



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

د. منصورى محمد

إعداد الطلبة:

أوبيري فاطمة برنية

العروسي

رويسى مريم

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
محدة جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
منصورى محمد العروسي	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا
حويدق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

سورة التين

# إهداء

الحمد لله وكفى الصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:

الحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بذكرتي هذه ثمرة الجهد

والنجاح بفضلته تعالى مهداة الى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات

وفي الاخير نسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا ويوفقنا الى ما يحب ويرضى.

**مريم**

# إهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم على أن أمدني بالقوة لأنجز هذا العمل المتواضع الذي أهديه  
الى من كانت سببا في وجودي الى من اكن لها خالص حبي الى قررة عيني أُمي الغالية أطال الله في عمرها  
الى من غرس في رغبة الطموح والإرادة الى من كان وراء كل خطوة خطوتها في طريق العلم الى أكثر من

يستحق ثمرة جهدي أخي العزيز

وفي الاخير نسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا ويوفقنا الى ما يحب ويرضى .

**فاطمة برنية**

# شكر وتقدير

الحمد لله والشكر لله عز وجل الذي يسر لنا إتمام هذا العمل

الى من أنار لنا طريق البحث ولم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة طوال فترة إعداد المذكرة

الدكتور منصورى محمد العروسى

الى كل عمال مكتبة جامعنا ونخص بالذكر للآنسة الوثرى ميمنة

كما تقدم بالشكر لأعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة وتخصيصهم

الوقت لقراءتها وإثرائها بملاحظاتهم القيمة.

# مقدمة

## مقدمة:

ازداد إهتمام الانسان بالأرض بازدياد تطور الحياة وتشعبها، وبداية استغلال الارض ومعرفة قيمتها الظاهرة والباطنة، إلا أن هذا التطور ولد تعارضا في المصالح وظهور العديد من الخلافات، نجم عنها نزاعات كثيرة ومعقدة، وهذا ما جعل الكثير من الدول تهتم بتنظيم الملكية العقارية وخاصة مسألة نقل الملكية العقارية وذلك عن طريق مجموعة هائلة من القوانين التي تقوم بتنظيمها وإيجاد الاطار الامثل الذي يتم بموجبه تنظيم الملكية العقارية نظرا لأهميتها البالغة، فالعقارات بمختلف أنواعها سواء أكانت صناعية أو فلاحية أو عمرانية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية.

بدخول المستعمر الفرنسي للجزائر سنة 1830 كان تاريخ انطلاق عملية تهديم الهوية الجزائرية، إذ سعى المستعمر الفرنسي جاهدا على كسر البنية التحتية للتشريع العقاري، فقد عمل على سن قوانين وإنشاء تنظيمات هدفها الوحيد القضاء على الهوية العقارية الجزائرية بمصادرة وكذا نهب أموال وعقارات الجزائريين والاستيلاء عليها خدمة لها وللمعمرين، أين قام بمصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية بما فيها أملاك الدايات والبايات، وبسبب ذلك قامت الادارة بإبعاد العمل بالقوانين السائدة المستمدة من الشريعة الاسلامية لبيع الاراضي التي تم الاستيلاء عليها الى المعمرين.

فبصدور قانون 1834 الذي كان يهدف الى تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر، وقد ظهرت لأجل ذلك عدة تشريعات منها: الامر الصادر في 01 أكتوبر 1844، 21 جويلية 1844 حيث أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الاثبات.

ومن أهم القوانين التي كان لها أثر كبير في النظام العقاري بما فيها الملكية العقارية هو قانون 22 أبريل 1863 المعروف بقانون سيناتوس كونسيلت الذي استوحى من الامبراطور نابليون الثالث الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد لضمان تحويلها

للمعمرين الاوربيين، حيث يلزم البائع عن طريق الضغط والتهديد ببيع عقاره، وكذلك صدور عدة قوانين تقضي بفرنسة الاراضي الجزائرية، فكانت النتيجة هي غياب سندات تلمي الملكية العقارية الخاصة بعد الاستقلال، أما الثلث الباقي فهو سندات غير دقيقة وسطحية فيما يخص تعيين العقارات ومقيدة في نظام إشهار عقاري اختياري تنقصه المصادقية.

وبصدور المرسوم رقم 61-52 المؤرخ في 18 جانفي 1961 الذي تمت فيه عمليات الاصلاح العقاري بوضع الاراضي الجزائرية تحت سيطرة النظام الفرنسي وإخضاعها لقواعد خاصة لصالح الاجانب، أين عمدت الجزائر في المرحلة ما بين 1962-1970 الى إيجاد آليات تدعم حماية الملكية العقارية نتيجة للفضى التي سادت في تلك السنوات حيث خلف وراءها أملاك عقارية غير ثابتة أو أملاك عقارية ثابتة تابعة للأوربيين واخرى للجزائريين.

وبالتالي شهدت الملكية العقارية الخاصة في الجزائر في مرحلة ما بين 1970-1989 تطورا ملحوظا بصدور مجموعة من النصوص القانونية التي تهدف الى ضبطها وحمايتها، تتمثل في الامر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بالتوثيق الذي تكون بموجبه المعاملة العقارية صحيحة حيث يجب إفراغها في قالب رسمي، والامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن تأمين الاراضي في إطار الثورة الزراعية الى جانب المرسوم 73-38 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

قسمت الأملاك العقارية الخاصة بموجب القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الى أملاك وطنية، أملاك خاصة، أملاك وقفية، كما عرفت المادة 27 من نفس القانون الأملاك العقارية الخاصة على أنها: "هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وا أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فقد شكلت عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي سعت الى إيجاد آليات وقواعد تثبت الملكية العقارية بشكل رسمي، وازدادت الأهمية العملية مع دخول

الجزائر مرحلة اقتصاد السوق وما يتطلب من استثمارات التي تقضي وجود عقارات لها سندات.

فكان مسح الاراضي أو نظام السجل العيني هو الاسلوب الوحيد القادر على تسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية العقارية، والذي جسده الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

غير أن عملية التطهير العقاري بالاعتماد على الامر رقم 75-74 لم تكن كافية طالما أن عملية المسح العام للأراضي سجلت تأخر كبير بسبب محدودية ميزانية ومصاريف المسح.

إلا أن تحقيق هذه الاهداف لا يأتي إلا بوجود أوعية عقارية بسندات لها قوة قانونية في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، باعتبار أنها أساس الاقتصاد في أي مجتمع مهما كان نظامه، وكما هو معروف فإن موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة يتم من خلال ثلاثة طرق متمثلة في السندات القضائية والتوثيقية والإدارية مما يجعل هذه السندات من أهم الأدلة التي يؤخذ بها لحماية الملكية العقارية الخاصة.

ومن بين هذه السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة السندات الإدارية التي هي محل دراستنا في هذا البحث، حيث تعتبر من أهم السندات في مجال إثبات الملكية، كونها صادرة عن جهة إدارية في الدولة سواء بمناسبة اكتسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية.

لموضوع السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة أهمية بالغة، إذ ان له أهمية اجتماعية تظهر من خلال تحقيق استقرار للشخص الذي ينظر الى السند المثبت للملكية على أنه وسيلة حماية، وله أهمية اقتصادية فهو يحتل نسبة كبيرة من المعاملات العقارية، فتوفر السندات الادارية يقلل من التعاملات العرفية، كما أن له أهمية قانونية وقضائية باعتبار أن الدولة طرفا فيها، وتنوع القوانين المنظمة له.

أما عن دوافعنا الذاتية والشخصية من خلال تناول الموضوع هي تنمية مكتسباتنا القبلية في القانون ككل والقانون العقاري خاصة والالمام بالمعرفة الصحيحة للسندات الادارية

التي يعتد بها لإثبات الملكية العقارية الخاصة، إضافة الى الرغبة في مسايرة التطور التشريعي والتنظيمي لتسوية وتطهير الملكية العقارية الخاصة التي انتهجها المشرع الجزائري.

وأخرى موضوعية تتمثل في أهمية السندات الادارية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، كذلك ما نرجوه أن يكون هذا الموضوع مرجع علمي قانوني في هذا المجال ، وهو معرفة السندات التي تكون لها حجة في إثبات الملكية العقارية الخاصة.

تكمن الاهداف الرئيسية لدراسة موضوع السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في:

- التمييز بين السند الاداري وباقي السندات.
  - بيان أنواع السندات الادارية في المناطق المسوحة والمناطق غير المسوحة.
  - محاولة التطرق الى الآليات الاجرائية المتعلقة بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بصورة واضحة.
  - ضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري.
- ومما لا شك فيه أن أي بحث علمي لا يخلو من الصعوبات فقد واجهتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع بعض الصعوبات أهمها شح المادة العلمية لاسيما نقص المراجع في السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

وعلى ضوء ما تقدم فإننا نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية السندات الإدارية في إثبات الملكية العقارية الخاصة باعتبارها كطريقة من طرق الإثبات؟

للإجابة على هاته الإشكالية ارتأينا تقسيم هذا الموضوع الى فصلين، الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، قسم الى مبحثين، المبحث الأول تطرقنا فيه الى ماهية السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني قمنا فيه بتمييز السند الإداري عن باقي السندات وبيان شروطه.

والفصل الثاني قمنا بعرض أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة والذي سيقسم بدوره الى مبحثين، المبحث الأول السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة والمبحث الثاني السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق المسووحة.

واعتمدنا في دراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي، حسب ما تقتضيه طبيعة الموضوع، وأما منهج تحليل المضمون اعتمدنا عليه من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية  
المثبتة للملكية العقارية الخاصة

## الفصل الأول:

### الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

يعد موضوع الإثبات من أهم المواضيع التي نظمها المشرع الجزائري وذلك لاقتربانها بتطبيق كل النصوص القانونية، إذ أنها أساس الدفوع التي يقدمها المحامون، فإذا كان الموضوع يتمحور حول الملكية العقارية التي تساهم إلى مدى كبير في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فالإثبات عموما وسندات الإثبات خاصة تعد الركيزة التي تركز عليها جل المعاملات العقارية، حيث تحررها الإدارة العمومية وتكون ذات تاريخ قابل للإثبات بالطرق المعتمدة في القانون الإداري وتدل على واقعة إدارية معينة، فتعتمد الإدارة اعتمادا كلياً على الأوراق أي السندات الإدارية ومن بين هذه الأوراق الإدارية القرارات الإدارية والعقود الإدارية.

## المبحث الأول:

### ماهية السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعد السند الإداري المثبت للملكية العقارية من أهم السندات والوثائق المعمول بها حالياً، لذا كان لا بد لنا من محاولة إيجاد أقرب تعريف له، ومن هذا المنطلق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تعريف السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول)، خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : مفهوم السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة

سيتم من خلال عرضنا لهذا المطلب إعطاء الوصف القانوني الملائم من خلال تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول)، وأهم خصائصها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعتبر العقد الإداري من أهم العقود الرسمية، فقد عرف القانون المدني العقود الرسمية من خلال المادة 1324<sup>1</sup> على أنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه". ويظهر من خلال هذه المادة أن هنالك ثلاثة شروط يجب أن تتوفر في السند الرسمي ليكتسب الحجية :

- أن يقوم بتحرير السند موظف عام ككتاب الضبط، أو ضابط عمومي كالموثق والمحرم القضائي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون محرر السند يملك الاختصاص الموضوعي والمكاني الذي يخوله تحرير هذا السند (في حدود سلطته واختصاصه).

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05 المؤرخة في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

- أن يراعي في تحريره للسند الأشكال القانونية التي حددها المشرع<sup>1</sup>.

ويقصد بالسندات الإدارية هنا هي السندات الإدارية الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية الى الخواص، بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للولاية والدولة التي يقوم بتحريرها مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجمعات المحلية، أما الوكالات العقارية المحلية فهي مختصة بتسيير العقارات التابعة للبلدية وغالبا ما تختار هذه الوكالات اللجوء الى الموثق.

ومثال على هذه السندات عقود البيع وعقود التبادل المحررة وفقا للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون أملاك الدولة<sup>2</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.

وأیضا عقود الاستصلاح المحررة في اطار القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي<sup>3</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية.

ومن ناحية أخرى يعرف حمدي باشا عمر السندات الادارية على أنها: " تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير"<sup>4</sup>. وتعرف أيضا أنها: " عقود تبرمها الإدارة في تنمية حياتها المدنية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي، تحرر هذه العقود من طرف رؤساء البلديات، الولاية والموظفون المؤهلون من مصالح الأملاك الوطنية ذوات صفة ضابط عمومي"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - لیلی طلبه، الملكية الخاصة العقارية - وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2010، الصفحة 75-76.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، الصفحة 45.

<sup>5</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، الصفحة 145.

كما يمكن تعريف السند بأنه كل وثيقة أو محرر يبين الوضعية القانونية للعقار في وقت معين، ويدل على ملكية هذا العقار أو على حق عيني عقاري، ويحرر وفقا للإجراءات الشكلية التي حددتها النصوص السارية المفعول عند تاريخ تحرير السند<sup>1</sup>.  
حسب وجهة نظرنا يتضح أن السندات الإدارية هي عبارة عن وثائق تحررها الإدارة العمومية والتي تشمل القرارات والعقود الإدارية تصدرها بمناسبة اكتسابها للأموال العقارية أو التصرف فيها لفائدة الغير.

