

جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# المنازعة الادارية في المجال العقاري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون اداري

الأستاذة (ة) المشرف (ة)

اعداد الطالب:

الدكتورة: يعيش تمام آمال

عزيزي لزهـر

الموسم الجامعي : 2015 - 2016

خطة البحث:

الشكر

الإهداء

مقدمة

الفصل الأول: الإطار النظري للمنازعة الإدارية في المجال العقاري.

المبحث الأول: ماهية المنازعة الإدارية في المجال العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المنازعة الإدارية في المجال العقاري.

الفرع الأول: تعريف القرار الإداري.

الفرع الثاني: تعريف النزاع الإداري.

المطلب الثاني: مفهوم المنازعة العقارية.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي للنزاع الإداري في العقار.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي للنزاع الإداري في العقار.

المبحث الثاني: تطور فكرة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.

المطلب الأول: الملكية العقارية مرحلة ما قبل الاستقلال.

الفرع الأول: الملكية العقارية في العهد العثماني.

الفرع الثاني: الملكية العقارية أثناء الاستعمار الفرنسي.

المطلب الثاني: الملكية العقارية ما بعد الاستقلال.

الفرع الأول: الملكية العقارية بين سنة 1962 إلى 1970.

الفرع الثاني: الملكية العقارية بين سنة 1970 إلى 1981.

الفرع الثالث: الملكية العقارية بين سنة 1981 إلى 2001.

الفصل الثاني: الجانب الإجرائي لعملية الترقيم العقاري والمنازعات التي يثيرها.

المبحث الأول: إجراءات إثبات الملكية في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية بواسطة سند رسمي مشهر.

الفرع الأول: إثبات الملكية بواسطة سند مشهر.

الفرع الثاني: الشهر العقاري.

المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية في غياب السند الرسمي.

الفرع الأول: الإثبات بواسطة عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01.

الفرع الثاني: الإثبات عن طريق التمسك بالحيازة والتقدم المكسب.

المبحث الثاني: إشكالات الترقيم العقاري.

المطلب الأول: منازعة الترقيم العقاري.

الفرع الأول: حالات الترقيم المؤقت.

الفرع الثاني: حالات الترقيم النهائي

المطلب الثاني: كيفية تسوية منازعات الترقيم العقاري.

الفرع الأول: تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول

(الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين)

الفرع الثاني: شروط و إجراءات تصفية منازعات الترقيم العقاري امام القضاء.

الخاتمة

## شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني إلى انجاز هذا العمل

اتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهته من صعوبات ، وأخص بالذكر الأستاذة المشرفة

الدكتورة:يعيش تمام آمال

التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا البحث.

ولا يفوتني أن اشكر كل اساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية

كما اتقدم بالشكر مسبقاً لأعضاء لجنة المناقشة و هذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة



إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما

إلى والدي العزيزين رحمهم الله

و إلى زوجتي العزيزة رويشي فريدة

التي وقفت الى جانبي و ربما كنت قد قصرت في الوفاء بالتزاماتي المعنوية و المادية

تجاهها و التي لم تتوان لحظة في تقديم يد العون لي و مؤازرتي

طيلة مشواري المهني و الدراسي

وإلى ابنة أخي رحاب عزيزي

التي بذلت جهدا كبيرا في مساعدتي لكاتبه هاته الرسالة .

## مقدمة:

ظهر نظام الدولة الحديثة وحل محل نظام القوة والتحكيم في حل النزاعات بين الأفراد وذلك من خلال ظهور مرفق القضاء وبروز دور القاضي.

ومع ظهور هذا النظام منعت الدولة على مواطنيها ورعاياها اقتضاء حقوقهم بأنفسهم حالة حصول اعتداءات على أي من حقوقهم، بل منحت لهم وسيلة قانونية للحصول على حماية حقوقهم وهذه الوسيلة القانونية تعرف بالدعوى القضائية، والتي تقسم إلى: دعوى إدارية ودعوى عادية وتكون الدعوى إدارية كلما كانت الإدارة العامة أو هيئات أخرى تقوم بمهام تسيير مرفق عام طرف في النزاع و هذا تطبيقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري في نظرية الاختصاص القضائي النوعي من خلال نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. والدعوى الإدارية هي { وسيلة وضعت بين يدي صاحب المصلحة باللجوء إلى السلطة القضائية لحماية حقه}.

ومما يزيد أهمية لهذا الموضوع هو صدور القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25.

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبما أن العقار من أسمى أهداف الإنسان وأبرز طموحاته فإن ذلك كان سببا من أسباب التوسع في ملك الأقطار الشاسعة ولا يزال إلى وقتنا الحالي.

وهذا ما دعا شعوبا وقبائل إلى غزو وقهر شعوب أخرى بأكملها عبر التاريخ وقد رسخ في ذهن الأمم أن التحكم في العقار، وضبط التعامل فيه بين الأفراد أكبر ضمان لاستقرار الشعوب ورفيها وترتبت عن هذه الأسباب الذاتية والموضوعية توجه كل الدول الحديثة إلى تأسيس قواعد ونظم قانونية ثابتة ومتطورة في نفس الوقت بالنظر إلى تطور المبادئ والنظريات التي تحكم المجتمعات الأمر الذي نتج عنه خلق مؤسسات وإدارات تحكم وتنظم الميدان العقاري، تسييره وتضبط التعامل فيه وفي إطاره، فنتج عن ذلك كم وافر من القوانين والتنظيمات العقارية في معظم الدول، ومن بينها الجزائر.

حيث يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بتبني نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها ويهدف في عمومها إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين وبكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار ويسمى هذا النظام بنظام الشهر العقاري، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المعتمدة في الجزائر وهي الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له وهما المرسوم رقم 62-76 والمرسوم رقم 63/76 نلاحظ أن المشرع قد اخذ بنظام الشهر العيني ، كمرحلة انتقالية ومؤقتة، وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني اخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجداول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام ومجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري وبيباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترتيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

ويحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع انجاز أعمال المسح وعليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترتيم أمام الإدارة المختصة بالمسح وتأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من اجل تصحيح القيود العقارية الناجمة بإتباع إجراءات تشتت من جهة بين أحكام مختلف القوانين والأوامر واللوائح و تميزت من جهة أخرى بالغموض.

ويبقى مؤكدا من دون منازع على أن التعرض إلى المنازعات المترتبة عن عملية الانتقال بين نظامين عقاريين مختلفين يحتل أهمية بالغة لارتباطه بالحفاظ وحماية الملكية العقارية وبالنتيجة

لذلك فإن الإجراءات الواجبة الاقتضاء للمنازعة في عملية ترقيم العقاري ترتبت حتما عن حقوق ملكية معترف بها قبل المسح وعليه تنور إشكالية حول:

- ما هي الإجراءات الكفيلة بالحفاظ على حقوق الملكية العقارية التي تم المساس بها نتيجة لأثار عملية الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني؟

للإجابة على الإشكالية توجب علينا أن نقسم الموضوع إلى فصلين فنتطرق في الفصل الأول: إلى الإطار النظري للمنازعة الإدارية في المجال العقاري، وفي الفصل الثاني إلى: إجراءات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري وحالات الترقيم العقاري ، على أنه انعكاس لثبوت حق الملكية العقارية أمام المسح ثم إلى كيفية تسوية منازعات الترقيم .

### اهمية البحث :

ان الموضوع الذي كلفت بدراسته حول المنازعة الادارية في المجال العقاري لموضوع صعب و شائك و من الصعب الخوض فيه إلا بالبحث عن الكثير من المصادر و الكتب و المجالات و القوانين و المراسيم و المراجع ، و خاصة اثناء التطور الاجتماعي و الاقتصادي و التشريعي الذي عرفته البلاد (الجزائر) و العالم .

و تخصيص بحثي هذا حول الموضوع السالف الذكر و كثرت المنازعات فيه إلا ان الكثير من فقهاء القانون و القضاة لم يصلوا الى حد الساعة في حل الكثير من القضايا التي هي مازالت عالقة في اروقة المحاكم ، وذلك للنقص الملحوظ في التشريع و خاصة في المجال العقاري و عدم تخصيص قضاة لهذا الجانب .

### منهجية البحث:

اعتمدت في هذا الموضوع على بعض المقارنات البسيطة بين القانون الجزائري و بعض التشريعات الاخرى و ذلك بغرض تحديد موقف المشرع الجزائري منه ،على اعتبار ان المنازعة في المجال العقاري اخذت به اغلب الدول كفرنسا و مصر و حذت حذوها الجزائر .



وعلى هذا الاساس قمت بربط بعض الاجتهادات في مختلف البحوث و احكام القضاء بنصوصه القانونية لحل الكثير من المنازعات العقارية مع تقديم بعض الاقتراحات للدور الذي يلعبه القضاء لحسم مختلف المنازعات المطروحة امامه .

---

المادة 04 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد و تأسيس السجل العقاري و المادتين 09 و 10 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25  
المادتين 62-65 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق باعداد مسح عام و تأسيس السجل العقار

## الفصل الأول:

### الإطار النظري المنازعة الإدارية في المجال العقاري

ان مسألة مفهوم المنازعة الادارية في الدراسات المختلفة للقانون الاداري امر غير مألوف ، ذلك لان الاعتقاد السائد بانها من المسائل التي تنطبق عليها ذات المفاهيم في باقي فروع القانون الاخرى،فهي لا تختلف عن المنازعة المدنية او التجارية او منازعة الاحوال الشخصية او غيرها بالإضافة الى ان نظرية المنازعة الادارية عادة ما ترتبط بطبيعة النظام القضائي في الدولة .

حيث ان النظام القضائي في الجزائر هو النظام المزدوج لذا فان القضاء الاداري هو صاحب الولاية العامة في نظر المنازعات الادارية ، ويتضمن هذا الفصل مبحثين:

#### المبحث الاول: ماهية المنازعة الإدارية في المجال العقاري.

ان مفهوم المنازعة الادارية في القانون الاداري كمفهوم المنازعة في القانون العادي و ذلك حسب مفاهيمه و باقي فروع القانون فهي لا تختلف عن المنازعة التجارية او منازعة الاحوال الشخصية او غيرها بالإضافة ان نظرية المنازعة الادارية عادة ما ترتبط بطبيعة النظام القضائي في الدولة ، ففي الدولة ذات النظام القضائي الموحد تعتبر ان المنازعة الادارية هي شكل من اشكال المنازعات المدنية ،مع اختلاف بسيط بينهما ، بينما في الدول ذات النظام القضائي المزدوج فان القضاء الاداري هو صاحب الولاية العامة في نظر المنازعات الادارية على غرار ولاية القضاء العادي في المسائل المدنية و التجارية .

## المطلب الأول: مفهوم النزاع الإداري:

ان النزاع الاداري يطبق عليه قواعد القانون الاداري على عكس النزاع العادي الذي يخضع لقواعد القانون الخاص .

قبل التعرض للمدلول الفقهي للنزاع الإداري ، يجدر بنا أن نشير إلى أن كلمة نزاع في اللغة تعني خلاف أو خصام فيقال نازع فلان فلانا إذا خصمه ، وتعني المنازعة الخصومة ، حيث تستعمل كلمة التنازع للدلالة على التخاصم<sup>1</sup>، وإما إداري فللكلمة علاقة بالقانون الإداري والإدارة حيث يعرف القانون الإداري في المفهوم الضيق بأنه : " مجموع القواعد القانونية المتميزة والمختلفة عن قواعد القانون الخاص ، والتي تحكم الإدارة العامة من حيث تنظيمها ونشاطها وما يترتب على النشاط من منازعات<sup>2</sup> ، وهو ما يدعونا إلى تحديد المعنى المراد من النزاع الإداري ، وكذا معرفة الأهمية والفائدة من تحديده.

### الفرع الأول : تعريف القرار الإداري:

قبل البدء في تعريف النزاع الإداري يجب البدء أولاً في تعريف القرار الإداري كونه المنشأ للنزاع الإداري، فالقرار الإداري هو عمل قانوني يصدر من سلطة مختصة إدارياً يهدف إلى أحداث اثر قانوني ، فإذا ما كان عيب يشوب هذا القرار فإننا نكون أمام قرار غير مشروع مما يؤدي إلى النزاع الإداري بين السلطة التي أصدرت القرار ، وبين الفرد الذي تضرر من جراء هذا القرار .

---

<sup>1</sup> - وهذا يعني أن كلمات: نزاع، تنازع، منازعة، خلاف، خصام أو خصومة، مترادفة في المدلول اللغوي، وهي على خلاف ذلك من حيث المدلول في الاصطلاح القانوني. ابن منظور: لسان العرب المحيط- معجم لغوي علمي- قدم له العلامة الشيخ عبيد الله العلي، بيروت، دار لسان العرب، ن 3، ص 1125.

