



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



جامعة أحمد بوقرة بومرداس

كلية الحقوق بودواو

شعبة الحقوق

دور البلدية في عملية التطهير العقاري

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: قانون عام معمق

إشراف الأستاذة:

شرفي صافية

إعداد الطالبة

دعموش ليندة

بلقمري منال

لجنة المناقشة:

| الصفة | الجامعة | الرتبة | الإسم و اللقب |
|---------------|--------------------|-------------------|---------------|
| رئيسا | أحمد بوقرة بومرداس | أستاذة محاضرة | قرنان فضيلة |
| مشرفا و مقررا | أحمد بوقرة بومرداس | أستاذة مساعدة (أ) | شرفي صافية |
| ممتحنا | أحمد بوقرة بومرداس | أستاذة محاضرة | جليل مونية |

السنة الجامعية: 2023/2022

الشكر و العرفان

أتقدم أولاً بالحمد و الشكر لله سبحانه و تعالى الذي وفقني و لم يضيع تعبني و أخرجني إلى النور.

و من تم أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة شرفي صفية أن تكون مشرفة و لتقديمها لهذا الموضوع القيم "موضوع الساعة"

و إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا هذه المذكرة : قرنان فضيلة، جليل مونية.

كما أتقدم بالإمتنان لمديرية أملاك الدولة و ولاية بومرداس بكافة موظفيها و بالخصوص السيد خشخوش مراد على الدعم و المساعدة.

الإهداء

أيام مضت من عمري بدأتها بخطوة و ها أنا اليوم اقطف ثمار جهدي و سهري و تعبتي
مسيرة أعوام كان هدفي منها واضحا و كنت أسعى في كل يوم لتحقيقه و الوصول له
مهما كان صعبا.

أهدي هذا العمل إلى من أعطتني من دمها و روحها و عمرها حبا و حنانا و ساندتني
دفعاً لغد أجمل إلى الغالية التي لا نرى الأمل إلا من بريق عينيها إلى " أمي "

إلى الذي تحمل الألم و العناء و التعب من أجلي " أبي الغالي "

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة " أخواتي و أخي "

إلى الكتاكيت الصغار أبناء أخواتي و بالخصوص الصغير هيثم

إلى الأستاذ القدير الذي شجعني و أعطاني أفكاره و كان سببا في تجاوز هذا العمل
الصعب " عبد الغفور معاد "

ليندا

الشكر و العرفان

بعد شكر الله عز وجل على منه و عطائه أن وفقني لإنجاز هذه المذكرة و أحمده حمدا كثيرا أتقدم بخالص الشكر و العرفان لأساتذتنا الذين لطالما تعبوا من أجلنا لكي نتخرج من كلية الحقوق و العلوم السياسية من أحسن الطلبة فأبدأ بشكري إلى أستاذتي الفاضلة " أستاذة شرفي" لقبولها الاشراف على هذه المذكرة و على توجيهنا و مساعدتنا بإستمرار خلال إعداد هذا البحث و تصويب أخطائه كما أقدم شكري إلى أستاذتي الجميلة خُلقا و خُلقا " قرنان فضيلة " على مساعدتنا و التي لم تبخل علينا في شيء و إستقبلتنا أحسن إستقبال.

كما أتقدم شكري و عرفاني إلى أعضاء لجنة المناقشة التي تكبدت عناء قراءة هذه المذكرة و تصويب أخطائها

و إلى كل أساتذة كلية الحقوق التي عرفناهم منذ مسيرتنا الدراسية في السنة الأولى إلى يومنا هذا.

إهداء

الحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى ...