### الفرع الثاني: خصائص السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة

للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية خصائص تتمثل في:

أولاً: وثائق رسمية:

أحاط المشرع السندات الرسمية بعناية خاصة، لدورها الكبير في إثبات الملكية العقارية الخاصة، وذلك بإشتراطه الشكلية في جميع السندات التي عقدت بعد سريان القانون المنظم لمهنة التوثيق في 01 جانفي 1971، وهو ما نصت عليه المادة 12 من الأمر رقم 91-70.

تعد الرسمية أساساً لإعتبار المحرر سنداً إدارياً رسمياً، ونقصد بالكتابة الرسمية أن يضع شخص ذو أهلية قانونية المحرر في قالب رسمي وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً<sup>2</sup>.

ثانياً: السند الإداري صادر عن جهة إدارية:

يصدر السند الإداري من طرف الإدارة من خلال تصرفها في ملكيتها العقارية، حيث تصدره جهة إدارية في الدولة، أي الجهات التي تخضع في تصرفاتها أو في منازعاتها

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2013، الصفحة 27.

<sup>2</sup> مسعد مرزوق، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، الصفحة 24.

الى القانون العام ومن أهم هذه الجهات، الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري.

### 1- الدولة:

يقصد بالدولة هنا السلطة المركزية، إذ يتعلق الأمر بمختلف الإدارات العمومية التي تتشكل منها، وينطوي تحت هذا المفهوم مختلف الأجهزة والإدارات العمومية التالية: مصالح رئاسة الجمهورية، مصالح رئاسة الحكومة، الوزارات وما يرتبط بها من أجهزة وتنظيمات وتفرعات إدارية.

### 2- الولاية:

تعتبر الولاية وحدة من الإدارة المحلية بالجزائر مثلها مثل البلدية، وهي من المجموعات الإقليمية التي نص عليها الدستور بموجب نص المادة 15 منه، ويقصد بالولاية وفقا للمادة الأولى من قانون 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي.

### 3- البلدية:

تتمتع البلدية بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، فهي الجماعة الإقليمية القاعدية في الإدارة المحلية، حيث تخضع لقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المعدل والمتمم، وتشمل الهيئات والأجهزة القائمة بها سواء كانت أجهزة للمداولة أم للتنفيذ<sup>2</sup>.

### 4- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري:

طبقا للمرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المتضمن قانون الصفقات العمومية، والذي أخذ بالمفهوم الواسع للمؤسسة العمومية، حيث نصت المادة الثانية منه على عدة أنواع من المؤسسات العمومية وهي:

\_ المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع الإداري.

<sup>1</sup> - القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة 2005، الصفحة 14-15.

\_ المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي.

\_ المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني.

\_ المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

ثالثا: السند الإداري يهدف الى إثبات الملكية العقارية:

إن السندات التوثيقية والعرفية والقضائية تهدف الى إثبات الملكية العقارية، ولكن السندات الإدارية تعد من أهم هذه السندات، فبعد شهرها في المحافظة العقارية تثبت الملكية العقارية، كالقرارات الإدارية الصادرة بإرادة منفردة، مثلا قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بعد شهره يصبح سندا قانونيا لإثبات الملكية، فالعقارات أو العقود التي تمثل السندات الإدارية تعد بعد شهرها دليلا للإثبات وبهذا تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية.

رابعا: السند الإداري يهدف الى تحقيق المصلحة العامة:

إن هدف الإدارة من وراء السندات الإدارية سواء كانت قرارات إدارية أو عقود هو تحسين المصلحة العامة سواء لها أو للأفراد، فالدولة وهيئاتها تسعى من خلال هذه السندات الى تحقيق النفع العام، لأن الدور الأهم لهذه الهيئات من خلال السندات التي تقوم بإصدارها هو تحقيق المصلحة العامة لجميع الأفراد، لذلك تعمل الدولة منذ الاستقلال على إحداث نوع من الاستقرار بالنسبة للمعاملات العقارية بين جميع الأطراف<sup>1</sup>.

خامسا: السند الإداري يخضع في منازعاته الى جهات القضاء الإداري:

تقوم الجهات الإدارية في الدولة (الولاية والبلدية والمؤسسات الإدارية)، بإصدار سندات إدارية مثبتة للملكية العقارية الخاصة، فهي عبارة عن جهات إدارية عامة وهذا بحسب نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. وبما أن النظام القضائي الجزائري يأخذ

<sup>1</sup> - خالد حنو، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018-2019، الصفحة 09.

بمبدأ الأزواجية القضائية، فإن هذه الجهات الإدارية العامة المصدرة للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية تخضع في منازعاتها الى جهات القضاء الإداري<sup>1</sup>.

للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية مكانة بالغة الأهمية في مجال الإثبات

العقاري بين مختلف السندات حيث تتمتع بقوة الإثبات لكونها صادرة عن جهات إدارية خاصة أن المعاملات الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها تتميز بطول الإجراءات بالإضافة الى سعي الإدارة الى تسجيل وشهر هذه السندات لاكتسابها الحجية، حيث لا يتم نقل الملكية بين الأطراف أو الغير في التشريع الجزائري إلا بعد إجراء الشهر العقاري الذي يعد أهم إجراء لنقل الملكية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التطور التاريخي للسندات الادارية المثبتة للملكية العقارية

نظرا للأهمية الكبيرة للعقار من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وتأثيره في سياسة الدول وباعتبار أن الدولة هي أكبر المتعاملين العقاريين فقد أدى هذا التعامل الى تنوع السندات الإدارية الصادرة عنها، وعليه سنتناول السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في الفترة الاستعمارية (الفرع الأول)، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بعد الاستقلال (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: السند الإداري المثبت للملكية العقارية في الفترة الاستعمارية

عانت الجزائر خلال الفترة الاستعمارية من مجموعة قوانين هدفها الظاهري تنظيم الملكية العقارية، لكن في الحقيقة سنت هذه القوانين من أجل تدعيم سياسة الاستيطان والاستيلاء على الأملاك العقارية للأهالي، وترتب عن هذه الإجراءات تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك، ويمكن تقسيمها الى نوعين من السندات:

أولاً: سندات إدارية محررة ومسلمة إثر التحقيقات الكلية:

<sup>1</sup> فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2010، الصفحة 15-16.

<sup>2</sup> خالد حنو، المرجع السابق، الصفحة 10.

هي السندات المحررة والمسلمة إثر التحقيقات الكلية، التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873، الذي كان الهدف الأساسي منه فرنسا الأراضي الجزائرية، وبعد تحقيقات كلية جاء قانون 28 أفريل 1887 الذي سلم للأهالي سندات ملكية، حيث تبين هذه السندات لكل مستفيد حصصه، وطبيعة عقاره ومساحته وتسميته<sup>1</sup>.

ثانيا: سندات إدارية محررة ومسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية:

تم تحرير وتسليم هذا النوع من السندات إثر إجراءات التحقيق الكلي والجزئي، التي تضمنها قانون 16 فيفري 1897 المكمل لقانون 04 أوت 1926 على التوالي، حيث تتضمن هذه السندات حصص المستفيدين وطبيعة عقارهم ومساحته وتسميته وكذا الاعباء التي تنقل العقارات، بالإضافة الى ذلك تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار بعد انتهاء الإيداع القانوني، وتصبح لها حجية إثبات مهما كان السند الذي تستند عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: السند الإداري المثبت للملكية العقارية بعد الاستقلال

بعد الاستقلال اتبعت الدولة نظاما سياسيا والذي كان يهدف الى استعادة السيادة في كل المجالات، وتجميع الثروات العقارية تحت حكم الدولة ومن ثم إعادة توزيعها، ويظهر ذلك من خلال القوانين التي أصدرت من أجل تحقيق أهداف اجتماعية.

إن عرض الملكية الخاصة للأفراد لوحده لا يستطيع تلبية حاجيات السوق العقارية لذا استمر العمل بالعقود الإدارية من قبل الادارة الجزائرية حتى بعد الاستقلال، وتتميز هذه السندات بالتنوع، ونذكر من بين هذه السندات:

أولا: القرارات الإدارية:

بعد الاستقلال مباشرة صدرت قرارات كان الهدف الاساسي منها اكتساب العقار وحمايته من النهب وتجميعه في يد السلطة الإدارية ومن أهم هذه القرارات:

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، الصفحة 11.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 46.

\_ قرار التأميم العقاري الصادر إثر قانون الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971.

\_ قرار الإدماج في الاحتياطات العقارية وفقا للأمر 74-26 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ثانيا: العقود الإدارية

من أهم العقود الادارية التي كان لها تأثير كبير للوضعية العقارية في الجزائر نذكر منها:

\_ عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974

المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات<sup>1</sup>.

\_ عقود التنازل المحررة طبقا لقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجمعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والهيئات والاجهزة العمومية<sup>2</sup>.

\_ عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

\_ العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات الغير شرعية تنفيذا للمرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985.

\_ عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 22، المؤرخة في 15 مارس 1974.

<sup>2</sup> - سيف الاسلام مشانه، وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015، الصفحة 68.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 49-50.

\_ عقود إثبات الملكية المحررة وفقا لقانون التحقيق العقاري 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني:

### تمييز السند الإداري عن باقي السندات وشروطه

لترسيخ مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية كان لابد من معرفة ما يميزه عن بقية السندات، سواء كانت هذه السندات سندات مثبتة للملكية، ام كانت محررات إدارية مثبتة للحيازة، ولكي يكون السند الإداري مثبتا للملكية لابد من توفر شروط تتعلق إما بالعقد أو بالعقار بحد ذاته، سنتناول تمييز السند الإداري عن باقي السندات (الفرع الأول)، شروط السند الإداري المثبت للملكية العقارية (الفرع الثاني).

### المطلب الأول: تمييز السند الإداري عن باقي السندات

تعتبر السندات الإدارية من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية، غير أن هناك سندات أخرى تثبت هاته الملكية، والتي سنحاول بيان الفرق بينها وبين السندات الإدارية ضمن الفروع التالية:

### الفرع الأول: تمييز السند الإداري عن السند التوثيقي

يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، فهي تحرر بصفة عامة من قبل مديرية أملاك الدولة، أما

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

بالنسبة للسندات التوثيقية فهي محررات التي يقوم بتحريها موظف عام مختص وذلك طبقاً للأشكال المنصوص عليها في القانون<sup>1</sup>.

تدرج السندات الإدارية سواء صدرت في شكل قرارات إدارية أو عقود إدارية ضمن السندات الرسمية ذات القوة النسبية في الإثبات، من هنا تصعب التفرقة بينها وبين السندات التوثيقية، إلا أنه يظل لكل منهما خصوصيته التي تظهر من خلال:

أولاً: الإختصاص القضائي:

تبنى المشرع الجزائري نظام الازدواجية القضائية بموجب دستور سنة 1996 وأوجد النظامين قضائيين هما النظام القضاء العادي والنظام القضاء الإداري الذي يختص في المنازعات الإدارية التي تثور بين الإدارة والافراد، فالإختصاص بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالسندات الإدارية يؤول للقضاء الإداري.

أما المنازعات المتعلقة بالسندات التوثيقية يعود الإختصاص فيها الى القضاء العادي حتى لو كانت الإدارة طرفاً فيها.

ثانياً: صفة محرر العقد:

تعتبر صفة محرر العقد أساس التصنيف المعمول به في ما يخص سندات إثبات الملكية العقارية، فإذا كنا بصدد السندات التوثيقية يتمثل في الموثق الذي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، الذي يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية كما عرفته المادة 03 من قانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نور الهدى طالبي، سلمى شريط، العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2019-2020، الصفحة 70،72.

<sup>2</sup> القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.

## الفرع الثاني: تمييز السند الإداري عن السند القضائي

تعد السندات القضائية نوعا من أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية، فهي عبارة عن أحكام تصدر للفصل في النزاعات التي تثور بين الأفراد حول انتقال الملكية العقارية أو أحقية كل واحد منهم فيها، مما يستوجب عليهم اللجوء الى القضاء، فتعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة سندا رسميا يحل محل العقود المنصبة على الملكية العقارية الخاصة، ولا تتمتع بهذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه<sup>1</sup>. يكمن وجه الشبه بين السندات الإدارية والسندات القضائية المثبتة للملكية العقارية أن كلاهما يصنف ضمن السندات الرسمية، ويمكن التمييز بينهما من حيث الشكل ومن حيث محرر السند.

أولا: من حيث الشكل:

على الرغم من أن السندات القضائية والسندات الادارية تعد تجسيدا لجزء من عمل السلطة العامة، إلا أن الإختلاف بينهما يكمن في الشخص الذي يؤدي هذه المهمة، وكذا الشكل الذي يكون عليه الحكم وصيغته والمتضمن ل: الديباجة، الوقائع، حيثيات، ويأتي الحكم الصادر عن الجهات القضائية كخلاصة للأسباب في شكل منطوق للحكم.