<sup>2</sup> - مطبوعة د- عزري الزين استاذ محاضر و عميد كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر، موضوعها (الاعمال الادارية و منازعاتها )

اما النزاع الإداري هو : " كل من يكون طرفاه جهتين إداريتين أو يكون احد طرفيه جهة إدارية وطرف آخر فرد من الأفراد " حسب قانون الاجراءات المدنية و الادارية  
فإذا توفرت هذه الصفة في أطراف النزاع كان هذا النزاع إداري ومن ثمة تخضع لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.

### الفرع الثاني : المقصود بالنزاع الإداري:

هو النزاع القائم بفعل النشاط الإداري أو اثر من الآثار المترتبة عن علاقة إدارية أو هو تصادم السلطة عند تمتعها بامتيازات السلطة العامة مع مبدأ المشروعية. ولذلك يعرف النزاع الإداري بأنه كل نزاع يكون احد أطرافه الأشخاص المعنوية والإدارية<sup>1</sup>. والمحددة في قانون اجراءات المدنية و الادارية للمادة 800-801

أما الدعوى الإدارية فتعرف بأنها : " الإجراء الذي يقوم به مدعي أمام القضاء الإداري ضد عمل مادي أو قانوني إداري"<sup>2</sup>

أما المنازعة الإدارية فهي : " مجموع من النزاعات التي يختص فيها القاضي الإداري مع إتباع إجراءات إدارية قضائية خاصة" ، وعليه فالمنازعة الإدارية اشمل من النزاع الإداري حيث تتكون من مجموعة من العناصر :

نزاع ، فصل فيه ، قضاء ، قوانين ، لذا يرى الأستاذ احمد محيو " بان المنازعة الإدارية تتألف من مجموع الدعاوي الناجمة عن نشاط الإدارة وأعاونها أثناء قيامتهم بوظائفهم

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 08—099 المؤرخ في 25 فبراير 2008م الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية  
<sup>2</sup> - الفرق بين العمل المادي للإدارة والعمل القانوني للإدارة إن العمل المادي هو عمل تقوم به الإدارة دون أن تنوي أحداث آثار قانونية، إما العمل القانوني هو عمل يحدث آثار قانونية أي ينشئ مراكز قانونية (حقوق و واجبات)، والأعمال القانونية للإدارة نوعان هما: أ- أعمال إدارية قانونية رضائية أو تعاقدية أو اتفاقية (العقود الإدارية) ب- أعمال إدارية قانونية انفرادية، أي صادرة بإرادة المنفردة (القرارات الإدارية).

وعرف رشيد خلوفي المنازعة الإدارية " بأنها تعني مجموعة النزاعات الإدارية التي ينظر فيها القاضي الإداري حسب قواعد قانون المنازعة الإدارية " .

وقد خصص المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كتابا خاصا للإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية هو الكتاب الرابع ، حيث ناول مادة فيه هي المادة 800 نصت في فقرتها الأولى على أن : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية"، كما أعاد استعمال كلمة المنازعة في نص مادة 802 و المادة 4/804 من نفس القانون.

وعليه يلاحظ بان الدعوى الإدارية هذه الدعوى التي تنشأ عن خصومة بين طرفين غير متكافئين وهما الإدارة بوصفها سلطة عامة والفرد، حيث تعرف الخصومة الإدارية بناء على ما استقرت عليه أحكام القضاء الإداري في مصر بأنها: " مجموعة من الإجراءات التي تبدأ بإقامة الدعوى أمام المحكمة بناء على مسلك ايجابي يتخذ من جانب المدعي، وينتهي بالحكم الفاصل في النزاع".

والمنازعة الإدارية هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أم معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، ونلاحظ أن الإدارة تكتسب في معظم الدعاوى الإدارية مركز المدعى عليه نظرا لما تتمتع به من مظاهر السلطة العامة بما تملكه من سلطة التنفيذ المباشر.

### الفرع الثالث: خصائص، أهداف النزاع الإداري ومعايير تمييزه:

ان من خصائص النزاع الاداري ان يطرح امام المحاكم الادارية بمختلف اقسامها و الهدف منها هو المصلحة للأفراد وكذلك المصلحة العامة للدولة و حفاظا على الحريات العامة و الحقوق .

## أولاً: خصائص النزاع الإداري

يتميز النزاع الإداري بمجموعة من الخصائص، حيث انه هنالك لا مساواة بين الأطراف الخصوم من حيث الصفة القانونية والمركز القانوني والهدف، حيث تتمتع السلطات العامة الإدارية أمام القضاء الإداري بامتيازات قانونية كثيرة بصورة تجعلها في مركز وموقف أفضل وأسمى من مركز وموقف خصومها من الأشخاص العاديين.

ف نجد انه عبئ الإثبات يقع بمشفته على الأشخاص العاديين الخصوم في النزاع الإداري، فعلى من يدعي ويدفع بعدم وصحة الأعمال الإدارية أن يثبت ذلك بكافة وسائل الإثبات فنجد إن إثبات مسؤولية الإدارة العامة صعب على الأفراد العاديين نظرا لخفايا وأسرار حقائق الأعمال الإدارية<sup>1</sup>، وتظهر امتيازات السلطة العامة حتى في الصيغة التنفيذية للحكم الصادر الموجه للسلطات الإدارية الطرف في النزاع عن الصيغة الموجهة للأشخاص العاديين.

### ثانياً: هدف النزاع الإداري:

نجد أن الدعوى الإدارية تهدف إلى حماية المصلحة الخاصة للأشخاص العاديين عن طريق حماية النظام القانوني للحقوق والحريات الفردية من كافة أنواع الاعتداءات من طرف السلطات الإدارية، كما تهدف إلى حماية المصلحة العامة للمجتمع والدولة والإدارة العامة و حماية سلامة وشرعية النظام القانوني للدولة بصفة عامة، وشرعية وعدالة النمط الإداري بصفة خاصة بما يضمن فاعلية وشرعية الأعمال الإدارية باستمرار.

### ثالثاً: معايير التمييز بين النزاع الإداري والنزاع العادي:

إن الحديث عن مفهوم النزاع الإداري ما هو إلا حديث عن المعيار المعتمد لتحديد مجال اختصاص الهيئات القضائية الإدارية، فقد تعددت المعايير المعتمدة من الناحية الفقهية في تحديد اختصاص القضاء الإداري، أي التي النزاع الإداري والنزاع العادي، وبالتالي تحديد النزاع

---

<sup>1</sup> - بوحميذة عطاء الله: الوجيز في القضاء الإداري - تنظيم عمل واختصاص - الجزائر، دار هومه، 2011 من ص 122.

الإداري الذي يختص به القضاء الإداري، ومن أهم هذه المعايير نجد المعيار العضوي، ومعيار السلطة العامة، ومعيار المرفق العام.

### 1: المعيار العضوي:

ساد هذا المعيار بعد الثورة الفرنسية، ومؤداه انه يتم تحديد طبيعة النزاع بالنظر إلى الجهة أو الهيئة التي قامت بالتصرف، فإذا كانت الجهة المصدرة للقرار إدارة، أي أن التصرف يتعلق بشخص معنوي عام فإن الاختصاص للقضاء الإداري الذي سوف يطبق قواعد القانون الإداري<sup>1</sup>، أما إذا قامت بالتصرف جهة أخرى غير الإدارة فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي الذي سوف يطبق قواعد القانون الخاص.

فهذا المعيار يركز على صفة الجهة القائمة بالنشاط، من معنى ذلك الأخذ بعين الاعتبار الجهة التي تكون طرفا فيه وهي الأشخاص المعنوية العامة، أو السلطات الإدارية، بحيث يكون النزاع إداري كلما كان احد طرفيه سلطة إدارية أو جهة إدارة مختصة سواء كانت مؤسسة عامة ذات صبغة إدارية أو شخص معنوي عام.

إن هذا المعيار يمتاز بالبساطة والوضوح والسهولة في أعماله<sup>2</sup>، حيث يكفي أن يكون شخص من الأشخاص العمومية طرفا في النزاع، حتى يصبح النزاع إداريا يعود الفصل فيه إلى القضاء الإداري إلا انه سطحي لم يحدد مجالات النزاع الإداري بدقة، وذلك باعتماده فقط على الجهة القائمة بالتصرف<sup>3</sup>، حيث أن هناك أعمال إدارية ورغم أنها تصدر عن جهة إدارية إلا أن الاختصاص بشأنها ينعقد للقضاء العادي، كالأنشطة التي يتصرف بها الشخص المعنوي العام تصرف الأفراد.

---

<sup>1</sup> - عبد القادر عدو: المنازعات الإدارية، من الجزائر، دار هوم، 2001م، ص 72.

<sup>2</sup> - بالنظر لبساطة هذا المعيار فقد أخذت به عدة دول، ومنها الجزائر انطلاقا من نص م 800 ف 2 من ق.إ.م.إ.

<sup>3</sup> - بوحميده عطاء الله: المرجع السابق، ص 123.

## 2: معيار السلطة العامة:

يراد بهذا المعيار تحديد محتوى العمل الإداري أو النشاط الإداري من خلال تحديد طبيعة موضوعه، ذلك إن هذا المعيار الجهة التي قامت بالتصرف المتنازع فيه، ولكنه ينظر لطبيعة التصرف في حد ذاته أي طبيعة النشاط الإداري ، حيث يتم التمييز بين أعمال السلطة العامة وأعمال التسيير العادي.

ويعني هذا المعيار أن الإدارة عندما تتدخل أو تتصرف (إصدار قرارات إدارية أو القيام بتصرفات قانونية أخرى أو مادية) فهي تتدخل في صورتين:

فإما أن تتدخل بصفتها سلطة عامة، أي تستعمل إحدى امتيازات هذه السلطة في إصدار الأوامر والنواهي كإصدار القرارات الملزمة للأفراد، والتنفيذ الجبري للقرارات الإدارية، ونزع المكية للمنفعة العامة....، فإن عملها في هذه الأحوال يخضع لأحكام للقانون الإداري، وإذا ما ثار نزاع بمناسبة هذه الأعمال التي تقوم بها بصفتها سلطة عامة، فإن الاختصاص فيه يؤول إلى القضاء العادي وتطبق قواعد القانون العام<sup>1</sup>.

وفي المقابل إذا تجردت الإدارة من هذه الامتيازات، وتصرفت كما يتصرف الفرد أو الشخص العادي حين القيام بإدارة أملاكه الخاصة، كما هو الحال بالنسبة للعقود...، أي أن تتدخل بصفتها شخص عادي يقوم بتسيير أمواله ودمته الخاصة، فإن عملها في هذه الأحوال يخضع لأحكام للقانون الخاص، وإذا ما ثار نزاع بمناسبة هذه الأعمال التي تقوم بها بصفتها شخص عادي، فإن الاختصاص فيه حينئذ يؤول إلى القضاء العادي، وتطبق قواعد القانون الخاص.

---

<sup>1</sup> - بوحميده عطاء الله: المرجع السابق، ص 124،، وعمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، ط2، الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، 2007م، ص 124



### 3: معيار المرفق العام:

يستند هذا المعيار إلى قرار بلانكو (Blanco) الصادر في 28 فبراير 1872م، عن محكمة التنازع الفرنسية، حيث تقرر فيه أن المنازعات الناشئة بسبب المرفق العامة تعود إلى القضاء الإداري، ويطبق عليها قواعد القانون الإداري وليس قواعد القانون المدني<sup>1</sup>.

ولقد تعرضت فكرة المرفق العام لنقد شديد مع ظهور المرافق الصناعية والتجارية، وذلك بسبب تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى، ولقد كانت البداية مع حكم محكمة التنازع في قضية باك دولوكا بتاريخ 1921/01/22م، حيث قررت فيه عدم اختصاص القضاء الإداري بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد للتعويض عن الآثار الضارة التي يتسبب فيها استغلال مرفق عام صناعي وتجاري، حيث كان الأمر يتعلق بغرق مُعدية مخصصة لنقل المشاة والعربات عبر خلجان صغيرة في ساحل العاج، الأمر الذي تسبب في هلاك شخص وضياح عدة سيارات<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: المنازعة العقارية أمام القضاء الإداري:

من مميزات القضاء الإداري في المنازعة العقارية لابد وان يراعى فيها موطن المدعى عليه وذلك طبقا للاختصاص الإقليمي الموجود فيه، وهو الموطن الذي يسكن فيه و تحت دائرة محكمته .

### الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي لنظر النزاع الإداري في المجال العقاري

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار طبقا

<sup>1</sup> - علاء الدين عشي: مدخل القانون الإداري، عين مليلة، دار الهدى، 2012م، ص30.

<sup>2</sup> - عبد القادر عدو: المرجع السابق، ص73.

للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعدد المدعي عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن احدهم.

واستثناء على الأصل فإنه يكون الاختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار :

محكمة تنفيذ الأشغال العمومية : في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى احترام المقاول دفتر الشروط لإنجاز جسر مثلا.

محكمة إبرام العقد أو تنفيذه : وهي العقود الإدارية مثالها عقود امتياز منح أراضي الدولة للاستثمار.

