرط و أمرت بموجب التعليمات الوزارية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 و التي جاءت لتطبيق المادة 76 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية ، حيث رأت أن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، و أمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها¹.

د- أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على قطعة أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى.

هـ- أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم: 87-19 إلا إذا تخلوا عنها.

هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و الإدارة تصرف فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، على شكل حق الانتفاع الدائم للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10² من هذا القانون.

¹ بوشريط حسناء ، المرجع السابق، ص.400.

² جاء مفاد المادة 10 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على أنه : " لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

1- أن يكون الشخص المستفيد شخص طبيعي.

2- أن يكون ذو جنسية جزائرية.

3- أن لا يكون مالكا لأرض خاصة و لا يكون منظم في مستثمرة فلاحية أخرى .

4- أن لا يكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية .

5- أن يكون من العمال الدائمين، و يقع عليه عبء إثبات ذلك، وعند عدم توفر هذا الشرط فإن المستثمر الفلاحية

تتمتع بالأولوية بعد العمال الدائمين، للمجاهدين أو ذوي الحقوق الحائزين على شهادات في الهندسة و / أو التقنيين و

يليه المهندسون و التقنيون و العمال الموسميون "

كما أن شرط " إلا إذا تخلوا عنها " غير واضح ، لأنه يقف على فرضين : الأول يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فإنه يجب أن تتوفر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 09 ، 24 ، 10 من نفس القانون ؛ و الثاني إذا كان التنازل للدولة فإننا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي تطبق أحكام البيع ، و ثانيهما إذا كان التنازل دون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة¹.

2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

إن محل الإرجاع هي الأرض أي الوعاء العقاري أما ما تم فوقها من بنايات و استثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، و التي تقضي أن المنشآت و الأغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي، الموجودة عند إصدار هذا الأمر، بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين،² و عليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تتصف بما يلي:

أ- أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي:

فإذا كانت الأرض حوت إلى أراضي للبناء بموجب القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير³، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين ، والمعيار الدال على أن الأرض فقد طابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا من بقاء واستغلال الأرض في الفلاحة، كما أن الأرض تفقد طابعها الفلاحي عند تصنيفها وفق أدوات التهيئة و التعمير إذ يمكن أن تكون الأرض مستغلة في الفلاحة ماديا غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد⁴.

ب- أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة:

هذا لأن عملية الاستغلال للمستثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن يكون متجانس من حيث المساحة و عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم: 87-19

¹ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص. 95.

² شامة سماعين، المرجع السابق، ص. 29.

³ القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير (الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990)

⁴ حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص. 164.

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹.

ج- أن لا تكون الأراضي المراد استرجاعها قد منحت في ظل تطبيق القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983²:

أي أن لا تكون المساحة المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

لكن في الواقع كما سبق الذكر هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و الإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون المذكور أعلاه و أنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي³.

د- أن تمثل الأرض المطلوب إرجاعها وسيلة عيش للمالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى:

و هذا الشرط يفرض أن يلتزم المالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى بإستثمار الأرض الفلاحية المسترجعة و بالتالي هذا الشرط محقق في المستقبل.

و الجدير بالذكر أن هذا الشرط جاء مخالف لمبدأ حرية المالك في استغلال ملكيته من عدمها المكرس في القانون المدني رقم: 75-78 المؤرخ في: 26/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05-07 المؤرخ في: 13/05/2007 المتضمن القانون المدني⁴، فقانون التوجيه العقاري من خلال هذا الشرط يكون قد جاء بمبدأ جديد و هو الالتزام بالاستغلال و بالتالي هو قيد على الملكية الخاصة⁵.

لكن التساؤل الذي يثيره هذا الشرط ما هو جزاء عدم استغلال الأرض الفلاحية المسترجعة؟

¹ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص.401.

² القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح ، (الجريدة الرسمية رقم: 34 لسنة 1983).

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص.401.

⁴ الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05-07 المؤرخ في: 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، (الجريدة الرسمية رقم: 78 لسنة 1975)

⁵ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.29.

إن عدم الاستغلال في قانون التوجيه العقاري هو خطأ مدني و هو صورة من صور الخطأ التقصيري، يشكل تعسف في استعمال الحق¹، لكن جزاءه ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني، بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته²، و بالتالي تهديد حق الملكية في صميمه، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ملكية بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية والزيادة في قدرتها الإنتاجية، و يعد ذلك خرقا للأحكام الدستورية التي تحمي و تضمن حق الملكية مع الاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك، و ليس إلغائها تماما كما جاء به قانون التوجيه العقاري³.

هـ- أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع

ثانيا: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي

جاء الأمر رقم: 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ليمدد و يوسع مجال تطبيق القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، و عليه فقد شملت هذه العملية فئات لم يشملها قانون التوجيه العقاري، و ألغى بعض الشروط المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية لاسيما الشروط المتعلقة بالزامية الاستغلال المباشر و الشخصي للأرض المسترجعة و مكانة الوارث الذي يجب

¹ جاءت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 بمفهوم جديد و مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها بموجب المادة 41 من القانون المدني، إذ أنها اعتبرت عدم استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة تعسف في استعمال الحق، هذا الموقف الجديد أملت له الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية.

² تنص المادة 51 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على جزاءات عدم استغلال الأرض الفلاحية وهي تتمثل في:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

و توضح المادة 49 من نفس القانون المدة التي يمكن القول عندها أن الأرض غير مستغلة و هي مدة موسمين فلاحيين متعاقبين و ذلك بنصها: " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

³ زروقي ليلي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي) . الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001، ص.31.

أن يكون من الدرجة الأولى و معناه أن المشرع تولى نهائيا على القيود التي فرضها على الملكية الخاصة .

كما و احتفظ بشروط أخرى تعلق بعضها بالشخص المالك الأصلي و بعضها الآخر بالأرض محل الإرجاع نذكرها في ما يلي:

1- الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

يشترط في المالك ما يلي:

أ- أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن الأمر رقم: 73-71 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

حيث يلاحظ من خلال هذا الشرط أن المشرع بعد التعديل سمح بإرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية في حين أن النص السابق لم يوضح هذا الأمر و هو ما فسر على أنه لا يعني إلا الأراضي المؤمنة¹.

ب- إذا كان المالك الأصلي قد استفاد من استغلال قطعة أرض بموجب القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فعليه أن يقوم بالتنازل عن حقه في تلك الأرض حتى يتمكن من طلب استرجاع ملكيته الأصلية.

ج- أن لا يكون المالك الأصلي قد اشترى قطعة الأرض محل طلب الاسترجاع أثناء الحرب التحريرية أو مباشرة بعدها²، و إذا كان الأمر كذلك فعليه أن يقدم شهادة كتابية تثبت أنه

¹ شامة سماعين، المرجع السابق، ص . 33.

² قرار المحكمة العليا رقم: 20696 بتاريخ: 2005/12/13 " حيث يجوز استرجاع أو نقدا عن الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم: 73-71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية شريطة أن لا يكون أصحابها قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية طبقا للمادة 3 الفقرة الرابعة من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 1995/09/25 يعدل و يتم القانون رقم : 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

حيث أن مورثي المستأنف تملكوا الأرض محل النزاع بتاريخ : 1955/03/19 فترة حرب التحرير الوطني و لا حق لهم في طلب تعيين خبير ليحدد التعويض عنها . " مجلة مجلس الدولة، صادرة عن مجلس الدولة العدد غير مذكور ، دون سنة نشر، ص. 19.

استأذن جيش التحرير الوطني أو أعضاء جبهة التحرير الوطني و أن هؤلاء قد أعطوه الموافقة على ذلك ، و هذا الشرط غير واجب على المجاهدين و ذوي الحقوق .

د- يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية .

هـ- إذا كان المالك الأصلي قد تلقى تعويضا في إطار تطبيق الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، فيجب عليه إرجاعه.

2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

وسع الأمر رقم: 26-95 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مجال إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين الأراضي، وأهم ما جاء به هذا الأمر هو إرجاع الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي و الموضوعة تحت حماية الدولة .

أ- الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي

تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الأصليين، و تعد الأرض فقدت طابعها الفلاحي وفقا للمادة 13 من الأمر المذكور أعلاه، و التي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض:

- تم استعمالها لغرض البناء .

- تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير و المصادق عليها قانونا¹ .

ب- الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية .

ج- الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقا للمرسوم رقم: 63-168 المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية² المتعلقة بحماية الأملاك العامة للدولة و كذا الأمر 20-62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها، السابق

¹ شامة سماعين، المرجع السابق، ص . 33.

² امتد تطبيق هذا المرسوم إلى الجزائريين الذين كانت لهم مواقف سياسية معادية للنظام الاشتراكي ، لكن القضاء الإداري الجزائري قام بإرجاع هذه إلى أصحابها قبل التعديل الصادر في 1995 ، و هو ما تجلّى من خلال القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم: 84394 المؤرخ في: 1993/02/14 إذ أعادت ارض وضعت تحت حماية الدولة بتاريخ 1963/09/30 بسبب انتماء مالكيها لحزب جبهة القوى الاشتراكية و قد عللت موقفها كما يلي: " عن الانضمام إلى حزب ممنوع في وقت ما ، لا يمكن اعتباره اليوم مساسا بالنظام العام، لأن دستور 23 فبراير 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية". حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية . المرجع السابق ، ص. 167.

د- كما و يشترط في عملية الاسترجاع أن لا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب و هو ما نصت عليه المادة 76 في فقرتها الخامسة من قانون التوجيه العقاري¹.

إلا أن هذا الشرط غير معقول حيث أن عدم استرجاع الأرض في حالة ما توفرت شروط اكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد يكون مخالف لأحكام المادتين 831 و 689 من القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم الاكتساب بالتقادم فضلا عن أن الأرض كانت ملك للدولة و محمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم².

و قد أكدت التعليلة الوزارية المشتركة المؤرخة في 24 فبراير 1996 رقم: 08 الموقعة من طرف الوزير المنتدب للميزانية ووزير الفلاحة على عدم مطابقة هذه المادة للقواعد العامة التي تضمنها القانون المدني و حثت مديري أملاك الدولة على التصدي لتطبيقها أمام القضاء³.

الفرع الثاني

إجراءات الإرجاع و الآثار المترتبة على هذه العملية

جاءت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري توضح كيفية تطبيق المادة 76 من نفس القانون ، حيث نصت على إجراءات إرجاع الأراضي للملاك الأصليين و هذه العملية رتبت عدة آثار تمثل أهمها في التعويض ، و هو ما سنوضحه من خلال النقاط التالية:

أولا: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين

تنص المادة 81 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفقا بملف للوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون⁴، و عدلت هذه المدة بموجب الأمر رقم: 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي،

¹ شامة سماعيل ، المرجع السابق،ص. 34.

² حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية . المرجع السابق،ص.167.

³ شامة سماعيل ، المرجع السابق،ص. 34.

⁴ هذه المادة لم تذكر شرط التبليغ كما أنها لم تأتئ بأي جزاء على عدم احترام الآجال المحددة بستة أشهر ابتداء من نشر القانون في الجريدة الرسمية و هو ما أدى ميدانيا إلى عدم تطبيقها. انظر، زروقي ليلي ، المرجع السابق،ص.83.

حيث أصبحت اثنا عشر شهرا (12) ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ، وفي حالة عدم قيام المعني بتقديم ملفه خلال الآجال المحددة يعذر بذلك من طرف الوالي¹.
إلا أن تجسيد هذا الشرط على أرض الواقع لا وجود له كونه مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما أمام الإدارة أو العدالة و يتمكنون من ذلك على الرغم من أن المادة 11 من الأمر المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة تنص على انه بعد انقضاء الأجل و استنفاد كل طرق التبليغ و الإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن أملاك الدولة الخاصة².

1- تكوين ملف الاسترجاع:

صدر قرار من طرف وزير الفلاحة يبين فيه تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم : 308 بتاريخ: 18 نوفمبر 1995 كما و صدر المرسوم رقم: 96-119 مؤرخ في: 06/04/1996³ لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف الذي يرفق بطلب الاسترجاع ، و الذي يشتمل على:

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني .
- قرار التأميم ، الهبة (التبرع) ، أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية و يكمل مضمونها.

2- اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة إليها:

تنص المادة 82 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه: " تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة ، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونا ، و أن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة " ، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي

¹ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص.406.

² لنقار بركاهم سمية ، المرجع السابق، ص.41.

³ مرسوم التنفيذي رقم: 96-119 مؤرخ في: 06/04/1996، يحدد كفايات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 22 لسنة 1996).

يحدد تشكيلها، وهذا إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم: 80 و المؤرخ في 24 فبراير 1996 و الذي يحدد تشكيلها¹ كما يلي:

- مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي ، رؤسا
- مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي.
- المحافظ العقاري على المستوى الولائي.
- رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي.
- ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي.
- ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.
- ممثل الجماعات المحلية الإقليمية .

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها، إذ لا بد من أن يكون الطلب من طرف الشخص المعني الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه و هو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة² في قضية شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمتت بموجب الأمر رقم: 73-71 المتعلق بالثورة الزراعية ، و بصور الأمر رقم: 95-26 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض.

إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري و التي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك و إنما لديه أحقية استغلال فقط³.

ثانيا: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

إن مبدأ إرجاع الملكية للملاك الأصليين هو عدم تعويض هؤلاء كما نصت عليه صراحة المادة 76 في فقرتها السادسة من قانون التوجيه العقاري: " ... أن لا يترتب على العمليات

¹ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص.36.

² القرار رقم: 002457 بتاريخ: 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة، صادرة عن مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص. ص. 125، 126.

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 403.

المذكورة (إرجاع الأراضي) في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه..."

و قد تم تعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم: 25-96 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بإضافة العبارة التالية: "... باستثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1، 2، 3 من هذه المادة."

و عليه فإنه بهذا التعديل يكون المشرع قد كرس حق التعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرض ذلك لفقدانها لطابعها الفلاحي، و إما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح¹.

أما فيما يخص مبدأ الإرجاع في مواجهة المستفيدين من الأراضي بعد التأميم ، هو ما جاء ذكره في الفقرة الأولى من المادة 78 المعدلة إذ تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار قانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و الذين تتوافر فيهم على الخصوص الشروط المذكورة في نص المادة 10 من القانون المذكور.

و عليه فإن عملية الاسترجاع من خلال استقراء هذه النصوص تترتب عليها عدة آثار من بينها: وجوب تقديم تعويض للمالك الأصلي ، و تقديم تعويض من طرف الدولة للمستفيد و تقديم تعويض عن الأغراس و التجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني، و التعويض المالي و هو ما سنوضحها تبعا.

1- التعويض المقدم للمالك الأصلي :

إذا توضح بعد دراسة ملف المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذه العملية أن الشروط القانونية للإرجاع توفرت، فإنه تيم بدأ إجراءات تسليم قرار الإرجاع ، غير أنه و لكثرة ملفات طلب الإرجاع من قبل الملاك الأصليين منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية ، و هذا الإجراء يرجع لتفادي ضياع الوقت في استغلال الأرض الفلاحية محل الاسترجاع من طرف صاحبها الأصلي.

¹ زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.73.

و في كل الحالات فإن حيازة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأمين التي تكون الدولة قد دفعتها لهم بمناسبة تأمين هذه الأراضي كما و يجب تسوية مبالغ الاستثمارات و القيم المضافة و ذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف ، كما انه لا تسلم للمالك الأصلي حيازة الأرض التي هي موضوع الاسترداد إلا بعد جني الثمار إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك¹.

غير انه قد لا يتمكن المالك الأصلي من استرجاع أرضه بسبب فقدانها طابعها الفلاحي حسب القانون رقم: 25-90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري و الأمر المعدل و المتمم له، يتحصل المالك الأصلي على تعويض سواء عينيا أو نقديا، و الذي تختص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولاية و نفس الأمر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على حالتين :

إما أن يجد الأرض استغلت فلاحيا ، أو تم انجاز بنايات فوقها فلا يكون له الحق إلا في المطالبة بالتعويض النقدي، و إما أن الأرض لم تستغل و بالتالي يطالب بالتعويض على أساس تقويت فرصة الاستغلال ، إلا أن المعنيين لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوى فقط يكتفون باسترجاع أملاكهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها².

2- التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيد:

أ- التعويض العيني

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين و الملاك الأصليين خلال عمليتي الاسترجاع الأولى و الثانية وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري و الأمر رقم: 26-95 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، نتج عنهما حالتين:³

- عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

إن من شروط استرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم: 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين

¹ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 404.

² شامة سماعيل، المرجع السابق، ص. 33.

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 404.

وواجباتهم، فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، و يبقى المستفيدون على المستثمرة الفلاحية القائمة و التي يمس الاقتطاع فاعليتها ، و بذلك يحل النزاع بهذه الطريقة.

إلا انه غالبا ما يلجأ الملاك إلى الجهات القضائية للمطالبة باسترجاع أراضيهم ، و الجهات القضائية تصدر في هذا الصدد أحكاما قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص، متجاهلة بذلك أحكام الفقرة الخامسة من المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، و التي تستثني من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن أن تمس بفاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة في حالة اقتطاعها¹.

- عملية الإرجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة :

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة، يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، و نصت المادة 78 من نفس قانون و المادة 6 من الأمر رقم: 95-26 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي على انه تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و الذين يمكن لهم إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

- أو إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الأصلي .

و يجب على المستفيد الذي يتم تعويضه من طرف الدولة إن تتوفر فيه جميع الشروط التي نصت عليها المادة 10 من القانون رقم: 87-19 المذكور أعلاه، و إلا سقط حقه في المستثمرة والتعويض².

¹ المحكمة العليا ، الغرفة العقارية قرار رقم: 198387 المؤرخ في: 10/04/2000 يقضي بتطبيق مقتضيات المادة 85 مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم: 95-26 التي تنص على أن: " كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ترجع نهائيا لملاكها الأصليين" مما يستشف أن القضاة لم يراعوا مسألة فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة و التي تحول دون عملية الإرجاع إذا كانت المساحة المقتطعة تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة و هو ما نصت عليه المادة 75 الفقرة الخامسة من القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري. " بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 406.

² شامة اسماعين ، المرجع السابق، ص. 40.

كما و خولت المادة 78 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، للوالي المختص حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير العقد الإداري المشهر في حالة عدم استقاء الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو و عدم استقاء الالتزامات التي نص عليها هذا القانون، و الولاة اعتمدوا على هذه المادة (78 من القانون رقم: 90-25) لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة لكن القضاء ألغى هذه القرارات¹.

ب- طلب التعويض المالي و الفصل فيه

يشير قانون المالية لسنة 1991² في المادة 129 على أنه في حالة استحالة التعويض العيني سواء تعذر إدماج هؤلاء المستفيدين في مستثمرة فلاحية أو تعذر منحهم أرضا، يجب أن يتم تعويضهم نقديا تعويضا عادلا و منصف مقابل ضياع حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و لا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الزراعيون الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون السابق الذكر.

و للحصول على تعويض لابد من إعداد ملف و الذي يتمثل على الوثائق التالية :

- شهادة الحالة المدنية.
- شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المزرعة المسيرة ذاتيا.
- قرار منح الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية.
- قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة الأرض في إطار إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية
- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة اللجوء للتعويض المالي .
- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت براءة ذمة المستفيد اتجاه البنوك.
- إذا اقتضى الأمر قرار بإبطال العقد الإداري.

¹ قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية، بتاريخ: 1997/07/06 المجلة القضائية، العدد: 02 ، لسنة 1997، ص.148.

² القانون رقم : 90-36 المؤرخ في : 1990/12/31 المتضمن لقانون المالية لسنة 1991، (الجريدة الرسمية رقم: 58 لسنة 1990).

يرسل هذا الملف من طرف مندوب الإصلاح الفلاحي إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقا ببطاقة تقنية¹ لقطعة المستثمرة تتضمن كل المعلومات و التوضيحات اللازمة خاصة المتعلقة بخصوبة الأرض و مساحتها و نوع الأعمال الممارسة فيها من قبل المستفيد و مدتها، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بمجرد استلامها للملف المذكور بتقييم التعويض المالي الواجب الدفع ، و الذي يكون محل قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة بالولاية².

و يبلغ المقرر لكل من المستفيد المعني بذلك و المدير الحفظ العقاري .

3- التعويض عن المنشآت و الأغراس و التجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني:

تنص المادة 77 من قانون التوجيه العقاري على أنه : " يتم التنازل عن المنشآت و الأغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي و يتم هذا التنازل عن طريق إتفاقية بين المالك الأصلي و المستفيد ... " قبل التعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم: 95-26 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي كانت هذه القاعدة مكتملة و هو ما نتج عنه عدة مشاكل في تطبيق مضمون النص حيث تدارك المشرع الأمر و جعل عملية التنازل إلزامية للمستفيد و وجوب إفراغها في عقد رسمي و ثمن متفق عليه من قبل الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة³.

أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة على الأرض محل الإرجاع فيمكن تصور حالتين:

- الحالة الأولى إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد التأميم و قبل صدور القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فيتم التنازل لصالح الملاك الأصليين من طرف المستفيدين بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة و يدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخرينة العامة.

- الحالة الثانية إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى منجزة بعد صدور قانون المذكور أعلاه، أي أن المستفيد في إطار هذا القانون هو الذي قام بها بوسائله المالية الخاصة

¹ نشر نموذج البطاقة التقنية في ملحق المنشور الوزاري المشترك الصادر في: 27/06/1992، (الجريدة الرسمية رقم: 02 لسنة 1992).

² عجة الجيلاني ، المرجع السابق، ص.270.

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص.406.

(رأس مال خاص أو قرض بنكي)، فيتم التنازل عليها حسب قيمتها التجارية في السوق العقارية، و في حال عدم الاتفاق على ذلك يكون تحديد قيمتها عن طريق القضاء¹.

لم ينص المشرع على حكم إذا تمت تلك الاستثمارات عن طريق قروض و لم يحن أجلها ويرى الأستاذ شامة اسماعين في هذا الصدد أن المالك يقوم بتعويض المستفيد و على ما دفعه و يحل محله في الدين اتجاه المقرض .

أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فيتصور فيها هي الأخرى فرضين ، قبل التأميم و بعده ، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيد فعليا للملك الأصلي بمقابل نقدي أو يتم تعويضه بسكن مماثل، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك ان يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ إمضاء على قرار الاسترجاع ، و لا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني².

المطلب الثاني

تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للخواص

من نتائج تكريس مبدأ الملكية العقارية الخاصة و التي يضمنها دستور 1989 و جسدها قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، حين نص على إرجاع الملكية العقارية الفلاحية المؤممة و المتبرع بها بمناسبة تطبيق قانون الثورة الزراعية، و كذا إرجاع الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

فإنه و تكريسا لهذا المبدأ بات من الضرورة إعادة النظر في تدابير المنع و تقييد المعاملات العقارية الممارسة على حرية الأشخاص في التملك التي كانت بدايتها من خلال المرسوم رقم: 64-15 المؤرخ في: 20/01/1964 و المتعلق بحرية المعاملات العقارية³ الذي سن كتدبير من تدابير حماية و تسيير الأملاك العقارية الشاغرة، و هذا المرسوم أخضع

¹ شامة اسماعين، المرجع السابق، ص.40.

² بوشريط حسناء ، المرجع السابق، ص.406.

³ L'article 01 Décret n° 64-15 du 20/01/1964 relatif à la liberté des transactions " toutes opérations entre vifs ayant pour objet création, l'extinction ou le transfert de droits réels immobiliers , propriété, servitude, usufruit, cession des parts, hypothèques, antichrèses, emphytéose ainsi que les beaux d'une durée, supérieure à 9 ans et les cession apportes et locations-gérances de fond de commerce sont libres sous réserves des dispositions du présent décret ."

جميع المعاملات التي يكون موضوعها إنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية إلى رخصة مسبقة يسلمها عامل العمالة المختص¹.

كما أنه أثناء تطبيق الأمر رقم: 17-73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، تم إبطال كل المعاملات العقارية التي تمت على الأراضي الفلاحية و المزارع الخاصة من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية مما أتاح للدولة ممارسة واسعة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخاصة².

إن بداية الرجوع عن تملك الدولة للعقارات تجلت ملامحه أثناء سن القانون رقم: 38-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية حيث أدى إلى مراجعة المرسوم رقم: 64-15 المتعلق بحرية المعاملات العقارية، و ذلك بموجب المرسوم رقم: 83-244 الصادر بتاريخ: 1983/05/22 الذي جعل إجراء الحصول على الرخصة قيدا على تملك الأجانب للعقار دون الوطنيين.

بإستثناء استعمال الدولة لحق الشفعة الذي خضع هو الآخر لنوع المرونة بصدور التعليمات الوزارية رقم: 172 بتاريخ: 1991/12/01 التي وضعت حد لإقتناء الدولة المباشر لجميع العقارات التي يتم التعامل فيها من قبل الأجانب معلنة عن حرية تملك الأجانب للعقار، بإستثناء إحترام تقديم طلب إداري مسبق يوجه إلى الوالي المختص لممارسة حق الشفعة³ ، و بصدور القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ألغى صراحة الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، و بالتالي جعل حد للاعتداء على حق الملكية العقارية الفلاحية و ذلك من خلال النص على إلغاء الحد الأقصى لتملك الخواص للأرض الفلاحية⁴.

¹ المنشور الصادر عن وزير العدل تحت رقم: 141 بتاريخ: 1964/10/24 يتضمن استحداث شهادة عدم الشغور التي تسلم من الوالي المختص و يجب تقديمها في جميع المعاملات العقارية و التجارية.

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص. 61.

³ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص. 242.

⁴ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص. 63.

غير أن فتح الحرية للتعاملات العقارية الفلاحية لم يكن مطلق حيث نص قانون التوجيه العقاري على ضوابط خاصة لحرية المعاملات العقارية في العقار الفلاحي، و هو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

إلغاء الحد الأقصى لتملك الخواص للأراضي الفلاحية

تنص المادة 145 من الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية على أنه: " تطبيقاً لأحكام المادتين 140 و 141 أعلاه أن الحد الأقصى للمساحة المرخص بحيازتها و الانتفاع بها فردياً في البلدية المعنية يعين بقياس مع الحد الأقصى لمساحة الأرض غير العرش و المساوية لها في الجودة ، و التي يمكن أن تكون موضوع حق الملكية الخاصة ضمن نفس البلدية، وذلك مع مراعاة جودة التربة على وجه الخصوص و سقيها و نوع الزراعات المنجزة فيها و التي يمكن أن تكون حق الملكية الخاصة ضمن نفس البلدية" .

و يتضح من النص السابق أنه جعل من الأراضي التي لا يعينها التأميم الشامل خاضعة لمبدأ تحديد الأقصى و الأدنى ، قد حدد المساحة الفلاحية المعنية بالتملك للأرض الزراعية من قبل الخواص وفق طاقة عمل المالك و عائلته و بالقدر الذي يحقق دخل كاف للعائلة ، و ذلك حسب طبيعة كل منطقة من الوطن و التي تكون معنية بتدابير الثورة الزراعية، و من أجل ذلك تم اعتماد ثلاث معايير لتحديد الحد الأقصى و الأدنى لتملك الراعي الزراعية¹:

- طاقة العمل

- الاستغلال المباشر

- المساحة

و هذه الأخيرة يتم تحديدها عن طريق التنظيم يختلف حسب كل ولاية معنية بتدابير الثورة الزراعية².

غير أن قانون التوجيه العقاري يكون قد رفع هذا القيد بموجب المادتين 55 و 75 منه في إطار عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض و مقاييس التوجيه العقاري³.

¹ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.70.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.63.

³ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص.70.

هذا و نشير أنه عكس النظام القانوني السائد قبل سنة 1990 ، فإنه بدل البحث على وضع حد أقصى لملكية الأراضي الفلاحية ، يتم التفكير في وضع حد أدنى لا يجوز مخالفته في امتلاك الأراضي الفلاحية ، وهذا بتأسيس نظام المساحة المرجعية حسب كل صنف من أصناف الأراضي إذ لا يجوز النزول عنه وهذا خدمة للمستثمرة الفلاحية العصرية و حفاظا على وحدتها العضوية¹.

الفرع الثاني

وضع ضوابط خاصة لحرية المعاملات العقارية الفلاحية

تشكل الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة مساحة معتبر تقدر بـ: 8 ملايين هكتار مقابل 2.5 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية الخاصة، و بالتالي يقتضي ضرورة إدخال هذه الأراضي ضمن اقتصاد السوق العقارية و جوب تمتع التصرف فيها بحرية أكبر، تستجيب لرفع القيود و الموانع التي اقراها الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية².

إذ أن الأصل حسب قانون التوجيه العقاري ضرورة أن يراعي التصرف الوارد على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة شرط الرسمية و قواعد الشهر العقاري و هو ما سنأتي على ذكره في حينه ، مع ضوابط أوردها المشرع تخص طبيعة الأرض الفلاحية ذاتها من حيث عدم الإلحاق بها الأضرار تمس قابليتها للاستثمار، أو تغيير و جهتها الفلاحية طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، و منه منحت استعمال حق الشفعة للدولة و الهيئات العمومية بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية رقم: 84 لسنة 1997).

² عجة الجيلاني، المرجع السابق، ص.71.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1996) .

أولاً: المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض و استثمارها

خروجاً على القواعد العامة فيما يتعلق بأركان إبرام العقود الواردة على العقار يشترط المشرع في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية أن يلتزم المالك بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار، و عدم تغيير وجهتها الفلاحية، و عدم تقسيم و تجزئة الأراضي الفلاحية بحيث تتعارض مع المساحة المرجعية ، كما و يلتزم كل من انتقلت إليه ملكية هذه الأراضي الفلاحية بنفس الالتزامات.

1- تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها:

يشترط قانون التوجيه العقاري أن يكون الهدف من كل انجاز يتم فوق الأرض المعدة للفلاحة هو رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة القائمة عليها ، حيث جعل حق البناء على الأرض خاضع لرخصة مسبقة كما و أخضع المعاملات في العقار الفلاحي و التي من شأنها تقسيم و تجزئة المستثمرة إلى إصدار رخصة مسبقة

أ- رخصة البناء على الأراضي الفلاحية

تطبيقاً لنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على وجوب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض محل المعاملة صدر القرار الوزاري المشترك (الفلاحة و السكن) بتاريخ 13/09/1992 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية حيث نص على أن البناء المراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لانجاز التجهيزات أو للسكن.¹

بالنسبة للبنىات المعدة للتجهيزات: يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة المعدة لاستقبال البنىات الضرورية للتجهيز من اجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/1 من المساحة الإجمالية التي تقل عن خمس هكتارات، على أن ترفع بخمسين متراً مربعاً 50م² لكل هكتار إضافي².

بالنسبة للبنىات المعدة للسكن: هناك 03 حالات:

¹ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص 197.

² نفس المرجع، ص 198.

- الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة اقل من خمس هكتارات ، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين و خمسين 250/1 من المساحة الإجمالية.

- الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة و عشرة هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا 20 م² للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي.

- الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق العشرة هكتارات تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما ذكر في الحالة الأولى على أن يضاف إليها عشرة أمتار مربع (10 م²) لكل هكتار إضافي¹.

كما و يجب أن لا يفوق علو البنايات من أية نقطة من الأرض تسعة أمتار (09 م) .
و يشترط لتسليم رخصة البناء أن يكون طالبها مالك للأرض الفلاحية المراد تشييد البناء فوقها² و عليه فإنه نتيجة لارتباط حق البناء بحق الملكية فان نقل الملكية سواء كان ذلك عن طريق الإرث أو البيع أو الهبة لا يولد حقوق بناء جديدة ، فيما يبقى على المالك الجديد و الراغب في البناء أو التوسيع إلا أن يجري تعديلات في حدود ما يسمح به التنظيم³.

ب- رخصة تقسيم الأرض الفلاحية

يخضع تقسيم و تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية بحسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري و لتطبيق هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم: 490-97 المؤرخ في: 20 /12/ 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁴ ، و جاء في المادة الثالثة منه جدول يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية و أساس هذا التقسيم يخضع لثلاث معايير هي : المنطقة ، إمكانية الري ،

¹ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص 198.

² يستثنى من ذلك الحائز بعقد تخصيص إداري أو عقود الامتياز . أنظر زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 43.

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم: 490-97 المؤرخ في: 20 /12/ 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي ، (الجريدة الرسمية رقم: 84 لسنة 1997).

نوع الزراعة الممارسة ، حيث أن كل معاملة منصبة على عقار فلاحي تقل مساحتها على المساحة المرجعية الموضحة في الجدول المنصوص عليه ممنوعة بقوة القانون ¹.

يقدم طلب رخصة تقسيم الأرض الفلاحية إلى مديرية الفلاحة على مستوى الولاية ، و يجب على الإدارة الفصل في اجل 04 أشهر و إلا اعتبر سكوتها قبولا، وبعد التحقيق الميداني و المعاينة و في حالة قبول الطلب يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بترخيص بقسمة الأرض الفلاحية، أما في حالة رفض الطلب كون المعاملة لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المنصوص عليه في المادة الثالثة من المرسوم السابق يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب ².

2- إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية:

لقد جاء قانون التوجيه العقاري بإلزام المالك الأصلي باستغلال الأرض الفلاحية كما وألزم كل من تنتقل إليه ملكية هذه الأراضي بأي طريقة كانت أن لا يلحق بها ضررا، و أن يقوم باستغلالها في النشاط الفلاحي و سواء بالاستغلال المباشر أو غير المباشر، و يقصد بالاستغلال غير المباشر هو عن طريق الإيجار الفلاحي، غير أن المشرع لم ينص على شروط الإيجار الفلاحي الذي كان في ظل قانون الثورة الزراعية ممنوعا انطلاقا من مبدأ الأرض لمن يخدمها فلم يتم تنظيم الإيجار الفلاحي بموجب نص خاص و لا بموجب القانون المدني ³.

و في ظل قانون التوجيه العقاري أجاز المشرع إبرام هذه الإيجارات بعقود عرفية بالنص الصريح في المادة 53 ، و هو ما يتناقض و أحكام المادة 324 مكرر 1 ⁴ من الأمر رقم: 58-75 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05-07 المتضمن القانون المدني، التي تنص على أن الإيجارات الزراعية يجب أن تحرر في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، و هو ما يتناقض كذلك مع أحكام المادة 55 من قانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه : "تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود

¹ أنظر الملحق رقم: 01

² شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص 198.

³ زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 43.

⁴ شامة سماعيل ، المرجع السابق، ص 202.

رسمية"، و هو ما تأكده المادة 56 منه و التي تنص على أن " كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه تعد باطلة وعديمة الأثر".

غير أن انتقال الملكية عن طريق إرادية سواء بالبيع أو بالهبة يكون المرشح لاكتسابها على علم و دراية بما هو مقدم عليه، فيكون راغبا في الاستثمار والاستغلال المباشر أو غير المباشر و عليه لا تطرح هذه المسألة إشكالية بالنسبة لامتلاك في هذه الحالة، عكس حالة الامتلاك عن طريق الإرث، حيث أن قسمة التركة قسمة مهيأة أو بالتراضي أو وفقا للقواعد العامة من شأنه أن يؤثر على وحدة المستثمرة¹.

و بشأن ذلك يقترح الأستاذ شامة سماعيل لتطبيق يسير و دقيق لمضمون المواد 53 و 55 و 56 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 إنشاء نظام الرخص للاستغلال، والتي تبين طبيعة الاستغلال وشروطه التنظيمية على أن تكون هذه الرخص ملك للمستثمرة، تدخل ضمن قائمة العناصر المشكلة للمستثمرة الفلاحية، و تكون الرخصة خاضعة لتقييم دوري من قبل مصالح الفلاحة على مستوى الولاية، و بذلك يمكن اعتمادها في التقييم اللاحق من طرف نفس المصالح من أجل مراقبة مدى التزام المالكين الجدد، فإذا ثبت أن المستثمر قد أخل بمضمون الرخصة التي انتقلت ملكيتها له، يتم تحرير محضر بذلك و يتم مباشرة إجراءات إلغاء العقد الذي انتقلت الملكية بموجبه له و هذا تطبيقا لنص المادتين 55 و 56 من قانون التوجيه العقاري².

ثانيا: ممارسة حق الشفعة الإداري

يمكن تعريف الشفعة على أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع، و تختلف الشفعة في القانون المدني عن الشفعة الإدارية.

1- المستفيد: حيث أن المستفيد في الشفعة الإدارية هم الأشخاص العمومية كالدولة والجماعات المحلية في حين أن الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص، كمالك الرقبة في حالة بيع حق الانتفاع أو الشريك في الشيوع في حالة بيع الملك المشاع للغير، أو صاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة.

¹ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 202.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

2- التسبب: أن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تسبب رغبته في الحل محل المشتري الأصلي ، في حين أن الإدارة في حالة حلولها محل المشتري و استعمالها حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبب موقفها هذا بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا اقتضى ذلك مراقبة ما مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.

3- الهدف: إن الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى منفعة عامة من خلال التأثير مسبقا على المعاملات العقارية من أجل تفادي أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار و عادة ما يكون اللجوء إليها يكون ضئيلا الأمر الذي يؤكد أن دورها هو تهديدي و وقائي¹.

أن التصرفات التي يمكن أن تكون محل حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية هي تلك التي ترد على انتقال الملكية العقارية الفلاحية بعوض أي البيع حتى ولو لم يتم تكيفها على أنها عقد بيع مثل التبادل و المقايضة، البيع مقابل إيرادات لمدى الحياة و ترد على هذه القاعدة استثناء حيث لا يمكن الاحتجاج بممارسة حق الشفعة في الحالات الآتية:

- البيع مقابل إيرادات لمدى الحياة إذا كان كل المقابل يمثل كله أو الجزء الأكبر منه في خدمات عينية .

- تقديم العقار كحصة في شركة .

- كل تصرف يتم على أساس التبرع.

- التنازل عن ملكية الرقبة لصاحب حق الانتفاع .

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- إذا تم البيع بين أفراد العائلة الواحدة (الأصول أو الفروع أو الزوجين أو الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو الأصهار إلى الدرجة الثانية) .

إن الهيئة العمومية صاحبة الحق في ممارسة حق الشفعة الإدارية المنصوص عليها في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² الذي أنشأ بموجب المرسوم رقم: 87-96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي، و هو أداة تابعة

¹ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.242.

² زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.44.

للدولة يتصرف بإسمها و لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ، و ممارسة حق الشفعة على كل المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 و ذلك بالمرتبة التي تسبق الترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني و الذي هو كالآتي:

مالك الرقبة، الشريك في الشيوع ، صاحب حق الانتفاع، و تضيف المادة 57 من القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، إلى هذا الترتيب الملاك المجاورين، و هو ما نصت عليه المادة 71 من نفس القانون و التي أنشأت حق الشفعة للدولة و الجماعات المحلية .

هذا و تنص المادة 63 من نفس القانون على وجوب تمثيل الجماعات المحلية داخل الهيئة العمومية المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي و هي المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير أن النص التنظيمي للديوان أسقط حق تلك الجماعات في المشاركة داخل مجلس الإدارة و يعد ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة عامة و السياسة العقارية الممارسة على الأراضي الفلاحية بصفة خاصة¹.

و هو أمر غريب على التوجيه الجديد في الميدانين الاجتماعي و الاقتصادي، وزيادة على ذلك يفسر تجاهل النص التنظيمي لدور الجماعات المحلية و حقها في المشاركة في تسيير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أنه خرق للقاعدة التشريعية المنصوص عليها في المادة 63 من القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري².

¹ شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.250.

² نفس المرجع ، نفس الصفحة.

الفصل الثاني

إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية في الجزائر

الفصل الثاني

إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية في الجزائر

كان من الضروري على السلطات العمومية أثناء الإصلاحات العقارية الناتجة عن دستور 1989 و قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 أن تعيد النظر في الهيئات المشرفة على العقار الفلاحي، حيث حل بعضها و أنشأ بعضها و دعم دور البعض الآخر، و ذلك في محاولة لتحقيق أهداف عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية .

ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الهيئات التي استحدثت لأجل عملية تطهير العقار الفلاحي و كهيئة إدارية مشرفة على تسيير و تنظيم هذا القطاع، و قد أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و من أهم الهيئات التي تمت إعادة هيكلتها تماشيا و أهداف عملية تطهير العقار الفلاحي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹، حيث أن البوادر الأولى لعملية المسح العام كانت بمناسبة تطبيق نظام الثورة الزراعية حيث تم أثناء تلك الفترة استحداث الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ و المراسيم التطبيقية له.

فبعد أن كان المشرع الجزائري يعمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار حيث أن هذا النظام أثبت قصوره في استقرار المعاملات العقارية و ضمان شفافية السوق العقارية تماشيا و متطلبات التوجه الاقتصادي الجديد، و هو ما دفع المشرع للأخذ بنظام الشهر

¹ المرسوم رقم: 89-234 المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، (الجريدة الرسمية رقم: 54 لسنة 1989).

¹ الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 92 لسنة 1975).

العيني¹، و هذا الأخير كان سيؤدي إلى ضمان تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر كامل التراب الوطني رغم ما تستغرقه من آجال طويلة، غير أن التأخر المعتبر للمسح العام للأراضي و تذبذب القوانين العقارية التي عرفت المرحلة الاشتراكية أدى دون تحقيق هذا الهدف.

و هو ما جعل المشرع يبادر بإيجاد آليات موازية لأجل تسريع عملية المسح فسن عدة قوانين تمكن من اكتساب سندات تحقق الإتمان في المعاملات العقارية إلى حد ما، و كان على رأس هذه السندات عقد الشهرة و شهادة الحياة.