لم تكن الرحلة قصيرة، ولم يكن الحلم قريبا و لا الطريق سهل الوصول إليه لكني فعلتها
أهدي ثمرة جهدي و تخرجي إلى تلك الانسانة العظيمة التي لطالما حاربت من أجلنا من
أجل الوصول إلى هذه المحطة و التي طالما تمنيت أن تقر عينها برؤيتي في يوم
كهذا... إلى أمي العزيزة و الحبيبة رفيقة دربي و صديقة عمري، و إلى كل من كلل
العرق جبينه أملا منه أن تحملنا الحياة إلى أيام خير من تلك التي عاشها و دون إنتظار
مقابل منا على أبي الحنون الفاضل إلى من أحمل إسمه بكل فخر إلى رمز التضحية
أطال الله في عمرهما و رعاهما و أدام الله لهما صحتهما و عافيتهما و ما و صولي إلى
هنا إلا بدعائهما إلى من قيل فيهما و قل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا فوالله لا تكفي
كلمات الإهداء هاته لكي أعبر لهما عن مدى شكري و إمتناني فكل الحروف لا تكفي
لتعبير لكما دمتم لي سندا و فخرا.

و إلى إخوتي و إلى جداتي أطال الله في عمرهما

و إلى زوجي المستقبلي و عائلته كل بإسمه و لقبه

و إلى كل صديقاتي كل بإسمها و لقبها

و إلى كل حاملي راية العلم

منال

مقدمة

يعتبر العقار أحد الركائز الأساسية لحياتنا سواء الناحية الإجتماعية أو الإقتصادية فهو يعكس الإنسان ببيئته كما أنه مصدر الإستقرار و السلم و الملجأ الوحيد للإنسان وقوت رزقه في الكثير من الأحيان هذا ما جعل الفكر الإنساني يعطي عناية كبرى بالملكية العقارية سواء أكانت هذه الملكية عامة أو خاصة، لذا إهتمت الجزائر كباقي دول العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق عدة قوانين و مراسيم و أوامر، فالعقار لا بد له من معايير تصنف أرضه حسب نوعية التربة و خصوصيتها و طرق تنظيم الإقليم الوطني من حيث ضبط المساحة في مخططات طبوغرافية تبين شكل و موقع كل وحدة عقارية و هذا ما سعى إليه المشرع من خلال سن قواعد ووسائل قانونية، للخروج من الوضعية المتشعبة و غير الواحة و غير الدقيقة التي ورثتها الجزائر بعد الإستقلال.

قبل أن كانت هذه المسألة صعبة الفهم ما لم تتبلور في الذهن صورة واضحة عن المراحل التي مرت بها الأنظمة العقارية المختلفة و الأوضاع العقارية التي كانت سائدة داخل كل مجتمع، حيث لم يأخذ أي نظام عقاري شكله الكامل دفعة واحدة بل نشأ و تطور بالتدريج، و إذا ما أخذت الملكية كأساس لهذا التطور فيمكن القول بأن الأراضي كانت منذ بداية الإمبراطورية البيزنطية مركزة بأيدي ملاك الأرض الكبار و من ثم موزعة على المزارعين الصغار و كانت هناك أراضي تمنح للرحل الذين كانوا يدفعون عنها إيجار سنويا للجميع و لكن حين يعتمرها أحد ويزرعها فإن ملكيتها تنتقل إلى من يعتمر و يزرعها و بالتالي وجود خطر داهم على الملكية العقارية¹.

و بإنفتاح العصور و تطورها و بعد إستقلال الجزائر جاءت وسائل جديدة لإثبات الملكية العقارية من أهمها المسح العقاري الذي كان يلعب دورا هاما في تحديد النطاق العام للعقارات من خلال إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد

¹ محمد خيري، العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة 2014، الرباط، دار نشر المعرفة، المغرب 2013، ص 21.

مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي كان الهدف منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصدالدخول في نظام أكثر فعالية¹، إلا أنه و مع الأسف كانت هذه الوسيلة غير كافية لتحقيق الغرض منها باعتبارها آلية فاشلة لم تحقق الثبات و الاستقرار للملكية بل يمكننا أن نقول بأنها كانت معيقة أحيانا الأمر الذي استدعى إلى أن يتدخل المشرع الجزائري عن طريق الاستجداد بوسائل مادية و بشرية المتمثلة في البلدية التي تعتبر جزء لا يتجزأ من إقليم الدولة بل هي في الأصل الخلية الأساسية لها و هي التي تواكب انشغالات و مطالب المواطن على مستوى اقليمها، كما أنها تعتبر إقليما جغرافيا محدد و تجمع سكاني محدد عدديا و وحدة إدارية مصغرة عن الدولة، حيث اعتبرها المشرع في المادة 1 من قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 أنها الحماية الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة، و باعتبار البلدية الخلية الأساسية في تنظيم و تشكيل القاعدة النموذجية للهيكل الإداري المركزي و منحها الشخصية المعنوية و الإستقلال المالي²، فقد منحها المشرع دورا هام الذي يتمثل في تطهير الملكية العقارية، باعتبارها منظومة قانونية كفيلة بتحقيق تطهير شامل على مكانة العقارات و حماية هذه الملكية عن طريق إجراءات و مراحل متباينة.

• أهمية الموضوع

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة و البحث في دور البلدية في عملية التطهير العقاري و ذلك من خلال تحليل الوسائل التي تعد مطهرة للعقار فمذ الإستقلال إلى يومنا هذا من خلال النصوص القانونية التي نظمت العملية و الوسائل المادية و القانونية و الأسس التي تقوم عليها عملية التطهير في كل مرحلة و أساسيتها للوصول إلى مدى نجاعتها و هل تم التوصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة.

¹ عبد الغاني بوزتون، دور المسح في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، 2010،

² صباح الريان علوي، دور المجلس الشعبي البلدي في تحقيق التنمية المحلية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة علوم الأرض و الكون، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 1، ص 13.

• أسباب إختيار الموضوع

إن سببي الرئيسي لإختيار هذا الموضوع الميول الشخصي للقانون الإداري، الشوق لمعرفة دور البلدية في المجال العقاري، أما السبب الثاني إكتشاف و معرفة الجهود التي تبذلها البلدية لتحقيق تطهير شامل على عقاراتها

• الدراسات السابقة

من خلال عملية البحث في جميع المكتبات سواء مكتبة كليتنا أو كلية الجزائر العاصمة أو الملكية الوطنية أو المركزية لم نتوصل إلى أي دراسة تحمل نفس عنوان هذه المذكرة فهو موضوع جديد لم يكن متناول من قبل.

• الهدف من الدراسة

تمكين كل مالك من الحصول على سند قانوني يثبت ملكيته، بالإضافة إلى جعل بحثي مرجع لكل طاب و إثراء المكتبة القانونية بمعلومات جديدة و فتح طريق لإستقرار المعاملات لأن تطهير الملكية العقارية سوف يؤدي حتما إلى تحقيق الثبات و الاستقرار بين ذوي الحقوق

• المنهج المتبع

سنعتمد على عدة مناهج في بحثنا أهمها المنهج التحليلي و المنهج الوصفي من خلال تحليلنا لمفاهيم و إجراءات العملية التطهيرية و كذا وصفنا للعقارات و كيفية تطهيرها

• الصعوبات التي واجهتنا

الصعوبة الوحيدة التي تمت مواجهتها في إعداد هذه المذكرة قلة الكتب المتخصصة كونه موضوع جديد و كذلك الوصول إلى خطة صحيحة و مضبوطة باعتباره موضوع صعب و مركب.

و من خلال ما تم طرحه سابقا يمكننا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية البلدية في تطهير الملكية العقارية؟

خطة البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة إتبعنا خطة البحث الآتية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التطهير العقاري

المبحث الأول: مفهوم التطهير العقاري

المطلب الأول: تعريف التطهير العقاري

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على التطهير

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لعملية التطهير العقاري

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في عملية التطهير

المطلب الثاني: الإجراءات الختامية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في عملية التطهير

الفصل الثاني: الآليات المادية و القانونية لعملية التطهير العقاري

المبحث الأول: الآليات المادية

المطلب الأول: الهيئات القاعدية

المطلب الثاني: الهيئات المحلية

المبحث الثاني: الآليات القانونية لعملية التطهير العقاري

المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد شهادة الحياة

المطلب الثاني: إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية التطهير العقاري