والخلاف بين القضاء العادي والإداري أن الاختصاص لهذا الأخير من النظام العام ولأطراف الدعوة إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وللقاضي آثاره تلقائيا للمادة 807 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### **الفرع الثاني: الاختصاص النوعي لنظر النزاع الإداري في المجال العقاري:**

طبقا للمادة رقم: 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية فان الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية التي تختص في جميع القضايا ايا كانت الدولة او البلدية او الولاية او المؤسسة العمومية ذات الطابع الاداري طرفا فيه .

### **اولا:الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية:**

بخلاف القضاء العادي فان القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوي بما فيها الدعاوي المنسوبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا أما بصفة مدعي أو مدعي عليه أو مدخلة في الخصام و هو ما يسمى بالقضاء الكامل ، و يشمل المنازعات المتعلقة

بالعقود الإدارية كإنجاز بناء تابع للأملك الخاصة للدولة في إطار تنفيذ صفقة عمومية. كذلك يمتد اختصاص المحاكم الإدارية فيما نصت عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 81/01 المتعلق بالتنازل عن أملاك العقارية للدولة.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوي ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات كقرار هدم مبني في إطار تنفيذ قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار.

### ثانياً: الاختصاص النوعي لمجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة نوعياً بالفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية، وكذا تفسيرها و الصادرة عن السلطات المركزية والمتعلقة بموضوعها بعقار كالطعن في قرار فسخ صفقة بناء سد الموقع من طرف وزير الموارد المائية، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 902 من قانون الإجراءات كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادرة في آخر درجة من المحاكم الإدارية كما يختص بالنظر في الاستئناف و الطعون بالنقض الواردة بنصوص خاصة.

### الفرع الثالث: الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة:

#### أولاً: وقف تنفيذ قرار إداري محل دعوي الإلغاء:

بخلاف طلب وقف التنفيذ المطروح أمام المحكمة الإدارية فإن الطلب الرامي لوقف تنفيذ قرار إداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الحالات المطروحة وبشروط وهي:

إذا تقدمت الإدارة باستئناف يتعلق برفع وقف تنفيذ القرار الإداري الذي أمرت به المحكمة الإدارية بشرط ثبوت أن استمرارية وقف القرار الإداري يلحق أضراراً بمصلحة عامة أو بالمستأنف وهي الإدارة العمومية ( المادة 911 ق إ م إ )

إذا رفضت المحكمة الإدارية الطعن المتعلق بإلغاء قرار إداري جاز لصاحب الشأن التقدم بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري أثناء النظر في الاستئناف بشرط خشية أن يحدث القرار الإداري عواقب لا يمكن تداركها وإذا ثبت أثناء التحقيق في دعوى الإلغاء أوجه تبرر إلغاء القرار الإداري (المادة 912 من ق إ م إ.).

### ثانياً: وقف تنفيذ القرار القضائي:

اعتبار من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها بالنقض لا يوقف تنفيذ الحكم طبقاً لمواد 908 و 909 من قانون الإجراءات فان للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه بشرط أن يكون تنفيذه يعرض المنفذ ضده لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها و أن تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف مبررة لإلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 913 من قانون الإجراءات وبالعكس فإذا قضى الحكم محل الاستئناف بإلغاء قرار إداري جاز للإدارة العمومية طلب وقف تنفيذ القرار القضائي محل الاستئناف ولمجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ الحكم متى تبين أثناء التحقيق في الاستئناف بأن أوجهه جدية قد تضي إلى إلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 914 من قانون الإجراءات.

للإشارة فانه يجوز لرئيس مجلس الدولة في الحالتين المذكورتين في المادة 912 و 914 أن يرفع حالة وقف التنفيذ طبقاً للفقرة الثانية من المادة 914 من قانون الإجراءات.

وللتذكير فان دعاوي وقف التنفيذ تتم وفقاً لأحكام القانونية المتعلقة بقضاء الاستعجال ويبت فيها بموجب أمر.

---

قرار مجلس الدولة تحت رقم: 193370 مؤرخ في: 28/05/2000 اشار اليه حمدي باشا عمر في كتاب حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة دار هومة الجزائر 2006.

## المبحث الثاني: تطور فكرة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.

كانت الاراضي الجزائرية مقسمة الى ما يعرف بأراضي العرش و اراضي القبائل ، و هي تلك الاراضي التي كانت تستعمل جماعيا من قبل سكان العرش او القبيلة في جهات معينة من الوطن في شرقه و غربه و شماله وجنوبه ، وكانت اغلبها ، ثم اراضي ملك و هي التي يملكها اشخاص او عائلات بصفة فردية او مشاعة بينهم ولكن ليس لهم عليها عقود ، و اراضي اخرى تسمى بأراضي الحبوس و الاوقاف و هي التي حبست لفائدة مشاريع و مؤسسات دينية او خيرية .

### المطلب الأول: الملكية العقارية مرحلة ما قبل الاستقلال :

تميزت الملكية العقارية اثناء الوجود العثماني في الجزائر بالاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق احكام الشريعة الاسلامية اذ يدل القرءان الكريم و السنة النبوية الشريفة على ان التراضي اساس كل عقود المبادلات المالية فيتوقف عليه حلها و انعقادها ، حيث ان الحكام الاتراك بالجزائر لم يدخلوا تغييرات جذرية على اوضاع الملكيات في الجزائر .

و في عهد الاحتلال الفرنسي كانت جد متناقضة لان فرنسا و منذ دخولها للجزائر كانت تفكر في توفير اراضي صالحة للمعمرين و استبدال اراضي البايك بأراضي تابعة لها وفقا لقوانينها الجائرة على اراضي الجزائريين.

### الفرع الأول : الملكية العقارية في العهد العثماني:

في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى ما عرف بأراضي العرش، والأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن، أو سكان قرية أو قبيلة معينة، وكانت اغلب الأراضي من هذا النوع. ثم أراضي ملك، وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم، ولكن ليس لهم عليها عقود. والنوع الثالث أراضي الحبوس و الأوقاف، وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية

أو حبست على الأولاد و أولاد الأولاد، للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة، ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له، النوع الرابع يتعلق بأراضي البايلك .

وهي الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة ، وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة، وكانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية ، والعرف السائد.

### الفرع الثاني: - الملكية العقارية أثناء الاستعمار الفرنسي.

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية و القانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 1844/10/01 ثم أمر 1846/07/02، الأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية. والثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية. وكان الغرض من هذين الأمرين، الاستيلاء على أراضي الحبوس وراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود الملكية، لان الأرض كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف سكان الفدية أو القبلية أو العرش. وهناك قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين، وأراضي المسلمين الجزائريين.

غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية ، وكانت مصدرا لسندات الملكة العقارية، التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية التي نحن بصدد دراستها هي:

---

د- حمدي باشا عمر:نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري- دار العلوم للنشر و التوزيع 15 حي النصر (150مسكن) الحجار عنابة ص 13-14

د- عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري: دارهومة 2009 ص 09-10-11-12

قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونصول المستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفكير أو التحاليل، الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية. قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني. وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغني بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/21 القاضي بقسمة أراضي العروش.

قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04. فالأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك. إما الثاني فكان مكملا للأول، وعممه على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء، واتى بما بسمي بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، وقاعدة أو أساس هذا القانون هو قانون لسيناتوس كونصول المشار إليه أعلاه. س- مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، وطبعا الفكرة تهدف إلى تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة.

أمر 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي، والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية، وإنشاء مخططات ورسوم لتحديد الملكية. وقد ترتب عن هذه القوانين والإجراءات تسليم سندات ملكة من قبل إدارة الأملاك ويمكن تقسيمها إلى نوعين من السندات:

1/ السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا للقانون 1873/07/26. وهذا النوع من السندات موجود بكثرة وتتعلق بعدد هام من مناطق الوطن في الوسط، الشرق والغرب.

---

د- عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري: دارهوما ص: 09-10-11-12.

وهذه السندات تثبت طبيعة العقار ومساحته وتسميته، وخصص المستفيدين منه، وكذلك الأعباء التي تنقل العقارات عند الاقتضاء.

2/ السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية التي تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04. وهذه السندات تعطي نفس التوضيحات المشار إليها أعلاه، ولكنها تتضمن لإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني.

وتصبح لها حجية إثبات، مهما كان السند الذي تستند عليه الحقوق (مادة 2 من قانون 1897/02/16) مع العلم أن هذه السندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية، التي تحفظ بها أصول وثائق التحقيق والملكية، ومخططات القطع الأرضية، ويمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية العقارية.

ولكن ينبغي التنبيه بان هذه السندات في الوقت الحالي، يمكن أن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها، وذلك راجع للتغيرات التي أدخلت على العقارات بالتصرف فيها وفقا للعرف بالبيع أو القسمة أو التبادل دون ملكية العقار انتقلت للغير واقعا، غير أن سندات الملكية يبقى محتفظا بها المالك الأول أو تبقى باسمه، لا سيما بعد المدة الطويلة وما عرفته الجزائر من ثورات وتغيرات.

وعليه ينبغي أولا التأكد لدى المحافظات العقارية، من أن هذه السندات لم يطرأ عليها أو تعديل كالقسمة مثلا أو المبادلة. وان ترفق هذه السندات بكشف رهني للعقار، وثانيا أن تتأكد في حالة النزاع من تطابق السند على العقار من حيث المكان والنوع والمساحة والحدود باستعمال الوسائل الفنية، ومراعاة الحائز وسببها، لان الحائز عادة يكون هو المالك.

3/ السندات المحررة اثر مزادات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي. هذا النوع من المحررات سنوضحه لما نتطرق للعقود الرسمية فيما بعد.



وللتذكير، إن الأراضي غداة الاستقلال كانت على النحو الآتي:

الأراضي المفروسة بسندات.	102	969	4	هـ
أراضي من نوع ملك بدون سندات	356	406	4	هـ
أراضي العرش بدون سندات	582	071	2	هـ
أملاك الدولة	214	694	4	هـ
أملاك بلدية	905	117	4	هـ
المجموع=	159	259	20	هكتار

من بين هذه الأراضي هناك حوالي 11447 040 هكتارا ملكا للخواص، منها 9 200 000 هـ يحوزها الجزائريون و 2 247 040 للأوروبيين.

من بين 9 200 000 هـ التابعة للجزائريين نجد 2 930 000 هكتارا لها سندات ملكية، 4 200 000 هـ أراضي من نوع الملك ملكية جماعية عائلية بدون سندات، و 2070 000 هـ (أراضي عرش) من نوع أراضي عرش.

من هذه الإحصائيات ونظرا لمغادرة الأوروبيين للجزائر فان أملاكهم أصبحت شاغرة وآلت إلى الدولة بموجب الأمر 62/20 المؤرخ في 1962/08/24، والأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة. كما أن أراضي العرش حسب ما سيأتي شرحه اعتبرها المر رقم 71-173 المتضمن للثورة الزراعية من الأملاك الوطنية وأدمجت في صندوق الثورة الزراعية، ومنح حق الانتفاع والاستغلال للفلاحين بموجب قرارات وعقود إدارية.

ونشير في الأخير إلى أن التحقيقات التي كانت جارية بشأن الأراضي من نوع الملك وفقا لإجراءات القوانين المذكورة أعلاه، قد ألغيت بموجب 23 من المرسوم رقم 73-32، وأحيلت الملفات التي لم ينته التحقيق فيها إلى البلديات لتجرى فيها التحقيقات.

---

الأمر 62/20 المؤرخ في 1962/08/24 و الأمر رقم:66-102 المؤرخ في: 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية املاك الشاغرة للدولة

## المطلب الثاني: الملكية العقارية ما بعد الاستقلال:

اصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت معمول بها، مع ايراد بعض الاستثناءات اذ جاء في المادة الاولى من القانون الصادر في 1962/12/31 : ( يمدد التشريع المعمول به الى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة القانونية)

و في المادة الثانية منه : (تعد باطلة جملة نصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية و الخارجية و التي لها طابع استعماري او عنصري ، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية )

و قد صدرت خلال هاته الفترة الزمانية جملة من المراسيم و الأوامر كلها تتعلق بالملكيات العامة و الخاصة .

### الفرع الاول : الملكية ما بعد الاستقلال 1962-1970:

الفترة ما بين 1962 و 1970:

وهي المرحلة التي بقيت فيها القوانين القديمة سارية المفعول ، وتميزت بصدور الأمر 20-1962 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملك الشاغرة، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكتها للدولة.

أيها مرسوم 03-1962 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار. إذ نصت المادة 01 منه على انه تمنع جميع عمليات البيع والإيجار وكراء الأرض الفلاحية العمومية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية.

---

مرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 ينص في مادته الاولى على ان كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين و التي تمت من 1962/07/01 و بعده باطلة لا اصل لها

د- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ص 68-69-70 للنشر و التوزيع دار لعلوم 2000/02/15

وكذلك مرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية. وعليه فان العقود التي تمت بعد 01/07/1962 والمنصة على حقوق عينية عقارية، سواء تم تحرير العقود داخل الوطن أو خارجية دون مراعاة هذه الأحكام فهي باطلة.