من خلال هذا الفصل سنتطرق للهيئات المتدخلة في عملية تطهير العقار الفلاحي كما وسنتناول أهم البدائل التي فرضتها هذه العملية ، و ذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول:

الهيئات المتدخلة في عملية تطهير العقار الفلاحي

المبحث الثاني :

البدائل التي فرضتها عملية تطهير العقار الفلاحي

¹ هذا النظام يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار ذاته، أين يكون محل اعتبار، أي أن السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها ويطلق على السجل مجموع البطاقات العقارية، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون فيه كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار مع كل البيانات المتعلقة به، أين يسمح بمراقبتها وإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه لعملية الشهر، ومن أسماء من وقع منهم التصرف، وأهليتهم. أنظر: خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص. 18.

المبحث الأول

الهيئات المتدخلة في عملية تطهير العقار الفلاحي

إن عدم فاعلية الهيئات المشرفة على العقار الفلاحي خلال فترة السابقة لسنة 1990 والتي اتسمت بمركزية القرار أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في هذه الهيئات حيث تم إنشاء هيئات جديدة تضطلع بمهمة تسيير و مراقبة الأراضي الفلاحية¹.

كما أنه من خلال تبني الجزائر لنظام الشهر العقاري العيني الذي من شأنه أن يعكس الوضعية الحقيقية للعقار و كذا هوية مالكه، تم إعادة تفعيل دور إدارة الحفظ العقاري في ظل هذا نظام و الذي يركز بصفة أساسية على مسح العام للأراضي، غير أن ضعف النتائج المتحصل عليها من الناحية التقنية و المادية لمسح الأراضي العام، استلزم إعادة هيكلة القطاع المشرف على انجاز هذه العملية، وذلك من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

و من خلال ما سبق نقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي :

المطلب الأول:

إعادة تنشيط دور إدارة المسح و المحافظة العقارية

المطلب الثاني:

إنشاء هيئات جديدة كآليات مساعدة لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

المطلب الأول

إعادة تنشيط دور إدارة المسح و المحافظة العقارية

باعتبار أن عملية التطهير العقاري عملية معقدة و دقيقة تتطلب الكثير من القدرات المادية و البشرية، تدخل المشروع الجزائري لفرض و تقسيم الدور فيها على عدة مؤسسات و هيئات إدارية لكل منها دور محوري في تنفيذ هذه العملية و ذلك حسب اختصاص أسنده إياها المشروع.

و هو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص.80.

الفرع الأول

إعادة تنشيط دور إدارة المسح العام للأراضي

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية بصفة عامة و الملكية الفلاحية بصفة خاصة، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري و تتكفل بالإسراع في انجازها، و سنوضح من خلال هذا الفرع الهيئة المكلفة بعملية المسح العام للأراضي، كون هذه العملية تلعب دورا كبيرا في تطهير الملكية العقارية الفلاحية، وذلك بتحديد هوية مالك العقار الفلاحي و تحديد دقيق للعقارات الفلاحية من مساحة و حدود وكذا مشتملاتها¹.

و تجدر الإشارة أن عملية المسح العام للأراضي مرت بعدة مراحل حيث كان أول عملية مسح وإحصاء للأراضي الفلاحية كانت بموجب المرسوم رقم: 59-1190 حيث حاولت الإدارة الاستعمارية مباشرة سياسة للتحديث العقاري من خلال سن هذا المرسوم، وبعد الاستقلال تبني المشرع الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي تم تحديد إجراءاته بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس المسح العام بحيث يكون امتداد لعمليات المسح الريفي التي انطلقت بمناسبة تطبيق الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية³.

غير أن ما جاء به هذا المرسوم لم يكن كافيا لضبط سندات الملكية العقارية، رغم إنشاء المديريات الفرعية لمسح الأراضي سنة 1984 و محاولة استقلال إدارة المسح عن أملاك الدولة من الناحية النظرية، فإن هذه المديريات لم تستطع القيام بعمليات التحقيق الميداني، وتعيين الحدود و التصوير الطبوغرافي و تصميم المخططات الهندسية بصورة كافية⁴.

¹ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص.70.

² المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1976).

³ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص.70.

⁴ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص.80.

حيث عرفت هذه الفترة السابقة لسنة 1990 تأخرا معتبرا لأعمال المسح لأسباب مادية وبشرية و بسبب طبيعة المرحلة في حد ذاتها، هو ما جعل المشرع أثناء الإصلاحات العقارية الناتجة عن دستور 1989 و القانون التوجيهي العقاري رقم: 90-25 عن أدوات تدفع عملية المسح و تعالج مجموعة النقائص المعاينة في المرحلة السابقة لسنة 1990، و ذلك من خلال إعادة هيكلة الأجهزة الإدارية المكلفة بالمسح بحيث تم استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وأيضا الشروع في تكوين و تأهيل أعوان المسح و اللجوء إلى تمويل العملية عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية¹.

أولا: أهداف عملية المسح العام للأراضي

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري و لجوءها إلى إعداد مسح الأراضي العام و تعميمه على مجموع التراب الوطني، ليشمل مختلف أنواع الملكيات العقارية سواء كانت أملاك تابعة للدولة أو أملاك وقفية أو أملاك خاصة و هذه الأخيرة بشقيها الأملاك العقارية الحضرية و الأملاك العقارية الفلاحية، و كذا حرصها على إنجاح هذه العملية تبتغي من ذلك تحقيق أهداف عدة تتمثل في:

1- ضبط الملكية العقارية:

حيث تنص المادة 02 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن " مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساس ماديا للسجل العقاري"، و باستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24 المعدل للمرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام² التي تنص على أنه: " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

¹ أوصى الصندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 بضرورة التعجيل و الإسراع في عملية المسح العقاري و تكوين السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري للمالكين وفق نظام الشهر العيني واضح للملكيات العقارية، أنظر: حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة ، الجزائر 2004، ص.13.

² المرسوم التنفيذي رقم: 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24 المعدل للمرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية رقم: 71 لسنة 1984).

- القوام المادي و طبيعة الأراضي: إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الفلاحية " .

فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية، و ضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجز عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و أقسام عقارية و مجموعات ملكية، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية¹ تتضمن رسم تخطيطي و جرد عقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري².

2- حماية مالك العقار:

الغرض الأساسي من عملية المسح يكمن في معرفة المالك فهذا الأخير إذا شعر بعدم استقرار في ملكيته عزف عن استغلال عقاره استغلالا كاملا³ ، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية حق ملكيته، وذلك من خلال منحه وثائق رسمية والتي تكون كنتيجة لعملية المسح و المتمثلة في الدفتر العقاري وذلك بناء على تقديمه لسندات ذات حجية قانونية أثناء مباشرة هذه العملية، و كل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات عقارية جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و تسليمه إلى المالك الجديد، و ذلك بنص المادة 46 من رقم: 62-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم⁴، و كذا المواد 08 و 09 من نفس المرسوم⁵. و قد سوى المشرع في هذا المجال بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي⁶.

¹ بوضياف عمار، " المسح العقاري و إشكالاته القانونية " . مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد التجريبي ، دورية

صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر، أبريل 2006، ص.44.

² Cherif Rahmani, *Evolution du régime foncier en Algérie*, Direction Générale du Domaine National, Unité de Formation continue , Alger ,2006 , p.48-50.

³ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص.70.

⁴ المرسوم رقم: 62-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1976).

⁵ بوضياف عمار، المرجع السابق، ص.45.

⁶ مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الجزائر ، دون سنة نشر، ص.21.

3- تحديد الضريبة العقارية:

تكمن علاقة المسح العقاري بالضريبة العقارية في أن المعلومات التي توفرها عملية المسح هي معلومات دقيقة لاشتمالها على مساحة العقار و طبيعته و تحديد المالك المكلف بدفع الضريبة، حيث أن هذه الأخيرة من شأنها تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار و مساحته¹.

4- تدعيم الجهات القضائية:

كون حق الملكية الخاصة حق مضمون دستوريا و أيضا نص على حمايته الأمر رقم: 58-75 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05-07 المتضمن القانون المدني، لاسيما الباب الأول من الكتاب الثالث بنص المادة 644 وما بعدها بالإضافة إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات و التي تعاقب بالحبس و بالغرامات المالية لكل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير².

و بهذا التنوع في قواعد الحماية هدفه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم و عدم الاعتداء على ملكيات الآخرين³، فالمشرع خول للطرف المضرور رفع دعوى قضائية، و نجد أن معظم القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب خبرة فنية لتوضيح واقعة مادية تقنية، وهو ما بت فيها المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص وهذا الأخير من مهامه الاتصال بالجهات المعنية و التي من بينها إدارة مسح الأراضي التي تقدم المعلومات المطلوبة بناء على المخططات المساحية، و التي بناء عليها قد يؤسس القاضي حكمه⁴.

ثانيا: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن عملية مسح الأراضي كانت من اختصاص الدولة مباشرة، إذ كانت أجهزة وزارة المالية مكلفة بتسيير و تأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية،

¹ Cherif Rahmani, Op. cit, p48.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص.21.

³ بوضياف عمار، المرجع السابق، ص.46.

⁴ مراحي ريم، المرجع السابق، ص.23.

وهذا بصدور سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها وكذا تنظيمها الداخلي وقد تم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹. ولقد خضعت في بداية نشأتها لوصاية وزير الإقتصاد وذلك إلى غاية سنة 1995 ثم بعد ذلك وصاية وزارة المالية² وتم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية التي أصبحت تضم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تضم بدورها مديرية فرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي³.

1- إجراءات إعداد مسح الأراضي العام:

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقق الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك، وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة وترقيمها ورسم حدودها، وبتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري⁴.

وتعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، وتكون عملية مسح الأراضي لأي بلدية موضوع قرار يصدر عن الوالي، بحيث يعد قرار الوالي الأداة القانونية لانطلاق عملية المسح، وجاء في المادة 02 من المرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 84-400 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ويبين الوالي في هذا القرار على الخصوص تاريخ إفتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص.23.

² راجع المواد 02، 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المؤرخ في: 15/02/1995 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1995).

³ عزوي حازم ، المرجع السابق ص. 64.

⁴ بوزيتون عبد الغني، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري" . مذكرة لنيل شهادة ماجستير في

القانون العقاري، منشورة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر، 2010/2009، ص ص.94،95.

المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية والوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹ وبمجرد إفتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي، تكلف بوضع الحدود لكل بلدية²، أما الأعضاء المكونون لهذه اللجنة جاء بيانهم في المادة 07 من المرسوم رقم: 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

و بانطلاق هذه العملية يكون على الدولة و الولاية والهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة في ما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين³، حيث يرتبط نجاح عملية المسح بمساعدة الملاك أو الشاغلين، بتتوير الأعوان المحققين ليس فقط بالوضعية القانونية لأملكهم، لكن أيضا بأملك الجيران.⁴

بمجرد نهاية العمليات التقنية تسلم وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعها لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها⁵، و هو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم: 62-76 المذكور أعلاه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص46.

² و تتم عملية تحديد محيط إقليم البلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى " محضر تعيين الحدود " يلحق به مخطط بياني للحدود يحضره المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وكذا رؤساء البلديات المجاورة، ويقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة. أنظر: بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص. 95.

³ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24 المعدل للمرسوم رقم: 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: " تقدم الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها.

و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

⁴ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص. 95.

⁵ مراحي ريم، المرجع السابق، ص. 73.

التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها".¹
بالإضافة للنسخة التي تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور كما سبق ذكره، تعد نسختين أخريين من وثائق المسح؛ نسخة تحفظ بالمصلحة المعنية في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، ونسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة همزة وصل أساسية بين المصلحتين² و هو ما سنوضحه من خلال الفرع الموالي من هذا المطلب .

2- تقييم نتائج المسح على مستوى العقار الفلاحي:

حيث أنه بعد مرور أكثر من ثلاثين سنة من إصدار الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لم تشمل عملية المسح العقاري سوى 732 بلدية بالنسبة للعقار الفلاحي من مجموع البلديات المنتشرة على كامل التراب الوطني، بحسب إحصائية : 2011/12/31³.

و حسب تقرير أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي C.N.E.S سنة 1998 بخصوص إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، أن مسح الأراضي يتطلب حسب المصالح المختصة 15 سنة لإنجاز ما يعادل ثلاثون (30) ألف مخطط، تغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في المناطق الريفية ، و ما تم مسحه إلى حد الآن هو 05 ملايين هكتار ريفية (عقار فلاحي)⁴.

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص. 74، الغرض من هذا الإجراء تمكن كل من يري أن هناك تعدي على حقوقه الاحتجاج أثناء المدة القانونية و تسجل هذه الاحتجاجات و الاعتراضات و تسببها الكافي المقدم من المعارض في سجل ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند انتهاء الإيداع، و تسعى اللجنة لفض النزاع وديا بين المعنيين و في حال عدم التوصل إلى حل للنزاع تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط و يحضر محضر بذلك و تعلم اللجنة الأطراف بالآجال القانونية لرفع دعوى أمام الجهات القضائية والمحددة بـ03 أشهر، و بإنقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية و تعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكية.

² نفس المرجع، نفس الصفحة،

³ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. دار هومة، الجزائر، 2013 ، ص 17.

⁴ نفس المرجع، نفس الصفحة.

الفرع الثاني

المحافظة العقارية كآلية لتطهير العقار الفلاحي

المحافظة العقارية كآلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري لضمان الثقة والائتمان في تداول وتعامل في الأموال العقارية، وكبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية.

أولا : نشأة المحافظة العقارية

كانت في بداية نشأة المحافظة العقارية بصدور الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح و تأسيس السجل العيني، و الذي جاء في نص المادة 20 منه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي جاء فيها: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".

وكانت في بداية نشأتها عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية ثم أصبحت بعد ذلك مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية¹ وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري² حيث حدد هذا المرسوم مهمة مديرية الحفظ العقاري³.

¹ لبيض ليلي، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري". أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، منشورة، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012/2011، ص ص. 99، 100.

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 10 لسنة 1991).

³ لبيض ليلي، المرجع السابق، ص. 99.

ثانيا: مهام المحافظة العقارية

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام تهدف إلى حماية التصرفات الواردة على العقار والمودعة لديها، فتقوم بحفظ الوثائق العقارية وترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية كما تقوم بعملية إعلام الغير بجميع المعلومات التي تم شهرها لديها كإخبار الغير والرد على طلباتهم المقدمة لديها والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات، وكذا تسليم الدفاتر العقارية في المناطق التي تم مسحها ومن المهام الأساسية للمحافظة العقارية إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار¹.

ثالثا: علاقة المحافظة العقارية بإدارة المسح

تتمثل همزة الوصل بين المصلحتين في أنه و بمجرد انتهاء إجراءات مسح الأراضي تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية قصد شهرها و بالتالي يمكن القول أن عمل هاتين المصلحتين يكمل أحده الآخر، و يتجلى ذلك أكثر بالرجوع إلى مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، نجد أنه من مهامها استلام وثائق مسح الأراضي²، حيث تنص المادة 08 من نفس المرسوم على: " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية .

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

1- محضر تسليم وثائق مسح الأراضي:

يتبين من آخر فقرة من المادة السابقة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم الذي يكون موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، و يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب الحالة إما الدفتر

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص. 76.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص. 73.

العقاري، أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك¹.

وجاء في المادة 09 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة لشهر حقوقهم على العقارات المسوَّحة من المحافظ العقاري."

ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق².

2- الترقيم العقاري:

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية³ عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع الترقيمات أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي أ- الترقيم النهائي :

تنص المادة 12 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة للتشريع المعمول

¹ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص. 120.

² بوشافة جمال، المرجع السابق، ص. 127.

³ أشار إليه نفس المرجع، نفس الصفحة، الترقيمات العقارية تختلف بحسب الحالة القانونية للعقارات و المبينة في الوثائق المسح، و هذه الحالات لا تخرج على التالي: عقار بسند، عقار بدون سند لكنه محل للحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها إن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب، عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، العقارات المحقق في طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص، وعلى أساس هذه الحالات يكون الترقيم إما نهائي وإما مؤقت.

به لإثبات حق الملكية ..."

ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي. يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية¹ أو أشخاص معنوية عمومية، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري، قيود الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها، و لا يمكن النظر في هذا الترقيم إلا عن طريق القضاء².

ب- الترقيم المؤقت

نميز في هذه الحالة بين مدتين :

ب.1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

و يكون ترقيم العقار مؤقتا لمدة أربعة أشهر عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، وتتعلق بالملك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية والمستمرة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند³ لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات

¹ وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به. أشار إليه: بوشافة جمال، المرجع السابق، ص.127.

² بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص.126.

³ حسب المذكرة رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب " المجهول"، تتكون السندات الرسمية من مجموعة العقود الموثقة و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم: 63-76 و التي لم تقدم للشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أكدت هذه المذكرة أن هذه الوثائق تشكل دليلا على وجود حق الملكية و أن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لاستفادوا من الترقيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم: 63-76. أشارت إليها: ليلي لبيض، المرجع السابق، ص.125.

الحيازة¹ المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري. ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء هذا الميعاد دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما تصله معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني².

ب.2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

عند غياب السند القانوني وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة³.

كما و يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين عندما لا يكون للمالك الظاهر سندات إثبات كافية و بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، و يبدأ سريان أجل السنتين من يوم ترقيم⁴ و هو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.

كما أنه أثناء مدة الترقيم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المرسوم رقم: 63-76 يتوجب

¹ يمكن الاعتماد على شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 في عملية الترقيم المؤقت باعتبارها سند رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري و يمكن إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر استنادا لنص المادة 13 من المرسوم 63-76. كما انه من بين الوثائق التي يمكن الاعتماد عليها لإثبات واقعة الحيازة العقود التوثيقية المشهورة و التي تتضمن معلومات غير كافية و غير دقيقة لتعيين العقار، وكذلك الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات عقارية دون التطرق إلى حق الملكية اذ يظهر من خلال الحكم القضائي أن المالك الظاهر كان يحوز العقار منذ تاريخ الحكم و أن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم المكسب و بالتالي يستفيد من الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر . أشارت إليه: ليلي لبيض، المرجع السابق، ص.125.

² المادة 13 الفقرة 2 من المرسوم 63-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، السابق الذكر.

³ عزوي حازم، المرجع السابق، ص.71.

⁴ بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص. 125.

على الذين يدعون حيازة عينية على العقارات الممسوحة ، تبليغ اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم، ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية، لا يبقى للمعترضين إلا بالتوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية، للمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في المحضر¹، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم السابق التي تنص على أن: "...تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".²

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، و للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة³، علما انه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري⁴.

المطلب الثاني

إنشاء هيئات جديدة كآليات مساعدة لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

واكب صدور القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ظهور على الساحة العقارية هيئات جديدة استلزمته عملية التطهير في حد ذاتها، وهذا من أجل مواجهة الفراغ القانوني و التنظيمي، و فيما يخص القطاع الفلاحي تمثلت هذه الهيئة في الديوان الوطني

¹ المذكرة رقم: 05590 المؤرخة في: 2013/06/06 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية الموجهة إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مدراء الحفظ العقاري لكل الولايات، مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، حيث أن المديرية العامة للأموال الوطنية تسعى من خلالها إلى حث الجهات المعنية بحل النزاعات وديا و ذلك لتخفيف العبء على الجهات القضائية ، أنظر الملحق رقم: 02

² بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 136، 137.

³ بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص 126.

⁴ عزوي حازم، المرجع السابق، ص 72.

للأراضي الفلاحية، كما و تسهر هذه هيئات جديدة على تسيير وتنشيط المرحلة الانتقالية¹ وذلك لإنجاح السياسة العقارية التي استحدثت هذه الهيئات في ظلها، الأمر الذي تكفلت به اللجنة الوزارية المشتركة العقارية.

و هو ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن إعادة هيكلة الساحة العقارية هو نتيجة حتمية للتغير في النهج السياسي للبلاد بصفة عامة و في ميدان العقار الفلاحي بصفة خاصة، فتفتح السياسة العقارية و اعتمادها على مبدأ نظام السوق الحرة، يتطلب إيجاد هيئات تكون خبيرة بالميكانيزمات التي تقوم عليها السوق العقارية و قادرة على الاطلاع على ما يجري داخل هذه السوق ومواكبة تطوراتها،² تمثلت هذه الهيئة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولاً: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

في بداية الأمر تم إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة غير أنه تم إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هو هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري.⁴

ثانياً: تشكيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مهامه

يقوم الديوان الوطني بصفته أداة تنفيذ للسياسة العقارية الفلاحية للدولة بعدة مهام نتناولها أدناه بنوع من التلخيص كما و نتطرق للتشكيل الهيكلي له.

¹ زيناني مسعودة، علاق خديجة، "تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري". مذكرة للحصول على شهادة الماستر في القانون عقاري، منشورة، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2013/2012، ص.72.

² شامة سماعين، المرجع السابق، ص ص . 128، 129.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1996)

⁴ حسب المواد 52، 56، 61، 62 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 و المتعلق بالتوجيه العقاري.

1- تشكيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

ينشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة و يديره مجلس إدارة و يسيره مدير عام.