ثانيا: من حيث محرر السند:

يحرر السند القضائي من طرف كتابة ضبط المحكمة، إذ يعد كاتب ضبط المحكمة موظفا عموميا ينظم عمله بمقتضى المرسوم التنفيذي 90-231 المؤرخ في 28 جويلية 1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سعاد نتوري، وسام وارث، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، الصفحة 17.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90-231 المؤرخ في 28 جويلية 1990 يتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 01 أوت 1990.

### الفرع الثالث: تمييز السند الإداري عن السند الحيازي

يصعب على البعض من الناحية العملية التمييز بين السندات الإدارية وبعض المحررات التي تصدرها الإدارة، ومن هنا سنتطرق الى ما نراه الاهم.

أولاً: التمييز بين السند الإداري المثبت للملكية العقارية ومدولة المجلس الشعبي البلدي من أهم ما يميز السند الإداري عن غيره من السندات، هو خضوع المحرر للشهر العقاري فلا يمكن إثبات وجود أي حق إلا بمقتضى سند رسمي مسجل لدى إدارة الشهر العقاري عملاً بنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري الصادر تحت رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

فإذا ادعى شخص أمام القضاء بأنه يحوز محضر اجتماع البلدية أو مداولة المجلس الشعبي البلدي أو قرار رئيس الدائرة، فإن هذا المحضر أو المداولة أو القرار وإن كان من جهة يتمتع بصفة رسمية لأنه صادر عن سلطة إدارية، فإنه من جهة أخرى ليس كفيل له بإثبات الملكية العقارية عليها كما يشير إليه القرار القضائي المؤرخ في 21 جانفي 1990 ملف رقم 68467 الذي جاء فيه: "حيث أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني.

فمن المقرر قانوناً أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"<sup>1</sup>.

ثانياً: شهادة الحيازة:

تعتبر شهادة الحيازة سندا من السندات التي لا تحرر إلا على الأراضي المملوكة ملكية خاصة التي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي.

تعد شهادة الحيازة سند إداري استحدثه المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات وذلك بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والذي ينص

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، الصفحة 54-55.

على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"، ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعة للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه<sup>1</sup>.

يعد السند الحيازي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في حدود اختصاصه وسلطته إذ يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>2</sup>.

تعتبر شهادة الحيازة محرر إداري يثبت الحيازة وليس الملكية، وبالرغم من أن السند الإداري وشهادة الحيازة يتشبهان في كون كلاهما يخضع لإجراءات الشهر في المحافظة العقارية، إلا أنهما يختلفان من ناحية الواقعة التي يثبتانها، فالسند الإداري يثبت الملكية العقارية أو حق من الحقوق العينية العقارية أما شهادة الحيازة فهي تثبت واقعة الحيازة<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: شروط السند الإداري المثبت للملكية العقارية

حتى يصبح السند الإداري مثبت للملكية يجب أن يتوفر على شروط معينة تتعلق إما بالعقد أو بالعقار، حيث يضم هذا المطلب ثلاثة فروع، الشروط المتعلقة بصفة محرر العقد

<sup>1</sup> - صونية صالح، سامية ستوتاح، سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، الصفحة 39.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31 جويلية 1991.

<sup>3</sup> - نبيل بن عديدة، شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، جوان 2018، الصفحة 09.

(الفرع الأول)، الشروط الواجب توفرها في الوثائق (الفرع الثاني)، الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصفة محرر العقد

نستخلص من خلال نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري أنه لا يعتبر العقد رسمياً إلا إذا حرره موظف، ضابط عمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصاً من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد، وأن يراعى في تحرير العقد الأوضاع التي أقرها القانون.

أولاً: تحرير المحرر من طرف موظف، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

يجب أن يتم تحرير محرر العقد من طرف موظف، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهو من أهم الشروط التي يجب أن تتوفر.

يتم تحديد الأشخاص الذين لهم أهلية قانونية في إبرام التصرفات المتضمنة نقل الملكية العقارية للأموال الوطنية الخاصة حسب صنف الملك العقاري الوطني الخاص، فيتم تحرير العقد أولاً من طرف مدير أملاك الدولة، ثانياً المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

#### 1- مدير أملاك الدولة:

يقوم مدير أملاك الدولة بصفته موثقاً للدولة بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة، فيختص وفقاً للمادة 91 مكرر 02 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 بإبرام التصرفات المتعلقة بالتنازل عن الملكية العقارية لصالح الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة، حيث تكلف السلطة المركزية ممثلة بوزير المالية عن طريق أملاك الدولة بإبرام كل التصرفات القانونية التي تهدف إلى بيع ملك عقاري وطني خاص بالدولة إلى الغير، وكذا الأملاك العقارية الوطنية التابعة للولاية، حيث تتمتع مديرية أملاك الدولة

<sup>1</sup> يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الاسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، 1988، الصفحة 100.

الولائية بصلاحيه القيام بكل التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للولاية للغير، بإفراغ التصرف العقاري المتضمن بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية في قالب رسمي الذي يتم تحريره من طرف الوالي عن طريق مديرية أملاك الدولة الولائية، ليخضع بعدها الى عملية الشهر العقاري بالمحافظة العقارية وفقا لنصي المادتين 793 من القانون المدني والمادة 16 من قانون الشهر العقاري.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الشخص المكلف بالخدمة العامة، ورئيسا للهيئة التنفيذية على مستوى البلدية.

بصدور قانون الاملاك الوطنية 90-30 استحدث نظام مزدوج جديد لمفهوم الأملاك، يتمثل في الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

قام قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بتحرير المعاملات العقارية من القيود التي وضعتها النصوص التشريعية، حيث قام باستحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري بواسطة المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 حيث تم تقييد رؤساء المجالس الشعبية البلدية في إبرام التصرفات الناقلة للملكية العقارية، وأصبحت الوكالات هي المكلفة بهذا الدور بناء على نص المادة 73 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وهي مؤسسات عمومية يرأسها المجلس الشعبي البلدي.

وبعد التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 أصبحت تدعى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ينشئها المجلس الشعبي الولائي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلقة بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

بناء على اقتراح الوالي وبقرار من الوزير المكلف بالداخلية والجمعات المحلية يتم تعيين مدير الوكالة العقارية الولائية التي تختص بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة للبلديات وإبرام العقود الناقلة للملكية والتي يتم تحريرها من قبل الموثق.

ثانيا: سلطته واختصاصه في تحرير العقد:

المقصود بالسلطة هنا هي ولاية واختصاص الموظف، الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة، والذي منحها له القانون من أجل تحرير العقد الرسمي الذي يشترط فيه أن تكون أهليته قائمة وقت تحريره للعقد الرسمي.

أما الولاية فالمقصود بها أن يكون الشخص في حالة ممارسة قانونية عادية لوظيفته أي لا يكون قد أوقف أو تم عزله عن عمله.

1-الأهلية: المقصود بالأهلية هنا هي أهلية التصرف، إذ لا يجوز له تحرير عقد إداري تكون له فيه مصلحة سواء كانت من قريب أو بعيد.

من خلال ما تطرقنا له في موضوعنا نجد أن صفة محرر العقد تنحصر في كل من مدير أملاك الدولة الذي يجب أن يتمتع بالأهلية والولاية التامة وقت تحريره للعقد، ورئيس المجلس الشعبي البلدي سابقا.

2-الاختصاص: يقصد به اختصاص الموظف العام بكتابة العقود الرسمية، أي أن يكون الموظف مختصا بكتابتها من حيث مكان تحريرها ونوعها، إذ يجب أن تكون الورقة الرسمية التي حررها في دائرة اختصاصه وإلا لا تكون صحيحة، والاختصاص نوعين إما اختصاص نوعي أم اقليمي.

أ-الاختصاص النوعي: باعتبار أن مدير أملاك الدولة موظفا مختصا موضوعيا، لا يمكنه مباشرة مهامه إلا بعد صدور قرار التعيين، حيث يتم تعيينه وفقا لقرار باعتباره موظفا عاما يختص بتحرير العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة الخاصة وفق ما جاءت به المادة 91 مكرر 02 من قانون الأملاك الوطنية.

إذا عزل مدير أملاك الدولة عن مهامه أو أوقف مؤقتا وكان يعلم بهذا العزل، فسيعتبر كل عقد يحرره في هذه الظروف باطلا.

إذا انعقد العقد مما ليس له الاختصاص بإبرامه قانونا فيعتبر باطلا بطلان مطلق، من مخالفته قواعد الاختصاص فهي من النظام العام ولا يجوز مخالفتها، والهدف من ذلك حماية المتعاقد مع الإدارة حسن النية<sup>1</sup>.

ب- الاختصاص الاقليمي: هو الاختصاص المكاني الذي يمارس فيه محرر العقد اختصاصاته التي كفلها القانون، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إختصاصه الى اقليم البلدية، واختصاص مدير أملاك الدولة يمتد الى كامل اقليم الولاية فلا يجوز له أن يحرر عقودا إدارية متعلقة بأملاك الدولة الخاصة التي تقع خارج دائرة اختصاصه الاقليمي والقاضي المختص اقليميا حسب ما حدده القانون، أما الموثق فلم يحدد له المشرع اختصاصا محليا أي يمتد الى كامل التراب الوطني.

### الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في الوثائق

نص مرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري من خلال المواد من 62 الى 65 على مجموعة شروط قانونية يجب مراعاتها في كل عملية تحرير رسمية تحت طائلة البطلان، إذ وضع شروط تتعلق بتحديد طرفي التصرف تحديدا كاملا وشروط تتعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف.

أولا: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف:

يهدف إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها الى نقل الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو ترتيب حقوق عليها، إذ لا بد أن يكون التصرف صادرا من المالك الحقيقي ويحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بأطراف التصرف والعقار محل التصرف، لكي تنتقل هذه الحقوق وتتم إجراءات الشهر بطريقة سليمة، ولتحقيق ذلك وضع المشرع مجموعة من الشروط

<sup>1</sup> - أمينة زناي، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، بن عكنون، 2013-2014، الصفحة 45-46.

ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر في المحافظة العقارية، إذ يجب التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق من قبل محرري العقود، والتصديق عليها لضمان قانونية العقد<sup>1</sup>. وهو ما أكدته المواد من 62 الى 65 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993<sup>2</sup>.

#### 1- التحقيق في هوية الاطراف:

يجب أن يتم التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر بصفة دقيقة وإلا لا يحقق الشهر العقاري الهدف المرجو منه بشكل كامل، لأنه يستحيل على الغير التعرف على وضعية العقارات لأشخاص معينين، وهو ما نصت عليه المادة 22 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

نستنتج من هذه المادة أن المشرع قد قام بمنح المحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية وأهلية الاطراف الموجددين في العقد محل الشهر من أجل ضمان دقة البطاقات العقارية، وأكد من خلال مرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على ضرورة تعيين هوية للأطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاصة للشهر وإلا تم رفض الايداع<sup>3</sup>.

تم ذكر الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين طرفي العقد في نص المادة 62 من المرسوم السابق ذكره.

#### أ- البيانات المتعلقة بتعيين هوية الاشخاص الطبيعيية:

<sup>1</sup> فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014-2015، الصفحة 59.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخ في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخة في 19 ماي 1993.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 2006، الجزائر، الصفحة 163-162.

نص المشرع في المادة 65 من المرسوم 63-76 على إلزامية توفر بيانات تمثل في

مجملها عناصر التعيين التالية:

- الأسماء
- الألقاب
- الموطن
- تاريخ ومكان الولادة
- مهنة أصحاب الحق
- أسماء زوجاتهم إن كان ضروريا، بالإضافة الى جنسية الأطراف حسب تعديل

المادة 01 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993

ب-البيانات المتعلقة بتعيين هوية الاشخاص المعنويين:

نصت المادة 63 من مرسوم 63-76 على أن كل عقد موضوع إشهار في المحافظة

العقارية يجب أن يحتوي على:

- هوية الشركات والجمعيات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الاخرى مع تسميتها.
- المقر والشكل القانوني للشركات.
- رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
- مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها.
- مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الاساسية بالنسبة للنقابات.
- أما بالنسبة للدولة فإنه لا يتطلب تعيين دقيق كتعيين الأشخاص، فيفترض في الأشخاص العامة كالبلدية، الولاية والدولة أن تكون معروفة بمجرد ذكرها.

2- التصديق على هوية الأطراف:

تختلف وثائق التصديق بين الاشخاص الطبيعية والمعنوية:

أ- التصديق على هوية الأشخاص الطبيعية: يتم التصديق على الأشخاص الطبيعية فور تقديمهم لمستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية، وهو ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمادة 62 من المرسوم 76-63، ولإعطاء مصداقية أكبر للوثائق العقارية المودعة قصد إجراء عملية الشهر، اتسع مجال التصديق ليشمل هوية الأطراف كأن يكون الأطراف كاملي الأهلية وفقا للمواد 40-44-78 من القانون المدني.

ب- التصديق على هوية الأشخاص المعنوية: يتم المصادقة على البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية من قبل سلطة إدارية في أسفل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الاجراء، حيث يتم التصديق عليه عن طريق تقديم أصل الصورة الرسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه اسمها وشكلها القانوني ومقرها وفقا لنص المادة 63 الفقرة 03 من المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup>.

يتم التصديق على هوية الأطراف المتعاقدة من قبل مدير أملاك الدولة، لذا فإن كل هيئة إدارية تمنح حق تحرير عقود إدارية قانونية في شكل رسمي يجب أن تقوم هي بنفسها بعملية إثبات هوية الأطراف المتعاقدة.