وان العقارات التي كانت موضوع العقد او العقود الباطلة تدمج ضمن الأملاك الشاغرة تطبيقا للمادة 05 من نفس المرسوم. ومع ذلك فان الكثير من المواطنين اشتروا أو تحصلوا عن طريق التنازل على عقارات بموجب عقود أبرمت في الفترة ما بين 1962 و 1964، وان مصالح أملاك الدولة لم تقم إلى اليوم بإدماجها ضمن الأملاك الشاغرة أو الأملاك الوطنية، وحتى أصحاب هذه العقارات ليس لهم حرية التصرف فيها.

ويضاف إلى هذه العقارات، الأملاك الحسبية التي تعتبر في معظمها من الأملاك العامة ومخصصة لمؤسسات خيرية أو دينية، وهي غير قابلة للتصرف فيها بالبيع، ولا حتى المعاملات التجارية وهو ما نصت عليه المادة الأولى من مرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17/09/1964 المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة. وقد صدر الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/01/1966 يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.

### الفرع الثاني : الملكية العقارية بين 1970 و 1981

#### أولا : الثورة الزراعية :

هذه الفترة من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 و هو الأمر الذي احدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية ، حيث ألغى جميع القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين و المنظمة الزراعية السابقة ، كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية و تنظيمها للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية

أ - الأراضي الفلاحية البلدية .

ب- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة ، بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية ، ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم .

ج- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية .

د- أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية .

ي - الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية

و تقضي المادة 21 من نفس الأمر على أن القرارات أو عقود تخصيص الأراضي لصندوق الثورة الزراعية يلغي بقوة القانون كل الحقوق العينية الصالية و التبعية السابقة على العقارات التي أدمجت في هذا الصندوق ، و يزول كل ما كان يثقل هذه التي تصبح ملكا للدولة عملا بالمادة 22 من الأمر ، وغير قابلة للتصرف و لا للتقادم المكسب و لا للحجز .

مع العلم أن أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية مقسمة على الصناديق البلدية للثورة الزراعية أو نقول بالعكس فيضم مل الأراضي الفلاحية الداخلة في الصناديق البلدية للثورة الزراعية ( مادة 18 من الأمر) .

وتجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأمين و تخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة 1979 ، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق 1733689 هكتار ، وزعت على 95369 مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة وهكذا نستنتج إن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية ، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة ، و تستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا ، فتستغل بصفة فردية ، و من ثمة فان هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي ، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونل الصادر بتاريخ 1863 /04 /21 يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض وأنها حالة الشيوخ بتقسيم أراضي العرش بين السكان .

أن تطرقنا بإيجاز لموضوع استغلال الأراضي سببه انتقال الملكية العقارية وإثباتها لان انتقال الملكية و الحيازة تترتب عنها آثار قانونية و اقتصادية لا يمكن تجاهلها في تسوية وضعية المالكين و الحائزين حيازة قانونية.

كما أن عمليات الثورة الزراعية ترتبت عنها وضعية جديدة .  
هناك من المواطنين من تعرضت أراضيهم للتأميم الجزئي أو الكلي و مع ذلك بقوا محتفظين  
بمستندات الملكية وكأنها لم تؤمم ، وهناك من تبرع بأرضه لفائدة الصندوق الوطني للثورة  
لزراعية و البعض عوض عن أرضه في حين لم يتم تعويض، البعض الآخر من المؤمنين،  
كما أن أراضي العرش وبعض الأراضي للبلدية والولاية والمؤسسات العمومية أدمجت في  
صندوق الثورة الزراعية، وأعيد تخصيصها.

أيضا عمليات التأميم أو الاستفادة تمت بموجب قرارات إدارية لها أثارها. وكذلك التصريحات  
التي أدلى بها المالكون أو الحائزون أثناء مراحل الثورة الزراعية وإجراءات التحقيق التي قامت  
بها الفرق الفنية واللجان البلدية والولائية للطعن والتي كانت مدونة في وثائق ومحاضر رسمية،  
وسلمت للمصرحين نسخ من محتويات تصريحاتهم بالملكية أو الحيازة، وبالرغم من أن هذه  
النسخ والمحاضر لا تعتبر سندات ملكية، ولكن يمكن الاعتماد عليها كدعاية إثبات، وقرينة على  
الملكية أو الحيازة في عمليات مسح الأراضي والمناعات التي تنشأ عنها ميدانيا. كما أن  
محاضر هذه اللجان البلدية والولائية هي التي كانت أساسا لإصدار قرارات التأميم أو الدمج أو  
المنح أو تسليم شهادة الملكية.

والتحقيق حول الملكية تضمنه المواد 195، 208 وما يليها من الأمر رقم 71-173. وكذلك  
المادة 21، 13، 14 وما يليها من مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 التي أوضحت  
إجراءات التحقيق التي يتم على إثرها تحرير شهادة الملكية وتسليمها إلى الملاكين المعترف  
بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وسوف نتعرض بالتفصيل لهذه الشهادة  
ومختلف التدابير المتعلقة بها، حينما نكون بصدد دراسة سندات الملكية.

ونشير أخيرا إلى أن المادة 168 من الأمر المشار إليه أعلاه تمنع التصرف في الأراضي  
الزراعية أو المعدة للزراعة، وسواء تعلق هذا التصرف بالبيع أو الهبة أو التبادل أو القسمة  
للأموال الشائعة وانجاز إجراء قسمة استغلالية إلى حين انتهاء عمليات الثورة الزراعية فحسب.  
وعليه فكل العقود التي تمت خرقا لهذه المادة تعتبر باطلة.

---

مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتضمن اجراءات التحقيق لتحرير شهادة الملكية و تسليمها الى اصحابها

## ثانيا: السندات الصادرة عن إدارة الأملاك العقارية:

وهي إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية، وتتمثل هذه السندات فيما يلي:

1-السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات المنصوص عليها في القانون المؤرخ في 1873/07/26. تعطي هذه السندات توضيحات عن تسمية العقار ومكانه وطبيعته ومساحته وترقيمه وحصص أو انصبه المستفيدين منه أو المستفيد، والأعباء المثقل بها العقار. وترفق هذه السندات بمخططات للقطع الأرضية المحقق فيها، وتحفظ الوثائق بمديرية أملاك الدولة، مصلحة الملكية العقارية.

2-السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية عملا بالقانون المؤرخين ففي 1896/02/16. تعطي هذه السندات تعطي بالقانونين المؤرخين في 1897/02/16 و1926/08/04. هذه السندات تعطي نفس التوضيحات المشار إليها أعلاه،بالإضافة إلى لها حجية في مواجهة الجميع، ففيما يتعلق بملكية العقار المحقق فيه، بعد الانتهاء من إجراءات الإيداع القانونية لوثائق التحقيق، مهما كان السند السابق الذي تستند عليه هذه الحقوق،، عملا بالمادة 2 من قانون 1897/02/16.مع العلم أن هذه السندات مسجلة ومشهرة بمحافظة الرهون العقارية المختصة.

3-السندات المحررة والمسلمة اثر عمليات الثورة الزراعية، وتسمى شهادات الملكية التي تسلم إلى الملاكين المعترف بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وذلك بعد انتهاء التحقيق في العقارات التي كانت موضوعا لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبقا للأمر رقم 73/71 والمرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

---

د-عبد الحفيظ بن عبيدة:إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دارهومة الطبعة السادسة 2009  
مرسوم رقم:32/73 المؤرخ في:1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة

## الفرع الثالث: الملكية العقارية ما بين 1981 و2001

### أولاً: فترة ما بين 1981 و1993.

تميزت هذه المرحلة بصدور عدة نصوص قانونية تهدف إلى التنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأمولاك الوطنية، للمواطنين وفقاً لشروط وإجراءات معينة، قصد تمليكهم لهذه العقارات، أو تمليكهم حقوق الاستغلال والانتفاع من الأراضي الفلاحية مع الاحتفاظ بحق الملكية.

كما يهدف هذه القوانين إلى وضع حد لعمليات تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية، والسماح للمواطنين بالتصرف في عقاراتهم بكل حرية وفقاً للقانون، مع إرجاع بعض الأراضي المؤممة لأصحابها، وتنظيم النشاط العقاري والتهيئة العمرانية على أسس جديدة تساهم في تطوير السوق وحرية المعاملات في مختلف المجالات، باعتبار أن العقار هو أساس كل تنمية فلاحية أو صناعية أو عمرانية أو تجارية.

وبالتالي هناك توجه جديد للمشرع الجزائري في السنوات الأخيرة يهدف إلى تنظيم الملكية الخاصة وتدعيمها دون المساس بالأموالك العامة التابعة للدولة ومؤسساتها.

وهكذا صدر قانون 81-01 في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية. حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها وشروط التنازل للمستفيدين بها وكيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها والإجراءات الواجب اتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي أنشئت لهذا الغرض على مستوى الدائرة والولاية وعلى المستوى الوطني، وتحرير وتسليم عقود البيع للمستفيدين.

وفي البيان أن التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الحقوق والرسوم.

وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بالتنازل عن هذه العقارات منها مرسوم رقم 81-43 و 81-55/54 و 86-56 وكذلك صدور قانون 83-02 و 83-04 المتممان لقانون 81-01.

عمليات التنازل هذه ترتبت عنها آثار ومنازعات بين الأشخاص المستفيدين أي الشاغلين من جهة، وبين الشاغلين وإدارة أملاك الدولة أو بين الشاغلين والإدارات العمومية الأخرى من جهة ثانية. والمنازعات هي التي تهم رجال القانون والقضاة بصفة خاصة، لأنهم مطالبون بالفصل فيها، وقد لاحظنا في هذا الصدد نوع من الغموض في النصوص أدى إلى نوع من التضارب في الأحكام من حيث الشكل والمضمون، إذ تقضي بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي والبعض الآخر يفرض إدخال الإدارة في نزاعات بين المستفيدين، وبما إننا لسنا بصدد دراسة معمقة وإثباتها فحسب، فنكتفي بالإشارة فيما يتعلق بالاختصاص النوعي إن المادة 35 من قانون 81-01 تجيز للمترشح في شراء عقار من العقارات القابلة للتنازل أن يرفع طعنا نزاعيا إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المتقدم إلى اللجنة الولائية أو عند تلقي رد في الآجال المحددة في المادة 34 أعلاه.

والمقصود بالقانون العام في هذه المادة هي المحاكم العادية أي المحاكم المدنية. وإن ما يؤكد هذا التفسير، المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية التي جعلت من اختصاص المحاكم، المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن أو لموازلة مهنية. وبالرغم من اختلاف مواضيع المنازعات، أي إنها جميعا لا تخلو من عنصر الإيجار الذي يعد الشروط الأساسية لشراء العقار، وبالتبعية يكون العنصر الأساسي أيضا في كل نزاع يقع المستفيدين. ومن ثمة، فإن الاختصاص في مثل هذه القضايا يعود للمحاكم العادية سواء كانت مدنية أو تجارية. ولا تختص به الغرف الإدارية إلا في حالات إلغاء قرارات إدارية أصدرها الولاية أو رؤساء البلديات.

أما من حيث الموضوع، فالقضايا متنوعة، وحلها أو الفصل فيها يقتضي الرجوع إلى القوانين والمراسيم المشار إليها أعلاه، وعند الحاجة القوانين التي لها صلة بالموضوع والتي لا يمكن تحديدها مسبقا.



في 1983 اصدر المشرع الجزائري عدة نصوص تتعلق بالعقارات الفلاحية، وهذه النصوص هي على التوالي:

مرسوم رقم 83-82 في 1983/01/29 يتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

ويحدد المرسوم الكيفيات الخاصة بتقييم التعويض عن الأملاك المؤممة والكيفيات المتعلقة بدفع المبالغ المترتبة عنها. هذا المرسوم منح الأشخاص المعنيين بالتعويض حق الطعن في مبلغ التعويض أو في مبدأ التعويض كأن يتمسك بطلب ارجع الأرض المؤممة وفقا لقانون الثورة الزراعية وهو الحق الذي مارسه العديد من المؤممين الذين أعيدت لهم أراضيهم طبقا لأحكام قانون 90-25 الصادر في 18-11-90.

ب-قانون 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 والذي يهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بحياسة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاحها، وكذا شروط نقل ملكية الأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة.

هذه الحيازة تنصب على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المناطق المنطوية على مميزات مماثلة، أو الأراضي الأخرى التابعة للدولة وغير مخصصة والقابلة لاستخدامها كأراضي فلاحية بعد استصلاحها. ويتم تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من الجماعات المحلية أو المبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح. واستثنى المشرع من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتبار أن هذه الأراضي فلاحية بطبيعتها ومستغلة ولا تحتاج إلى عمليات استصلاح.