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التطهير العقاري

تعتبر البلدية من أشخاص القانون العام و هي تتمتع بالشخصية الاعتبارية التي تأهلها للقيام بالواجبات، القاعدة القانونية من خلال الوسائل الممنوحة لها و هي تكتسب أيضا حقوق و أملاك لتسيير الشؤون العمومية المحلية منحها المشرع هذه المهمة من خلال سن مجموعة من القوانين و المراسيم من أجل إتمام هذه العملية على أكمل وجه فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية من منطلق الظرفية و التوجهات السياسية غالبا، حيث أولى إهتمامه بالملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة. حيث يعد هذا الموضوع أمرا ملحا تقتضيه التوجهات الاقتصادية الراهنة من أجل تحقيق سياسة عقارية ناجحة تركز على مراحل تقنية و إجراءات ملائمة. تضمن إختيار نظام عقاري فعال و هادف يركز على أساس التعريف و التحقيق أكثر في هوية الأشخاص المتعاملين، و باعتبار التطهير الوسيلة الأنجع ليجد الآن في تحقيق الأهداف المرجوة حيث ظهرت النواة الأولى المتعلقة بالشروع في عملية تطهير شاملة للملكية العقارية بجميع أصنافها في الجزائر بصدور الأمر

74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

بحيث نتناول في فصلنا هذا الإطار المفاهيمي لعملية التطهير العقاري حيث قسمناه إلى مبحثين، سوف نعالج في المبحث الأول مفهوم التطهير و آثاره، و المبحث الثاني أهم المراحل الأولية و النهائية التي تمر عليها عملية التطهير.

المبحث الأول: مفهوم التطهير العقاري:

يقوم نظام السجلات العينية على مبدأ هام عرف بمبدأ "التطهير" أو "المفعول التطهيري" و يعد هذا المبدأ جوهر النظام العقاري، حيث أعتبر التسجيل العقاري أهم وسيلة لحماية الملكية لأنه بالأساس يقوم على فكرة توضيح معالمها بالإعتماد على عمليات إشهار و بحث تختتم بأحكام قضائية فبالرغم مما يمثله الأثر التطهيري للتسجيل العقاري من خطورة إلا أنه يبقى مشوباً بغموض بهم خاصة مفعوله من حيث الموضوع أي ماهي الحقوق التي من الممكن أن تكون موضوع تطهير بالإضافة إلى الصعوبات التي واجهت مسألة تطبيق هذا المبدأ¹، فالأثر المترتب عن إجراء الشهر العقاري هو تطهيري بحث أي تحقيق مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية على الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، لأن الغرض من إحداثه هو إعطائه القوة و المتانة للسند العقاري تدعيماً للائتمان بين المتعاملين، و لبيان كل قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تعريف التطهير في المطلب الأول و من ثم الآثار القانونية للتطهير في المطلب الثاني².

المطلب الأول: تعريف التطهير العقاري

إن القيام بحصر و ضبط مختلف تعاريف التي جاءت بشأن مسح الأراضي بمختلف المعاني و المصطلحات المرتبطة به كالتطهير، أمر في الغاية الأهمية و الدقة، سواء كان من الناحية اللغوية الواردة في بعض المعاجم أو بعض الجوانب الفقهية أو التعريف الإصطلاحي لمبدأ التطهير في الفرع الأول و من ثم سنتناول أنواع التطهير الفرع الثاني.

الفرع الأول: المعاني المختلفة للتطهير و المسح

1- المعاني اللغوية:

إن المعاني اللغوية الواردة في المعاجم نذكر منها المعجز الوجيز الذي أعتبر فيه مسح الأراضي مسوحاً، بمعنى ذهب و مسح المساح الأرض مسحا و مساحة، بمعنى قاسها

¹ إيمان عيان، (المفعول التطهيري للتسجيل العقاري في تونس و الجزائر)، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة علي لونيبي البليدة 2، العدد 10، 2018، ص 299، 300