#### ثانيا: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

اشترط المشرع الجزائري بموجب الامر 75-74 على ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، غير أن عناصر التعيين تختلف باختلاف موقع العقار بالنسبة للأراضي الممسوحة والغير ممسوحة<sup>2</sup>.

#### 1- بالنسبة للعقار الممسوح:

<sup>1</sup> - أمينة زناي، المرجع السابق، الصفحة 50.

<sup>2</sup> - الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

يجب تحديد العناصر الأساسية لكل عقد إداري خاص بعقار واقع في المناطق الممسوحة موضوع إشهار في المحافظة العقارية، وفقا لنص المادة 66 من المرسوم 76-63، حيث يتم تحديد طبيعة العقار ومن ثم تحديد البلدية التي يقع فيها. ألزم المشرع الجزائري محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري بضرورة إدراج مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى مصلحة الحفظ نظرا لأهميتها في تعيين العقارات<sup>1</sup>.

## 2- بالنسبة للعقار الغير الممسوح:

يجب التمييز بين نوعين من العقارات الغير الممسوحة، بالنسبة للنوع الأول وهو العقارات الريفية الغير الممسوحة فوفقا لنص المادة 27 من الامر 75-74، أقر المشرع نظام انتقالي في التعيين بالنسبة للعقارات الريفية ، إذ يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي نوع العقار، موقعه، محتوياته، أما بالنسبة للنوع الثاني يتمثل في العقارات الحضرية الغير الممسوحة.

نجد العقارات الحضرية الغير ممسوحة سواء كانت مبنية أم غير مبنية من خلال عناصر معينة مثل:

- ذكر اسم البلدية
- الشارع الواقعة فيه
- طبيعة العقار
- الرقم
- مساحته

وبناء على تلك المعلومات تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين.

## 3- بالنسبة للملكية المشتركة:

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2011، الصفحة 101.

إذا كان العقار مبني بصفة مشتركة حيث لكل شريك الحق في استعمال جزئه الخاص من حصته والتمتع به، والانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط ألا يمس بحقوق بقية الشركاء أو الحاق ضرر بالعقار.

يقوم ملاك الحق بإعداد جدول وصفي للتقسيم وذلك بتحديد الرقم، باعتباره وثيقة تقنية تعين كل حصة بشكل دقيق، فقد حددت المادة 67 من المرسوم 63-76 إعداد جدول وصفي للتقسيم<sup>1</sup> الذي يجب أن يتوفر على البيانات التالية:

- رقم قطعة الارض
- العمارة
- الدرج
- الطابق
- نوع قطعة الارض
- الحصة في الملكية المشتركة

#### الفرع الثالث: الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد

لا يمكن حصر الشروط الواجب توفرها في المستفيد، وذلك بسبب اختلاف القانون الخاضع له التعامل، لذا سنقوم بذكر أهم الشروط التي سنها القانون.

أولاً: شرط الحالة الشخصية للمستفيد:

ليكون الشخص أهلاً للقيام بالتعاقد مع الإدارة، يجب أن يتمتع بعدة صفات وهي

كالآتي:

#### 1- شرط الجنسية الجزائرية:

من أهم القوانين التي فرضت شرط الجنسية في المستفيد نذكر منها:

- قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن قانون المستثمرات الفلاحية في كل من المادتين 09 و 10 منه شروطاً تتعلق بالحالة الشخصية والمهنية للمستفيد، إذ أنه

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، الصفحة 176.

استثنى الأشخاص المعنويين، حيث لا يتم منح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، ولا يتم الإثبات إلا عن طريق بطاقة التعريف وفقا للتعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991.

وبعد إلغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، من خلال المادة 04 التي عرفت الامتياز على أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية، أما المادة 05 فقد حددت المستفيدين من الامتياز على أنهم نفس أعضاء المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أم فردية.

وفق مرسوم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن تحديد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، أعبائه، وشروطه، حيث يجب أن يتوفر في المستفيد العديد من الشروط سواء أكان شخصا أم معنويا، حيث يشترط فيه في حالة تحول الامتياز الى تنازل أن يكون ذو جنسية جزائرية.

2- أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني:

أصدرت وزارة الفلاحة والتعليم رقم 156 بتاريخ 10 أبريل 1993، المتعلق بمستفيدي قانون 87-19 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، وقد جاء فيها " نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال، فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء".

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستفيد:

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية الملغى بقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

بناء على القوانين التي تم الاطلاع عليها، وجدنا أن هنالك بعض الشروط التي تتعلق بالمستفيد ونذكر منها:

#### 1- صفة المستأجر الشرعي:

يمكن للمستفيد إذا توفرت فيه صفة المستأجر الشرعي الحائز على سند قانوني والذي يجب أن يكون مستوفيا للالتزامات الاجبارية عند حلول تاريخ التنازل وشاغلا للاماكن بصفة دائمة، أن يكتسب العقارات السكنية القابلة للتنازل<sup>1</sup>.

#### 2- حيازة سندات الملكية من عدمه :

ينص القانون 07-02 على شروط لابد من توفرها في المستفيد، إذ يجب عليه أن لا يكون حائزا لسند الملكية، أو أن يكون له سندات قديمة تم تحريرها قبل 01 مارس 1991. كذلك بالنسبة لقانون الامتياز الفلاحي فقد نص على ضرورة حيازة المستفيد لعقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو لقرار من الوالي.

#### 3- تأدية كافة الالتزامات التعاقدية السابقة:

4- يجب على المستفيد أن يؤدي كافة التزاماته المترتبة عن الايجار فمثلا إذا كان يشغل مسكنا يجب عليه أن يوفي كافة الالتزامات التي عليه.

لا تتم عملية التنازل عن الأملاك للمستأجرين إلا بعد إرسال الملف الذي يعده المعني الى لجنة الدائرة التي يوجد فيها العقار وهذا ما نص عليه قانون رقم 81-01<sup>2</sup>.

حسب قانون رقم 10-03 يجب على المستفيد- أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية- أن يوفي بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87 المؤرخ في

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، الطبعة 2003، الصفحة 285.

<sup>2</sup> القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.

08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وإلا تم إقصائهم من الاستفادة وذلك بتحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز.

5- عدم الاستفادة من عقار من أملاك الدولة الخاصة:

من بين الشروط الواجب توفرها في المستفيد أن لا يكون قد استفاد من ملك عقاري في إطار القانون رقم 01-81، وهذا ما نصت عليه المادة 07 من قانون رقم 10-03، إذ يقصى من الاستفادة الأشخاص الذين حازوا على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت تخضع لقانون رقم 19-87 أو الذين أجروا معاملات.

## خلاصة الفصل الأول

إن السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة من أهم السندات الرسمية، لذا فقد حاولنا من خلال هذا الفصل المتمثل في الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، أن نتعرض لمختلف الجوانب التي تهمننا، فقسمنا الفصل الى مبحثين تناولنا من خلال المبحث الأول مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، إذ حاولنا تعريفه و ابراز أهم خصائصه وذكر أهميته، فهو حديث النشأة تمتد جذوره الى الفترة الاستعمارية، وتعددت صورته بتعدد القوانين التي حكمت أساليب تسيير أملاك الدولة العقارية الخاصة وكيفيات إثبات الملكية العقارية الخاصة خلال فترة بعد الاستقلال، ولإيضاح مفهومه أكثر قمنا بتمييزه عن غيره من السندات سواء كانت سندات مثبتة للملكية العقارية أم سندات حيازية، وفي الاخير تناولنا في المطلب الثاني شروط السند الإداري فمنها ما يتعلق بمحرر العقد ومنها ما يخص أطراف العقد والعقار وما يخص المستفيد أيضا.

## الفصل الثاني

أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية

العقارية الخاصة

## الفصل الثاني:

### أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

أدركت السلطات العمومية صعوبة تحقيق نتائج معتبرة في أعمال المسح العام للأراضي منذ بدايتها لصعوبة العملية في حد ذاتها، لذا عمد المشرع الى إيجاد حلول عملية تكون بالموازاة مع عملية المسح، فهذه الاخيرة نتج عنها وضع جديد ولاسيما في مجال الإثبات وهو المناطق الممسوحة والمناطق غير الممسوحة، إذ أن عملية الإثبات في المناطق الممسوحة لا تثير أي إشكال والسندات المثبتة للملكية العقارية لا تتعدى الدفتر العقاري، أما عن المناطق غير الممسوحة فالمشرع رغم أنه مزال يحاول توحيد نظام الملكية العقارية وسندات إثباتها إلا أن الامر مزال بعيدا نظرا للجهود المادية والبشرية التي تتطلبها عملية المسح، وعليه سنبين في هذا الفصل كل من السندات الإدارية التي تعتبر سندات ملكية ويعتد فيه بالإثبات في المناطق غير الممسوحة، وكذا السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة والمتمثلة في الدفتر العقاري وشهادة الترقيم المؤقت.

## المبحث الأول:

### السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق

#### غير المسوحة

يعتبر موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع في القانون الخاص نظرا للصعوبات العلمية والعملية التي تحيط بهذا الميدان، وتظهر هذه الصعوبات من خلال القرارات القضائية المتناقضة المتعلقة بهذا الخصوص، ولعل ذلك راجع الى الإجراءات المعقدة الخاصة بموضوع الإثبات لاسيما في الأراضي غير مسوحة، حيث تعد عملية المسح عملية صعبة ومرهقة وهو ما تؤكد من خلال تأخر الذي تعانيه في مسح الأراضي، لذا سعى المشرع لإيجاد آلية تتمشى مع عملية المسح في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح ، وعليه سيتم من خلال هذا المبحث بيان كل من العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في (المطلب الأول)، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

يمكن تعريف العقد الإداري على أنه: "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"<sup>1</sup>.

في كثير من الاحيان تنصب العقود الإدارية على العقارات التي تكون تحت ملكية الدولة أو احدى هيئاتها التابعة لها، كقيام مديريات أملاك الدولة بالبيع أو التنازل، أو قيام البلدية أو الولايات بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية كانت أو معنوية بإصدار جملة من القرارات والتي تعد سندا لإثبات الملكية<sup>2</sup>. سنقوم بعرض هذه العقود ضمن الفروع التالية.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الادارية، دار العلوم، عنابة، الصفحة 10.

<sup>2</sup> - مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017، الصفحة 29.

## الفرع الأول : عقود التنازل والاستصلاح

أولاً: عقود التنازل:

1- العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن والقطع الارضية طبقاً للأمر

رقم

67-188 المؤرخ في 27 سبتمبر 1967 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات السكنية، وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث<sup>1</sup>.

2- عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الامر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات<sup>2</sup> حيث يتعين على المشتري البدئ في ظرف ثلاث سنوات بدءاً من تاريخ التملك، ويمكن تمديد هذه المدة عند الاقتضاء الى خمس سنوات ابتداء من تاريخ بداية الانتفاع، وفي حالة عدم تنفيذ هذه الشرط تحتفظ البلدية بحقها في استرجاع الارض بقيمتها الاصلية.

حيث أقر الأمر 74-26 على وجوب تحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير الى البلديات، وحدد إجراءات التي تقوم بها البلديات من أجل دمج هذه الاراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.

تتمثل هذه الاجراءات في قيام مصلحة أملاك الدولة في مسح العقارات وتقييمها حيث تقدر مبالغ التعويض عن الاراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي فيصادق عليها الوالي، وأخيراً يأتي قرار الدمج والتعويض وتسجيل

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، الصفحة 48.

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ملغى بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1975.

العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري، وبعد اتمام هذه الاجراءات تصبح العقارات ملك من أملاك البلدية، فنقوم ببيعها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص ولا يتم هذا البيع إلا بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الارض الى قطع للبناء وتحديد الاسعار وإجراء مداولات بخصوص بيع القطع الارضية<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 11 من مرسوم 27-76 الذي نصت على وجوب أن يكون كل بيع موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رايه حول مبدأ نقل ملكية الاض والعناصر المكونة لملف نقل الملكية وخاصة ثمن البيع المخطط ودفتر الشروط.

كما أخضع مرسوم رقم 27-76 عمليات البيع الى قواعد الاشهر الاداري، أما المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني فقد أوجبوا على ضرورة الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية، وعليه فإن أي تصرف في العقارات لا يراعي قواعد الشهر العقاري يعتبر باطلا ولا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية<sup>2</sup>. وقد نصت المادة 06 من الامر 26-74 على أن الاراضي التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية الحضرية والتي يملكها الافراد فقد تختص بالدرجة الأولى لسد حاجياتهم العائلية في ما يخص البناء، أما المساحة الزائدة فتتدرج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

### 3- عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981

نص هذا القانون على كيفية التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجمعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، والذي كان الهدف منه تمكين المواطن الجزائري من امتلاك سكن لائق، حيث يتم التنازل عن هذه السكنات بموجب عقد إداري الذي يكون

<sup>1</sup> - العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، باتنة، 2015-2016، الصفحة 272.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، الصفحة 22.