وبعد القيام بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من طرف المترشح والجهات الإدارية المختصة وفقا لهذا القانون والمرسوم التطبيقية له رقم 83-724 الصادر في 1983/12/10 تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد الملكية معلق على شرط واقف أي شرط بطلان العقد أن لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق

بالأرض محل العقد في اجل خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية. ويؤدي هذا العقد إلى امتلاك الأرض بصفة مؤقتة خلال مهلة 5 سنوات وهي الواقف وبالتالي إلغاء شرط البطلان بقرار من الوالي يودع بالمحافظة العقارية.

أما في حالة عدم تحقق الشرط المتعلق بالاستصلاح دون سبب قاهر، يرفع الوالي دعوى أمام القضاء لإبطال العقد بناء على شرط البطلان ويفصل فيها القضاء على ضوء مستندات القضية والقانون.

هذا القانون جاء إذن لتمليك المواطنين أراضي فلاحية في إطار الاستصلاح تابعة لأملاك الدولة بعكس قانون الثورة الزراعية والنصوص التطبيقية له، والذي كان يهدف إلى توسيع الملكية العامة للدولة، ومنح الفلاحين حقوق الاستغلال والانتفاع.

أكثر من هذا أن قانون 83-18 نص صراحة على إلغاء أحكام المواد من 158 إلى 165 المتعلقة بالشفعة وكذا أحكام المادة 168 المتعلقة بمنع التصرف في العقارات الفلاحية في الأمر رقم 71-173 المتضمن الثورة الزراعية.

فمنذ تاريخ صدور هذا القانون أصبح جائزا استعمال حق الشفعة والتصرف في العقارات بالبيع والشراء والرهن والقسمة وغيرها من التصرفات القانونية وبكل حرية. ويلاحظ هنا تحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية ونقلها، وحرية التصرف فيها، كما أن المرسوم رقم 83-1344 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بحرية المعاملات عدل المرسوم رقم 64-15 وابقى على الرخصة الإدارية بالنسبة للتصرفات التي يقوم بها أشخاص من جنسية أجنبية، وأعفى الجزائريين منها قانون رقم 87-19 الصادر في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ويهدف هذا القانون إلى تنازل الدولة لفائدة الفلاحين، الذين كانوا مستفيدين من الأرض في إطار الثورة الزراعية أو في

إطار التسيير الذاتي، عن حقوق الانتفاع والاستغلال واحتفاظها بملكية الأرض التي تحافظ على طابعا كأرض تابعة للأملاك الوطنية. كما تتنازل الدولة لفائدة المستفيدين عن جميع المنقولات والعتاد الفلاحي بمقابل.

يتم هذا التنازل بموجب عقود إدارية تحدد طبيعة ومساحة وحدود قطعة الأرض أو القطع الأرضية التي يمارس عليها المستثمرون حقوقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ، ويشهر العقد الإداري بالمحافظة العقارية طبقاً للمادتين 12 و33 من هذا القانون.

أما المنازعات الناشئة عن هذا النوع من استغلال الأراضي الفلاحية فيفضل فيها القضاء المدني، ولكن يجب التذكير بأن المادة 03 من المرسوم رقم 89-51 أوجبت أن تطلع الدولة على موضوع النزاع مسبقاً. والملاحظ أن هذه الفقرة غير محترمة من طرف المستفيدين الذين يلجئون إلى القضاء دون أخبار مصالح الدولة المعنية بأمالك الدولة بموضوع الدعاوى التي يرفعونها على الغير أو يرفعها الغير عليهم.

والأخطر من هذا أن أشخاص لا علاقة لهم بالمستثمرات الفلاحية يرفعون دعاوى على هذه الأخيرة، يطالبون فيها بالتخلي لفائدتهم عن قطع أرضية أو عن أجزاء منها، تارة تحت غطاء تجاوز حدود الملكية، وتارة أخرى تحت غطاء أن الملكية تعود لهم بعقود رسمية وغيرها من الحجج والمزاعم، دون إدخال نيابة مديرية أملاك الدولة أو الولاية في النزاع، وإن ما يثير الانتباه ليس رفع الدعوى أو الدعاوى على غير ذي صفة، ولكن فصل بعض المحاكم والمجالس بقبول مثل هذه الدعاوى، والحكم لفائدة المدعين بإعطائهم حقوقاً عقارية تابعة لأمالك الدولة، دون إدخالها على الأقل في النزاع مع العلم أن أغلب هذه القضايا تبدأ بطلب تعيين خبير لتحديد المساحة الحقيقية للمستثمرة، وغياب ممثل للدولة أثناء المعاينة يؤدي عادة إلى إثبات حقوق للمدعى من طرف الخبير، والجهة القضائية تصادق على الخبرة وتمنح المدعى ما طلبه، مخالفة بذلك أحكام المادة 459 ق إ م باعتبار أن المستثمرة الفلاحية ليس لها صفة التقاضي بشأن عقارات تابعة للأمالك الوطنية ومخالفة أيضاً للقوانين العقارية باعتبار أن الأراضي التي منحت للمستفيدين في المستثمرات، كانت قد أدمجت في الأملاك الوطنية سواء

---

د- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية. دارهومة الصبغة السادسة 2009 ص 31 إلى 36  
مرسوم رقم 83-82 في 1983/01/29 يتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية

في إطار الأملاك الشاغرة بعد 1962 أو في إطار الثورة الزراعية 1971، وإن عقود هذه الأراضي لم تسحب من أصحابها ولكنها أصبحت في حكم الملغاة ولا اثر لها، ما لم يثبت مقدم العقد القديم، أن أرضه لم يمسه قانون 66-102 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ولا إجراءات قانون 71-173 للثورة الزراعية. ومهما كان من أمر فإن الدعاوى في هذه الحالات ترفع على الدولة المالكة للأرض، وتثبت وفقا للقانون.

### ثانيا: الأملاك الوطنية العامة والخاصة:

إن هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30/05/1984 الذي ألغى بقانون 90-30 الصادر في 01/12/1990 قانون الأملاك بتكونها وتسييرها ومراقبة استعمالها<sup>1</sup>، وتشمل الأملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة.

فالأملاك العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

فالأولى أي الأملاك العمومية غير القابلة للتصرف ولا للتقادم. أما الأملاك الوطنية الخاصة فيمكن التصرف فيها من الهيئات المختصة وفقا لأحكام هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها.

وتتكون الأملاك الوطنية بطرق و وسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء، التبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، الشفعة، التركات التي لا وارث لها، ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة، وبصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لها والتي تقع في الإقليم الجزائري هي ملك للدولة الجزائرية بقوة القانون، وهذا ما تضمنته المادة 48 من قانون 90-30 التي تنص على أن

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30/05/1984 الذي ألغى بقانون 90-30 الصادر في 01/12/1990 قانون الأملاك بتكونها وتسييرها ومراقبة استعمالها

الأمالك الشاغرة والأمالك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني.

كما أن المادة 51 منه تقضي بأنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك ورثا يحق للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة بإثبات انعدام الوارث أو الورثة، وإعلان الشعور حسب الأشكال والجزاءات القانونية ثم تسليم أموال أو الورثة، وإعلان الشعور حسب الإشكال والإجراءات القانونية ثم تسليم أموال الشركة عقارات ومنقولات لمديرية أملاك الدولة، ليتم جردها وإدراجها في الممتلكات الوطنية الخاصة.

وعلى أية حال فإن هذا القانون يتميز بالدقة والوضوح وأزال التناقض الذي كان موجودا في نصوص مختلفة، كما استبعد الأملاك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأخضعها للقانون التجاري، واكتفى بالإبقاء على تصنيف الممتلكات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الداري مثل الجامعات والمستشفيات والبريد.

وتجدر الإشارة إلى أن الإثبات بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالعقارات التابعة للأمالك الوطنية، تتم عادة بوثائق رسمية مما يساعد المختصين في حسم المنازعات القضائية والإدارية وبالتالي ينبغي تكييف الوقائع تكييف صحيحا ثم دراسة السندات المحتج بها في كل واقعة ومطابقتها أو عدم مطابقتها للواقع في إطار النص الذي ينظم موضوع النزاع، وأخيرا تطبيق القانون على الواقعة تطبيقا سليما.

ونشير أيضا إلى أن قانون الأملاك الوطنية يتضمن الأحكام الخاصة بالعقارات والمنقولات، غير أن هذا البحث خاص بالملكية العقارية وطرق إثباتها وبالتالي لا حاجة تدعو للتطرق لملكية المنقولات، ولا لدراسة موضوع الأملاك الوطنية التي سنتناولها في بحث خاص.

وصادر المرسوم رقم 91-454 يتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، والمرسوم رقم 91-455 يتضمن إجراءات جرد الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، وهما المرسومان المعدلان للمرسومين رقمي 87-131 و 87-135 المؤرخان في 26/05/1987 و 02/06/1987.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 91-454 يتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية

### ثالثا: النشاط العقاري:

اصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري، وهو النشاط الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري، ويمكن أن يقوم بنشاط الترقية العقارية من طرف تجار، و أن يقوم به أشخاص في إطار فردي أو في إطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، وفي هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني، ولا تلحق بهم صفة التاجر .

أهم ما جاء به هذا المرسوم يتمثل في الشفافية التي ادخلها على علاقة المتعامل في الترقية بالمشتري والضمانات التي وفرها لكل طرف من التعاقد وكذلك تنظيمه لعلاقة المؤجر بالمستأجر على أسس جديدة، الغي بموجبها في المادة 20 منه المواد من 471 إلى 537 من القانون المدني المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار للمحلات ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم. وجعل عقد الإيجار ينقضي بانقضاء اجله، وعلى المستأجر أن يغادر الأمكنة عند انتهاء مدة العقد دون حاجة لأي إجراء آخر.

كما نظم هذا المرسوم الملكية المشتركة في البنايات وبسط إجراءات المحافظة على البناية واتخذ الإجراء الضروري المناسب من كل مالك في البناية وفقا لإجراءات القضاء الاستعجالي.

وتجدر الملاحظة إلى أن هذا المرسوم التي بأحكام لإزالة الغموض واستقرار وضعية الشاغرين أو المستفيدين بعقارات في إطار الإيجار أو التنازل عن الأملاك الشاغرة بموجب عقود إدارية،

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 91-455 يتضمن إجراءات جرد الأملاك الوطنية 26/05/1987

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 91-454 يتضمن شروط ادارة املاك الدولة 02/06/1987

في حالة وقوع نزاع بين المالكين الأصليين والإدارة وثبوت أحقية المالكين الأصليين لهذه العقارات.

ويقضي المرسوم في مادته 27 بان العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملك شاغرة وتكون تسوية مثل هذه الحالات على النحو التالي:

لا يتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقا لقانون 81-01، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى المالك القديم، وان اقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التخفيضات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

أما الشاغرون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محال المؤجر والذي كان يضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للعقار.

وقد اوجب هذا المرسوم الكتابة في عقود البيع أو الإيجار، الأمر الذي يسهل عمل القضاة في حسم المنازعات المعروضة أو التي ستعرض عليهم. وغني عن البيان أن أطراف كل نزاع ملزمين بتقديم الوثائق الثبوتية لملكية الأرض، والبناء أو الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية التبعية كحق الإيجار والانتفاع أو العقارية. هذا بعد بيان موضوع النزاع بدقة، ولاسيما بيان العقار وتحديد تحديد نافيا للجهالة، كنوعية العقار ومكانه ومساحته وحدوده الخ....

كما نظم هذا المرسوم إجراءات وشروط البيع لعقارات مبنية بناء على التصاميم، وأخضعه للشكليات الرسمية، المثابة والتسجيل والإشهار، ولا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها، من المشتري إلا بعد تسليم هادة المطابقة.

---

المرسوم رقم: 93-03 بتاريخ: 01/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري

المرسوم رقم: 91-454 المتضمن شروط ادارة املاك الدولة

المرسوم رقم: 91-455 المتضمن اجراءات جرد الاملاك الوطنية

قانون رقم: 84/16 المؤرخ في: 30/05/1984 الذي بقانون 90/30 الصادر في 01/12/1990 قانون الاملاك بتكونها و تسيرها و مراقبة استعمالها

ونظم أيضا كيفية إدارة الملكية المشتركة للبنىات الجماعية أو تجمعات المساكن، وخول المالك المشترك ممارسة الصلاحيات العائدة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية لمشتركة، وتثبيت كفيات تسيير تلبية لطلب احد المالكين في الملكية المشتركة أو بعضهم، المرفق بالمستندات، التي تثبت الصفة والمصلحة ومبررات الطلب.



## الفصل الثاني

### الجانب الإجرائي لعملية الترقيم العقاري و المنازعات التي يثيرها

#### المبحث الأول : إجراءات إثبات الملكية في التشريع الجزائري

يتولى المسح العقاري وظيفة تحديد الملكيات و معاينة الحقوق العينية الواردة عليها<sup>1</sup> ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>2</sup> الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات<sup>3</sup> عبر عملية شهر الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية .

#### المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية بواسطة سند رسمي مشهر

نتعرض إلى طرق إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري إما بسند مشهر كأصل عام أو سند عقد عرفي أو بالتقادم المكسب نتيجة للحيازة بشروطها .

#### الفرع الأول: الإثبات بواسطة سند رسمي مشهر .

طبقا للمواد 15،16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له فان الملكية العقارية لا وجود لها و لا يمكن التمسك بها إلا إذا ثبتت بسند رسمي مشهر في مجموعة البطاقات العقارية .

#### أولاً:السندات الرسمية :

يعرف السند الرسمي المادة 324 من القانون المدني بأنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه " فالسند الرسمي الذي يعاين الملكية

---

<sup>1</sup> - المادة 04 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري و المادتين 09 و 10 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup> - المادة 03 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري.

العقارية ، هو سند يصدر عن أشخاص مؤهلين قانونا في حدود اختصاصهم و طبقا للأشكال المقررة قانونا<sup>1</sup>

**ثانيا:الأشخاص المؤهلون قانونا لتحضير سندات رسمية :**

هم الموظف المعين في وظيفة عمومية دائمة و رسم في السلم الإداري<sup>2</sup> كمدير أملاك الدولة<sup>3</sup> ، أو الضابط العمومي و هو كل شخص منحه القانون هذه الصفة للتصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق كالموثق طبقا للمادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق مهنة التوثيق ، أو الشخص المكلف بخدمة عامة بسبب مساهمته في تسيير بعض المرافق العمومية و مثالهم الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة و رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون<sup>4</sup>

طبقا لما سبق اعتبرت المواد 62،64 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يعتبر القضاة و الموثقين و الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية أشخاص مؤهلون للمصادقة على هوية الأطراف في السندات الرمية المعاينة للملكية العقارية و الخاضعة للشهر العقاري و يلحق بهم مدير أملاك الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

**ثالثا:سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحرير السند:**

تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 12-472 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير أملاك الدولة قد بين

---

<sup>1</sup> - د.محمد حسين قاسم،أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية،منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان 2003،ص 113.

<sup>2</sup> - المادة 04 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العامة.

<sup>3</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2001،ص 107.

اختصاص الوزراء والوالي في كيفية إصدار القرارات المعاينة للملاك الوطنية العمومية، كما بين المرسوم التنفيذي 91-65 اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير السندات المنصبة على التصرف في العقارات التابعة للدولة والولاية طبقا للمادة 08 في فقرتها الثانية منه، في حين حددت المواد 86 و88 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير السندات المنصبة على التصرف في العقارات البلدة إلى الخواص التي جزئت في ظل الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية<sup>1</sup> وفي غير هذه الحالة يعتبر غير مؤهل باستثناء ما هو منصوص عليه بالمادة 73 من قانون 90-25 المتعلقة بالتصرف للأشخاص العمومية فلقد أو كل القانون تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الخضرين<sup>2</sup> ليتم نقل الملكية العقارية أمام الموثق<sup>3</sup> هذا الأخير يختص طبقا للمادة 03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بتحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية ، و أيضا بين القانون اختصاص القضاة ببعض السندات لرسمية الواردة على العقارات كحالة حكم رسو المزاد طبقا 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### رابعا:مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي:

يقصد بها الاوضاع والإشكال القانونية المروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية فعلى سبيل المثال بين الفصل الخامس من قانون التوثيق الاشكال الواجبة على الموثق عند تحرير السند التوثيقي بينما بين الفصل الثاني من المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة الشكل التصرفات والسندات التي تتضمن تكوين الاملاك الوطنية العمومية.

---

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة تحت رقم 193 370 مؤرخ في 28/05/2000، أشار إليه حمدي باشا عمر في كتاب حماية

المادة رقم:03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بتحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية

امر رقم74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري

## الفرع الثاني: الشهر العقاري:

ان الاشهار هو "مجموع الاجراءات والقواعد القانونية والتقنية، هدفها اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة معدلة او متضمنة لحق عيني عقاري اصلي او تباعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً، كان، او حكماً او قراراً ادارياً " ويمكن تنظيمه بأشكال مختلفة اكثرها شيوعاً تلك المنبثقة عن تصور عيني او شخصي للإشهار العقاري ففي التصور العيني، تصنف الوثائق التي يقع اشهارها تبعاً لتعيين العقار ولا يوجد سوى ملف واحد لكل عقار حيث تدرج كافة الوثائق الخاضعة للإشهار الخاص بهذا العقار انه نظام السجل العقاري الذي يقوم على وجود مسح اراضي محين وعلى مبادئ الترقيم الإشهار قوة الإثبات الشرعية لتخصص التي نجدها في كل نظام للسجل العقاري وعلى خلاف ذلك ينطلق التصور الشخصي من تعيين هوية مالك العقار اذ تتم عملية البحث عن الوثائق المشهورة والمترتبة وفقاً للتسلسل الزمني او الابددي.

في الجزائر اعتمد نظام للشهر العيني بموجب الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس للسجل العقاري لكن الى حين اتمام المسح الذي يتطلب امكانيات ضخمة ابقى مؤقتاً على نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع قبل ذلك بموجب المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 اكتوبر 1959 المتضمن اصلاح الاشهار العقاري في الولايات الجزائرية والواحات والساورة بخصوص العقارات والحقوق العقارية الخاضعة للقانون العام في القضايا المدنية، ولقد حدد المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18 يناير 1961 تاريخ دخوله حيز التنفيذ يوم اول مارس 11961 في الولايات الشمالية.

لا يعتد في ظل هذا النظام مطلقاً بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف او الحق فالشهر في ظل نظام السجل العيني شرط لوجود التصرفات والحقوق طبقاً للمواد 15 و 16 من الامر 74-75 ولقد اعتنى المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل بتبيان شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري حيث لا يخضع للشهر الا السندات الرسمية التي تراعي اجراء تعيين الاطراف، والعقارات وقاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88-89 من المرسوم المذكور ويحوز المحافظ العقاري في ظل النظام على دور مهم اين يقوم بمراقبة احترام

الشروط القانونية المنضمة للعملية وتوافر الترخيص اللازمة لذلك قانونا ، لا سيما احترام رخص وشهادات التعمير

## المطلب الثاني : اثبات الملكية العقارية في غياب السند الرسمي

اضافة الى السندات الرسمية المشهورة كأصل عام يمكن اثبات الملكية والحقوق العينية العقارية بعقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم او نتيجة لاكتسابها بالحيازة والتقدم المكسب.

### الفرع الاول : الاثبات بواسطة عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:

السندات العرفية هي المحررات المكتوبة والموقعة التي يعدها الاطراف بخلاف اوضاع واجراءات اعداد السند الرسمي، اعترف لها بالقدرة على نقل الملكية العقارية واثباتها ما قبل 01 جانفي 1971 تاريخ نفاذ الامر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، حيث يكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضائية المنصوص عليه بالمادتين 1322 و 1582 من القانون المدني الفرنسي القديم، الذي يجعل من بيع مال عقاري عقدا رضائيا ناقلا للملكية بمجرد تبادل الرضا في تلك الحقبة الزمنية، بشرط ان يحمل العقد تاريخا ثابتا طبقا للمادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله او ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام، او من التأشير عليه على يد ضابط مختص اما عن حالة ثبوت التاريخ من يوم وفاة من لهم خط على العقد او امضاء فيترك امر اثباتها للقضاء، درءا لعمليات التحايل والتعاقد بشكل رجعي.

---

الامر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق

هذه العقود المحررة قبل أول جانفي 1971 اكتسبت الحجية في اثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير، وعلى ضوء ذلك أعفيت من اثر الإشهار المسبق أو الإضافي المفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المشار إليه أعلاه.

### **اولا: عن طريق التمسك بالحيازة والتقادم المكسب:**

تنص المادة 827 من القانوني المدني على " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون القطاع"

يفهم من النص على إن الحيازة سبب مباشر لكسب الملكية العقارية<sup>1</sup>، ويشترط لذلك ان تكون الحيازة المستوفية لعناصرها خالية من العيوب، مستمرة وبدون انقطاع خلال مدة التقادم المكسب وإنها ترد على عقار من نوع الأملاك الخاصة:

### **ثانيا: استيفاء عناصر الحيازة:**

تتشكل عناصر الحيازة في هذه الحالة من العنصر المادي والمعنوي فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيازة من خلال القيام بالعمال المادية التي يقتضيها استعمال العقار كالبناء عليه<sup>2</sup>، فان العنصر المعنوي يتمثل في نية الحائز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر المالك.

---

<sup>1</sup> امر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/12/1975 الخاص بمسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري

### ثالثا:خلو الحيازة العقارية من العيوب:

وهي العيوب المحددة بالمادة 808 من القانون المدني التي تنص أن: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة او على عمل يتحمله على سبيل التسامح. إذا اقترنت الحيازة باكرا هاو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها اثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة او التبس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول في هذه العيوب

### رابعا:الحيازة المستمرة وبدون انقطاع:

يتعين على الحائز لكي يتحقق له التقادم المكسب أن يحوز بصورة مستمرة وبدون انقطاع، والحيازة غير المستمرة ليست الحيازة المتقطعة، فعدم الاستمرارية لا تنزيل الحيازة بل تمنعها فقط من انم تكون أساسا للتقادم، على خلاف ذلك فان الانقطاع يزيل الحيازة

المدة الزمنية الأزيمة لتحقيق التقادم المكسب: ينطلق سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيازة ويستطيع الحائز أن يضيف لحيازته حيازة سلفه، إلى غاية استفاء مدة التقادم المقدره بخمسة عشر(15) سنة كأصل عام على أن الحقوق الميراثية لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين سنة طبقا للمادة 829 من القانون المدني.

### خامسا:أن ترد الحيازة على عقار من نوع الأملاك العقارية الخاصة:

إذ لا تقبل الأملاك العقارية الوطنية سواء كانت عمومية ام خاصة والأملاك العقارية الوقفية تملك الخواص لها بالتقادم ، على خلاف الأملاك العقارية الخاصة، ولا يفرقني هذه الحالة بين العقارات من حيث توافر أو انعدام السند المثبت للملكية مهما كان نوعه كما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 "....وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بان حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لان المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب.هذا من جهة أخرى فانه لا يوجد أي نص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني.....".

وإذا ما تحققت الشروط المذكورة يكتسب الملكية العقارية بالتقادم الذي لا يفترض بقوة القانون، بل يترك له حرية البقاء أو تكريسه بسند مشهر في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانية حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مع مراعاة الشروط والإجراءات، او بموجب حكم قضائي يخضع في نهايته لشكليات الإشهار العقاري، كما تسوي وضعية الحائز في الأحوال عند عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

### **المبحث الثاني : إشكالات الترقيم العقاري :**

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري يعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطقوها ومسوغها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن و واقع الحال، ترتب في النهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساسا مايا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية ، والترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت ..

### **المطلب الأول :منازعة الترقيم العقاري:**

#### **الفرع الأول: حالات الترقيم المؤقت في السجل العقاري:**

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقا يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي،ن ويترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت، تبعا لحكم و



شروط المواد 13 و 14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري او المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

#### اولا: الترقيم المؤقت عند معاينة الحيابة والتقدم المكسب:

تخص هذه الحالة حائز العقار إذ لم يتمكن من إثبات سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأمالك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر بسبب ذلك التمسك إمامهما بالوضع الظاهر، عن طريق اثبات عناصر الحيابة بالشهادات المكتوبة او الجبائية او اي وثيقة تدعم او اي وثيقة تدعم ذلك ويقوم المحقق في هذه الحالة بالتحير وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وجمع كل العناصر الضرورية للتقدير الحيابة المثارة عن طريق الاستماع الى تصريحات ذوي الشأن والملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك او البحث في ارشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود اشهار للحق المعني لفائدة شخص اخر مع ضمها بفعل التأميم او ايلولة بعض الاملاك الشاغرة التابعة للدولة، كل ذلك من اجل تامين و تقدير افعال الحيابة من تاريخ بدايتها وكيفية تطبيقها في الميدان لتنتهي بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية الى الترقيم تبعا لتقدير توافر عناصر الحيابة القانونية، وشهره في شكل:

#### ثانيا: ترقيم مؤقت لمدة اربعة (04) اشهر:

بالنسبة للعقارات التي اثبتت التحقيقات الميدانية ان حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب، و انها استمرت كذلك الى غاية تحقق مدة التقدم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني المقدره بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ بداية الحيابة الى تاريخ الامضاء على محضر استلام وثائق المسح كما اورده المادة 13 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة (4) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويصبح هذا

الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما اذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية او فيما اذا سحبت او رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت» كما يدخل ايضا في صنف الترقيم العقاري المؤقت العقارات التي استفاد اصحابها من شهادة الحيازة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري اذ تصفى وضعية هذه الاراضي بمناسبة اجراءات الامر 74-75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، من دون الحاجة في هذه الحالة الى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم.