أ- مجلس الإدارة: الذي يتكون من

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا

- ممثل وزير العدل

- ممثل وزير المكلف بالتهيئة العمرانية

- ممثلين اثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة

- ممثلين اثنين عن المنظمات الأكثر تمثيلا

ب- المديرية العامة

بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و بناء على اقتراح من قبل الوزير المكلف بالفلاحة يتم تعيين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي :

- يعتبر الممثل القانوني للديوان الوطني على كل الأعمال في الحياة المدنية و القضائية.

- يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الديوان.

- يعد مشروع الميزانية التقديرية و يسهر على تنفيذها يحظر الجماعات مجلس إدارة الديوان¹.

2- مهام الديوان الوطني للأراضي:

- يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخدمة العمومية وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المذكور أعلاه، عليه يقوم الديوان الوطني بصفته أداة تنفيذ للسياسة العقارية الفلاحية للدولة² بما يلي:

تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 يضع الأراضي المصرح بها غير المستغلة في استغلال أو إيجار أو بيع ، بحيث أن هذا المرسوم يعطي صلاحيات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارسها في الأراضي التابعة للخواص و الأراضي

¹ زيناني مسعودة، علاق خديجة، المرجع السابق ، ص 72.

² شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.137.

التابعة للأموال الوطنية يقوم بتأجير و بيع و ممارسة الشفعة و كذا الاستغلال المباشر اذ انه مخول له بتطبيق التنظيم العقاري و تنفيذ السياسة العقارية¹.

و لكن يبقى جزء من صلاحياته نظريا ما لم تصنف الأراضي حسب خصوبتها و ما لم تتوفر له الوسائل للقيام بمهامه.

- يمارس حق الشفعة لحساب الدولة على الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 52 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري.

- يحل محل المتعاملين الذين ابرموا تصرفات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري.

- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية و يسهر على المحافظة عليها و تجديد معلوماتها بانتظام.

- إنشاء و تسيير بنك معطيات خاص بالعقار الفلاحي.

كما يقوم الديوان بالتنازل عن الأراضي الفلاحية التي قام باستعادتها أو تأميمها لفائدة صغار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين كانوا محل نزاع ملكياتهم للمنفعة العامة كما انه يعد برنامج سنوي لجميع أهدافها، على أن يقوم بعرضها على الوزير المكلف بالفلاحة من أجل المصادقة عليها².

الفرع الثاني

اللجنة الوزارية المشتركة العقارية كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

تعد اللجنة الوزارية المشتركة أداة استشارية مركزية، نبين تشكيلتها والمهام المسندة إليها كالآتي:

أولا: تشكيل اللجنة الوزارية المشتركة العقارية

لقد تم إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 الصادر بتاريخ: 1991/04/27 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة³، و الذي تم تعديله

¹ زيناني مسعودة، علاق خديجة، المرجع السابق، ص.73.

² شامة سماعيل، المرجع السابق، ص.137.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 1991/04/27 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، (الجريدة الرسمية رقم: 20، لسنة 1991).

بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 94-89 الصادر بتاريخ: 10/04/1994 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 27/04/1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة¹ ، و الذي جاء ليوسع من تشكيلة اللجنة، و عليه أصبحت اللجنة التي يرأسها الوزير المكلف بالجماعات المحلية من ممثلي وزارة الدفاع الوطني، الفلاحة، التجهيز، العدل، الاقتصاد، الداخلية وكذا السكن².

و أوكل تسيير اللجنة الوزارية المشتركة العقارية من الناحية الإدارية و التقنية إلى هيئة تقنية يرأسها كاتب يساعده عدد من مديري الدراسات يكونون في حالة انتداب من قبل وزارات الفلاحة، التجهيز و الداخلية³.

ثانيا: مهام اللجنة الوزارية المشتركة العقارية

أنشأت اللجنة تحت سلطة الوزير المكلف بالجماعات المحلية وهذا من أجل تنشيط أعمال الحكومة فيما يتعلق بالسياسة العقارية و اقتراح أدوات تتسبب تلك السياسة، و عليه فمن مهام اللجنة ما يلي:

- المشاركة بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية بميدان العقار، في إعداد النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بحماية و تسيير الأملاك العقارية.
- إقتراح مكنائزمات و أدوات تقنية و اقتصادية من أجل تأطير و تنظيم السوق العقارية.
- تنشيط و إنشاء هياكل قادرة على التسهيل و المشاركة في تحقيق المشاريع المرتبطة باستغلال و استهلاك الأملاك العقارية.
- الحرص على التنفيذ الدقيق و المتجانس للبرامج و المشاركة الحكومية في الميدان العقاري.
- تقييم النتائج المتحصل عليها و تحرير دوريا التقارير الحكومية⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 94-89 المؤرخ في: 10/04/1994 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 27/04/1991 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، (الجريدة الرسمية رقم: 22 لسنة 1994)

² شامة سماعين، المرجع السابق، ص.130.

³ زيناني مسعودة، علاق خديجة، المرجع السابق، ص.72.

⁴ شامة سماعين، المرجع السابق، ص.131.

كما يجوز لرئيس اللجنة أن يكلف اللجنة بكل مهمة مرتبطة بالقطاع العقاري¹.
إن الغرض من إنشاء مثل هذه اللجنة على المستوى المركزي هو تقادي نقائص المرحلة السابقة، لاسيما النظرة القطاعية و التي كانت سبب للمشكلة العقارية الفلاحية في الجزائر، غير أنه ورغم الأهمية القصوى لوجود مثل هذه المؤسسة أثناء المرحلة الانتقالية، بقي قرار تأسيسها حبرا على ورق ولم يعرف لها نشاط يذكر².

المبحث الثاني

البدائل التي فرضتها عملية تطهير العقار الفلاحي

لقد اعتمد المشرع وسيلة مباشرة لتطهير الملكية العقارية الفلاحية وذلك بتبني نظام الشهر العيني و الذي يرتبط بعملية المسح العام للأراضي و نظرا للنتائج الهزيلة التي حققها المسح العام للأراضي و تسليم سندات الملكية للفلاحين ، فقد تطلب من المشرع إيجاد وسائل غير مباشرة تضمن تفعيل و تسريع عملية التطهير العقاري في الأراضي غير الممسوحة، و التي تعتبر بدائل قانونية لإثبات الملكية العقارية الفلاحية في هذه المناطق، وعلى رأسها عقد الشهرة ، شهادة الحياة ، التحقيق العقاري .

و لقد نتج عن هذه الوسائل المعتمدة لتطهير و إثبات الملكية العقارية الفلاحية نشوب عدة نزاعات اختلف اختصاص القضاء فيها، و هو ما سنوضحه في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين كالآتي :

المطلب الأول:

البدائل قانونية لإثبات الملكية العقارية الفلاحية

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة على تسليم سندات الحياة و الملكية.

¹ نصت على ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 1991/04/27 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة المعدل و المتمم.

² شامة سماعين، المرجع السابق، ص.131.

المطلب الأول

البدائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الفلاحية

لقد ولدت الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد جذب استثمارات ضخمة على الصعيد العقاري، و هذه الاستثمارات إحتاجت لعملية تمويل بواسطة القروض البنكية الذي يحتاج أساسا إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية الفلاحية محل الاستثمار، بواسطة مخططات مسح و سندات ملكية واضحة تمثل بطاقة حقيقية للملكيات العقارية .

و نظرا للنتائج الهزيلة التي حققها المسح العام للأراضي و تسليم سندات الملكية للفلاحين، بادر المشرع إلى إيجاد آليات موازية لأجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية في المناطق غير الممسوحة و ذلك من خلال المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة¹ المتضمن الاعتراف بالملكية².

كما أنه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المعدل والمتمم نص على العمل بشهادة الحياة طبقا للكيفيات التي حددها المرسوم رقم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها³، والتي تسمح لحاملها على الحصول على رخص البناء و توقيع قروض الرهنية من جهة، و من جهة أخرى تسمح بتقليص آجال المسح عند العمل بالقانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴ .

¹ المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، (الجريدة الرسمية رقم: 21 لسنة 1983).

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 86.

³ المرسوم رقم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المحدث بموجب المادة 39 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 و المتضمن التوجيه العقاري ، (الجريدة الرسمية رقم: 36 لسنة 1991).

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 87.

الفرع الأول

عقد الشهرة كآليات موازية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

رغم أن عقد الشهرة، قد أصبح عمليا غير موجود لكونه قد ألغي بموجب القانون رقم: 02-07 المذكور أعلاه، إلا أن الدراسة تقتضي منا تناول عقد الشهرة كأداة اعتمدها المشرع في مرحلة معينة لأجل المساهمة في تطهير الملكية العقارية الفلاحية و هو إجراء يقوم على أساس إثبات الملكية العقارية عن طريق الحياة والتقدم المكسب، وفقا لأحكام القانون المدني.¹

أولا: مفهوم عقد الشهرة:

لم يرق المشرع الجزائري في المرسوم رقم: 83-352 المذكور أعلاه، بإعطاء تعريف لعقد الشهرة، و يعرفه الأستاذ حمدي باشا عمر بأنه عبارة عن: "محرر رسمي، يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب العقد".²

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص. 92.

² هنالك من يري بأن تسمية هذا المحرر بعقد الشهرة هي تسمية منتقدة لسببين:

- أن النص بالفرنسية استعمل مصطلح "Acte de Notoriété" أي "محرر الشهرة" و لم يستعمل مصطلح "Contra" كما ذهب إليه النص المحرر بالعربية.

- مصطلح عقد يعني هناك إرادتين متبادلتين، في حين أنه بالنسبة لعقد الشهرة و حسب المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة ، تتجلى فيه إرادة شخص واحد هو الحائز الذي شهر حيازته، لذا فإن التسمية المحبذة و الصحيحة هي: "محرر شهر التقدم المكسب".

غير أن بعض الأساتذة الموثقين يؤيدون مصطلح "عقد الشهرة" و يرونه صحيح من منطلق أن العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين:

- تعاقدية: يعمل فيها على تجسيد توافق إرادتين متبادلتين، أي إيجاب و قبول كالبيع و الهبة.

- تصريحية: يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح و يحزر بشأنه عقد قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون، مثل طلب إعداد فريضة، شهادة توثيقية . أنظر: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق ، ص 15.

للأمالك التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹، خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة، فضلا على أن هناك قرى وبلديات بأكملها انتقلت الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحيازة.²

ثانيا: شروط الاستفادة من عقد الشهرة

قد أوضحت المادة الأولى من نفس المرسوم الشروط اللازمة لإعداد عقد الشهرة، فمنها ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه، ومنها ما يتعلق بالواقعة المادية المراد إثباتها بعقد الشهرة والتي تتمثل في الحيازة³.

1- الشروط المتعلقة بالعقار المراد اكتساب الحق عليه:

يشترط في العقار محل إعداد عقد الشهرة توفر فيه مجموعة من الشروط منها ما تعلق بالمنطقة الواقعة فيها، ومنها ما يتعلق بالطبعة القانونية له، وهي كالاتي :

أ- أن يكون كائن ببلدية غير ممسوحة

للاستفادة من أحكام عقد الشهر يجب أن لا يكون العقار واقعا في إقليم بلدية خضعت لإجراءات الأمر رقم: 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن البلديات التي خضعت لها الإجراء يحصل الحائزون فيها بعد نهاية العملية على سند رسمي هو

¹ قرار المحكمة العليا رقم: 129947 بتاريخ: 1998/03/09: "... لأن المرسوم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأمالك التي لم تتم فيها عمليات مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"، " غير منشور"، أشار إليه: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 16.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص 94.

³ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 16.

الدفتر العقاري¹.

ب- أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابت بسند رسمي
بمعنى أن الحائز لعقار بموجب عقد عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه اللجوء إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة².

أما الشخص الذي يحوز عقد عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971 فيمكنه اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المعدل و المتمم للمرسوم رقم: 76-73 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

أما الشخص الذي يملك عقار بموجب سند رسمي (عقد توثق، عقد إداري، حكم قضائي) مشهر بالمحافظة العقارية فهو غير معني إطلاقا بهذا المرسوم كون ملكيته ثابت بسند ملكية رسمي له الحجة الكاملة في مواجهة الكافة⁴.

ج- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع ملك خاص
عقد الشهرة يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما يستشف من أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم: 83-352 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة التي جاء فيها " كل شخص يحوز في تراب البلديات...، عقارا من الملك " وبالتالي يستبعد من نطاق تقطيب أحكام هذا المرسوم الملكيات التالية:

ج.1- الأملاك الوطنية: سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة حيث لا

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم: 129947 المؤرخ في: 1998/03/09 " حيث أن المحافظ العقاري رفض إشهار عقد شهر، مما جعل المستفيد يرفع دعوى أمام الغرفة الإدارية انتهت أمام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا التي اعتبرت رفض المحافظ العقاري مبررا، بسبب سبق خضوع الأرضية لإجراءات الشهر و أن المادة الأولى من المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة تشر إلى أن الراضي غير الممسوحة فقط كما أن الحال يفرض فرز الأملاك العقارية بعد الإنتهاء من عملية المسح بحيث تصبح الأراضي التي لا مالك أو لا حائز لها ملك للدولة بمقتضى إجراءات الترقيم المؤقت لمدة سنتين لتتوج بعد ذلك بالترقيم النهائي بإسم الدولة ولفائدتها" أشار إليه: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 172 ومايليها .

² حمدي عمر باشا. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص. 18 .

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 179 .

يجوز إعداد عقد الشهرة على العقارات التابعة لمكيبتها للدولة أو جماعاتها الإقليمية¹.
ج.2-الأمالك الوقفية: وهي الأمالك المحبس عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير، فهذه الأمالك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب بسبب زوال حق الملكية و لأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، كما أنه إذا صح الوقف يزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الإنتفاع بالعين فقط، ومبدأ حضر التقادم المكسب يسري على الوقف بنوعيه العام والخاص².

2-شروط المتعلقة بالحيازة:

تنص المادة الأولى من المرسوم رقم: 83-352 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة، على أنه: " كل شخص يحوز بتراب البلديات التي لم تخضع للأمر المحدث رقم: 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، عقارا من نوع ملك حيز مستمرة ، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

يستشف من هذا النص أن المشرع يؤسس إجراءات الاعتراف بالملكية وتحرير عقد الشهرة على أساس الحيازة الصحيحة المنصوص عليها القانون المتضمن القانون المدني المذكور أعلاه، والمؤدية لأثرها العيني المتمثل في اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، و إن الحيازة الصحيحة المنصوص عليها في القانون المدني يجب أن تتضمن شروط موضوعية عامة وشروط أخرى تخص مدة الحيازة اللازمة للاكتساب في التقادم المكسب³، والتي نتعرض لها باختصار فيما يلي:

¹ قرار مجلس الدولة رقم: 900-143 المؤرخ في: 2000/04/14 "حيث أن القطعة الأرضية التي يلتبس المستأنفون الاعتراف بملكيبتها عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية و بالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها" أشار إليه : حمدي عمر باشا . آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.19.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.175.

أ- الشروط الموضوعية العام للحيازة

اختلف الفقهاء على الطبيعة القانونية للحيازة منهم من يرى أنه مجرد واقعة مادية ومنهم من يصفها بأنها حق، والفقهاء الإسلامي يعتبر أن الحيازة واقع مادية بوصفها حالة لوضع اليد، غير أن موطن الإتفاق أن الحيازة سواء كانت حق أو واقع مادية فهي قرينة بسيطة تتماشى مع الأوضاع الظاهرة في اغلب الأحيان، وتأسس لدى الفقهاء والتشريعات المقارنة إلى تبني قاعدة الحيازة قرينة على الملكية.¹

نقتصر في تناول الشروط الموضوعية العام للحيازة الصحيحة على بيان دقيق لعناصرها وصفاتها التي نص عليه المشرع في الأحكام العامة و أحكام المرسوم رقم: 352-83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة.

أ1- عناصر الحيازة: تقوم الحيازة على عنصرين مادي والآخر معنوي.

- **العنصر المادي:** هو وضع اليد على الشيء أو الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله للتصرف فيه، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار المحاز بحسب طبيعته فإن كان أرضا فلاحية يستعملها بزراعتها²، وعليه عقد فأن عقد الشهر الذي يحصل عليه الشخص بدون توفر هذا العنصر يعد باطلا³.

- **العنصر المعنوي:** وهو القصد، أي نية وقصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه وعلى هذا الأساس يفرق بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية والتي تقتصر إلى العنصر المعنوي لأنه لا يعتبر توافر الحيازة القانونية في الأعمال الواردة على العقار على سبيل الرخصة أو التسامح.⁴

أ2- صفات الحيازة: أن الحيازة الصحيحة التي اشترطها المشرع بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم: 352-83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة، يجب أن تكون الحيازة

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.176.

² السنهوي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.692.

³ حكم لمحكمة باتنة، القسم العقاري، رقم: 99/1809، المؤرخ في: 2000/02/15: "حيث انه حسب تصريحات المدعي فإن المدعى عليه لم يسبق له أن حاز العقار موضوع عقد الشهرة المراد إبطاله، وإن الحيازة الفعلية كانت للمستأجر منذ سنة 1979 إلى غاية سنة 1998". أشار إليه: حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.22.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.176.

هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والإخفاء وعدم الإستمرارية ونص المشرع على هذه العيوب في المادة رقم: 808 من القانون المدني¹.

- الهدوء: والمقصود بالهدوء هو تمكن الحائز من استعمال الشيء والإنتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة².

- العلنية: يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة للملأ أما من يعتمد الإنتفاع بالشيء المحوز سرا فلا يجوز له التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم الحيازة ولا في مواجهة الغير³.

- الإستمرارية: ويعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير منقطعة، فإذا لم يتحقق ذلك فإن الحيازة تعد منقطعة وغير مستمرة ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعاوى الحيازة ولا التمسك بالتقادم المكسب⁴.

ب- الشروط المتعلقة بمدة الحيازة

يبني عقد الشهرة أساسا على تصريح شرفي للحائز يدعي فيه أنه يمارس الحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة على العقار المعني، بناء على أحكام المادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه: " من حاز منقولا أو عقارا أو حق عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له خمسة عشر سنة دون انقطاع"، أي أن المشرع يشترط لإثبات الأثر العيني للحيازة الصحيحة مدة خمسة عشر سنة عن طريق تحرير محرر الشهرة يتضمن الإقرار بالملكية على أساس التقادم المكسب دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي للتمسك بالملكية⁵.

و تجدر الإشارة أن القاعدة في إعداد عقد الشهرة تبعا لإجراءات المرسوم رقم: 352-83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة، تقضي توفر خمسة عشر سنة كاملا للحيازة تطبيقا لأحكام القانون المدني، وبراعا في ذلك تقصير المدة إلى عشر سنوات أثناء

¹ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.20.

² نفس المرجع ، نفس الصفحة.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.180.

⁴ رحابية عماد الدين، " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر". أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، منشورة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014 ، ص. 112.

⁵ نفس المرجع ، ص. 120.

تطبق المادة 828 من نفس القانون، عندما تقتزن الحيازة بحسن النية والسند الصحيح¹.

ثالثا: إعداد عقد الشهرة

يمر عقد الشهرة قبل شهر بالمحافظة القارية بمجموعة من المراحل نلخصها فيما يلي:

1- تقديم طلب إعداد عقد الشهر إلى الموثق المختص إقليميا:

تنص المادة الثانية من المرسوم رقم : 83-852 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، على وجوب تقديم طلب من قبل المعني إلى الموثق المختص ويتضمن بيان هوية الحائز وعنوانه وكل المعلومات اللازمة لتعيين العيار تعيينا دقيقا، من حيث طبعة الملكية وموقعا و مشتملاتها ومساحتها وكذا الحقوق العينة العقارية المثقل له إن وجدت وهوية المستفيدين منها ، كما ويجب أن بين تاريخ بدأ الحيازة بدقة².

و لقد نصت المادة 06 من المرسوم رقم: 83-852 المذكور أعلاه، على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، كل في ما يخصه، أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المكلف بإعداد عقد الشهرة، آراءهما وملاحظتهما في ما يخص وضعية العقار القانونية في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما التماس، طبقا لأحكام المادة 03 أعلاه .

و يعني ذلك أن الموثق غير ملزم بإجراء تحقيقات ميدانية بنفسه، أو رفقة أعوان مؤهلين لغرض معاينة حقوق الملكية العقار للمستفيد، بل يكفي بمراسلات إدارية لمديرية أملاك الدولة

¹ إلا أن أحكام القانون المدني الصادر بالأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المعدل و المتمم لا تسري بأثر رجعي بتطبيق لنص المادة الثانية منه مما يثير إشكالية في حساب مدة التقادم المكسب للحائزين للذين بدأت حيازتهم قبل تاريخ: 26/09/1975 أثناء تطبيق القانون المدني الفرنسي الذي يحدد التقادم المكسب بثلاثين سنة تطبيقا للأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، بحيث أقرت الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 07 ما يلي : "إذا قررت الأحكام الجديدة مدة تقادم أقصر من ما قرره النص القديم، تسري المدة الجديدة من وقت العمل بالأحكام الجديدة ولو كانت المدة القديمة بدأت قبل ذلك.

أما إذا كان الباقي من المدة التي تقررها الأحكام القديمة أقصر من المدة الجديدة التي تقررها الأحكام الجديدة فإن التقادم يتم بإنقضاء هذا الباقي". أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.180.