معفى من كل الرسوم والحقوق، يحرر من قبل مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، حيث يخضع لإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

إلا أن هذه العملية أدت الى الحاق أضرار معتبرة بالخزينة العمومية، وذلك بسبب عملية التنازل التي تمت بأثمان زهيدة من جهة وأيضاً فقدان الخزينة العمومية للمداخيل من جهة أخرى، وهذا ما أدى بالمشروع الى إلغاء قانون 81-01 بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ثانياً: عقد البيع في إطار عملية الاستصلاح:

يتم تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح، واستبعد المشروع من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، فالأراضي الفلاحية بطبيعتها مستغلة ولا تحتاج الى عمليات استصلاح.

وبعد قيام المترشح والجهات الإدارية المختصة بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفقاً للقانون والمرسوم التطبيقي له رقم 83-742، تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد الملكية على شرط واقف أي شرط بطلان العقد إذا لم يتم الاستفادة من إنجاز برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض محل العقد خلال الآجال المحددة بخمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، حيث يؤدي هذا العقد الى امتلاك الأرض مؤقتاً خلال خمس سنوات أي فترة الاستصلاح ومن ثم يتم امتلاكها بصفة نهائية بعد الاستصلاح وتحقق الشرط الواقف.

أما في حالة ما إذا لم يتم تحقيق الشرط المتعلق بالاستصلاح دون سبب قاهر، يقوم الوالي برفع دعوى أمام القضاء من أجل ابطال العقد بناء على شرط البطلان ويفصل فيها القضاء.

<sup>1</sup> - العمرية بوقرة، المرجع نفسه، الصفحة 274.

بعكس قانون الثورة الزراعية والنصوص التطبيقية له، والذي كان يهدف الى توسيع الملكية العامة للدولة، ومنح الفلاحين حقوق الاستغلال والانتفاع جاء قانون 83-18 لتمليك المواطنين أراضي فلاحية في اطار الاستصلاح تابعة لأملاك الدولة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : عقد الامتياز والبيع والمبادلة

أولاً: عقد الامتياز:

منح المشرع بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار امتيازاً للمستثمرين، بتخصيص أوعية عقارية تابعة للأملاك الوطنية الغير مخصصة للتنازل وذلك عن طريق عقود الامتياز<sup>2</sup>.

عرفت المادة 04 من قانون رقم 10-03 عقد الامتياز الإداري بأنه: "العقد الذي تمنح الدولة بموجبه شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الاموال السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية".

يمنح عقد الامتياز الاداري لمدة ما بين 20 الى 40 سنة حسب المشروع المراد استغلاله، حيث يقوم مدير أملاك الدولة المختص بتحرير العقد وذلك بإفراغه شكل عقد إداري.

ثانياً: عقد البيع:

نصت المادة 11 للمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بإدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة<sup>1</sup> على أنه: " يمكن ان تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة

<sup>1</sup>- مريم جزري، المرجع السابق، الصفحة 30-31.

<sup>2</sup>- مسعد مرزوق، المرجع السابق، الصفحة 37.

في المادة 10 اعلاه، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

1- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.

2- للخواص في حالة:

- الشيوخ

- الاراضي المحصورة

- الشفعة القانونية

- ضرورة إعادة اسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

- أو في حالة ما إذا لم يتأتى بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.

3- الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضو فيها للبعثات الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية".

نستخلص من نص المادة أن للدولة الحق في التنازل عن بيع أملاكها العقارية سواء للأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص.

لجأ المشرع الى تسوية وضعية البناءات الفوضوية وذلك لكثرتها استنادا للمرسوم رقم 212-85 الذي يحدد شروط أوضاع الاشخاص الذين يشغلون أراضى عمومية أو خاصة، وكانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للنصوص المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، فقد نصت المادة 12 على إلزامية إعداد عقد الملكية لهم<sup>2</sup>.

ثالثا: عقد المبادلة:

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

<sup>2</sup> - مسعد مرزوق، المرجع السابق، الصفحة 36-37.

يمكن للدولة أن تقوم بمبادلة الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تكون تحت ملكيتها، مقابل أملاك عقارية مملوكة للخواص، ويتم هذا التبادل إما بمبادرة من طرف الدولة باقتراح من مصلحة الأملاك الوطنية، أو من طرف الخواص، حيث يقدم المعني بالأمر الى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بالموافقة المبدئية لمصالح الدولة المختصة اقليميا، وبمذكرة توضيحية للعملية لتتم الموافقة عليها من طرف الوزير المكلف بالمالية بإصدار قرار التبادل.

أما الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات المحلية، تكون المبادرة بقرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي أو الولائي وفقا للأشكال القانونية.

أما بالنسبة لتحرير عقد التبادل فيتم من طرف مدير أملاك الدولة المختص في شكل عقد إداري، وبعد اتمام عملية الشهر يدرج الملك الجديد في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية<sup>1</sup>.

بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه أصبحت الوكالة العقارية هي وحدها المختصة بتسيير المحفظة العقارية البلدية، التي تلجأ غالبا الى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

لرؤساء المجالس الشعبية البلدية سوى الحق في تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة فقط.

دلت الممارسة التطبيقية على أن بعض الجهات القضائية تعتبر بعض العقود الإدارية كسندات ملكية، ولكنها ليست كذلك كعقد التخصيص، محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع، رخصة البناء، مداولة المجلس الشعبي البلدي، بطاقة التصريح بالإقامة، محضر

<sup>1</sup> - كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004-2005، الصفحة 65.

اجتماع مجلس الإدارة، المراسلات الإدارية، فهذه السندات الإدارية وإن كانت يمكن أن تشكل إثبات لتعامل صحيح بين الإدارة والمستفيد، إلا أنها ليست بعقود ملكية.

ولكي تعتبر سندات إدارية مثبتة للملكية، يجب إفراغها في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة أو الموثق إذا اختارت الدولة ذلك، وللاحتجاج بهذه العقود الإدارية بين المتعاقدين أو إتجاه الغير يجب أن يكون قد تم اشهارها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة.

ومادام أن الإدارة البائعة هي المختصة في عملية تحرير العقود الإدارية، فإن تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية تبقى من اختصاص الإدارة التي هي ملزمة بالقيام بجميع هذه التشكيلات.

اعتبر القضاء الإداري الجزائري بأن رفض وتقاعس الإدارة القيام بتشكيلات التسجيل والشهر العقاري يعد بمثابة حالة تعدي، فيجوز للقاضي الإداري توجيه الأوامر لها وإلزامها بإتمام تشكيلات التسجيل أو الشهر<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة

نظرا للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>2</sup>، تم استحداث آلية التحقيق العقاري حيث الغى المشرع الجزائري أحكام عقد الشهرة واستبداله بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

<sup>1</sup> سمير منصور، السندات الرسمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، الصفحة 22-23.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25 ماي 2008.

الذي يتم بموازاة مع عمليات إعداد مسح الاراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

### الفرع الأول: التحقيق العقاري

إن هدف المشرع الجزائري عند إصداره لقانون 02-07 هو احداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فقد تم اقتراح النص القانوني 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثليها بالنسبة للمعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية، سنبين في هذا الفرع تعريف التحقيق العقاري وشرطه وإجراءات معاينته.

#### أولاً: تعريف التحقيق العقاري:

على ضوء أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يعتبر بالتحقيق العقاري بحث منهجي يقوم خصوصاً على الاسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي الى تحرير محضر يبين النتائج عن طريق عرض كافة الوقائع والاقوال التي تمكن من الفصل في الشيء.

تقوم الإدارة عن طريقه بجمع معلومات للتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار وهو ما اشارت اليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008<sup>1</sup>

المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " يتمثل التحقيق في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25 ماي 2008.

وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأمالك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى<sup>1</sup>.

ثانيا: شروط الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري:

اشترط المشرع على طالب التحقيق العقاري جملة من الشروط للاستفادة من إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري والحصول على سند الملكية، فمنها ما يخص العقار محل التحقيق، ومنها ما يتعلق بحياسة العقار.

1- الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق:

حددت المادة 02 و 03 من القانون رقم 02-07 نطاق تطبيق إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وذلك بتحديد نوع وطبيعة العقارات المعنية وغير المعنية بهذا الاجراء وهي كالآتي:

الشرط الأول: العقارات غير المشمولة بعملية المسح العام للأراضي

نصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون رقم 02-07 بقولها "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكورة أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية".

يتضح من خلال هذه المادة أن إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري لا يكون إلا في البلديات أو جزء من بلدية التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي المقررة بالأمر رقم 74-75، حيث يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء كل العقارات التي تم مسحها، وذلك لأن أصحابها يستفيدون من سندات الملكية المتمثلة في الدفاتر العقارية بعد إتمام الاجراءات القانونية.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2015، الصفحة 125-

يأتي هذا الإجراء موازاة مع عمليات المسح العام والترقيم في السجل العقاري، ويهدف الى نفس الغاية، أي تسليم سند الملكية، ويعد هذا الاجراء مكملا لعمليات مسح الاراضي لأنه يشمل العقارات التي تأخرت فيها عملية المسح<sup>1</sup>.

الشرط الثاني: أن لا يحوز صاحب العقار على سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل تاريخ 01 مارس 1961.

يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يملك أصحابها سندات تثبت ملكيتهم للعقار كالعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 فقد أخذ المشرع بحجية هذه العقود وجعل لها مكانة بين الرسمية ويتضح ذلك من خلال نص المادة 328 من القانون المدني الجزائري بالإضافة الى العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية محررة قبل تاريخ 01 مارس 1961 وذلك قصد تطهيرها باعتبار أن هذه السندات لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية للعقار.

حاول المشرع بنص المادة 02 من القانون 07-02 معالجة نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي الذي جاء به المرسوم المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية ومن أهم السندات المحررة قبل 01 مارس 1961:

- السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 والقانون المؤرخ 04 أوت 1926.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة.

<sup>1</sup> - بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، جوان 2022، الصفحة 753-754.

- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للملكية الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.

- عقود قضاة المحاكم الشرعية بحيث كانت هذه العقود تبرم بين المسلمين وتحرر باللغة العربية وفقا لقواعد الشريعة الاسلامية<sup>1</sup>.

الشرط الثالث: أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة.

لم يتم ذكر هذا الشرط ضمن المادة 02 من القانون 07-02 حيث أنه لم يشر الى وجوب أن يكون العقار من نوع ملك خاص حتى يكون معني بإجراء حق معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وإنما تم استنتاجه من خلال نص المادة 03 من نفس القانون، حيث تم استبعاد صنفين من الأملاك العقارية من مجال تطبيق هذا القانون، هما الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، لتبقى الاملاك العقارية الخاصة هي المعنية بهذا القانون<sup>2</sup>.

2- الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري:

نصت المادة 14 من القانون 07-02 على: "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والاقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري"<sup>3</sup>.

إن الحيازة الصحيحة وحسب ما جاء في مفهوم المادة 14 من القانون رقم 07-02، يجب أن تمارس وفقا للقانون المدني خاصة المواد 808 الى 834 منه، حيث نصت المادة 827 منه على: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن تكون

<sup>1</sup> - قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سبتمبر 2018، الصفحة 86-87.

<sup>2</sup> - بدر شنوف، المرجع السابق، الصفحة 755.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 137-138.

مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة دون إنقطاع<sup>1</sup>.

هذه المدة هي المقرر في المادة 14 من القانون 07-02 التي أسست عليه الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب لمدة عشرة سنوات إذا توفر حسن النية والسند الصحيح أو خمسة عشرة سنة إذا كان التقادم طويل.

ثالثا: إجراءات معاينة التحقيق العقاري:

تعتبر عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة إختيارية عكس عملية المسح العام للأراضي التي تكون بصفة آلية حيث يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز أن يبادر بطلب تحقيق سواء بصفة فردية أو جماعية حسب مفهوم المادة 827 من القانون المدني الجزائري، حيث يمكن اجمال إجراءات التحقيق العقاري كالآتي:

1- تقديم طلب فتح التحقيق العقاري:

يوجه المعني بطلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية الى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، مرفقا بالوثائق المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147. بعد إيداع الطلبات من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، تسجل الطلبات حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، حيث يختلف محتوى الطلب حسب ما إذا لم يكن للحائز سند الملكية أصلا، أو بيده سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961<sup>2</sup> وذلك بمفهوم المادة 02 من هذا القانون وسيتم توضيحه كما يلي:

<sup>1</sup> رقية تواتي حمد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015-2016، الصفحة 24.

<sup>2</sup> جموعي براهيم، التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017، الصفحة 48.

أ- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا: نصت المادة 02 في فقرتها الثانية من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147-08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري، على محتوى الطلب الكتابي الذي يودع بالسجل الخاص بذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختص إقليميا، ويحتوي هذا الطلب على:

الهوية الكاملة لصاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب أن يكون أما مالكا فرديا أو على الشيوع، وكل الاعباء والإرتفاقات الايجابية أو السلبية<sup>1</sup>. كما نصت المادة 04 من المرسوم 08-147 على وجوب إرفاق الطلب بملف تقني يحتوي على شهادات إدارية أو جبائية التي يمكن أن تكون للحائز.