² المرجع نفسه، ص 300

بالذراع و نحوه. وجاءت كلمة مسح بمعنى قاس و سجل و حدد منطقة، كما ورد أن المساحة علم يبحث فيه عن طرق قياس الخطوط و السطوح و الأجسام و المساح من حرفته المساحة، أما القاموس القانوني فقد عرّف المساحة على أنها تحديد العقارات بغية تسجيلها في السجلات العقارية تسجيلها في السجلات العقارية و تأمين العلانية المطلقة، تستعمل لهذا الغرض مجموعة من الدفاتر و الرسوم التي تدل على مساحة الأراضي الزراعية و غيرها و بيان الأبنية و الأملاك العقارية و تخطيطها و تحديدها على وجه التفصيل، و في بعض اللغات الأجنبية، فقد وردت كداستر cadastre باللغة الفرنسية في بعض القواميس، على أنها سجّل عمومي يتضمن الكشف المفصل للأموال العقارية لبلدية ما. و عليه فإن تحديد معنى المسح في هذه التعاريف، بالرغم من تفاوتها في المعاني من الناحية اللغوية، فهي تصب في معنى واحد للمسح من حيث كونه مرتبط بالقياس و المساحة من ناحية أخرى، فهو عمل مادي يقصد به التصفية و الوضوح، لأن مسح الأراضي يهدف إلى تطهير الحقوق و هنو أيضا سجّل يتضمن البيانات و المواصفات الخاصة بكل عقار¹.

2- المدلول الفقهي:

تناول بعض الفقهاء و الباحثين المختصين في القانون أو في الجوانب التقنية و الهندسية لمصطلح مسح الأراضي، قدموا تعريفات مختلفة تعبر عن وجهات نظرهم بناء على وظيفة المسح نفسه، متأثرين بطبيعة الملكية العقارية و النظام العقاري المطبق عليها. حتى أن بعض المعلقين في القانون المدني تناولوا السجّل العقاري و مكوناته، دون الإشارة إلى مسح الأراضي بالرغم من إرتباطه الوثيق به.

و من هذا المنظور نتناول تمييز بين المدلول الفقهي لمسح الأراضي في الفقه الإسلامي و الفقه القانوني، و ذلك في العناصر الآتية :

أ- في الفقه الإسلامي:

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر القايد- تلمسان، 2017، ص27.

الواضح أن كل ما يتعلق بالأرض في الفقه الإسلامي من تصرفات و إستغلال و تسيير مصدره القرآن الكريم و السنة النبوية المطهرة، ثم تأتي بعدها الأحكام و الإجتهاادات الفقهية خاصة¹.

فيما يتعلق بتلك الأراضي الجديدة، التي ظهرت مع الفتحات الإسلامية، و طرحت الكثير من التساؤلات، خاصة بعد النبي محمد (ص) الذي تميز عهده (ص) بإقتطاع الأراضي لأصحابيه و عامة المسلمين ثم تطورت أحكام الأراضي في مختلف مراحل التاريخ الإسلامي و كان بعض الفقهاء من المسلمين قد تناولوا المسح من وجهة النظر مرتبطة بطبيعة نظام الأراضي السائد في تلك الفترة، و قصدوا به القيام بتكسير الأرض و تحديد الجبال و الصحراء، و الأنهار و النساخ و الطرق و الحزون²، و يذكر أن الخليفة عمر ابن الخطاب (رضي الله عنه) كان أول من قام بمسح أرض السواد بالعراق، و قام بوضع الخراج عليها، و حدد الحدود و وضع الدواوين و راع ما تحتمله الأرض من غير حيف بمالك و لا إجحاف بزراع...و ضرب عمر على ناحية أخرى فاستعمل عثمان بن حنيف عليه و أمره بالمساحة و وضع ما تحتمله الأرض من خراجها، فمسح و وضع كل جريب من الكرم و الشجر الملتف عشرة دراهم و من النخل ثمانية...مايفهم منه إجراء تقليدي لتحديد مساحة الأرض الزراعية و مواصفاتها و طبيعتها وإستخراج قيمتها لتحديد الخراج لبيت المال³.