² نفس المرجع، ص.183.

أو البلدية في حدود اختصاصه، لإبداء رأيهما حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بهذا الإجراء في أجل أربعة أشهر تحت طائلة إعداد عقد الشهرة دون تمهل من قبل الموثق أثناء سكوت الإدارة بعد مرور هذه المدة¹.

شكلت هذه العمليات المحدودة نقص حقيقي و جوهري في مصداقية عقد الشهرة، حيث يكتفي الموثق بالتصريح الشرفي للحائز و شهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية كما أن كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماس المقدم إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكان هذا سببا في الاستيلاء على كثير من الأملاك العقارية الوطنية العمومية و الخاصة التابعة للدولة و الولاية و كذا الأملاك العقارية التابعة للبلدية².

2- تحرير و تسليم عقد الشهرة:

في حالة عدم الاعتراض على طلب إعداد عقد الشهرة خلال الآجال المنصوص عليها قانونيا و هي أربعة أشهر تسري من تاريخ النشر في الصحف الوطنية و اللصق في مقر البلدية بالنسبة للمواطنين و من تاريخ تلقي الالتماس بالنسبة لرئيس البلدية و نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة ، فإن الموثق يقوم بإتباع الإجراءات التالية³:

أ- تحرير العقد

تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق لا يخضع لنفس الإجراءات و الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى المنصبة على العقارات كالبيع و الهبة ، باعتباره من العقود الوحيدة الطرف فلا يقوم الموثق مثلا بإعادة تلاوة العقد على طالبيه ، بل يكتفي الموثق بالإشارة إلى :

- حضور صاحب الطلب الذي التمس إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب ، وهذا بعد أخذ هويته الكاملة .

- تحديد العقار المراد اكتسابه تحديدا نافيا للجهالة من ناحية تسميته ، موقعه مساحته و معالمه الحدودية وفقا لمخطط معد من قبل الخبير العقاري.

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكة العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.29.

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص.183.

³ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.39.

- الإشارة إلى أن هذه القطعة الأرضية لم تخضع لإجراءات المسح.
 - التأكيد على أن صاحب الملف قدم الوثائق المطلوبة قانونا، و كذا على الموثق القيام بجميع الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم: 83-352 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، و المتعلقة بالتحقيق والتحري من المعلومات و الوثائق المقدمة له.
 - إثبات عدم ورود أي إعتراض ضد طلب الشهرة لا من السلطات العمومية و لا من الخواص، أو ورود إعتراض تم الفصل فيه بموجب حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه يقضي بمواصلة إجراءات إعداد عقد الشهرة¹.

ب- تسجيل العقد

اشترط قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل²، بتسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق لدى مصالح التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليميا و ذلك في أجل ا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة تأخيرية³.

ج- شهر العقد

ألزم المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري على الموثقين و الموظفين و كتاب الضبط، كل في حدود اختصاصه إشهار العقود و القرارات و الأحكام الواجبة الشهر، ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا، و عليه فإن شهر عقد الشهرة أمام المحافظة العقارية المختصة يعد إلزاميا باعتباره من العقود المعلنة للملكية العقارية حيث أنه لا يمكن لصاحب عقد الشهرة أن يدعي الملكية على أساس التقادم المكسب ما لم يتم شهر عقده بمصلحة الشهر العقاري إعمالا لنص المادة 15 الفقرة الأولى من المرسوم رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي نصت على: " كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.39.

² الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل. (الجريدة الرسمية رقم: 81 سنة 1976).

³ دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2011، ص.97.

العقارية¹.

الفرع الثاني

شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

من المبادئ التي أقرها قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للأرض الفلاحية، و ذلك إلى حد إلغاء حقوق الملكية أثناء تطبيق المادة 48 منه²، و كان من تطبيقات ذلك ضرورة مواجهة افتقار الملاك و الحائزين لهذه الأراضي الفلاحية لسندات و العقود الملكية تسمح لهم للاستثمار الأمثل لها.

و هو الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يبادر لتشريع العمل بآلية شهادة الحيازة ، وذلك لتبرير الحيازة و شغل هذه الأراضي الفلاحية بدون سندات لأجل تطهير الملكية العقارية الفلاحية و الحصول على سند يسمى شهادة الحيازة، لتسهيل الحصول على القروض الرهنية الضرورية للتمويل و رخص البناء من أجل تشييد المنشآت الضرورية للأرض الفلاحية، تحافظ على الاستقرار و العمل الأمثل بها³.

أولاً: إجراءات تحرير شهادة الحيازة

عملاً بنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، و المادة الأولى من المرسوم رقم: 91-254 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، فإن رئيس البلدية هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد و تسليم شهادة الحيازة للمعني، بحيث على المعني تقديم ملف تقني إلى البلدية الكائن بها العقار محل الطلب على أن تحترم الإجراءات المنصوص

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.41.

² تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المؤرخ في: 1990/11/18 على أنه: " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي. و في هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها ، و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً" و هي خروج عن القواعد العامة لنظرية التعسف لاستعمال الحق و أن كان توجهها مبالغاً فيه يعود في الأساس لتقدير السلطات العمومية أهمية الأرض الفلاحية كرهان اقتصادي هام لمساحة صالحة للزراعة تقدر بت 7.5 مليون هكتار أمام الصدمة التي تركها تدني سعر البترول في مرحلة الثمانيات و ما خلفه من أزمة اقتصادية خانقة، أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 235.

³ معلاوي محمد، " شهادة الحيازة في إطار قانون التوجيه العقاري". مذكرة ماستر في القانون العقاري، منشورة، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، 2013/2012 ، ص. 42.

عليها قانونا، وهنا نجد بأن المشرع قد ميز بين إجرائين¹ هما:

- الإجراء الفردي: يجب على المترشح للحيازة تقديم عريضة مكتوبة بها جميع البيانات المتعلقة بطبيعة العقار محل الحيازة، مساحته، قوامه، والأعباء التي قد يكون العقار محملا بها، مع تعيين هوية المستفيدين منها².

- الإجراء الجماعي: يطبق هذا الإجراء إذا تعلق الأمر ببرامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري³.

فالذي يميز الإجراءين هو أن الأول وسيلة للتملك في المستقبل، في حين أن الثاني هو أداة للتهيئة العقارية، والجدير بالذكر هنا هو أنه على رئيس البلدية أن يلتزم خلال 15 يوما من تاريخ إيداع العريضة من مدير أملاك الدولة التحقق من أن العقار محل شهادة الحيازة ليس ملكا للدولة أو الولاية، أن العقار المعني ليس موضوع سند ملكية مشهر، كما ويجب على مدير أملاك الدولة إفادة رئيس البلدية بالمعلومات التي يطلبها فيما يخص العقار محل الطلب في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك وتحت مسؤوليته⁴.

يمر تحرير سند الحيازة بعدة مراحل قبل تسليمها للمعني نتناولها بإختصار فيما يلي:

1- تقديم الملف:

يتم تقديم الملف أمام مصلحة المنازعات و الاحتياط العقاري بالبلدية من قبل المترشح وذلك بتقديم عريضة كتابية⁵ يتضمن جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل طلب شهادة الحيازة ، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين و يبين عند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها مع تعيين المستفيدين و ترفق العريضة وجوبا زيادة على ذلك بالوثائق التالية :

- تصريح شرفي⁶ يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم: 91-254 المتضمن كيفية إعداد

¹ معلوي محمد، المرجع السابق، ص.42.

² حمدي عمر باشا ، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.82.

³ نفس المرجع ، ص.83.

⁴ معلوي محمد، " المرجع السابق ، ص. 43.

⁵ عريضة طلب شهادة الحيازة ، أنظر الملحق رقم: 03

⁶ أنظر الملحق رقم: 04

شهادة الحيازة و تسليمها.

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.
- و عند اللزوم أي وثيقة أو وسيلة يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها ¹.

2- التحقيق و التحري:

يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد عملية التحري و التحقيق التي تجري على النحو التالي:

أ- فتح سجل خاص بشهادات الحيازة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة يرقمه و يوقع عليه رئيس المحكمة المختص محليا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض مراعى التسلسل الزمني لإيداعها مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة يشير فيه إلى البيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة ².

ب- نشر الملخص العريضة:

ينشر ملخص العريضة خلال خمسة عشرة يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة من قبل المعني، عن طريق اللصق بمقر البلدية و ساحاتها العمومية لمدة شهرين، و ينشر بالجرائد الوطنية على نفقة صاحبها مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات ³.

ج- طلب رأي مدير أملاك الدولة و الشؤون العقارية :

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتزم خلال 15 يوم من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة أملاك الدولة بالولاية تحديد الطبيعة القانونية للعقار من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية ⁴.

ثانيا: تسليم شهادة الحيازة

¹ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص. 85.

² نفس المرجع ، ص. 87.

³ معلاوي محمد، المرجع السابق ، ص. 43.

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

في حالة عدم تقديم أي اعتراض سواء من قبل الأشخاص الخواص أو من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة بالولاية، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي محضرا خلال 08 أيام التي تعقب تاريخ انقضاء الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم: 91-254 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، يسمى محضر عدم الاعتراض و يقوم بإعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم المذكور أعلاه،¹ على أن يسلمها بعد القيام بالإجراءات التالية:

1- تسجيل شهادة الحيازة:

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب، و هذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية².

2- الشهر شهادة الحيازة:

يتم شهر شهادة الحيازة بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من البيانات المدونة بالعريضة، وذلك تحت طائلة قيام مسؤوليته، و يكون التسجيل بعد ذلك مؤقتا في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوما، و بعد انقضاء هذه المدة تسجل في سجل الإيداع النهائي³.

الفرع الثالث

التحقيق العقاري كآلية موازية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية

بعد فشل عقد الشهرة كآلية تطهير الملكية العقارية التابعة للخواص بصفة عامة و الملكية العقارية الفلاحية بصفة خاصة، أوجد المشرع بموجب القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

أولا: مضمون إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تنص المادة 04 من القانون رقم: 07-02 المذكور أعلاه، يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وليس له سند، أو للمالك الذي له

¹ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص. 87.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، 22.

³ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص. 90.

سند الملكية صادر قبل: 01 مارس 1961 و التي فقدت حداثتها¹ يوم طلب فتح التحقيق العقاري أي أن هذا السند لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأمالك المحددة فيه، طلب فتح تحقيق عقاري و ذلك بتوجيه طلب إلى مسؤول الحفظ العقاري بالولاية المختص إقليميا من أجل حصوله على سند ملكية².

بالرجوع إلى نص المادة 02 و المادة 14 من نفس القانون أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يعترف له بالملكية على العقار أو الحق العيني العقار يحل التحقيق، و الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808 و 827 من القانون المدني طبقا للقواعد العامة³.

ثانيا: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

يمكن تقسيم هذه المراحل و الإجراءات المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق

¹ نذكر من السندات المحررة قبل أول مارس 1961 و ذلك بموجب قوانين صدرت أثناء الإحتلال الفرنسي للجزائر و التي ترتبت عنها تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك ما يلي:

- السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي وفقا لقانون رقم: 1873/07/26، و هذه السندات تبين طبيعة العقار و مساحته و تسميته، و حصص المستفيدين منه، و كذلك الأعباء التي تنقل العقارات عند الاقتضاء.

- السندات المحررة و المسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية أو الجزئية التي تضمنها قانون رقم: 1897/02/16 و قانون 1926/08/04.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع و الهبات و غيرها من التصرفات الواردة على العقارات تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، و التي خضع البعض منها لعملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها الغير.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، و عادة ما كانت تنصب على أراضي فلاحية في المناطق الريفية حيث كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، و كانت عقودها تحرر باللغة العربية و تسجل في دفاتر مخصصة لذلك .

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصححة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، و هي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا للمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراجها لدى الموثقين قبل شهرها. أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 257.

² حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 127.

³ نفس المرجع، نفس الصفحة.

التحقيق العقاري إلى قسمين الأول التحقيق العقاري و الثاني معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.

1- التحقيق العقاري:

أ- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

يتم فتح تحقيق عقاري عن طريق تقديم طلب لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وذلك استنادا لنص المادة 04 من القانون رقم: 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والتي تحيلنا في ما يتعلق بمحتوى الطلب و الوثائق المرفقة به إلى تنظيم، و بناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 147-08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية¹.

و بينت المادة 03 من هذا المرسوم محتوى الطلب الكتابي و المودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار، هذا و يجب أن يرفق الطلب بالملف التقني الذي يتضمن على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز، و وثائق الحالة المدنية مرفقا وجوبا بمخطط طوبوغرافي و بطاقة وصفية يعهدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب².

ب- حالات فتح التحقيق العقاري

تنص المادة 06 من القانون رقم: 02-07 المذكور أعلاه، على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

انطلاقا من هذا النص نتوصل إلى أنه لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري هناك إجراء وهما الإجراء الفردي والإجراء الجماعي.

ب.1- فتح التحقيق العقاري الفردي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 147-08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية،(جريدة الرسمية رقم: 26 لسنة 2008).

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.314.

يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات و المناطق غير الممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري كما يمكن لحاملي السندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961 تقديم الطلب، كما و تعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأمالك المثبتة لها ¹.

ب.2- فتح تحقيق عقاري جماعي:

يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية و يفتح بقرار من الوالي و بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، و مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، و يخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية و الجرائد الوطنية و الوسائل الالكترونية الأخرى ² طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ³.

ج- مباشرة التحقيق العقاري:

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشية أملاك الدولة، و عند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة و ذلك طبقا لنص المادة 09 من القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ⁴.

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص.268،269.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص.108.

³ يحتوي محضر التحقيق العقاري حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المؤرخ في: 2008/05/19 المذكور أعلاه على مايلي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقلة بها إن وجدت.

- تحديد المساحة ووضع معالم حدودية.

- تعيين المحتوى المادي.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري .

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.271.

و يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي، ويخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع، كما يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق التقرب من المحقق و الإدلاء بكل الوثائق الواجب تقديمها و ذلك أثناء التحقيق طبقا لنص المادة 08 من نفس القانون ، كما ويتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات صاحب الطلب¹.

يجري المحقق كل التحريات في مدى صحة المعلومات الضرورية لإثبات حق الملكية وحماية حقوق الغير إن وجدت، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات²، التي تساوي ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³.

في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير 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

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص.109.

² في حالة تسجيل احتجاجات أو اعتراضات من طرف الغير، أثناء التحقيق العقاري، يتم تسجيلها في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، و يمكن للمحقق الانتقال من جديد إلى الميدان قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات، كما و يحدد المحقق جلسة لمحاولة الصلح، فإن اتفق الطرفان يحرر محضر صلح بذلك، و إن لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح، و لطرف المعني مهلة شهرين لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة تخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر و توقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي. أنظر: محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.271.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.271.

ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري¹.

2- معاينة حق الملكية و تسليم سندات ملكية المترتبة على التحقيق العقاري:

بعد إبراز مجمل إجراءات التحقيق العقاري، لا بد من الوصول إلى النتيجة المرجوة من هذا القانون، وهي تسليم سندات ملكية، ولا يكون ذلك إلا إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 القانون رقم: 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني، يرسل مقرر الترقيم العقار للمحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد التنفيذ².

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وبشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني، و في حالة الشيوخ يسلم سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة⁴.

¹ المادة 10 إلى 13 من القانون رقم: 02-07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص.112.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.274.

⁴ عزوي حازم، المرجع السابق، ص.112.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على تسليم سندات الحيازة و الملكية.

سن المشرع هذه السندات في ظل نظام الشهر الشخصي كآليات موازية لتطهير الملكية العقارية و كمرحلة إنتقالية نظرا لنتائج الهزيلة التي حققها المسح العام للأراضي، و ترتب على تسليم هذه السندات عدة آثار نتناولها من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول

المنازعات الناجمة عن إعداد عقد الشهرة

عرفت عمليات إعداد و تسليم عقد الشهرة إشكاليات قانونية كان بعضها، بشأن الاعتراضات التي أثّرت من قبل الخواص المالكين و مديريات أملاك الدولة و البلديات المتدخلة في هذه العملية، حالات أخرى لمنازعات قضائية عديدة كانت نهايتها إبطال الكثير من هذه العقود، نتناول هذه المنازعات في العنصرين الآتيين.

أولاً: المنازعات الخاصة بالاعتراض على إعداد عقد الشهرة

بنص المادة 04¹ من المرسوم رقم: 83-352 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة ، أتاح المشرع لذوي الشأن إبداء اعتراضاتهم المكتوبة التي توجه إلى مكتب الموثق محرر العقد لإثباتها في آجال معقولة، و التي نتولى بيان حالاتها كمايلي:

1- الأشخاص المعنيين بحق توجيه الاعتراض على إعداد عقد الشهرة:

تتوزع حالات الاعتراض باختلاف الشخص أو الجهة المعارضة، بحيث توجه هذه الاعتراضات من قبل الأشخاص الطبيعيين (الخواص) بصفتهم مالكيين للعقار المعني بإعداد عقد الشهرة عند تقديم سندات رسمية مشهرة بذلك، أو أنهم الأسبق بالحيازة، أو حيازة صاحب الطلب جاءت على سبيل التسامح أو الرخصة من قبلهم، كما و قد توجه هذه الاعتراضات من قبل مدير أملاك الدولة أو البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعني، و ذلك

¹ تنص المادة 04 من المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، " ينشر الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق، زيادة على ذلك، إعلان طلب إعداد عقد شهرة المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه، عن طريق اللصق في مقر البلدية مدة أربعة أشهر و النشر في الصحافة الوطنية و الجهوية قصد الاعتراضات المحتملة و ذلك على نفقة الأطراف المعنية"

بالتمسك بأنهم أصحاب ملكية¹.

2- شكل الاعتراض و آجال تقديمه:

لم يحدد المشرع بالمرسوم رقم: 83-352 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، و لا بالمنشور الوزاري المشترك شكل معين للاعتراض، و إنما يجب أن يكون كتابيا يحدد هوية المعارض و عنوانه و موضوع الاعتراض و السندات، أو الوثائق التي تدعم ذلك².

أن هذا الاعتراض و حسب نص المادة 08 من المرسوم المذكور أعلاه، يجب أن يتم في أجل 04 أشهر تسري من تاريخ نشر إعلان طلب عقد الشهرة ، هذا بالنسبة للخواص، أما بالنسبة لآجال إبداء الاعتراض من قبل مدير أملاك الدولة و البلدية الواقع بدائرة اختصاصهما العقار المعني، يجب أن يتم في خلال 04 أشهر ابتداء من يوم تلقيهما طلب إبداء الرأي حول الوضعية القانونية للعقار من قبل الموثق المختص إقليميا³.

3- آثار الاعتراضات التي تثار بشأن إعداد عقد الشهرة:

إن الموثق يظل ضابط عمومي مختص بإعداد و تسليم عقد الشهرة و تلقي الاعتراضات التي تثار بشأنه من قبل أصحاب المصلحة، دون مهمة الفصل في هذه الاعتراضات بل عليه أن يدعو الأطراف للتقاضي أمام الجهات المختصة، و يترتب على ذلك وقف تحرير عقد الشهرة⁴.

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.192.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص.92.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.192.

⁴ إن تدابير هذا المرسوم المتعلق بإعداد عقد الشهرة أضاف عبء أكبر للجهات القضائية، حيث جاء في عرض الأسباب لمشروع القانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أنه خلال السنوات الخمس الأخيرة 07% من القضايا المرفوعة من قبل مصالح أملاك الدولة أما المحكمة العليا و مجلس الدولة مرتبطة بعقد الشهرة، على خلاف ما جاء به هذا المرسوم في مادته 12 والتي منحت المحقق العقاري إمكانية إجراء محاولة صلح و ذلك تلافيا لكثرة المنازعات المحتملة أمام القضاء. أنظر: عزوي حازم، المرجع السابق، ص.98.

ثانيا: المنازعات القضائية في عقد الشهرة

أدت بساطة و سطحية إعداد عقد الشهرة كمحرر رسمي يتضمن تصريح الحائز بالواقعة المادية للحيازة المؤدية إلى الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب، دون المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية المحازة من قبل الموثق أو شخص مؤهل لذلك، إلى تحرير عقود شهرة على ملكيات الغير التابعة للخواص أو لأملاك الدولة أو البلدية وحتى الأملاك العقارية الوقفية، كانت سببا لظهور منازعات قضائية معقدة مست إشكالية حجية عقد الشهرة مقارنة بحجية العقود الرسمية التي لا يمكن إثبات ما يخالفها إلا بالتزوير، و آجال رفع الدعوى بعد فوات مواعيد الاعتراض القانونية¹.

1- الطعن في عقد الشهرة و آجال رفع الدعوى لإبطاله:

بت الفقه و القضاء في مسألة حجية عقد الشهرة مقارنة بحجية العقود الرسمية التي لا يمكن إثبات ما يخالفها إلا بالتزوير، و آجال رفع الدعوى بعد فوات مواعيد الاعتراض القانونية، حيث اعتبر الفقه عقد الشهرة ذو قوة إثبات محدودة مادام أنه لا يسمح بإبراز الأعمال المادية للحيازة، أما القضاء فقد اعتبر عقد الشهرة من العقود التقريرية².