يسلم وصل إستلام مقابل التسجيل ويفتح ملف لكل طلب ويعطى له رقم وتاريخ تسجيل في سجل خاص من أجل حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليه في المادة 17 من نفس القانون.

ب- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961:

نصت المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن هذا الاجراء يضم الاشخاص الذين يحوزون أصحابها سندات ملكية قبل الأول من مارس 1961 التي لم

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 جوان 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007، الصفحة 11.

تعد تعكس الوضعية الحالية، حيث تعتبر عقد من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية<sup>1</sup>.

وعليه من نص المادة الثانية أنه يجوز لكل شخص إذا كان يحوز على سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 والذي فقد طابعه الحيني ولم يعكس الوضع الراهن، أن يطلب فتح تحقيق عقاري حيث تتم المعاينة من خلال التحري والتدقيق في السجل العقاري والتأكد من التعيين في الميدان<sup>2</sup>، بالإضافة الى سماع الشهود وتدوين أقوالهم التي يمكن أن تعزز التحقيق بمؤشرات، لذا فقد أكدت أحكام هذا القانون على ضرورة الفحص من الدقيق لهذه السندات للتحقق من قانونية الوثائق ومطابقتها للشروط والاشكال المعمول بها في التشريع السابق<sup>3</sup>.

## 2-فتح التحقيق العقاري:

لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار وله حق ملكية صادر قبل أول مارس 1961، الحق في أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية، ويكون ذلك عبر بتوجيه طلب الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بناء على طلب من الحائز يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية ويوجه الطلب الى مدير الحفظ العقاري الولائي، حيث يفتح التحقيق الجماعي بقرار من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية وبتعيين أحد الاعوان المنتمين الى مفتشي أملاك الدولة للقيام بإجراء التحقيق العقاري<sup>4</sup>.

عكس إجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت حيث ألزم المشرع الجزائري أثناء المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون في إطار إنجاز

<sup>1</sup> عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2009، الصفحة 315.

<sup>2</sup> جموعي براهيم، المرجع السابق، الصفحة 50.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 143.

<sup>4</sup> صونية صالح، سامية ستوتاح، المرجع السابق، الصفحة 62-63.

برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية طبقا للمادة 06 الفقرة 02 من قانون 02-07  
1.

فالدولة هي التي تبادر بالتحقيق العقاري الجماعي من أجل تسليم سندات الملكية للمعنيين بهذا البرنامج عن طريق هيئاتها حيث تجيز هذه الإجراءات لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته<sup>2</sup>.

3- مباشرة عملية التحقيق العقاري:

نصت المادة 09 الفقرة الثانية من القانون 02-07 على ما يلي: "...يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة...".

أوجب المشرع من خلال هذه المادة أن يكون المحقق العقاري برتبة مفتش أملاك الدولة هو القائم بعملية التحقيق العقاري، حيث يعين بقرار إداري صادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، ويجب أن يتميز المحقق بكفاءة مهنية عالية ومعرفة قانونية بمسائل العقار.

كما خول المشرع من خلال نص المادة 09 الفقرة الثالثة من القانون 02-07 الوزير المكلف بالمالية بتعيين عون من الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بعملية التحقيق العقاري عند الحاجة<sup>3</sup>.

أ- الاعمال التحضيرية:

<sup>1</sup> القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف ذكره.

<sup>2</sup> عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، الصفحة 322.

<sup>3</sup> بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2019-2020، الصفحة 39.

- بعد تعيين المحقق العقاري يقوم بجمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، والتي تساعد في التحريات التي تجرى على ذلك العقار، لذا يجب عليه الاطلاع على الوثائق والمخططات التالية:
- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعادن في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومديريات مسح الاراضي<sup>1</sup>.
  - مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية الى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع.
  - مخططات مجلس الشيوخ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها المخططات القديمة لمسح الاراضي الجبائي.
  - مخططات الاقليم ومخططات مجلس الشيوخ ومخططات قانون فارني لسنة 1873.
  - المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الاراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل العمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
  - مخططات الطرق أو الازقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الاشغال العمومية.
  - مخططات المجموعات الغابية.
  - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الاراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية، ومخططات ومحاضر الاراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة البلدية والاراضي المسماة " عرش ".

<sup>1</sup> - القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن تنظيم الاقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الاراضي، الجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 07 فيفري 1984.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

ب- الاعمال الميدانية:

ينتقل المحقق العقاري الى مكان تواجد العقار المعني بالتحقيق في التاريخ المحدد ليقوم بالتحقق من صفة الاشخاص الذين يحضرون التحقيق، ليتم تسجيل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم للتعرف على العقار، وتدوين المعلومات في بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض. بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار والحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، حيث يجب ان يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو أي تعدي على العقارات المجاورة، يقوم المحقق العقاري بغرض التعرف على العقار بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان<sup>1</sup>.

بعد تحليل المعلومات من قبل المحقق العقاري يقوم هذا الاخير بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار ويتعين عليه تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على المعلومات التي تحصل عليها، كما يجب عليه تحديد ما إذا كان العقار مستغل بصفة فردية أم على الشيوخ.

بعد التحقيق الميداني وفي خلال خمسة عشرة يوما ابتداء من الانتقال الى مكان العقار يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري، يذكر فيه سير العمليات التي وقعت ونتائج التحريات، ويذكر فيه أيضا الاقوال و الشهادات والمعائنات التي أدت الى نتائج التحقيق، ويخضع هذا المحضر لإشهار عن طريق التعليق في ممر البلدية لمدة ثلاثون يوم لتمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم اعتراضات، ليشرع بعدها مهندس خبير عقاري بوضع حدود للعقار على نفقة صاحب طالب التحقيق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- رقية تواتي حمد، المرجع السابق، الصفحة 44.

<sup>2</sup>- قدور المزوار، المرجع السابق، الصفحة 93.

### الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

بعد ارسال مدير الحفظ العقاري الولائي لمقرر الترقيم يتولى المحافظ العقاري التنفيذ بإشهار الحقوق التي نتجت عن التحقيق العقاري، فلا يمكن اعتبار مقرر الترقيم الذي صدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي كسند للملكية الا بعد اتمام شهره بالمحافظ، حيث يتم اشهار المقرر عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة<sup>1</sup>.

يقوم المحافظ العقاري بشهر الحقوق الواردة على العقار في السجل العقاري ويعد سند الملكية ليرسله بعدها الى مدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم بتسليمه للمعني، كما اشترطت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147 مطابقة سند الملكية المعد للنموذج الملحق بهذا المرسوم<sup>2</sup>.

في حالة التماس فتح تحقيق عقاري فردي، يتم تحصيل رسم الشهر العقاري عند اعداد سند الملكية، الامر الغائب في حالة السندات المعدة في إطار إجراء التحقيق الجماعي الذي يعد معنى من هذا الرسم.

أما إذا كان العقار المعني مشاعا، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ بناء على تصريح كتابي يحرره باقي الملاك في الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو بواسطة وكالة توثيقية.

بعد إتمام التحقيق العقاري يتم الاحتفاظ بملفه الذي يحتوي على كل الوثائق التي تخص عملية التحقيق، والمدة التي استغرقها، وترتب ملفات التحقيق حسب كل بلدية وترسل نسخ منه الى مصالح المسح.

أما إذا كان العقار المعني له سند مشهر قبل تاريخ 01 مارس 1961، فيجب شطب الاجراء المنفذ، أما إذا اكتشف بأن السند لم يشهر في المحافظة المختصة إقليميا بل اشهر بمحافظة عقارية أخرى يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم بإعطاء

<sup>1</sup> - بسمه عرعار، المرجع السابق، الصفحة 44.

<sup>2</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147، السالف ذكره، الصفحة 05.

تعليمات للمحافظ العقاري لشطب إجراء أصل الملكية إذا كانت المحافظ العقارية في نفس الولاية، أما إذا اشهر في محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلان زميله ليوجه تعليمات مناسبة للمحافظ العقاري المعني.

### المبحث الثاني:

#### السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

يعتمد نظام الشهر العيني في إشهاره للتصرفات العقارية أساسا على العقار ذاته، وليس على أساس أسماء مالكي العقارات أو الحقوق العينية العقارية كما هو الحال بالنسبة لنظام الشهر الشخصي.

جاء الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للإعلان عن بداية عملية المسح العام والتي من خلالها يتم الوصول الى الوسيلة التي يسعى لها المشرع من خلال هذه المرحلة والمتمثلة في الدفتر العقاري الذي يعد الصورة الوحيدة في عمليات التطهير العقاري الجارية، فهو الوسيلة الوحيدة للإثبات في المناطق التي تشملها عملية المسح، كذلك من السندات التي تعتبر وسيلة للإثبات في المناطق الممسوحة هي شهادة الترقيم المؤقت، سنتطرق الى الدفتر العقاري (المطلب الأول)، شهادة الترقيم المؤقت (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة

لم يتطرق المشرع الجزائري في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ولا في

<sup>1</sup> - الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

التعديل الذي لحقه لتعريف الدفتر العقاري بل أشار إليه فقط، لذا سنتناول تعريف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية (الفرع الأول)، حجية الدفتر العقاري (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو النتيجة الطبيعية لشهر وثائق المسح العام والسند الوحيد المثبت للملكية العقارية طبقا لنظام الشهر العيني، ولتوفير صيغة قانونية تنظم التداول العقاري في إطار منظم وشفاف، استحدث المشرع هذه الوثيقة ووضع لها أساس قانوني وطبيعة قانونية. أولاً: تعريف الدفتر العقاري:

بالرجوع الى القوانين والاورام والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري لا نجد تعريفا واضحا ومباشرا للدفتر العقاري.

فهناك من عرفه بأنه: " سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الاعباء التي تنقل هذا العقار، ولا يسلم هذا الدفتر الى المالك إلا في حالة الترقيم النهائي"<sup>1</sup>.

ومنه عرفه بأنه: " بمثابة دفتر الحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار ، والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لاسيما وصف العقار"<sup>2</sup>.

أيضا: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من أعباء"<sup>3</sup>. وعرفه آخرون بأنه: " سند إداري يسلم الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، الصفحة 124.

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، الصفحة 130.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، الصفحة 195.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، الصفحة 58.

وهناك من عرفه: " تلك الوثيقة بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية، لتكون حجة في مواجهة الغير"<sup>1</sup>.  
والبعض الآخر عرفه بأنه: " سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري الى أصحاب العقارات و\ أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الاراضي، ويشكل سند ملكيتهم لها".

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

إن مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تعتبر في غاية الأهمية حيث لا يمكن معرفة الاطار القانوني الواجب التطبيق عند حصول منازعات حول إلغاء الدفتر العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية له.

وعليه فإن للطبيعة القانونية للدفتر العقاري احتمالين:

1-الدفتر العقاري عقدا إداريا:

لقد عرف العقد الاداري بأنه: " ذلك العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".

ومن هنا يتضح لنا أن العقد الاداري لا يمكن أن يكون إلا إذا كانت الادارة العمومية طرفا فيه<sup>2</sup>.

وبالعودة الى الدفتر العقاري نجد أن الادارة أي المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدًا بل هي جهة مصدر له، لذا فإن العقد الذي لا يكون احد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، فالعقد الاداري يشترط تطابق إرادتين وهو ما لا يتوفر في الدفتر العقاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، الصفحة 06.

<sup>2</sup> سعاد نتوري، وسام وارث، المرجع السابق، الصفحة 52-53.

<sup>3</sup> ريم مراحي، المرجع السابق، الصفحة 129.

## 2- الدفتر العقاري قرارا إداريا:

القرار الإداري هو تعبير الإدارة عن إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون قصد أثر قانوني معين. وبالتالي فالدفتر العقاري لا يعد إقرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، وما يؤكد ذلك هو صدوره بالإرادة المنفردة المتمثلة في المحافظة العقارية والدليل على ذلك خلو الدفتر العقاري من وجود توقيع وبصمة المستفيد، لذا فالدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية<sup>1</sup>.

### ثالثا: مضمون الدفتر العقاري:

يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع عبارة عن مجموعة بيانات معرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح<sup>2</sup>. أما في ما يخص الجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة،..... إلخ).

أما الجدول الثاني يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية، وجميع التصرفات العقارية التي تلحق العقار، حيث يتم فيه تعيين المالك من حيث هويته، (الاسم، اللقب، المهنة،..... إلخ).

وفيما يخص الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الإرتفاقات الايجابية والسلبية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها.

<sup>1</sup> - سيف الاسلام مشانة، المرجع السابق، الصفحة 73.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، 2009، الصفحة 227.

الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات، أما الجدول الخامس تؤشر فيه جميع الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية. بينما يخص الجدول السادس تأشيرة التصديق التي يصادق من خلالها المحافظ العقاري على أمرين هما:

الامر الأول: التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكة.  
الامر الثاني: التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ<sup>1</sup>.

رابعا: أهداف الدفتر العقاري:

نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة، تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يهدف الى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن تحقيقا للأهداف التالية:

1- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب:

بعد حصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك كإثبات لحقه في ملكية العقار له أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، أي تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب.