أما عهد الخليفة عمر بن عبد العزيز فكان أول من أمر بتنظيم و مسح أراضي الأندلس فأرسل فقيها ورعا هو السمح بن ملك الجولاني، و كان في مساعده مجموعة من الجند و لما وصل الأندلس بدأ بمسح أراضي الفتح الأولى لعهد موسى بن نصير، و قام الفقيه السمح بن مالك بإعمال مسح بلاد الأندلس و إرسال تقرير عنها إلى الخليفة يصف من خلاله أنهارها و البحر و المحيطة بها، و قد ميز بين الأرض التي فتحت بالصلح و

¹المرجع نفسه، ص28.

² حزون : " أرض حَزَنٌ " : ماغلظ و أرتفع من الأرض"

³ محمد مصطفى زرباني المرجع السابق، ص 29.

أرض العنوة، كما حدد أرض الدولة فقام بتخمس قرطبة، و جعل أرض الريض مقبرة للمسلمين¹.

ب-الفقه القانوني:

أما في مجال القانون فقد كان تركيز غالبية الفقهاء القانونيين، على تعريف السجّل العيني كنظام عقاري و الخوض فيه بالشرح و التحليل أما مسح الأراضي كألية مادية سابقة على إنشاء السجّل العيني فلم منهم بالكلام إلا قليلا. منهم الفقيه أحمد عبد عبد الرزاق السنهوري و إبراهيم أبو النجا فقصدا به معنيان، المعنى الأول إعتبره وسيلة للشهر العقاري، أما المعنى الثاني فاعتره مجموعة السجلات و الخرائط و المستندات المعدة برصد و قيد التصرفات العقارية و هذا يعني أنه أخذ بالمفهوم المزدوج للسجّل العقاري².

أما الأستاذ حسين عبد اللطيف، فقد كان أكثر في تناوله مصطلح مسح الأراضي و عبر عنه بمصطلح التحديد و التحرير على غرار التشريع اللبناني و اعتبره عملية فنية و قانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة بهوية العقار و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي، و إسم مالكة و أسباب التملك و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، كما يؤكد بأن التحديد أي مسح الأراضي هو السبيل لإحصاء العقارات و تصفية الحقوق العينية قبل تسجيلها في السجّل العقاري³.

كما أن الفقيه الفرنسي "جون لويس برجيل"، كان دقيقا في تعريفه لمسح الأراضي، لكنه إقتصر على الجانب التقني دون التطرق إلى وظيفته القانونية حيث عرفه بأنه: "مجموعة من الوثائق التي يتم إعدادها لكل بلدية التي تعكس وضعية تمثيلية و تقييمية للملكية المبنية أو غير مبنية، تمثل لكل بلدية الوصف و التحديد البياني لمجموعة الملكيات الموضحة على مخطط هندسي حسب التقسيم إلى القطع المرقمة و التي تتضمن إلى جانب المخططات، و ثائق أخرى كحالة القسم و دفتر المساحة⁴. لكن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه أهمل الجانب القانوني المرتبط بمسح الأراضي الذي هو مرحلة أساسية بعد

¹ المرجع نفسه، ص 29.

² محمد مصطفى زرباني المرجع السابق، ص 30.

³ المرجع نفسه، ص 30.

⁴ المرجع نفسه، ص 30.

إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية. لأن التعريف نابع من المفهوم الضريبي لمسح الأراضي في نظر القانون الفرنسي، لا يمثل سوى قطع أراضي وليس ملكيات. و يمكن لنفس الملكية أن تتضمن عدة قطع مساحية. و أن الوثائق المرتبطة بالقطع الأرضية المنجزة في إطار عملية المسح لها ثلاث وظائف أساسية ولا تتعدى أن تكون ضريبية، إقتصادية وعقارية¹.