كما أن المدة المقررة قانونا لآجال الاعتراض و المحددة بأربعة أشهر تسري من يوم الإعلان ، هو ميعاد يقيد الموثق في تحرير العقد عند إثبات هذه الاعتراضات³ ، و لا يمنع ذوي الشأن من رفع دعاوى إبطاله بعد فوات مهلة أربعة أشهر، و التي يبقى بعد انقضائها

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.193.

² قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 190541 بتاريخ: 2000/03/29 : " إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض دعوى الطاعن الرامية إلى إثبات ملكيه على الأرض المتنازع عليها بحجية أن ملكيتها تعود إلى البلدية و لعدم ثبوت حيازته لها مستبعدا بذلك عقد الشهرة المتمسك به من قبل الطاعن، فإنه أصاب فيما قضى به لأن عقد الشهرة حجته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقدا من العقود التقريرية". المجلة القضائية ، صادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2000 ، ص.151. أشار إليه : نفس المرجع، ص.195.

³ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 215227 بتاريخ: 2001/12/29 أن: " ميعاد أربعة أشهر المقرر في المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 هو ميعاد يخص كل شخص له مطالب بخصوص العقار محل إعداد عقد الشهرة لمنع الموثق من تحريره ، و أن هذه المهلة لا تتعلق بالدعوى المدنية المرفوعة أمام المحاكم و الرامية إلى إبطال عقد الشهرة التي ترفع بعد إعداد العقد و تنصب على حقوق عينية و تخضع فيما يخص تقادمها للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني"، أشار إليه: نفس المرجع، ص.196.

للمدعي 15 سنة كاملة من تاريخ إبرام العقد¹.

2- الجهة المختصة في إبطال عقد الشهرة:

إذا كان الطعن في صحة عقد الشهرة من قبل أشخاص القانون الخاص لا يثير إشكال في تحديد طبيعة الجهة القضائية المختصة، فإن الطعن القضائي الذي يقدم من قبل السلطات الإدارية أثار الكثير من النقاش على الصعيد التطبيقي في تحديد الجهة القضائية المختصة. أ- حالة تقديم الطعن من قبل أشخاص القانون الخاص

هنا الإشكال لا يطرح لأن ولاية النظر في النزاع تعود للاختصاص الأصلي للقاضي المكلف بالقسم العقاري بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار موضوع طلب عقد الشهرة². كما أنه و إعمالاً لنص المادة 85 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المؤرخ في: 2008/02/25³، يجب شهر الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في صحة عقد الشهرة بالمحافظة العقارية، لكي تكون مقبولة⁴.

ب- حالة تقديم الطعن من قبل أشخاص القانون العام

يلاحظ في الحياة العملية، أنه في حالة ورود طعن قضائي يتضمن طلب إبطال عقد

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.195.

² لأن الولاية الفصل في القضايا المتعلقة بالعقار تؤول بحكم نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى محكمة موطن العقار.

³ القانون رقم: 09-08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (الجريدة الرسمية رقم: 21 لسنة 2008)

⁴ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 186606 بتاريخ: 1999/03/24، " غير منشور " : " حيث أن المادة 85 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 تنص على أن الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق " سندات " تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا ... و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار .

حيث و لما كانت الدعوى الراهنة ترمي إلى إبطال عقد الشهرة الذي أعده الطاعن بتاريخ 14 أفريل 1992 أما الموثق مرارشي تيجاني في إطار المرسوم رقم: 83-352 كما يتضح من الإجراءات المتبعة في الدعوى و هو السند الذي تم إشهاره أمام المحافظة العقارية بتبسة كما يتبين من تأشير المحافظ العقاري عليه، فإن قضاة المجلس بعدم مراعاتهم لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم: 63-76 المذكور أعلاه و المحتج به أمامهم يكونون قد خالفوا القانون مما يعرض قراراتهم للنقض" أشار إليه: حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.71.

شهرة من قبل الإدارة فإن كل من المحاكم العادية والجهات القضائية الإدارية تفصل ولكل منها مبرراته.

فبعض الجهات القضائية الإدارية تفصل بحجة أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على أن مخاصمات الإدارة ليست من اختصاص المحاكم العادية بل من اختصاص القضاء الإداري¹.

و المحاكم العادية تفصل على أساس أن العقود التوثيقية ليست بعقود أو قرارات إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية².

و قد تدخلت محكمة التنازع لفض هذا الإشكال في القرار رقم: 73 المؤرخ في: 2008/12/21: " القضاء الإداري هو المختص نوعيا بإبطال عقد توثيقي (عقد الشهرة) عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع"³.

و أيضا قرار المحكمة التنازع رقم: 95 المؤرخ في: 2011/01/31 : " القضاء الإداري مختص بالفصل في طلب إبطال عقد شهرة، عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع"⁴.

الفرع الثاني

آثار تسليم شهادة الحيازة و المنازعات المتعلقة بها

و لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 المتعلق بكيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها الإجراءات اللازمة لتحرير و لتسليم شهادة الحيازة و بإتمام هذه الإجراءات تسلم للمعني هذه الشهادة و يترتب على ذلك عدة آثار قانونية نوضحها على النحو الآتي:

أولاً: آثار تسليم شهادة الحيازة

تعد شهادة الحيازة سند غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار، وترتب لصاحبها جملة من الآثار ، والمكانات القانونية يمكن إيجازها في النقاط التالية:

¹ معلوي محمد، المرجع السابق، ص.53.

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.72.

³ مجلة المحكمة العليا ، صادرة عن المحكمة العليا ، عدد خاص، لسنة 2009، ص.263. أشار إليه : نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁴ مجلة المحكمة العليا ، صادرة عن المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2011، ص.372. أشار إليه: نفس المرجع، نفس الصفحة.

- شهادة الحيازة اسمية، فإذا توفي صاحبها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم. علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة، وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون¹.
- يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي، و المادة 14 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري.
- يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن حيازي عقاري من هيئات القرض و مؤسسات مالية العمومية لغرض تمويل الموسم الفلاحي أو مشروع بنا، إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري على الرغم من أن المادة 884 من قانون المدني توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز هنا يعامل معاملة المالك².
- يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو رخصة التجزئة طبقا للمادة 43 من القانون رقم : 90-25 المتضمن التوجيه العقاري رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01، نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، فالحائز عومل من قبل المشرع معاملة المالك³.
- يمكن لصاحب شهادة الحيازة التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم: 91-254 المذكور أعلاه، للمطالبة بعد انقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب⁴.
- لا يمكن للشركاء المشتاعين إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعاة الحصص على

¹ معلاوي محمد، المرجع السابق، ص.55.

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص.125.

³ عزوي حازم، المرجع السابق، ص. 101.

⁴ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق، ص.98.

رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، بمعنى آخر أن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكناً إلا إذا كان العقار قابل للقسم العينية.¹

- يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطالب بتسجيل اسمه في سجل الفلاحة وبالتالي الحصول على بطاقة فلاح المهنية.²

ثانياً: المنازعات التي تتعلق بشهادة الحيازة

إن الإجراءات السريعة المتعلقة بإعداد شهادة الحيازة تعطي الأهمية للاستغلال الأرض الفلاحية و استثمارها، أكثر مما تضمنه لتحري حقيقة أو صحة الحيازة التي تتوفر فيها شروطها، و منه الوصول إلى الحائز الحقيقي لهذا العقار و بالتالي ساهمت في ظهور عدة منازعات أثقلت كاهل المحاكم، التي منها ما يؤول الاختصاص فيها إلى القضاء العادي و منها ما يؤول إلى القضاء الإداري.

1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تتوزع المنازعات التي نظر فيها القضاء العادي بين القاضي العقاري و القاضي الجزائي.

أ- اختصاص القاضي العقاري

يختص هذا الأخير بالنظر في المنازعات التالية:

أ.1- دعوى الاعتراض

و نكون أمام هذه المنازعة في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، إذا كان الإجراء الجماعي، المقدم في أجل شهرين اعتباراً من تاريخ لصق نسخة من العريضة بمقر البلدية أو اعتباراً من نشر البلاغ في الصحافة الوطنية إذا كان عدد السكان يفوق عشرون ألف نسمة، حيث بناء على هذا الاحتجاج يتولى رئيس المجلس الشعب البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع أمام القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.³

و هنا يمكن أن نتصور أن موضوع الخصومة سينصب على الطعن في حيازة الحائز

¹ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية. المرجع السابق، ص.99.

² معلوي محمد، المرجع السابق، ص.55.

³ مادة 12 من المرسوم رقم: 91 - 254 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

بتخلف أحد أركانها (الركن المادي أو الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء والعلنية و الاستمرار) أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء¹.

أ.2- رفع دعاوى الحيازة

كما يختص القضاء العقاري بنظر دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي و هي دعوى منع التعرض و دعوى استرداد الحيازة و دعوى وقف الأعمال الجديدة.

- دعوى منع التعرض

هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي عارضه في حيازته ، سواء أكان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، و جب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي².

- دعوى استرداد الحيازة

هذه الدعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها بغير إرادته، و أساس تقرير دعوى استرداد الحيازة هو حماية النظام العام باعتبار أنه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه³.

- دعوى وقف الأعمال الجديدة

لقد تقررت هذه الدعوى لحماية الحيازة ، و تتميز عن دعوى منع التعرض بأنها تحمي

¹ قرار المحكمة العليا الرقم: 162028 بتاريخ: 1998/06/24 " غير منشور " : " أنه و لما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى الطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيازة المنصوص عليها بالمادة 39 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و المرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم: 91-254 .

فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم و أن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد أن الحيازة غير متوفرة الأركان، و أن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك قد أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا " . أشار إليه: حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.101.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ معلوي محمد، المرجع السابق، ص.59.

الحائز من خطر متوقع و يخشى الحائز حصوله من جراء أعمال جديدة يباشرها الغير.¹
لكن بخصوص هذه الدعاوى الثلاث جاء قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90 بأحكام كادت أن تؤدي إلى القضاء على أحكام الحيابة التقليدية، و ذلك بنص المادة 30 منه²، حيث فرض المشرع شرط جديدا لم يكن منصوص عليه في القانون المدني، إذ اشترط من يدع الحيابة أن يكون لديه سند حيازي يبرر وضع اليد على العقار المحوز.

و عليه السؤال المطروح هنا: هل يعد هذا الشرط قبليا يجب أن يتوفر في كل من يرفع دعوى الحيابة وفقا لقانون الإجراءات المدنية و القانون المدني؟

بتت المحكمة العليا على مستوى الغرفة العقارية في هذا الإشكال بعدم اعتبار شهادة الحيابة قيد على رفع الدعوى، إذ يكف إثبات الحيابة بشروطها و عناصرها و تأكد القاضي من ذلك لقبول دعوى الحيابة³، بحيث يمكن رفع دعاوى الحيابة دون حاجة إلى إثبات وضع اليد بشهادة الحيابة، كون أن هذه الوثيقة الإدارية شرعت فقط من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية و تمكين صاحبها ببعض الحقوق و الامتيازات التي لا تخول إلا للمالك⁴.

- دعوى التقادم المكسب

يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني إذا استوفت الحيابة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني. للملاحظة فإنه ترفع الدعوى على أساس التقادم المكسب الطويل المذكور في المادة 827

¹ حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص. 104.

² المادة 30 من قانون رقم: 25 - 90 المؤرخ في: 18 / 11 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانون يبرر هذه الحيابة أو هذا الشغل "

³ قرار المحكمة العليا رقم: 223939 مؤرخ في: 2002/01/23 المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2003، ص. 322 : "أن الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة و عليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس إنعدام شهادة الحيابة، يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون " .

قرار المحكمة العليا رقم: 386808 مؤرخ في: 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، صادرة عن المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2007 ص. 435. " لا تعد شهادة الحيابة شرط الممارسة دعوى الحيابة". أشار إليه: حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص. 107.

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

من القانون المدني¹.

ب- اختصاص القاضي الجزائري

يختص بالنظر في الجرائم التالية:

ب.1- جنحة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال الطرق الاحتيالية

جاء نصت المادة 46 من قانون التوجيه العقاري² لتيح للمالك الحقيقي أو لرئيس البلدية، أو للمدير الولائي للأمالك الوطنية، أو من يمثلهم رفع شكوى جزائية طبقا للأشكال القانونية المقررة من حيث الموضوع والإجراءات ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق تدليسية، أو تصريحات كاذبة أو أوراق أو وثائق مزورة ، و كل الوسائل التي ترمي إلى الحصول على هذا السند الحيازي بدون وجه حق ، بل أنه يعد تحت طائلة هذه المادة كل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة³.

و طالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحرك الدعوى العمومية ، فإن المتحصل على شهادة حيازة باستعمال طرق احتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف النيابة الجمهورية إذا حصل علمها بذلك⁴.

ب.2- جنحة التعدي على الحيازة العقارية

جاءت المادة 386 من قانون العقوبات القانون رقم: 06-23 المؤرخ في: 2006/12/20⁵ و هي كالتالي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20000 دج، كل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطريق

¹ معلاوي محمد، المرجع السابق، ص.61.

² المادة 46 من قانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح ، أو استظهر أوراق أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها ، فحصل أو سعى لحصول غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمال أو حاول استعمال شهادة ملغاة. و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص . 231.

⁴ معلاوي محمد، المرجع السابق، ص. 63.

⁵ القانون رقم: 06-23 المؤرخ في: 2006/12/20 المعدل و المتمم للأمر رقم: 66-156 المؤرخ في: 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات، (الجريدة الرسمية رقم : 84، لسنة 2006).

التدليسية.

و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحدة أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 10000 إلى 30000 دج.¹ من خلال التمعن في صياغة هذا النص باللغة العربية الذي ورد به مصطلح " انتزاع الملكية "قد نستبعد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي الإجرامي على الحيازة ، لكن بالرجوع إلى النص المقابل المحرر باللغة الفرنسية نجده قد أورد مصطلح "déposséder" و الذي يعني اصطلاحا "منع الحيازة"، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها تحت رقم: 70 المؤرخ في: 1988/02/02 حول موضوع التعدي على الحيازة: " يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو بطريق الغش.

و بناء على ذلك فلا جريمة و لا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"¹. كما و سارت غرفة الجنح و المخالفات في ذات الاتجاه في قرارين غير منشورين الأول يحمل رقم: 117996 مؤرخ في: 1995/05/21 و الثاني تحت رقم: 112646 مؤرخ في: 1999/10/09: " أن المشرع لا يقصد بعبارة " المملوك للغير " الملكية الفعلية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية. لذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعدها ليشمل أيضا الحيازة القانونية"².

2- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

بالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري تبين بأن شهادة الحيازة سند إداري صادر عن سلطة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعب البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم ومادامت كذلك فإنه إذا وقعت منازعة حولها فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري خصوصا في حالة ما إذا قام المالك الحقيقي بطلب

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.112.

² نفس المرجع ، نفس الصفحة.

إلغاء هذه الشهادة، أو رفعه لدعوى إدارية أخرى ضد المحافظ العقاري¹.

أ- دعوى إلغاء شهادة الحيازة

في حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيازة² من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة بإلغاء شهادة الحيازة³. استنادا إلى المعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع الجزائري كأساس لتمييز بين قواعد الاختصاص القضائي العادي والإداري، كما هو منصوص عليه في نص المادة 800 و بالخصوص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم: 09-08 المؤرخ في: 25/02/2008، و التي تضمنت أحكام خاصة بدعوى الإلغاء حينما نصت على ما نصت على ما يلي : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح المركزية للدولة على مستوى الولاية

- البلدية و المصالح الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

- دعاوى القضاء الكامل.

- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

ب- رفع دعوى ضد المحافظ العقاري

إذا ثبت و أن أقدم المحافظ العقاري إلى إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره نص المادة 39 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كتحريرها على أراض الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام ، أو في الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقود، فإن سلوكه

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص . 231.

² إلغاء شهادة الحيازة من طرف القاضي الإداري لا يكون بأثر رجعي لأن المالك الحقيقي، و إن كان المشرع خول له إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي سلمت للغير دون وجه حق، إلا أنه ألزمه بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحيته لاسيما البناء و الرهون، و في هذا حماية للغير الذي تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس المالك .أنظر: حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.112.

³ قرار المحكمة العليا رقم: 426996 مؤرخ في: 2007/12/12، مجلة المحكمة العليا ، صادرة عن المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2008، ص.215، إذ جاء فيه: " إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القضاء الإداري و ليس القضاء العادي ".

هذا يشكل خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية، و يعرض نفسه إلى المساءلة تأديبية والقضائية، لأن تصرفه تم عن سوء نية و الذي قد ينجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي و تطبيقا للمادة 23 من قانون الشهر العقاري الصادر بمقتضى الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فإنه تصرف المحافظ العقاري بإشهار شهادة الحياة يعتبر قرارا إداريا، و هو قابل للطعن فيه قضائيا¹.

إذ أنه ينبغي هنا التمييز بين توجيه الدعوى الإدارية للطعن ضد قرار المحافظ العقاري في إشهار شهادة الحياة ، و بين توجيه الدعوى الإدارية للطعن ضد هذا السند ذاته.

ب. 1- ففي الحالة الأولى دعوى الطعن في قرار المحافظ العقاري

إذ أقدم الشخص المضرور برفع دعوى إدارية ملتمسا من هيئة المجلس القضائية بإلغاء تصرف المحافظ العقاري الرامي إلى إشهار شهادة الحياة ، فإن مسألة الاختصاص القضائي هنا تؤول إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية المحددة طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

و ذلك لأجل استصدار قرار إداري قضائي يرمي إلى إلغاء القرار المتضمن إشهار شهادة الحياة، على أساس أن قرار المحافظ العقاري يعتبر قرارا إداريا صادر عن مديرية ولائية، لأن طابع نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طابع إداري، الشخص المكلف بإدارة المحافظة العقارية هو شخص خاضع لقانون الوظيف العمومي يدعى المحافظ العقاري مهمته مسك السجل العقاري و إشهار التصرفات العقارية طبقا لنص المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري³.

ب. 2- أما في الحالة الثانية رفع دعوى للطعن ضد السند الإداري

أي عند إقدام الشخص المضرور بتوجيه دعوى الإدارية للطعن ضد السند الإداري الممنوح للغير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتمثل في شهادة الحياة، فإن الاختصاص القضائي في هذه الحالة يؤول إلى الغرفة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص . 235.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.118.

العقار، على أساس دعوى القضاء الشامل التي تخول لشخص المضرور ليس الحق في طلب إلغاء شهادة الحيازة لمخالفتها لأحكام القانون المقررة في هذا المجال لتحريرها على أراضي شملها المسح العام للأراضي أو لتحريرها على أراضي حررت بشأنها عقود... و إنما له الحق أن يطالب الدولة¹، بالتعويض جبرا عما لحقه من أضرار على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه ولهذه الأخيرة أي الدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري شخصا على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي².

الفرع الثالث

المنازعات الناجمة عن إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

منح القانون: 07-02 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، صلاحيات واسعة للمدراء الولائيين للحفظ العقاري في تسيير و رقابة التحقيق العقاري و إعداد و تسليم سند الملكية، الذي يمكن أن يترتب على العمل به إثارة منازعات قضائية واسعة بين الملاك والحائزين أو الدولة و جماعاتها الإقليمية، و كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق الميداني، و هذه المنازعات منها ما يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري، و منها ما يؤول إلى اختصاص القضاء العادي³.

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يؤول الاختصاص للقضاء الإداري عندما نكون بصدد الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري أو دعوى إلغاء الترقيم العقاري، و هاتين الحالتين هما النتيجة الحتمية لإجراء معينة

¹ محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص.284.

² حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.118.

³ المذكرة رقم: 13086 المؤرخة في: 2013/12/30، الصادرة عن المدير العام لأملاك الوطنية، الموجهة إلى مدراء أملاك الدولة كل الولايات، مدراء الحفظ العقاري كل الولايات، السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، التي كان موضوعها التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و تلك المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، حيث نجد أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تسعى إلى تسوية النزاعات دون اللجوء إلى القضاء، كما و تطرقت هذه المذكرة لعدة مسائل أخرى أهمها وجوب التكفل بمصالح المواطنين كأجل الرد و إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للعقار محل التحقيق. أنظر الملحق رقم: 05

حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري¹.

1- الطعن في قرار رفض التقييم:

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي و أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري².

يحق للمعني رفع دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال أجل أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض³.

2- دعوى إلغاء التقييم العقاري:

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية التقييم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من القانون رقم: 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية و التي تكون من طرف وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي⁴.

وذلك للمطالبة بإلغاء التقييم⁵ المعني و هذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا

¹ محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص.284.

² المادة 17 من القانون رقم: 02-07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

³ المادة 829 من قانون رقم: 09-08 المؤرخ في: 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

⁴ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.177.

⁵ يلاحظ أن الطعن القضائي يكون ضد مقرر التقييم المؤقت لأنه هو الذي يشهر بالمحافظة العقارية عملا بنص المادة 16 من القانون رقم: 02-07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و بالتالي يرتب الحق العيني لفائدة المستفيد، و لا يتم الطعن في سند الملكية غير المشهر بالمحافظة العقارية كونه يعد مجرد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري. أنظر: محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص.284.