2- الحد من فوضى العقار:

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي وما نتج عنه من تضارب للمصالح بين الأشخاص، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، حيث تشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص مما ينتج عنه الكثير من الاشكالات في تحديد المالك الحقيقي

<sup>1</sup> مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، الصفحة 60.

للعقار، وقد ثبت في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك يؤدي الى نشوء نزاعات عقارية أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري الى من ثبت حق ملكيته على العقار الممسوح بصفة نهائية وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية، وكذلك تخضع إجراءات تسليم هذه الوثيقة الإدارية للمرسوم التنفيذي 63-76 مع ضرورة دفع رسم الاشهار بموجب قانون المالية لسنة 2004 وعند إتباع هذه الإجراءات يصبح الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية، الذي تقيد فيه الحقوق العقارية وما يقابلها من تصرفات في هذه المناطق الممسوحة بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية.

#### أولاً: التأشير على الدفتر العقاري:

بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية أو للعقار المرافق له يسلم الدفتر العقاري للمالك صاحب الحق، ويمنح في الدفتر تدوين تأشيرات البطاقة الحقيقية<sup>2</sup>، ويسلم لكل مالك يكون حقه قائماً كما تم تحديد نمودجه الخاص بموجب القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 27ماي1976، كما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76 فقد ألزم المشرع المحافظ العقاري على مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد (12-13-14) الذي يصبح ترقيمها نهائية أثناء إعداد جداول الإجراء الأول مع وجوب دفع رسم الاشهار المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 1992 الذي تم تعديله للرسم العقاري للاشهار المنصوص بموجب قانون المالية لسنة 2004<sup>3</sup>، حددت المادة 45 من المرسوم 63-76 كيفيات التأشير وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي، أما

<sup>1</sup> فوزية عمري، مريم بوبعاية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الاملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، الصفحة 08-09.

<sup>2</sup> عمار علوي، المرجع السابق، الصفحة 100.

<sup>3</sup> القانون 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

في حالة وجود أخطاء يتعين على الاعوان المكلفين بعملية التأشير عدم كشطها أو شطبها ويتعين عليهم تصحيحها عن طريق الاحالات التي يعينها المحافظ العقاري ويشهد على صحتها، ولكي تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر صحيحة لابد من نقل كل التأشيرات على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد.

وذلك بالتأشير على الدفتر بأخذ صورتين: الصورة الأولى عند صدوره لأول مرة أما الصورة الثانية التأشير عليها عندما يكون هنالك تصرف.

1- التأشير على الدفتر عند صدوره لأول مرة: ينطلق إعداد الدفتر العقاري بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها من عملية مسح الأراضي حيث يكون أساسها مسك بطاقات عقارية ومجموعة تشكل السجل العقاري حيث تحتوي على جميع المعلومات القانونية المتعلقة بالعقارات، فالهدف الاخير هو إعداد الدفتر العقاري وتسليمه الذي يقوم بموجبه بإثبات ملكيته على عقار معين<sup>1</sup>، ورجوعا لنص المادة 19 من الامر 74-75 التي تؤكد على أنه تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته، ويكون في شكل ملأ البيانات حيث تدون هذه المعلومات وما تحتويه العقود والمستندات التي تثبت أحقية الملكيات على البطاقات العقارية بعد ترقيمها.

2- التأشير على الدفتر العقاري عند التصرف في الملكية: تكون هذه التصرفات في شكل محرر رسمي يقوم به ضابط عمومي إذ يجب أن يصب هذا المحرر في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل التصرف، فتنتقل على الدفتر العقاري ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على ما نقل دلالة على صحة التصرف.

ثانيا: كيفية تسليم الدفتر العقاري كنسخة أصلية:

من خلال أحكام المادة 46 من المرسوم 63-76 يسلم الدفتر الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية، لكن عندما يعد المحافظ العقاري دفترا جديدا كنسخة أصلية

<sup>1</sup> - مسعود رويصات، المرجع السابق، الصفحة 63.

فالأصل أن يسلم الدفتر العقاري لكل مالك بمجرد أن يصبح حقه قائم، وقد ألزم المشرع المحافظ العقاري بمراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد (12-13-14) من المرسوم<sup>1</sup>.

تختلف كيفية تسليم الدفتر باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق وحالاتهم

1- يكون صاحب الحق مالك منفردا: تكون عملية التسليم بصفة شخصية ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني وذلك لأن عملية التسليم تتم شخصيا دون الاخلال بأحكام المادة 09 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 التي تنص على أحقية المالكين وذوي الحقوق العينية في تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة من المحافظ العقاري.

2- أصحاب الحقوق ملاك متعددين: نصت المادة 18 من الامر 75-74 وفي المادة 46 فقرة 02 من المرسوم 76-63 على وحدانية الدفتر العقاري، حيث لا يسمح بتسليم لكل مالك في الشياخ دفتر عقاري، فهو تجسيد لمبدأ التخصيص الذي يتميز به نظام الشهر العيني، وهو تخصيص بطاقة عقارية واحدة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعته، لهذا يجب على الملاك في الشيوخ أن يوكلوا عنهم من يحوز على الدفتر العقاري، فالمادة 47 من المرسوم السالف الذكر تركت للملاك على الشيوخ حرية الاختيار وتكليف وكيل من بينهم لحيازة الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

ثالثا: كيفية تسليم الدفتر العقاري كنسخة معادة:

في حالة ضياع الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع الحصول على دفتر عقاري جديد وهذا بعد تقديم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري الذي عليه التأكد من تطابق الطالب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

<sup>1</sup> نورة أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، الصفحة 185.

<sup>2</sup> محمد العيد شاشه، حجية الدفتر العقاري كأداة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017، الصفحة 34.

عندما يعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فهو يعمل على إتلاف الدفتر السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، حيث تشير المادة 52 من المرسوم 63-76 في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر سيستطيع المالك الحصول على دفتر آخر بطلب مكتوب ومسبب، فالمحافظ العقاري يقوم بضبط الدفتر العقاري الأصلي أو النسخة المعادة وموافقة الدفتر مع البطاقة وإتلاف الدفاتر الأخرى تفادياً للأخطاء التي يمكن أن يشكلها وجود عدة دفاتر لنفس العقار، أما إذا تم نقل ملكية عقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشئت له بطاقة عقارية خاصة به، فهذا لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري وتسليمه إلى المالك الجديد عملاً بنص المادة 46 الفقرة الثانية منها للمرسوم 63-76، فإذا تم بيع العقار مثلاً يجب على البائع إيداع الدفتر وتسليمه للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراء الأشهار، وبهذا يتم تسليمه إلى من انتقلت له الملكية.

حسب التعليمات رقم (107072<sup>1</sup>) المؤرخة في: 14 جويلية 2013، التي أرسلت من طرف المدير العام للأموال الوطنية موضوعها (نفاذ صفحات الدفتر العقاري) بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي امتلأت أوراقه حيث تسمح هذه التعليمات للمحافظ العقاري التعامل في هذه الحالة وذلك باحترام ما يلي:

- استعمال دفتر جديد يحتوي كل التأشيرات الأخيرة سواء تعلق الأمر بالأشهارات أو غيرها من القيود.
- يحتفظ بالدفتر العقاري الذي نفذت أوراقه لدى المحافظ العقارية.
- يحمل الدفتر العقاري الجديد نفس الرقم مع إضافة عبارة (مكرر)، ويؤشر عليها المحافظ العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 07072 ، المتعلقة بنفاذ صفحات الدفتر العقاري، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 14 جويلية 2013، مجموعة النصوص القانونية تعليمات، مناشير، مذكرات، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2013، الصفحة 199.

<sup>2</sup> - محمد العيد شاشه، المرجع السابق، الصفحة 35.

### الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي، والتي ينتج عنها سجل عقاري، يغني عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية وجعله بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، واختلفت الآراء في هذا الموضوع حول طبيعة هذه القرينة والمتمثلة في اتجاهين هما الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والحجية النسبية للدفتر العقاري.

#### أولاً: الحجية المطلقة للدفتر العقاري:

طبقاً لنظام الشهر العيني اعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، إذ أنه لا يسلم إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجنة مسح الأراضي، فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، حيث تظهر عملية المسح العام للأراضي الحقيقة القانونية للعقار بما في ذلك الحقوق والاعباء التي تنقله وعلى ذلك الأساس يتم تحرير الدفتر العقاري، ويعتبر الحق المقيد فيه موجوداً بالنسبة للكافة، فلا يمكن لأي شخص الادعاء خلاف لما يحتويه، فالهدف من عملية مسح الأراضي العام هو إضفاء الحجية المطلقة للحقوق بغية التسهيل في تداول العقار وضبط الملكية العقارية<sup>1</sup>.

#### ثانياً: الحجية النسبية للدفتر العقاري:

تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية الأصلية أو التبعية بعض الأخطاء أو العيوب مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء، وهذا ما دفع الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري قد منح للأشخاص الذين يدعون حقا الحق في الطعن عن طريق القضاء<sup>2</sup>، فبرغم من كل ما نسب حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية ونظام الشهر العيني، إلا أن المشرع قد

<sup>1</sup> - أمال حمادي، النظام القانوني للدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد لخضر، الوادي، 2015-2016، الصفحة 21.

<sup>2</sup> - أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، ماي 2018، الصفحة 315-316.

قام بالتقليل من هذه الحجية بجعلها ذات مدى نسبي، إذ يستطيع صاحب الحق المهدر الطعن في الدفتر العقاري، حيث مكن الاطراف من اللجوء الى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الثابتة.

يمكن لصاحب الحق المهدر أن يرفع دعوى للمطالبة بحقه بإتباع طرق الإثبات التي تستعمل في نظام الشهر الشخصي، ويرجع للقاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة. سلك المشرع الجزائري الطريق العادل عند سماحه لكل من له الحق أن يطعن في الدفاتر العقارية، لكي لا تضيع حقوق الافراد اعتمادا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: شهادة الترقيم المؤقت

بالرغم من أن عملية المسح ستؤدي في ما بعد الى تسليم الدفتر العقاري، إلا أن كثرة الإجراءات التي تعد نوعا ما طويلة المدى، لأنها تعمل على تحديد أملاك الأشخاص بصفة نهائية والمتمثلة في الدفتر العقاري، حيث لا يمكن لأي شخص يدعي بما هو ثابت في البطاقات العقارية إلا الادعاء بالتزوير، لذا فمن أجل تسهيل حمل الاشخاص لسندات رسمية عند سريان عملية المسح فإنه يمكن للمحافظ العقاري أن يسلم شهادة قبل الترقيم النهائي للعقار وتدعى هذه الشهادة بشهادة الترقيم المؤقت، والتي يسلمها المحافظ العقاري للملاك الظاهرين حيث تكون هذه الشهادة مرتبطة بمدة زمنية فإن لم يثبت حدوث أي نزاع بشأن الحقوق المقيدة فيها يسلم صاحب الشهادة دفترا عقاريا، سنتناول تعريف شهادة الترقيم المؤقت وأصنافها (الفرع الأول)، حجية شهادة الترقيم المؤقت (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : تعريف شهادة الترقيم المؤقت وأصنافها

تعتبر عملية الترقيم العقاري من أهم الاليات القانونية التي أتى بها المشرع الجزائري لاكتساب الملكية العقارية فهي تعتبر تساهم في عملية البحث والتحري عن الملاك أو

<sup>1</sup> - أمال حمادي، المرجع السابق، الصفحة 23-24.

الحائزين للعقار، وذلك بمنحهم سند رسمي قانوني يثبت أملاكهم العقارية فعملية الترقيم تساعد في استقرار وضبط حق الملكية العقارية.

أولاً: تعريف الترقيم المؤقت:

تعد عملية الترقيم العقاري من أهم الآليات القانونية لإكتساب الملكية العقارية التي جاء بها المشرع الوطني، فهو يسعى من خلالها للحفاظ على حقوق الافراد عن طريق وضع إجراءات قانونية معينة للوصول الى المالك الحقيقي للعقار.

من خلال نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 نستنتج أن الترقيم العقاري المؤقت ينصب على العقارات التي لا يحوز ملاكها الظاهرين على سندات ملكية قانونية، الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وأيضا العقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يستطيع المحافظ العقاري ابداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، وأيضا العقارات التي أدرجتها فرق المسح ضمن قائمة العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية مسح الاراضي بسبب غياب ملاك هذه العقارات مما يصعب عليهم تحديد سندات الملكية<sup>1</sup>.

ثانياً: أصناف الترقيم المؤقت:

تمنح شهادة الترقيم المؤقت لحاملها بعض الصلاحيات التي يعطيها له الدفتر في حال إعداده إلا أنها تبقى شهادة مؤقتة وعنصر الزمن هو الذي يحدد قوامها.

1- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

يبدأ سريان المدة من يوم الترقيم فهي متعلقة بالمالكين الذين يمارسون حيازة هادئة ومستمرة لمدة 15 سنة أو لصاحب شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد إنقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض

<sup>1</sup> - سوسن عباسه، آمال حاشي، منازعات الترقيم العقاري المؤقت، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018-2019، الصفحة 08.

أو رفضت هذه الاعتراضات أو سحبت من طرف المحافظ العقاري، ليتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية الذي يتمثل في دفتر العقاري.