### ثالثا: ترقيم مؤقت لمدة (02) سنتين:

بالنسبة للعقارات التي لا يجوز اصحابها على سندات اثبات كافية ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات اثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي راية في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا الترقيم للمؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة الا اذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق اي شخص معني «.

ويجوز للمحافظ العقاري ان يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين (02) في حالة اذا ما لم يكشف التحقيق العقاري اثناء المسح عن اي مالك او صاحب الحق العيني او عن الحائز للعقار المسوح والذي بقي شاغرا من دون مطالب وتعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول، الذي يتحول الى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من ايداع وثائق مسح الاراضي بالمحافظة العقارية.

رابعاً: الترقيم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على اصل تابع للأملاك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة:

إذا كانت حالة تشييد بناء على ارضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة قابلة للتعمير استفد منها شخص بموجب عقد اداري مع اثبات الوفاء بثمان الحيازة ترتب عند معاينتها اثناء المسح عملية الترقيم العقاري النهائي كما أسلفنا فانه على عكس ذلك يرقم المحافظ العقاري المسح بشكل مؤقت الى حين اتمام تسديد الثمن كلياً امام البلدية بحسب الجهة أ المالكة دون التقييد بأجال اربعة (04) اشهر او سنتين (02) من تاريخ ايداع وثائق مسح الاراضي حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 48 قانون المالية لسنة 2005 على " وفي حالة عدم تبرير الدفع، كلياً او جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت الى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن ان يقل عن قيمة السوق الحالية والتي توصل مصالح املاك الدولة تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به... لا يطبق احكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت ويجري حينئذ مسح الارض وقيدها باسم الدولة.

---

المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

## الفرع الثاني حالات الترقيم النهائي:

هو ترقيم مباشر المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به والذي سدد ثمن حيازتها ، ويترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري وتسليمه للملاك المعترف بهم

### أولاً: الترقيم النهائي عند معاينة سند ذو حجة في إثبات الملكية العقارية:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على انه "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية "

إذا حالة الترقيم النهائي تترتب عن معاينة السند القانوني الصحيح المثبت للملكية العقارية بحسب التشريع النافذ عند إعداد السند إذ أن المسح العقاري يراعي الأوضاع السابقة ويبنى عليها من دون ان ينقضها ، ولقد بينت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري بعض هذه السندات وهي:

### ثانياً: سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم:

من اهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدراً للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقاري:

مرسوم 22 أفريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte

نص على تقسيم الأراضي بين القبائل وتحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين لتصبح ملكاً لأفراد تمهيداً لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين

ثالثا: قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون (وارنيي) Warnier المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنستها:

نصت المادة الأولى منه على " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"، وعليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين وإنما كانت خاضعة لقواعد القيد (الإشهار العقارى) المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855 من ناحية أخرى فان ايلولة العقارات المتفرنسة المملوكة للجزائريين المسلمين عن طريق الميراث ومسائل الأهلية الخاصة بهم ظلت خاضعة للشريعة الإسلامية.

كما نص قانون 26 جويلية 1873 على إجراء تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت إلى أصحابها في شكل سندات مرفق بها مخططات ملكية وجدول اشهارية ، ثم تقرر بموجب قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 أوت 1926 تغيير طريقة التحقيق الجماعي إلى إجراء التحقيق الجزئي أو تطهير الأراضي "عرش" و "ملك" وإصدار السندات، بموجبه يتسلم المالك عقد ملكية تعدده مصالح أملاك الدولة يسمى بعقد الصفاء بموجبه تظهر كامل الحقوق السابقة ويعد نقطة انطلاق الملكية ويصير العقار بسبب ذلك خاضعا للقانون الفرنسي، وقد ترتب عن هذه القوانين، تسليم سندات للملكية يمكن تقسيمها إلى صنفين:

**الصنف الأول:** السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873 وهذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار ومساحته وتسميته وحصص المسفدين منه وكذلك الأعباء التي تنقل العقار عند الاقتضاء وهو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط والشر والغرب:

**الصنف الثاني:** السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية وهي سندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية ومخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية.

**رابعاً: السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة والمسلمة اثر عمليات الثورة الزراعية:**

تسمى شهادات الملكية التي تسلم إلى الملاك المعترف بهم بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري التي كانت موضوعاً لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبيقاً للأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية والمرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وتستبدل هذه الشهادات بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد.

**خامساً: العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أنجزها الموثقون السابقون وكتاب ضبط الموثق قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق:**

هي خاضعة لإجراء الإشهار العقاري الشخصي الاختياري بغرض الاحتجاج بها على الغير.

**سادساً: العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقاً للشريعة الإسلامية:**

هي عبارة عن سندات غير مشهورة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص "إذا قدم الشخص واضع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سنداً محرراً في شكل عقد من قاضي الشرع ومسجلاً ولكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها"، كما كرست المحكمة العليا نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 1989/06/03 "..... من المستقر عليه فقها وقضاء إن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين تعد عنواناً على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس - ولما كان من الثابت- في قضية الحال إن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً".

## سابعا:السندات القضائية:

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفادها لطرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة والتي يتعين إشهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 74-75 والمواد 90 و99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسوم المزاد طبقا للمواد 762 و764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و الحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشعور و إلحاق الشركات بالأموال الخاصة للدولة طبقا للمواد 48 و51 و52 من القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

---

المادة12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على انه (يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات او عقود او كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به )  
امر رقم91/70 المؤرخ في:15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق

## الفرع الثاني: حالات الترقيم النهائي :

عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة:

وهي الحالة التي تترتب عن معاينة عون المسح لبناء صلب مشيدة برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة للبناء والتعمير في مفهوم القانون 90-29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، استفاد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقا للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملا وتمكنه من إثبات الوفاء أمام عون المسح والحالات على مثل هذه الوضعيات منتشرة وكثيرة تترتب عن عقود إدارية حررتها البلديات لفائدة الأشخاص بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وأيضا السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية وإدماج العقارات حسبما يفرضه القانون طبقا للمادة 88 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقار، وعليه تقرر معالجتها عند المسح بموجب المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 التي تنص على " في حالة تشييد البنايات برخصة بناء وبدونها على ارض ذات أصل تابع لأملك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبنايات"

---

الامر 74-26 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.



## المطلب الثاني: كيفية تسوية منازعات الترقيم العقاري :

ان السجل العقاري المؤسس بمناسبة ايداع وثائق مسح الاراضي يشكل الوعاء الذي تصب فيه نتيجة اعمال المسح على شكل ترقيم عقاري نهائي او مؤقت يباشره المحافظ العقاري ويشهره في السجل المؤسس لإنشاء والاعتراف بحق الملكية العقاري وبقية الحقوق العينية العقارية طبقاً لمبدأ الاثر المنشئ للقيود (EFFET CONSTITUTIF) ، الا ان ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الاجراء من قبل اشخاص حضروا اعمال المسح او ممن تعيبوا عن العملية وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير، بخلاف سندات وأوضاع يستندون عليها وتصلح في حد ذاتها لان تكون اساساً للبت في الحقوق، لولا السبق في ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وعملية تأسيس السجل العقاري بإتباع الترقية الذي يمكن الطعن فيه ومراجعته

بإتباع اجراءات معينه أمام الجهة المختصة بحسب الحالة كما سنتعرض له في المطلب الأول و نتعرض لشروط و اجراءات تصفية منازعات الترقيم أمام القضاء في المطلب الثاني

**الفرع الأول : تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول ( الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين ) .**

تتميز طريقة تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس ، تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح و الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر و نظراً لمسئوليتها عن نجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية و يرجع ذلك الي انعدام الدقة في انجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان او عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها من الآجل الانتقال الفعلي إلي الميدان في الأيام المحدد في استمارة الأشعار بالمرور ، وكذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز .

و تتم التسوية و الترقيم طبقاً لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية الأملاك لوطنية بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04 المتعلقةين بمعالجة و وضعيات الترقيم لحساب مجهول

يتوافر أصحابها على سندات مشهورة و تسوية وضعيات الترقيم لحساب مجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

### أولا في حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهر :

طبقا للمادة من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجوز للمحافظ العقاري ان يغير من طبيعة الترقيم من مؤقت الى نهائي اذا سمحت له وقائع قانونية للثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها ، تطبيقا للنص أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية المؤرخة في 2013/05/03 تبين كيفية إجراء تسوية الترقيم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوفر أصحابها على سندات مشهورة خلال أجال سريانه نوجزها فيما يلي :

ان يتقدم المعني بملف طلب تسوية الترقيم :

يتكون من طلب مكتوب للترقيم العقاري يشمل على بيانات المسح ( رقم حساب ، القسم ، مجموعة الملكية ، البلدية ، المساحة ) يودع على نسختين و يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملفا يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف اليه فريضة في حالة الوفاة ، شهادة الاجراءات الايجابية و السلبية ، المخطط البياني للقطعة محل التسوية

### ثانيا:شروع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية الترقيم العقاري :

عن طريق التحقق من سند الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل 25 مارس 1975 ومن العقاري المجل في حساب مجهول بأن يتوافق مع سند الملكية و في حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار عى مخطط المسح من دون أشكال يشرع في عملية ترقيم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية ( 08 ) ايام من تاريخ إيداع طلب الترقيم يضاف إليها المدة اللازمة للتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية الأم لما يكون العقد مشهرا قبل الفاتح من مارس 1963 .

وعند تعذر تحديد المحافظ العقاري للعقار محل طلب الترقيم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية من استلام ملف طلب تسوية الترقيم بالانتقال إلي العقار بعد أخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح بغرض مسح العقار مع تأكيد مطابقة حدود ومشمات العقار المذكورة في عقد الملكية على الميدان وعند الانتهاء موافاة المحافظة العقارية بنتائج التحقيق التي ينجز عليها انجاز و تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية (08) ايام الموالية وفي حالة ما إذا كان عقد طالب تسوية الترقيم مشهرا قبل 25 مارس 1976 تاريخ نفاذ المرسوم 76-63 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار المطلوب ترقيمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة .

عند غياب السند المشهر لدى طالب لتسوية : يتم تسوية الترقيم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب الترقيم لسند مشهر بإتباع الاجراءات المبينة بالملذكرة المؤرخة 04 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يتوفر أصحابها على سندات مشهرة و هي:

1- توجيه طلب الترقيم يشمل على بيانات المسح ( رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية البلدية ، المساحة ) على نسختين الى مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة و يجوز للطالب ان يرفق المستندات الثبوتية المؤيدة لمضمون الطلب .

يكلف مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب :

2- صاحب الطلب يجوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهر بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من ترقيم نهائي طبقا للمادة 12 المرسوم 76-63 كما بيناه سابقا ، فيقوم المحافظ العقاري ببناء على التكاليف بالبحث و التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي ستنده اليها طالب الترقيم .

3- صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية او تبادل او قسمة و تحمل تاريخا ثابتا بعد الفاتح من جانفي 1971 و مسجلة خلال الفترة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 أو إنها لا تحمل

ثابتا بعد الفاتح من جانفي 1971 و مسجلة خلال الفترة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 أو إنها لا تحمل أي تاريخ ثابت ، لكنها تدل على ان الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب الترقيم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استفاد أصحابها سابقا من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر او سنتين و تشير عقودهم في حد ذاتها الى وجود الطالب ، ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة ان يتحقق من ان التاريخ الذي يدعم انطلاق الحيازة سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان التي رتبت الترقيم لحساب مجهول .

4- صاحب الطلب يفتقر إلي أي سند لإثبات الملكية او الحيازة و أيضا في حالة ما اذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يثيرها طالب الترقيم ان كانت منجزة قبل عمليات المسح ، وفي هذه الحالة يحيل المحافظ العقاري نتائج التحقيق الى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة و تتوقف تسوية الترقيم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل المسح .

5- بعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري يتولى إخطار مصالح أملاك الدولة للكشف عن حقوقها ، ومصالح المسح للوقوف الميداني على الأمكنة بعد إخطار المعنى من اجل تحديد معالم الحدود و إعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيازة طالب تسوية الترقيم قبل انطلاق المسح الذي تمخض عنه ترقيم لحساب مجهول او على الأقل يوم شروع المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية بطلب تسوية الترقيم بالنسبة للحائز الذي يفتقر إلى أي سند ، شريط ان يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بها إمام الموثق لتودع بعد ذلك أمام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب الترقيم .

6- على ضوء نتيجة رد أملاك الدولة و المسح العقاري بأن الحيابة مؤسسة و تصلح للترقيم يأمر مدير الحفظ العقاري خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية المحافظ العقاري بأحد الاجراءات التالية :

7- ترقيم العقار المعني ترقيما نهائيا و إعداد الدفتر العقاري عند حيازة طالب تسوية الترقيم سندا ذو حجية في إثبات الملكية العقارية .