بنص المادتين 17 فقرة 03 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري، في حالة ما إذا ما قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترتيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير¹.

وتكون الدولة هي المسؤولة على الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأديته مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية، و في كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملا بنص المادة 23 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري².

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

و هي تتمثل في منازعات يختص بها قاضي العقاري و أخرى يختص بها القاضي الجزائي

1- المنازعات التي يختص القاضي العقاري:

مادام أن القانون رقم: 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 وما بعدها من القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند ملكية³.

و خلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعترض أن يطعن في حيازة الحائز بتخلف أحد أركان الحيازة أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الإخفاء، و ترفع الدعاوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.172.

² تنص المادة 23 من الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسته مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى ".

³ محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص.284.

الحيازة أمام القسم العقاري بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف و تجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية¹.

2- المنازعات التي يختص القاضي الجزائي:

جاء في نص المادة 18 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنة الإدلاء بإقرارات كاذبة، و إذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة و يقع تحت طائلة المادة 220 و ما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير أن كانت رسمية عرفية أو إدارية².

و تنصيص المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي، الحائز بالأفضلية...) ليس لها الحق في تقديم شكوى، كذلك و طالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال طرق احتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية متى حصل علمها بذلك³.

¹ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.172.

² محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص.285.

³ حمدي عمر باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص.182.

الخاتمة

توصلنا من خلال دراسة آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري أن المشرع الجزائري و منذ استعادة السيادة الوطنية سعى إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية، من خلال ترسانة من النصوص اختلفت باختلاف الحقبة الزمنية الصادرة فيها، و ذلك سعيا لتدارك الوضعية المعقدة التي خلفتها المرحلة الاستعمارية و كذا الفترة الاشتراكية، بحيث جاء قانون التوجيه العقاري بآليات قانونية تضمن تطهير الملكية العقارية الفلاحية و هو ما تطرقنا إليه في فصلي هذه المذكرة.

حيث درسنا في الفصل الأول العوامل التي أدت إلى تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة و العائدة أساسا إلى الموروثات الثقيلة التي خلفتها المرحلة الاستعمارية الطويلة و كذا السياسة العقارية المتبعة عشية الاستقلال في ظل الاشتراكية.

حيث عمدت الإدارة الفرنسية من خلال النصوص القانونية و التنظيمية التي سنتها بالجزائر و ذلك لإخضاع العقار الفلاحي التابع للأهالي للقانون الوضعي الفرنسي بهدف خدمة مصالح المعمرين و تشجيع استقرارهم بالجزائر و هذا على حساب الأهالي، حيث تمايزت أهداف هذه النصوص بحسب الفترة التاريخية الصادرة فيها.

كما و تطرقنا إلى مسألة فشل عملية تطهير العقار الفلاحي خلال الفترة الممتدة ما بين: 1962 إلى 1987 حيث أنه غداة الاستقلال وجدت السلطة الحاكمة آنذاك نفسها أمام وضعية عقارية معقدة، فسعت إلى تطهير العقار الفلاحي من مخلفات الفترة الاستعمارية، بسن عدة نصوص تميزت بتأثرها بالتوجه الإيديولوجي آنذاك فكانت تمجد الملكية الجماعية و المتمثلة في ملكية الدولة على باقي أصناف الأملاك العقارية الأخرى.

فتكريسا لمبدأ ملكية الدولة للعقار الفلاحي تم التعدي على حق الملكية الفلاحية الخاصة، و ذلك بمناسبة تدابير حماية و تسيير الأملاك الشاغرة و أيضا و بهدف توسيع نطاق أملاك الدولة الفلاحية استعملت عدة طرق كان أهمها تأميم الأراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، و هو الأمر الذي أدى إلى فشل عملية تطهير العقار الفلاحي خلال تلك الفترة.

كما و تطرقنا في الفصل الأول لمسألة تطهير العقار الفلاحي للفترة ما بعد 1990 و هذه المرحلة جاءت نتيجة لتأخر المعتبر للمسح العام للأراضي و تبني الجزائر نظام الاقتصاد

الحر، و هو الأمر الذي استدعى البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، كما أنه أدخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية في المجال العقار عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للأرض الفلاحية .

و أما الفصل الثاني فخلصنا من خلاله أن المشرع سعى إلى إعادة النظر في الهيئات المشرفة على العقار الفلاحي، لأجل تسريع عملية المسح من جهة و توفر سندات الملكية للملاك الخواص التي تحقق الايمان العقاري و تعطي دفعا قويا للاستثمار في العقار الفلاحي، كون هذه الاستثمارات تحتاج لعملية تمويل بواسطة القروض البنكية الذي يحتاج أساسا إلى معرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية الفلاحية محل الاستثمار.

فسعى المشرع إلى إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية و ذلك بتنشيط دور المحافظة العقارية و إدارة المسح حيث أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي كهيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري و تتكفل بالإسراع في انجازها، كما ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الهيئات التي استحدثت لأجل عملية تطهير العقار الفلاحي و كهيئة إدارية مشرفة على تسيير و تنظيم هذا القطاع، و قد أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و نظرا للنتائج الهزيلة التي حققها المسح العام للأراضي و تسليم سندات الملكية للفلاحين، بادر المشرع إلى إيجاد آليات موازية لأجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية في المناطق غير الممسوحة تمثلت في المرسوم رقم: 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي اثبت قصوره وألغى بموجب القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

بالإضافة إلى نص على العمل بشهادة الحياة والتي تسمح لحاملها على الحصول على رخص البناء و توقيع قروض الرهنية من جهة، و من جهة أخرى تسمح بتقليص آجال المسح عند العمل القانون رقم: 07-02 المذكور أعلاه .

كما و تطرقنا خلال هذا الفصل لأهم الآثار الناتجة على تسليم هذه السندات. ومن خلال هذين الفصلين توصلنا إلى نتائج من شأنها تشكيل إجابة لتلك الإشكالية الدائرة حول ماهية الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الفلاحية و هل وفق في ذلك، و كذا التساؤلات المتفرعة عنها، و عليه نستعرض تلك النتائج على النحو الآتي:

- أن الفترة الاستعمارية الطويلة و النصوص القانونية و التنظيمية المستحدثة فيها أدت إلى وضعية عقارية معقدة خاصة على مستوى سندات الملكية من تغييب و غموض لهذه السندات، كما أن الفترة الاشتراكية أدت إلى زيادة تعقد تلك الوضعية كونها ارتبطت بمرحلة التعدي على الملكية الفلاحية الخاصة و شهدت حالات لتقييد المعاملات العقارية الفلاحية .

- أن الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول بؤادر التطهير العقاري بصفة عامة و التطهير العقاري الفلاحي بصفة خاصة و كآلية مباشرة للتطهير العقاري، غير أن التأخر المعتبر لعملية المسح حال دون تحقيق عملية تطهير العقاري الفلاحي بصفة نهائية و شاملة.

- أن المشرع أصدر المرسوم رقم: 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، كآليات موازية تغطي تأخر المسح العام للأراضي، محددا من خلاله نطاق تطبيقه و كيفية إصدار عقد الشهرة، إلا أنه نظرا لبساطة الإجراءات و لكون العقد مبني على مجرد تصريحات طالبه و نظرا لكثرة النزاعات المتعلقة بإلغائه، تم التراجع عنه بموجب القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- أن المشرع و بموجب قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 أعطى لكل حائز لقطعة أرضية لمدة لا تقل عن سنة الحق في استصدار شهادة الحياة من رئيس البلدية التي تقع الأرض. لكن ما يعاب على تلك الشهادة أنها لا تعطي لصاحبها إلا الحق في طلب رخصة بناء أو رهن العقار لدى المؤسسات المالية و كذلك ممارسة دعاوى الحياة المنصوص عليها في القانون المدني و الإجراءات المدنية و الإدارية، فالمادة 41 و ما يليها من قانون التوجيه العقاري جعل شهادة الحياة اسمية لا يجوز التصرف فيها و لا تنتقل للورثة إلا عن طريق تقديمهم طلب في أجل سنة من وفاة مورثهم في حين نرى أن المادة 43 من نفس القانون تسمح لمن يحوز هذه الشهادة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي كما أن المادة 44 تسمح للحائز

من توقيع رهن على العقار محل شهادة الحيازة، فكيف لصاحب شهادة الحيازة أن يرهن العقار في حين أن القانون لا يسمح ببيعه؟ وهل أن الرهن المذكور يشكل ضمانا حقيقيا للمؤسسة المقرضة؟ فإذا لم يسدد المقرض الدين في آجاله فهل يحق للبنك بيع العقار الذي لا يمكن لصاحبه بيعه؟

هذه التناقضات أدت على المستوى العملي إلى عدم قبول شهادة الحيازة من قبل البنوك الجزائرية حيث لا يقبل في ملف القرض إلا عقد الملكية رغم أن شهادة الحيازة تم إقرارها منذ 1990 بموجب قانون التوجيه العقاري إلا أنه لم يتم الاعتراف بها من قبل البنوك الجزائرية إلا في سنة 2011 من قبل بنك الفلاحة و التنمية الريفية بمنحه القروض مقابل رهن العقار محل شهادة الحيازة.

- أن المشرع أصدر القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أين حدد إجراءات خاصة تهدف أساسا إلى تحصل الحائز على سند يثبت ملكيته و بالتالي التمتع بجميع سلطات المالك، غير أن ما يلاحظ على هذا القانون أنه جاء بصيغة الاختيار و لا يحمل في مضمونه الطابع الإلزامي لمباشرته من قبل المواطنين و هو ما جعل هؤلاء لا يلجئون للاستفادة منه نظرا لمحدودية ثقافتهم القانوني من جهة و نظرا لمحدودية مواردهم من جهة أخرى.

- من خلال هذه النتائج يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يوفق في تحقيق الغاية المرجوة من الآليات القانونية التي جاء بها القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري و التي تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية، و ذلك بسبب العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي، و بسبب الطابع الاختياري الذي تميزت به الآليات الموازية لعملية تطهير العقاري، غير أنه لا يمكننا إنكار ما حققته هذه الآليات من إيجابيات على العموم.

و أخيرا ومن خلال النتائج المتوصل إليها و النقائص الملحوظة أعلاه فإننا نقترح توصيات من شأنها أن تكون الحل لهذه النقائص و لمشكلة تطهير الملكية العقارية الفلاحية و التي نستعرضها على النحو الآتي:

- نناشد الدولة الجزائرية أن تدعم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ماليا بقروض بدون فائدة كون عملية المسح عملية ضخمة و مكلفة ماليا و كون هذه العملية ستتيح بإتمامها على كافة التراب الوطني وضعية عقارية مستقرة و توفر سندات الملكية للملاك الخواص.

- كما و نناشد الدولة الجزائرية من تمكين الخواص الحائزين للأراضي الفلاحية الشاسعة في الأرياف للاستفادة من قروض بدون فائدة و ذلك لتدعيم عملية المسح العام للأراضي عن طريق تدابير القانون رقم : 07-02 المذكور أعلاه.
- كما و يجب فتح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في أعمال المسح عن طريق دفاتر شروط نظامية أما الخواص للاضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي، و ذلك بتنفيذ القانون 07-02 و إعطاء دور أكبر لهذه الآلية و الاعتماد على المسح المباشر من قبل الخواص على نفقة صاحب طلب التحقيق و المعاينة.
- تفعيل التعاون مع وكالات و مصالح المسح الأجنبية
- تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال مده بالإمكانيات البشرية و المادية.
- تم بحمد الله و شكره و صلى اللهم و سلم على سيدنا محمد و على آله و صحبه الطاهريين.

الملاحق

الملحق رقم: 01

المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم المرسوم

التنفيذي رقم: 490-97 مؤرخ في: 1990/12/20

الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 33 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1409 الموافق 21 ديسمبر سنة 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989، لاسيما المادتان 80 و 81 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 36 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 31 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، لاسيما المادة 38 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 230 المؤرخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 231 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم شروط إنجاز عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني.

المادة 2 : يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه.

المادة 3 : تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في مفهوم هذا المرسوم المساحات المبيّنة أدناه :

- يقدم مشروع الميزانية إلى الوزارة الوصية وإلى الوزارة المكلفة بالمالية للموافقة عليه .

المادة 12 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما أحكام المادتين 9 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 143 المؤرخ في 20 ذي الحجة عام 1415 الموافق 20 مايو سنة 1995 والمذكور أعلاه.

المادة 13 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997.

أحمد أويحيى

★

مرسوم تنفيذي رقم 97 - 490 مؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الفلاحة و الصيد البحري،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب-ج-د-م	مسقية	1	خضر	1,5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
	غير مسقية	1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى / أعلاف	7
		3	زراعات صناعية / زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بور	18
		2	بقول جافة / زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى / خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1
		3	زراعات النخيل / زراعات كبرى	3,5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 أعلاه.

- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 2 أعلاه.

المادة 6 : إن عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشئت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية، يجب في كل الحالات أن يحترم فيها الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه.

المادة 4 : تتوزع المساحات حسب قدرات المناطق الآتية :

- المناطق أ، ب، ج، د، كما هي محددة في أحكام المادتين 80 و 81 من القانون رقم 88 - 33 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989 والمذكور أعلاه.

- المنطقة (م) كما هي محددة في ملحق هذا المرسوم.

- المنطقة (و) هي المنطقة التي تتكون من الأراضي الصحراوية كما هي محددة في أحكام المادة 18 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

المادة 5 : كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية، لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين :

المادة 7: يجب على الموثقين والمحافظين العقاريين المكلفين بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم.

المادة 8: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997.

أحمد أويحيى

الملحق

تعتبر مناطق جبلية أقاليم البلديات الآتية:

ولاية الشلف: بوقادير - مصدق - تنس - بني راشد - الحجاج - بنايرية - تلعة - الأبيض مجاجة - الكريمة - وادي قوسين - أولاد بن عبد القادر - تاجنة - السنجاس - عين مران - تاوقريت - الزبوجة - بريرة - بني حواء - أبو الحسن - بني بوعتاب - أولاد فارس - المرسى - سيدي عكاشة - سوق البقر.

ولاية باتنة: مروانة - ايشمول - رأس العيون - منعة - تكوت - أريس - ثنية العابد - بوزينة.

ولاية بجاية: فرعون - توجة - بوحزمة - تاويرت اغيل - درقينة - ملبو - شلطة - أوقاس - أكفادو - تامقرة - بني جليل - لفلاي - سوق الاثنين - أنكار - خراطة - تينبذار - سيدي السعيد - صدوق - ذراع القايد - آيت رزين - تامريجت - تيشي - شميني - آيت اسماعيل - سمعون - السوق أوفلا - بوخليفة - كنديرة - تاسكريوت - تيزي نبربر - تيفرة - تيبان - بني معوش - اغرم - برباشة - بوجلجل - أمالو - بني كسلة - اغيل علي - أولاقن - بني مليكش.

ولاية البليدة: الشريعة - بوعرفة - جبابرة - حمام ملوان - بوقرة - صوحان - عين الرمان.

ولاية البويرة: قرومة - معة - أغبالو - سوق الخميس - عمر - عين الترك - القاديرية - برج أو حريص

- الدشمية - حنيف - أهل القصر - بوكرم - مزدور - بودربالة - أولادراشد - الحيزر - اليسري - تاويرت - الأخرية - جباحية - الماجن.

ولاية تلمسان: الرمشي - داريغمراسن - سيدي الجيلالي - الفحول - السبعة شيوخ - بني بهدل - صبرة - تيرني بني هديل - حنين - الغزوات - السواحلية - تيانث - السواني - مسيرة فواقة - سوق الخميس - جبالة - سوق الثلاثاء - عين الغرابة - وادي الشولي - بني ورسوس - المنصورة - عين فزة - بني بوسعيد - بني صميل - بني سنوس - مرسي بن مهدي - العين الكبيرة - باب العسة - ندرومة.

ولاية تيارت: سيدي بختي - تاخمرت.

ولاية تيزي وزو: عين الحمام - آيت يحيى - أقبيل - آيت محمود - مقلع - فريحة - المعانقة - تيزي نثلاثة - مشتراس - آيت بومهدي - بني يني - أرجن - بني دواله - أغريب مأكودة - إيلتين - ايفليس - ذراع الميزان - بوزقن - بوجيمة - تيزي غنيف - آيت أقواشة - وادي قصاري - بونوح - واضية - سوق الإثنين - آيت شفة - أزفون - آيت خليلي - بني زمنزر - تقزرت - سيدي نعمان - إفرحونن - جبل عيسى ميمون - أبودرارن - عزازقة - بوغني - أقني قفران - أيلولة أومالو - ايفيغاء - مزرانة - إككورن - آيت أومالو - أمسوحال - الأربعاء نايت إراثن - تيرمتين - آيت بوعدو - زكري - أقرو - أسي يوسف - واقنون - ياطفان - آيت تودرت - عين الزاوية - بني زيكي - مكيرة - واسيف.

ولاية جيجل: اراقن - العنصو - أولاد يحيى - خدروش - العوانة - سيدي عبد العزيز - بودريعة بني ياجيس - زيامة منصورية - غباله - تاكسنة - الشقفة - بوراوي بلهادف - الجمعة بني حبيبي - الشحنة - جيملة - برج الطهر - الميلية - سلمى بن زيادة - أولاد رابح - سيدي معروف - بوسيف أولاد عسكر - وجانة - السطارة - القنارنوشفي.

ولاية سطيف: عين الكبيرة - جميلة - بوقاعة - بني عزيز - بني ورثيلان - بني فودة - عين الروي - أولاد عدوان - تاشودة - راع قبيلة - عموشة -

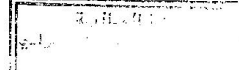
الملحق رقم: 02

المذكرة رقم: 05590 المؤرخة في: 2013/06/06

الصادرة عن المدير العام للأمن الوطني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL



27 جوان 2013
5014

الجزائر، في 06 JUNE 2013

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم و/م ع/أ و/م ع/م أ/م أ ع

المدير العام للأموال الوطنية
إلى

№ 05590

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري (كل الولايات)
السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة (كل الولايات)



الموضوع: عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية -
كيفية التسوية

المرجع: المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

لقد لوحظ أن عددا من العرائض الواردة إلى الإدارة المركزية تتعلق بطلبات تخص
المطالبة بعقارات سجلت أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة و رقمت في
السجل العقاري باسمها، غير أن ملكيتها قد تعود للبلدية أو مؤسسة الوقف أو للخواص،
حسب التصنيف القانوني للعقارات المنصوص عنه ضمن أحكام المادة 23 من القانون
رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري.

إن الملفات المقدمة تخص المطالبة بالحصول على دفاتر عقارية، صادرة خاصة من طرف
خواص، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكية
العقارية و معترف بها قانونا، حيث تتعلق هذه العقود و السندات بعقارات تم تسجيلها و ترقيمها
في حساب الدولة، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان، كما أن هذا راجع أساس لغياب
الملاك أثناء أشغال المسح في الميدان و إلى بعض المؤشرات التي قد توحي بأن العقارات
المعنوية قد تكون ملك للدولة (على سبيل المثال: أراضي شاسعة، أرض فلاحية).

و حفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية و كذا السندات المعترف بها قانونا، فإنه يتعين، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات، حسب نفس الكيفية التي نصت عليها التعليمتين المتعلقةتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المشار إليهما بالمرجع، نظرا لتشابه الوضعتين.

هذا و يتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة تسجيل، عن طريق الخطأ، أملاك عقارية، تابعة قانونا للدولة، باسم الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية، الخ...) و تجنب اللجوء إلى العدالة تفاديا للمنازعات التي نحن في عنى عنها.

المندوب العام للأحياء السكنية

مضامير



ملحق رقم: 03

تصريح شرفي خاص بملف شهادة الحياة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بلدية :

تصريح شرفي و بعد الملف

(تطبيقا للقانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)

أنا أو نحن (1) الممضي أسفله أو الممضون أسفله (2))

الاسم :
اللقب :
ابن : و :
تاريخ و مكان الميلاد :
صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم :
سلمت من طرف : بتاريخ :
المهنة :
السكن :

أصرح أو نصرح (1) بشرفي نا

أو بشرفنا (1) و بعد الملف بأنني (1) أمارس أو نمارس (1) حيازة

عن حسن نية على العقار المذكور أسفله منذ : شهرا (1) إلى غاية يومنا هذا .