### 2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

تكون عملية الترقيم المؤقت لمدة سنتين في معظم الحالات التي تنعدم فيها البيانات والسندات العرفية أو الرسمية أو حالة إنعدام السندات، وعليه تنص المادة 14 من المرسوم 63-76 على أن الترقيم لمدة سنتين يخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات ولكنهم حائزون لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي ورثوها أب عن جد، ولم يتم إثباتها رسمياً، فإنه يجب على المحقق المكلف بالمسح بالتأكد فيما كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس حيازة طبقاً لمقتضيات القانون المدني وهذا قبل ترقيم العقار.

تقوم المحافظة العقارية بالتحقق من العقار ما إذا كان محل شهر لفائدة شخص آخر، وعليه إذ لم تظهر وقائع قانونية جديدة على طبيعة العقار وملكيته يصبح الترقيم نهائياً بعد إنقضاء المدة المحددة بسنتين<sup>1</sup>، بعد ذلك يتم تسجيل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة في السجل الخاص بالترقيم المؤقت والسجل الخاص بالترقيم النهائي، بعدها يحق للمالك أن يطلب دفتر عقاري الذي يعد سند قانوني وحيد لملكية العقار<sup>2</sup>.

### 3- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

إن العدد غير المقبول للعقارات المسوَّحة المسجلة في حساب المجهول خلقت العديد من المشاكل وأدت إلى رفع المواطنين للعديد من الشكاوى يطالبون فيها بترقيم عقاراتهم في السجل العقاري لكي يتمكنوا من الحصول على سندات الملكية.

نظراً لما أحدثتها المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 من إشكالات عملية أدى إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون 17-11 المؤرخ في

<sup>1</sup> - عبد السلام مشانة، المرجع السابق، الصفحة 78.

<sup>2</sup> - نور الدين زبدة، دفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جوان 2017، الصفحة 430.

27 ديسمبر 2017<sup>1</sup>، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، من خلال المادة 89 التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الامر 74-75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 حيث نصت على: "يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في (حساب يسمى العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي) ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

فبعد إنقضاء مدة 15 سنة ولم يظهر أي مالك محتج يدعي حقه على هذا العقار المرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة فإنه يتم ترقيم العقار ترقيم نهائي لصالح الدولة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : حجية شهادة الترقيم المؤقت

تعد شهادة الترقيم المؤقت وثيقة رسمية تحمل جميع المواصفات القانونية والشكلية لإثبات الورقة، حيث أنها أداة ووسيلة للاعتراف بوجود الحق المعترف به، وقد جاء في قانون المالية لسنة 2004 في الاحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاص برسم الاشهار العقاري المادة (353 الفقرة 07 من قانون التسجيل)<sup>3</sup>، على أن شهادة الترقيم العقاري التي تمنح لمن تتوفر فيهم شروط الحيازة المكسب للملكية بالتقادم بعد تأسيس السجل العقاري ترتب نفس الاثار القانونية لشهادة الحيازة.

ومن أهم الآثار:

- تعطي لصاحبها صفة التقاضي لأنها تظهره بصفة المالك كشهادة الحيازة.
- يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت المطالبة بالرخص الادارية التي تعطي لمن له سند رسمي فقط مثل رخص البناء.

<sup>1</sup> القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

<sup>2</sup> سوسن عباسه، آمال حاشي، المرجع السابق، الصفحة 25.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، الصفحة 55.

- تتمثل حجية شهادة الترقيم بالنسبة للبنوك في أنه يمكن توقيع رهن حيازي أو عقاري بها<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>- عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، الصفحة 347.

## خلاصة الفصل الثاني

بعد دراسة هذا الفصل المخصص لأنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة والتي تم تناولها من خلال مبحثين، يتناول المبحث الأول السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، أما المبحث الثاني فتم التطرق فيه الى السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.

فيما يخص المبحث الأول فقد تم تفصيله لمطالبيين، المطالب الأول تم التحدث فيه عن العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، وأول ما بدأنا بيه هو ذكر مختلف العقود (عقد الامتياز- عقد الاستصلاح- عقد البيع- عقد المبادلة- عقد التنازل ) ثم بعده مباشر تطرقنا الى عملية التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

أما في المبحث الثاني فقد تناولنا فيه مختلف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، حيث تم إعطاء لمحة عن أهم هذه السندات ابتداء من شهادة الترقيم المؤقت الى أهم سند وهو الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد من بين هذه السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة بعد عملية المسح العقاري.

الخاتمة

## الخاتمة:

تعتبر مسألة إثبات الملكية العقارية ذات إشكال كبير يواجه الجهات المختصة في تسيير الملكية العقارية، ولعل من بين تلك الاسباب المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص القانونية التي لم تعرف أي تطبيق ميداني سواء خلال الفترة الاستعمارية او ما بعد الاستقلال.

فالسند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة ما هو إلا سند رسمي يتمتع بخصوصية، فمن خلال دراسة هذا السند من مختلف جوانبه إستخلصنا عدة نتائج وهي:

1- السند الإداري عقد مركب من حيث الاوراق المكونة له فهو يتكون من العقد الإداري إضافة الى دفتر الشروط.

2- السند الاداري يعد من أكثر السندات التي يتداخل فيها التصرف مع شروط وشكليات السند.

3- بالرغم من خصوصية السند الإداري وتعقيدات تكوينه، إلا أنه يبقى من حيث الحجية سندا رسميا ذو قوة ثبوتية نسبيا.

4- هناك إختلاف في المراكز القانونية للمتخاصمين أمام القضاء، حيث أن القاضي الإداري يتعامل مع القرارات الإدارية التي تقدمها الهيئات الإدارية على أنها دليل إثبات على تصرفاتها ومن بين هذه القرارات (مداورات المجالس الشعبية البلدية والولاية، وقرارات تحويل أملاك الدولة الى الهيئات الاخرى).

5- تتم عملية التحقيق بالتوازي مع عمليات المسح العام للأراضي وبصفة مستقلة عنها وتكون تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا وتنتهي بتسليم سند ملكية يستطيع من خلالها ممارسة حقوقه.

6- يعتبر سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري سند إداري رسمي يعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه

- يتضمن إشهار الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهو سند ملكية رسمي يحتج به على الجميع حيث يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.
- 7- آلية تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري تتم بصفة إختيارية من طرف المالك أو الحائز للعقار وعلى نفقته الشخصية، عكس عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر آلية دائمة وبصفة إجبارية وعلى نفقة خزينة الدولة.
- 8- يعتبر الدفتر العقاري بمثابة بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية والفعلية، يمنح لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم.
- 9- لا يمكن تسليم الدفتر العقاري إلا في الأراضي الممسوحة، تكريسا للنظام الذي إنتهجه المشرع الجزائري لضمان إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري بتبنيه للنظام الشهر العيني.
- 10- يشكل الدفتر العقاري قرارا إداريا صادر عن المحافظة العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده للرسوم المحددة في القانون.

### التوصيات المقترحة:

- 1- ضرورة تكوين أشخاص مؤهلين لتحضير هذه السندات لتجنب المشاكل التي تنتج عن الأخطاء الواردة في تحريرها.
- 2- الاهتمام بمجال الإثبات العقاري عن طريق تكوين قضاة تكون لهم معرفة كافية بمختلف السندات المحررة من طرف الإدارة ليتسنى لهم تجنب بعض السندات المقدمة من طرف الخصوم أثناء النزاعات.
- 3- ضرورة إصدار تعليمات تلزم الإدارات المعنية بإحترام الآجال المناسبة للرد لأن عدم رد المصالح المعنية هو من أسباب تأخر عملية التحقيق العقاري.
- 4- إعادة النظر في القوانين والمراسيم المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والتحقق العقاري.
- 5- مراجعة النصوص القانونية والتنظيمية لاسيما تفعيل عملية مسح الأراضي العام، بتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها.

## قائمة المصادر والمراجع:

### I-المصادر:

#### أولاً- النصوص القانونية:

##### 1-القوانين:

- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجمعات المحلية، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.
- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية بإستصلاح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983.
- القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 07 فيفري 1984.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية الملغى بقانون رقم 10-03 المؤرخة في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003 .
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 جوان 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.

- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

## 2-الأوامر:

- الأمر رقم المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 22، المؤرخة في 15 مارس 1974.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

## 3-المراسيم:

-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخ في 13 افريل 1976، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخة في 19 ماي 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25 ماي 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-231 المؤرخ في 28 جويلية 1990 يتضمن القانون الاساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 01 أوت 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد36، المؤرخة في 31 جويلية 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد26، المؤرخة في 25 ماي 2008.
- المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 اكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 07 اكتوبر 2010.

## II-المراجع:

### 1-الكتب:

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2006.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2013.
- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2009.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، الطبعة العاشرة 2014.
- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2015.
- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، الطبعة 2003.
- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009.

- فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2010.
- ليلي طلبة، الملكية الخاصة العقارية-وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة 2010.
- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة 2005.
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008.
- يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي-دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة-، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، 1988.
- 2-الرسائل الجامعية:**
- \* أطروحات الدكتوراه:**
- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، باتنة، 2015-2016.
- \* رسائل الماجستير:**
- أميرة زناي، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، 2013-2014.
- فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014-2015.
- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004-2005.
- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

\*مذكرات الماستر:

- أمال حمادي، النظام القانوني للدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015-2016.
- بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم لبواقي، 2019-2020.
- جموعي براهيم، التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017.
- خالد حنو، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018-2019.
- خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.
- رقية تواتي حمد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015-2016.
- سعاد نتوري، وسام وارث، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.
- سمير منصور، السندات الرسمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.

- سوسن عباسه، آمال حاشي، منازعات الترقيم العقاري المؤقت، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018-2019.
- سيف الاسلام مشانة، وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015.
- صونية صالح، سامية ستوتاح، سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- فوزية عماري، مريم بوبعاية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
- محمد العيد شاشه، حجية الدفتر العقاري كأداة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017.
- مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016-2017.
- مسعد مرزوق، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
- نور الهدى طالبي، سلمى شريط، العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2019-2020.

### 3-المقالات:

- أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، ماي 2018.
- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 02، العدد 06، مارس 2009.
- بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، جوان 2022.
- قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سبتمبر 2018.
- نبيل بن عديدة، شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، جوان 2018.
- نور الدين زبدة، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جوان 2017.

## الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
08	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة
09	المبحث الأول : ماهية السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة
09	المطلب الأول : مفهوم السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة
09	الفرع الأول : تعريف السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة
11	الفرع الثاني : خصائص السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة
14	المطلب الثاني : التطور التاريخي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة
15	الفرع الأول: السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة في الفترة الإستعمارية
15	الفرع الثاني :السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة بعد الاستقلال
18	المبحث الثاني :تمييز السند الإداري عن باقي السندات وشروطه
18	المطلب الأول : تمييز السند الإداري عن باقي السندات
18	الفرع الأول : تمييز السند الإداري عن السند التوثيقي
19	الفرع الثاني : تمييز السند الإداري عن السند القضائي
20	الفرع الثالث: تمييز السند الإداري عن السند الحيازي
22	المطلب الثاني : شروط السند الإداري المثبت للملكية العقارية
22	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصفة محرر العقد
26	الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في الوثائق
31	الفرع الثالث: الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد
36	الفصل الثاني: أنواع السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

الصفحة	العنوان
37	المبحث الأول: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة
37	المطلب الأول: العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة
38	الفرع الأول: عقود التنازل والاستصلاح
41	الفرع الثاني: عقد الامتياز والبيع والمبادلة
44	المطلب الثاني: التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة
44	الفرع الأول: التحقيق العقاري
54	الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري
56	المبحث الثاني: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة
56	المطلب الأول: الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية
57	الفرع الأول: الدفتر العقاري
60	الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
64	الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري
66	المطلب الثاني: شهادة الترقيم المؤقت
66	الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت وأصنافها
69	الفرع الثاني: حجية شهادة الترقيم المؤقت
72	الخاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع

## ملخص:

حاول المشرع الجزائري بعد الاستقلال تنظيم مسألة إثبات الملكية العقارية بإصدار ترسانة هائلة من القوانين منظمة للعقود والقرارات الإدارية، وتكمن أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في أنها صادرة من جهات إدارية رسمية في الدولة، ولها قوة إثبات أكبر عن غيرها من السندات الأخرى، كالسندات التوثيقية والسندات القضائية، وأيضا هنالك سندات إدارية مثبتة للملكية العقارية الخاصة تسلم إثر عملية التحقيق العقاري، والمتمثلة في شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد إنتهاء عملية المسح العقاري.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية - العقود- القرارات الادارية

### Abstract:

After the independence, the Algerian legislator tried to organize the issue of proving of real estate ownership by issuing a huge number of codes regulating contracts and administrative decisions. The importance of the administrative documents of proving private real estate ownership lies in the fact that they are issued by official administrative bodies in the country. It has a stronger proof than any other kinds of documents as notarial and judicial documents. Also, there are administrative documents that prove private real estate ownership are delivered after the process of real estate investigation which are represented in temporary numbering certificate and real estate book (property register), which is the only document proving real estate ownership after the completion of the real estate survey process.

**Keywords:** real estate ownership - contracts - administrative decisions