8- ترقيم العقاري لمدة أربعة (04) أشهر في حالة حيازة طالب تسوية الترقيم لسند عرفي الثابت التاريخ و اذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري التي تكفلا بها عون المسح استمرار الحيازة لأكثر من خمسة عشر (15) سنة إلى تاريخ التحقيق الذي أنتج الترقيم لحساب مجهول ، وفي هذه الحالة تتماشى اجراءات التسوية مع ما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 14 ماي 2008 " ... حيث رفع المطعون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقا للمادة 827 قانون مدني ، و استجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص اجل خمسة عشر سنة لحيازة مستمرة علنية بدون التباس ، وذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيازة و ليس باعتباره عقدا صحيحا .... "

9- ترقيم العقار المعني لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيازة على ان يطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع الوثائق المسح لدى المحافظة العقارية و أن لا تقل في أقصى الأحوال عن مدة أربعة (04) أشهر.

---

مرسوم تنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين  
د- ليلي زروقي التصرفات القانونية الواجب الشهر و الاثار القانونية المترتبة على القيد،مجلة الموثق العدد01 الجزائر 1999  
صفحة 13 .

## الفرع الثاني : شروط و اجراءات تصفية منازعات الترقيم أمام القضاء

### اولا: منازعات الترقيم المؤقت .

يقق لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري ان يطعن فيها عن طريق الاعتراض أما المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري ، عن طريق التصالح أمام المحافظ العقاري و في حالة فشله تصفية الاعتراضات و طرحها أمام القضاة المختص ، ولقد بينت المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري طريقة تطبيق الاعتراض على الترقيم المؤقت بنصها على ان " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظة العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن ان يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن ان يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية . تكون للمحافظة العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص . وفي حالة ما اذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تشهر الدعوى القضائية و التي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري في نفس المهلة و فقا لأحكام المادة 85 أدناه "

يتضح من النص السابق على أن الأشخاص المدعين بحقوق عينية عقارية على العقارات جرى مسحها و ترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر او سنتين ملزمون بتبليغ اعتراضاتهم على القيد و طلب الترقيم بشكل مكتوب إلى المحافظ العقاري ، والى الطرف الخصم بالطريق الإداري عن طريق رسالة موصى عليها من دون احترام طرق التبليغ في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية و يكون للمتضرر ان يعفي من تحمل مشقة و نفقة تبليغ الخصوم بان يقيد احتجاجه مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية .

يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته و إبداء رأيه مع إجراء للمصالحة بين الطرف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا لتدرج نتائجها في محضر للمصالحة بحسب المصالحة الناجحة و الفاشلة .

ففي حالة المصالحة الناجحة الناتجة او إزالة هذه يتوقف النزاع و يقوم المحافظ العقاري بشهر الحق العقاري في السجل العقاري تبعا لاتفاق الذي قوة الإلزام الخاص و تبقى الترقيمات المؤقتة على حالتها الى غاية انتهاء مدة الترقيم أما في حالة محاولة الصلح الفاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يبلغ إلى الأطراف و على المدعى إن يرفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض و عدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير و تعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت ، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب إطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية ، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية او المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار و يبيت في الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري و هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2009/10/29 " .... إن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و ما دام ان النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث انه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية اميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي .

و يلزم المدعى بإجراءات تسجيل عريضة تسجيل عريضة افتتاح الدعوى و شهرها مع تبليغ المحافظ العقاري و يبقى الترقيم معلقا و محافظا على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع بتقدير الحيابة الأحق بالترقيم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين و عند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالتفصيل طبقا لنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري بقولها " و الحيابة الأحق بالتفصيل هي الحيابة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيابة الأحق هي الحيابة الأسبق في التاريخ " ، وقد ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت الي تكريس ما سبق اذ جاء في القرار المؤرخ في 2004/02/25

وما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من اجلها و الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين ، حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93 - 123 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 ، فانه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف طاعن ، و البحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها و كذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه ، وان يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه ، وعند الاقتضاء ، كان عليهم أن يبحثوا و هي السبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم

### ثانيا: منازعات الترقيم النهائي:

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند و حيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 75-74 ينصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية "

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا ، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 16 من المرسوم 79-63 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقييد بأجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة ، و بذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة ، ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلي أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد انتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا بالشكل الذي



يحدده قرار وزير المالية و هذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على انه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية او مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري " و يستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 85 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما اكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 1994/03/16 .

حيث بمفهوم المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه و الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 كان على المطعون ضدهم رفع دعوى لإبطال الدفتر العقاري الذي مازال ساري المفعول به و صحيح لذلك كما ان الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الادارية و المدير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع امام مجلس الدولة و هذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 2009/10/29 الذي ورد فيه بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية اميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملا للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فان لا دخل له في النزاع الحالي مادام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و مادام ان النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث انه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية اميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي .... " كما يشترط فضلا عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقا للمواد 13 و 826 من قانون الاجراءات المدنية و الدارية ، ان يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية ( الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الاجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري و خصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية او وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية و شكلت بسبب ذلك أساس لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21 " ... فبالرجوع على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكماله للإجراءات و التشكيلات و الآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر

مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية .... " و بقرار المحكمة العليا في 2008/04/23 " .... و لما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 و ما خلصت إليه الخبرة من ان هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فان ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري و يجعله قابلا للتعديل ... "

و يترتب على اثر إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن فيما بين طرفيه او الغير شريطة إتباع اجراءات شهره 15 و 169 من المر 75-74 و كأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للممالك الجديد من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة اثناء نظر الاستئناف

---

امر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الاراضي و السجل العقاري  
د-مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة 02 دارهومة الجزائر 2008  
طهري حسين: دليل الموثق الطبعة الاولى دار الخلدونية الجزائر 2007 ص 104  
القانون 02/06 الصادر في 2006/02/20 المعدل للقانون 27/88 الصادر في 1988/07/12 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق  
ليلي لبييض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري (مذكرة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية) كلية الحقوق و العلوم  
السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة 201/2011

## الخاتمة :

و ختاماً لبحثنا هذا نستنتج على أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة الترقيم العقاري يفترض فيه ان يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح .

وتتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع ترقيم ، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولية عن عملية المسح و تأسيس السجل العقاري ، و ترقيم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري او القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية الترقيم .

ولقد دفعنا كثرة و حجم المنازعات المعروضة التي تنسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاب الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني بجملة من الاقتراحات والتوصيات لمعالجة هذه الإشكالية والمتمثلة في الآتي :

01-توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها ، لكون القاضي العقاري مؤهلاً أكثر للنظر فيها بحكم أنه المحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح

02-إنشاء محاكم عقارية متخصصة تكون مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها.

03-تكوين إطارات قضائية تختص في المادة العقارية وتوفير وثائق العمل اللازمة لها الآن التخصص أصبح اليوم ضرورة و وسيلة أساسية لتكوين القاضي ، وبالتالي ضمان وفعالية أكثر لجهاز العدالة ،المكلف بالتدخل في أحد أهم المجالات التي تشهد تطورات مستمرة.

04-إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مختلف القوانين التي تحكم العقار في بلادنا و من الأحسن أن تكون تحت إشراف البرلمان حتى تواكب التطورات الجارية في البلاد نتيجة للتطور الاقتصادي و الاجتماعي الذي تشهده الجزائر في هذه المرحلة .

05-إعادة تنشيط عملية المسح العقاري مع تحديد آجال تنفيذها ، وضرورة حضور الملاك وأصحاب الأرض واللجنة المكلفة بعملية المسح.

06-القيام بدورات تكوينية وأيام دراسية على مستوى الجامعات تحت إشراف الأساتذة المتخصصين في المجال العقاري باستضافة قضاة من وزارة العدل وإطارات من وزارة الفلاحة والداخلية .

07-تفعيل الرقابة داخل كل ولاية من طرف المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة مع وضع آليات فعالة للمتابعة .

08-إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تشهد على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في المجال العقاري وتقديم اقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية المفعول و بالتالي المساهمة في وضع تعديلات دقيقة وفعالة .

09-إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية على غرار ما هو معمول به في التشريعات المقارنة ، بتسمية قانون الملكية العقارية الأمر الذي من شأنه المساهمة في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا .

## الخلاصة

إن معظم المحاكم الادارية على مستوى الولايات و مجلس الدولة كثرت فيها القضايا متعددة و شائكة بمختلف أقسامها منها القضايا الادارية و اخرى عقارية ، و لحل هذه المنازعات لابد من اللجوء إلى مختلف القوانين التي شرعها المشرع الجزائري منذ الاستقلال الى يومنا الحالي إلا أنها تعد غير كافية لحل تلك المنازعات و خاصة على مستوى المحافظات العقارية للولايات و مكاتب مسح الاراضي و مؤسسات أملاك الدولة عبر الوطن نظرا لكثرتها و تعقيدها و ذلك نتيجة للمراحل التي مرت بها الجزائر في تاريخها الحديث و آخرها الاستعمار الفرنسي الذي عاث في الارض فساد و سن قوانين جائرة إستولى بها على اراضي الجزائريين و خصصها للمستوطنين الاوروبيين و غير نمط الملكية العقارية في الجزائر التي كانت معظمها تطبق فيها نظام الشريعة الاسلامية و العرف .

فنتجت بعد الاستقلال مشاكل عويصة و عديدة و خاصة قبل عملية المسح و أثناء المسح و بعده في كثير من بلديات الوطن ،وما نتج عنه من خلافات و منازعات بين الافراد من جهة و بين الدولة و الافراد من جهة ثانية ، حيث سجلت اراضي و ممتلكات الى أناس ليسوا ملاك لهذه الاراضي و ليس لهم سندات ملكية تثبت ملكيتهم لهذه الارض .

وموضوعنا هذا يتناول المنازعة في المجال العقاري حيث خصصنا موضوعنا الى الترقيم العقاري، وما نتج عنه من منازعات حول ملكيات الاراضي بين الافراد و بين الدولة و الافراد.

بعد المقدمة تطرقت في الفصل الاول الى الاطار النظري للمنازعة الادارية بما فيها في المجال العقاري .

حيث انه لابد و ان نعطي مفهوما واسعا للمنازعة الإدارية و ركزت على المنازعة الادارية في مجال العقاري كتمهيد للموضوع ثم الى مفهوم المنازعة العقارية و اختصاصها النوعي و الاقليمي.

و في المبحث الثاني من الفصل الاول تطرقت الى فكرة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر من ايام العهد العثماني في الجزائر الى مرحلة الاستعمار الفرنسي الى الاستقلال وما نتج عنه من تغيرات على الملكية العقارية في الجزائر .

ثم الفصل الثاني و هذا هو الصلب الحقيقي لمذكرتي و هو الجانب الاجرائي لعملية التقييم العقاري و المنازعات التي يثيرها و خاصة مع ادارة مسح الاراضي و المحافظات العقارية و املاك الدولة ،و البلديات اضافة الى منازعات التقييم العقاري منها المؤقت و النهائي و كيفية تسويتها مع شروط و اجراءات تصفية منازعات التقييم امام القضاء .

مع العلم بأني قدمت جملة من الاقتراحات و التوصيات في نهاية الخاتمة لهاته المذكرة

و الله ولي التوفيق

## قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

الدستور الجزائري

1-القوانين:

- قانون الاجراءات المدنية والإدارية 2008
- القانون المدني الجزائري
- قانون الموثق

2-المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين
- المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية
- مرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- مرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري
- المرسوم التنفيذي: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري

3-الكتب:

- المرجع في المنازعات الادارية (القسم الاول و الثاني) للأستاذ الدكتور: عمار بوضياف الطبعة الاولى 2013. دار جسر للنشر و التوزيع
- اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري للدكتور: عبد الحفيظ بن عبيدة دارهومة الطبعة 2009/06.

- نقل الملكية العقارية في تشريع الجزائري للدكتور حمدي باشا عمر (دار العلوم للنشر و التوزيع لسنة 2000 و اخر التعديلات في الطبعة 2013.
  - القضاء الداري في الجزائر للدكتور عمار بوضياف دار جسر للنشر و التوزيع الطبعة 2008.
  - حماية الملكية العقارية الخاصة الدكتور حمدي باشا عمر دارهومة الطبعة السابعة 2009 .
  - شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري للأستاذ: جمال بوشنافة دار الخلدونية طبعة 2006.
- 4-المجلات والمقالات العلمية:**
- الاعمال الادارية و منازعاتها للدكتور عزري الزين طبعة 2010
  - ابيض ليلي رسالة دكتوراه حول منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري 2011-2012
  - ليلي زروقي :التصرفات القانونية الواجب الشهر و الاثار القانونية المترتبة عى القيد (مجلة الموثق)