بالإضافة إلى ذلك أشهد، نشهد (1) بأن العقار السالف الذكر كان قبل هذا، و في الفترة المذكورة سابقا،

موضوع حيازة من طرف (3) :

و قد خلفت، خلفنا (1) الأشخاص الموقعين أسفله :

- عن طريق الإرث (4)

- عن طريق الاقتناء الشفوي أو بواسطة عقد عرفي بتاريخ : (5)

الإمضاء مصادق عليه :

قوائم العقار :

1 . طبيعته و قوامه (6) :

2 . مساحته :

3 : حدوده و أسماء مجاوريه إن وجدوا : من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

4 : المكان المسمى . الحي . الشارع :

5 : البلدية :

ملحق رقم: 04
عريضة شهادة الحياة

(عريضة طلب شهادة الحيازة)

من السيد :
المولود بتاريخ :
ابن : و ابن :

في :
إلى السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية :

الموضوع : عريضة طلب شهادة الحيازة

يسعدني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بهذه العارضة و المتضمنة
طلب شهادة حيازة للعقار الذي هو في حيازتي بواسطة التقادم
و المبين كما يلي :

- قطعة أرض المسماة :
- المقدر مساحتها :
- المحددة كما يلي :
- يحدها شمالا :
- يحدها جنوبا :
- يحدها شرقا :
- يحدها غربا :

مصادقة البلدية

امضاء المعني بالأمر

الملحق رقم: 05

المذكرة رقم: 13086 المؤرخة في: 2013/12/30

الصادرة عن المدير العام لأملاك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL



وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم 13035
و/م ع ا و/م ع م ا م ا ت ع

2014 حاشي 296
الجزائر، في

المدير العام للأموال الوطنية
إلى



السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة - كل الولايات -
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري - كل الولايات -
بالتبليغ إلى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري - كل النواحي -

الموضوع: التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 و تلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير

لوحظ في الآونة الأخيرة من خلال البريد الوارد إلى الإدارة المركزية من طرف بعض المواطنين أن طلباتهم المودعة في إطار أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و تلك المتعلقة بتسوية حساب المجهول تستغرق وقت طويل في التكفل بها و معالجتها من طرف بعض مدراء الحفظ العقاري الولائيين.

إن السبب الرئيس يكمن في طول مدة رد مديريات أملاك الدولة على الطلبات الصادرة من مصالح الحفظ العقاري للملفات المتعلقة بالعمليتين، و التي قد تفوق في بعض الأحيان السنة و هناك من لا يتم الرد عليها.

إضافة إلى هذا الإشكال، هناك مسألة أخرى تتعلق بمدى ضرورة إبداء رأي مصالح مديريات أملاك الدولة حول الوضعية القانونية للعقارات المعنية بتسوية حساب المجهول، خاصة تلك التي يفترض أصحابها لسندات، و مدى أحقية الدولة عليها من عدمها، حيث لوحظ أن بعض المديريات الولائية لأموال الدولة تلزم المواطنين المعنيين، بعد استدعائهم لدى مصالحها، من تقديم ما يبرر أحقيتهم على العقارات محل طلب التسوية، دون القيام بالتحقيقات اللازمة، حيث في حال عدم توفير وثائق إثبات الملكية، فإن مدراء أملاك الدولة يطالبون بترقيم العقارات نهائيا باسم الدولة.

أما النقطة الثالثة و الأخيرة تتعلق بعدم اهتمام بعض مدراء الحفظ العقاري بالإجراءات المنصوص عنها ضمن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر، لأسباب غير موضوعية في بعض الحالات.

في هذا الصدد، يشرفني إعلامكم و تذكيركم بمحتوى المذكرات الصادرة من قبل في هذا الشأن، و التي قد يبدو أنها لا تطبق في أرض الواقع، مما يستتبع عدم الجدية في التكفل بمصالح المواطنين.

* *

*

بالنسبة للمسألة الأولى، و المتعلقة بأجال الرد:

عن الملفات المودعة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، فإن التعليلة رقم 03 المؤرخة في 2008/9/27، المتخذة تطبيقاً لأحكام هذا القانون، قد أكدت ضمن الفقرة رقم 4.2.2.4 (تحت عنوان: تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق) إلى ضرورة تخصيص مصالح أملاك الدولة لرد يتضمن التصريح حول مدى أحقية الدولة، يوجه إلى مديريات الحفظ العقاري المشرفة على عملية معاينة حق الملكية العقارية، غير أنها لم تحدد آجال لذلك، مما دفع بالإدارة المركزية من تحديد عبر المذكرة رقم 400 المؤرخة في 2010/01/17 مدة الشهر من تلقي رسالة مدير الحفظ العقاري.

عن الملفات المودعة في إطار إجراءات تسوية حساب المجهول، و بالنظر إلى محتوى التعليلة رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/04 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، فإن مصالح أملاك الدولة ملزمة بتخصيص الرد في أجل لا يتعدى خمسة و أربعين (45) يوم من تاريخ مراسلتها من طرف مديرية الحفظ العقاري.

تجدر الإشارة إلى أن في حال عدم الرد ضمن هذه الآجال، فإن مصالح الحفظ العقاري ملزمة بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري و تسوية حساب المجهول. كما أن مسؤولية المدير الولائي لأملاك الدولة تكون قائمة في هذه المجال.

عن المسألة الثانية المتعلقة بضرورة تصريح مديريات أملاك الدولة بأحقية الدولة من عدمه على عقارات محل معاينة حق الملكية أو تسوية حساب المجهول.

بالنسبة لهذه النقطة و كما سبق ذكره أعلاه، فإنه على مصالح أملاك الدولة القيام بالتحقيقات الضرورية و ليس الاكتفاء بدعوة المعنيين لتقديم ما يثبت أحقيتهم على العقارات المطالب بها.

إضافة إلى هذا، و خاصة بالنسبة للعقارات المعنية بإجراءات التسوية لحساب المجهول، فإنه من الضروري أيضاً إبداء الرأي فقط في ما إذا كانت للدولة حقوق على هذا النوع من العقارات.

بالنسبة للنقطة الثالثة، و المتمثلة في رفض بعض مدراء الحفظ العقاري التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27.

إن مثل هذه التصرفات تم الإبلاغ عنها في العديد من المرات من طرف المواطنين الذين يستقبلون بمقر الإدارة المركزية و الذين لهم علاقة بالموضوع، و هو التصرف الذي يسئ بسمعة إدارتنا، مما اضطر إلى اتخاذ مستقبلاً إجراءات ردعية ضد المتسببين في هذا الإخلال غير المبرر في معظم الأحيان.

أطلب من مدراء الحفظ العقاري و بإلحاح إلى توفير الشروط الضرورية المحتواة ضمن
التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/9/27، مع بذل أكثر جهد للتكفل بهذه العملية الهامة.

كما أنه لن يقبل أي تأخير في معالجة الملفات المودعة لهذا الغرض، و عند الاقتضاء سوف
تتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة.

* *
*

أولي أهمية بالغة للامتثال و التقيد لمحتوى هذه التعليمة و التعليمات السابقة المتعلقة
بالموضوع.





قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ/ الكتب باللغة العربية

1. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
2. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2003.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية. دار هومة، الطبعة الحادية عشرة، الجزائر، 2009.
5. _____، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. دار هومة، الجزائر، 2013.
6. _____، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة، الجزائر، 2004.
7. _____، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2001.
8. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003.
9. دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2011.
10. زروقي ليلي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي). الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001.
11. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية). منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، لبنان، 2000.
12. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دار هومة، الجزائر، 2004.
13. عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها. دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
14. علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر. دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
15. عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
16. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير. الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.

17. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2010.
18. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الجزائر ، دون سنة نشر.
19. يحيوي اعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية. درا هومة، الجزائر، دون سنة نشر.

ب/ الكتب باللغة الفرنسية

1. Cherif Rahmani, Evolution du régime foncier en Algérie, Direction Générale du Domaine National, Unité de Formation continue , Alger ,2006

ثانيا: النصوص القانونية

1. الدستور الجزائري لسنة 1989
2. القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح ، (الجريدة الرسمية رقم: 34 لسنة 1983).
3. القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، (الجريدة الرسمية رقم: 50 لسنة 1987).
4. القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 49 لسنة 1990).
5. القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير (الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990)
6. القانون رقم: 06-23 المؤرخ في: 20/12/2006 المعدل و المتمم للأمر رقم: 66-156 المؤرخ في: 08/06/1966 ، المتضمن قانون العقوبات، (الجريدة الرسمية رقم : 84، لسنة 2006).
7. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (الجريدة الرسمية رقم: 21 لسنة 2008) .
8. القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010 ، يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للامك الخاصة للدولة، (الجريدة الرسمية رقم: 46 لسنة 2010).
9. المرسوم رقم: 62-20 المؤرخ في: 22/10/1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير الذاتي في المزارع الشاغرة، (الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1962).

10. المرسوم رقم: 62-03 المؤرخ في: 1962/10/23 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، (الجريدة الرسمية رقم: 01 لسنة 1962).
11. المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في: 1963/03/18 يتضمن تسيير الاموال الشاغرة ، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1963).
12. المرسوم رقم: 63-168 المؤرخ في: 1963/05/09، يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة ، (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1963).
13. المرسوم رقم: 63-276 المؤرخ في: 1963/07/26 المتعلق بأراضي القياد و البشاغات ، (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1963).
14. المرسوم رقم: 83-388 المؤرخ في: 1963/10/01 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ، (الجريدة الرسمية رقم: 73 لسنة 1963).
15. المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1976).
16. المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية رقم: 30 لسنة 1976).
17. المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، (الجريدة الرسمية رقم: 21 لسنة 1983).
18. المرسوم التنفيذي رقم: 84-400 المؤرخ في: 1984/12/24 المعدل للمرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية رقم: 71 لسنة 1984).
19. المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، (الجريدة الرسمية رقم: 54 لسنة 1989).
20. المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 10 لسنة 1991).
21. المرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 1991/04/27 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، (الجريدة الرسمية رقم: 20، لسنة 1991).
22. المرسوم رقم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، (الجريدة الرسمية رقم: 36 لسنة 1991).
23. المرسوم التنفيذي رقم: 94-89 المؤرخ في: 1994/04/10 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-117 الصادر بتاريخ: 1991/04/27 المتضمن إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة، (الجريدة الرسمية رقم: 22 لسنة 1994).

24. المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المؤرخ في: 15/02/1995 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1995).
25. المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1996)
26. مرسوم التنفيذ رقم: 96-119 مؤرخ في 06/04/1996 ، يحدد كفاءات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 22 لسنة 1996).
27. المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20/12/1997 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية رقم: 84 لسنة 1997).
28. المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المؤرخ في: 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية،(جريدة الرسمية رقم: 26 لسنة 2008).
29. الأمر رقم: 62-20 المؤرخ في : 24/08/1962 ، المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسجيرها ، (الجريدة الرسمية رقم: 12 لسنة 1962).
30. الأمر رقم: 64-258 المؤرخ في: 27/08/1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها ، (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1964) .
31. الأمر رقم: 64-258 المؤرخ في: 27/08/1964 المتضمن مصادرة أراضي المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها. (الجريدة الرسمية رقم: 53 لسنة 1964).
32. الأمر رقم: 66-102 المؤرخ في: 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، (الجريدة الرسمية رقم: 36 لسنة 1966).
33. الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 30/12/1968 ، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، (الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 1968).
34. الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، (الجريدة الرسمية رقم: 97 لسنة 1971).
35. الأمر 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 92 لسنة 1975).
36. الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/11/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في: 13/05/2007 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية رقم: 78 لسنة 1975).
37. الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل.(الجريدة الرسمية رقم: 81 سنة 1976).

38. الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995 المتضمن التوجيه الفلاحي، المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية رقم: 55 لسنة 1995).

ثالثا: المقالات

1. بوشريط حسناء، " آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ". مجلة المفكر، العدد الحادي عشر، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2014.
2. بوضياف عمار، " المسح العقاري و إشكالاته القانونية " . مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، دورية صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي تبسة، الجزائر، أفريل 2006.

رابعا: الدراسات الجامعية

أ/- أطروحات الدكتوراه:

1. رحايمية عماد الدين، " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ". أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014.
2. لبيض ليلي، " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري "، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، منشورة، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011/2012.

ب/- رسائل ماجستير

1. بوزيتون عبد الغني، " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " . مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009/2010.
2. بوعافية رضا، " أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ". مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008/2009.
3. عزوي حازم، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري " . مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، منشورة، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009/2010.

ج/ مذكرات الماستر:

1. زيناني مسعودة، علاق خديجة. " تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري ". مذكرة للحصول على شهادة الماستر في قانون عقاري، منشورة، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012/2013.
2. معلوي محمد، " شهادة الحياة في إطار قانون التوجيه العقاري ". مذكرة ماستر في القانون العقاري، منشورة، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، 2012/2013.

خامسا: المجموعات القضائية

أ- المجلات القضائية:

1. المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا، العدد 03 ، لسنة 1993.
2. المجلة القضائية ، صادرة عن المحكمة العليا ،العدد 05 ، لسنة 1997.
3. المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا ،العدد 02 ، لسنة 1997.
4. المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا ،العدد 01، لسنة 2003.
5. مجلة المحكمة العليا، صادرة عن المحكمة العليا ، العدد 01 ، لسنة 2007.
6. مجلة المحكمة العليا ، صادرة عن المحكمة العليا ،العدد 01، لسنة 2008.
7. مجلة المحكمة العليا ، صادرة عن المحكمة العليا، عدد خاص لسنة 2009.
8. مجلة المحكمة العليا، صادرة عن المحكمة العليا ، العدد 01، لسنة 2011.

ب- مجلات مجلس الدولة:

1. مجلة مجلس الدولة ، صادرة عن مجلس الدولة، عدد 01، لسنة 2002 .

الفهرس

إهداء

كلمة شكر

مقدمة	8 - 5
الفصل الأول: تطهير العقار الفلاحي في الجزائر	10 - 67
المبحث الأول: تعقد وضعية العقار الفلاحي خلال المرحلة السابقة لسنة 1990	12
المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي خلال الفترة الاستعمارية	13
الفرع الأول: تكوين رصيد عقاري للدومين العام من الفترة ما بين: 1830 - 1855	13
أولاً: صدور الأمر المؤرخ في: 1844/10/01 بشأن الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأهالي و التي تخضع لنظام الشريعة الإسلامية أو التي لا يحوز أصحابها سندات تثبت الملكية	14
ثانياً: صدور الأمر المؤرخ في: 1846/07/21 المتعلق بإحصاء العام لأراضي الأهالي و أراضي العرش	14
ثالثاً: صدور القانون المؤرخ في: 1851/06/16 المتضمن تحديد الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر	16
الفرع الثاني: الفرنسية الشاملة للأملاك العقارية الفلاحية للأهالي الفترة ما بين: 1863 - 1873	17
أولاً: صدور قانون أعيان أملاك الدولة المؤرخ في: 1863/04/22 المتضمن تحديد ملكيات الأعراس	17
ثانياً: قانون " وارني " المؤرخ في: 1873/04/26 المتضمن إخضاع كل الأملاك العقارية الفلاحية للقانون المدني الفرنسي	19
الفرع الثالث: محاولة هشة لتطهير الملكية العقارية في الفترة ما بين: 1897 - 1926	21
أولاً: التحقيق الجزئي	21
ثانياً: التحقيق الجماعي	22
الفرع الرابع: هشة للتحديث العقاري في الفترة ما بين: 1955 - 1961	23
أولاً: المرسوم المؤرخ في: 1959/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر	23
ثانياً: الأمر رقم: 59 - 41 المؤرخ: 1959/01/03 المتضمن التحديث العقاري	24

- ثالثا: المرسوم رقم: 59- 1190 المؤرخ في: 1959/10/21 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري.....24
- المطلب الثاني: ارتباط فشل عملية التطهير بمرحلة التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة...25
- الفرع الأول: إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة.....27
- أولا: مفهوم الشغور.....27
- ثانيا: شروط الشغور.....28
- ثالثا: آثار التصريح بالشغور.....29
- الفرع الثاني: إدماج الاستغلالات الفلاحية للمعمرين ضمن أملاك الدولة.....31
- أولا: شروط إلحاق الاستغلالات الفلاحية للمعمرين ضمن أملاك الدولة.....32
- ثانيا: آثار إلحاق الاستغلالات الفلاحية للمعمرين ضمن أملاك الدولة.....32
- الفرع الثالث: إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة.....32
- أولا: مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البرجوازية الجزائرية.....33
- ثانيا: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة.....34
- الفرع الرابع: إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة.....36
- أولا: مساس التأميم بحق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.....37
- ثانيا: منع و تقييد المعاملات العقارية في الوسط الفلاحي.....38
- المبحث الثاني: تطهير العقار الفلاحي خلال المرحلة اللاحقة لسنة 1990.....40
- المطلب الأول: إعادة الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة.....41
- الفرع الأول: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.....42
- أولا: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري.....42
- ثانيا: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي.....47
- الفرع الثاني: إجراءات الإرجاع و الآثار المترتبة على هذه العملية.....50
- أولا: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين.....50
- ثانيا: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.....52
- المطلب الثاني: تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي التابع للخواص.....58
- الفرع الأول: إلغاء الحد الأقصى لتملك الخواص للأراضي الفلاحية.....60
- الفرع الثاني: وضع ضوابط خاصة لحرية المعاملات العقارية الخاصة.....61

أولاً: المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض و استثمارها.....	62
ثانياً: ممارسة حق الشفعة الإداري.....	65
الفصل الثاني: إعادة هيكلة الساحة العقارية الفلاحية في الجزائر.....	69-125
المبحث الأول: الهيئات المتدخلة في عملية تطهير العقار الفلاحي.....	71
المطلب الأول: إعادة تنشيط إدارة المسح و المحافظة العقارية.....	71
الفرع الأول: إعادة تنشيط دور إدارة المسح العام للأراضي.....	72
أولاً: أهداف عملية المسح العام للأراضي.....	73
ثانياً: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	75
الفرع الثاني: المحافظة العقارية كآلية لتطهير العقار الفلاحي.....	79
أولاً: نشأة المحافظة العقارية.....	79
ثانياً: مهام المحافظة العقارية.....	80
ثالثاً: علاقة المحافظة العقارية بإدارة المسح.....	80
المطلب الثاني: إنشاء هيئات جديدة كآليات مساعدة لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.....	84
الفرع الأول: إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....	85
أولاً: نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....	85
ثانياً: تشكيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مهامه.....	85
الفرع الثاني: اللجنة الوزارية المشتركة العقارية كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.....	87
أولاً: تشكيل اللجنة الوزارية المشتركة العقارية.....	87
ثانياً: مهام اللجنة الوزارية المشتركة العقارية.....	88
المبحث الثاني: البدائل التي فرضتها عملية تطهير العقار الفلاحي.....	89
المطلب الأول: البدائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الفلاحية.....	90
الفرع الأول: عقد الشهرة كآلية موازية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.....	91
أولاً: مفهوم عقد الشهرة.....	91
ثانياً: شروط الاستفادة من عقد الشهرة.....	92
ثالثاً: إعداد عقد الشهرة.....	97
الفرع الثاني: شهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.....	100

أولاً: إجراءات تحرير شهادة الحيازة.....	100
ثانياً: تسليم شهادة الحيازة.....	103
الفرع الثالث: التحقيق العقاري كآلية موازية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية.....	103
أولاً: مضمون إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....	103
ثانياً: مراحل و إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....	104
المطلب الثاني: الآثار المترتبة على تسليم سندات الحيازة و الملكية.....	109
الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن إعداد عقد الشهرة.....	109
أولاً: المنازعات الخاصة بالاعتراض على إعداد عقد الشهرة.....	109
ثانياً: المنازعات القضائية في عقد الشهرة.....	111
الفرع الثاني: آثار تسليم شهادة الحيازة و المنازعات المتعلقة بها.....	113
أولاً: آثار تسليم شهادة الحيازة.....	113
ثانياً: المنازعات التي تتعلق بشهادة الحيازة.....	115
الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.....	122
أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....	122
ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....	124
الخاتمة	131 - 126
الملاحق	
قائمة المراجع	136 - 131
الفهرس.....	140 - 137
ملخص	

ملخص

هذه المذكرة تتناول موضوع آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري من خلال الإجابة على الإشكالية التالية : فيما تتمثل الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الفلاحية؟ و إلى أي مدى وفق في ذلك؟ هذا يستوجب ضرورة تبين العوامل التي أدت إلى تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة، و من ثم توضيح الآليات القانونية التي جاء بها المشرع لتطهير العقار الفلاحي من خلال القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري . نستخلص أخيرا أن هذا القانون لم يحقق الأغراض المرجوة منه و ذلك بسبب العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي، و بسبب الطابع الاختياري الذي تميزت به الآليات الموازية لتطهير الملكية العقارية. غير أنه على العموم لا يمكن إنكار الإيجابيات التي حققتها هذه الآليات.

Résumé

Ce mémoire a pour objectif de discuter les mécanismes de purge de la propriété foncière agricole dans le cadre de la loi algérienne en répondant particulièrement aux différents aspects juridiques adoptés par le législateur algérien ? et à quel point il a réussi de les réaliser ?

Ce là nous a mener dans un premier temps à définir les facteurs ayant un impact sur la complexité de la situation foncière agricole privée, et puis de distinguer les mécanismes juridiques prévus par le législateur pour purger le foncier agricole sous la lumière de la loi N°90-25 portant orientation foncière.

Nous constatons dans la fin de ce travail que cette loi n'a pas atteint les objectifs visés, en raison des difficultés rencontrées sur le terrain. Des difficultés qui se manifestent principalement dans l'opération de cadastre et dans le mode facultatif des mécanismes parallèles pour purge de la propriété foncière.

Toutefois, nous ne pouvons pas absolument nier les aspects positifs qui ont été réalisés par ces mécanismes.