و من جهته تناول الأستاذ عمار بوضياف مسح الأراضي و عرفه بأنه: " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق فنلاحظ من هذا التعريف، بالرغم من تأثيره بالقانون الإداري، إلا أنه قد تناول مسح الأراضي في جانبه التقني و القانوني و حاول التوفيق بينهما و جعله مرتبطا بالملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى². و تأسيسا على ما تقدم يمكن القول بأن مسح الأراضي هو " إجراء تقني و قانوني تختص به هيئة عمومية، يهدف إلى ضبط و تحديد الملكية العقارية في جوانبها المادية و القانونية للوصول إلى تطهيرها بواسطة إعداد مجموعة من الوثائق و المخططات الهندسية، و البطاقات العقارية المنشئة للدفتري العقاري"³.

وعليه فإن مسح الأراضي بهذا المفهوم يكون على إرتباط وثيق بالملكية العقارية التي لا تكون إلا به، ويبقى الوسيلة الوحيدة التي تكتسي بالفعالية لحد الآن في التطهير العقاري⁴.

أما بالنسبة للقانون الجزائري فحسب الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس طالسجل العقاري فإنه لم يعرف مسح الأراضي بل ذهب إلى تحديد أهدافه قائلا ان "مسح الأراضي العام يحدد و يعرف نطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"⁵.

أما المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فقد أكد مباشرة على إجراءاتها، غير انه لم يهمل بعض التعريفات المرتبطة بالمسح، حيث عرفت المادة 15 من المرسوم، القسم

¹ المرجع نفسه، 31.

² محمد مصطفى زرباني ، المرجع السابق، ص 31.

³ المرجع نفسه، ص 32.

⁴ المرجع نفسه، ص 32.

⁵ المرجع نفسه، ص 32.

المساحي بأنه جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي و ما يلاحظ على نص المادة 15 أن النص باللغة الفرنسية إستعمل كلمة " مخطط مسح " " le plan cadastral " أما ما يقابلها في النص باللغة العربية فإن كلمة مخطط فقد سقطت و اكتفت بمسح الأراضي، في حين نجد أن المقصود بالتعريف هو مخطط المسح و ليس مسح الأراضي فيكون النص الصادر باللغة الفرنسية هو الصحيح و يصبح من الضروري تصحيح النص باللغة العربية¹.

3-التعريف الإصطلاحي:

يقصد بالتطهير العقاري تصفية الوضعية العقارية السابقة، بحيث تصبح لها القوة والمتانة في صفاء الملك ووضوحه بالقيود في السجل العقاري فيكتسب الحجية الكاملة أمام الغير، فقد أقر قانون السجل العقاري هذه الحجية معتبرا هذه الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس المسح، المنطلق الوحيد لإقامة البيئة، كما اعتبر كل الحقوق الموجودة على عقار ما وقت إشهارها، تكون مسجلة بالدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية و هذا ما يجعله مطهرا للحقوق².

و هناك معاني أخرى للتطهير، منها المعنى العام يقصد به تخليص العقار من الأعباء التي تثقلها لأي سبب كان، مثل الشركاء في عدة عقارات ثم أختص بهم أحدهم بعد القسمة و إلترزم بتطهيره من الرهن المثقل به، ومعنى خاص يعرض قيمة العقار المرهون على الدائنين قبل تسجيل سند الملكية إليه، مقابل تخليص العقار من الرهون³.

الفرع الثاني : أنواع التطهير :

في إجتهد خاص يصل إلى نتيجة مفادها، أن قانون السجل العقاري الجزائري يتميز بنوعين من التطهير يمكن رصدهما فيما يلي:

¹ محمد مصطفى زرباني المرجع السابق، ص 32،33.

² محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية،مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01-كلية الحقوق بن عكنون، 2011، ص 115.

³ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق،ص 261.

1-التطهير القانوني:

و هو الذي يتم بالترقيم النهائي في السجل العقاري و تكون له كامل القوة الثبوتية و الحجية المطلقة إذا لم يتعرض لإعادة النظر في الحقوق المرقمة و لم ترفع الدعوى العقارية أمام القضاء بسبب التزوير أو الغش أو التحايل و التدليس، بحيث يعبر من خصائص نظام السجل العقاري، غير أنه كأثر مطهر لا يؤخذ على إطلاقه في بعض التشريعات منها القانون الجزائري¹.

2-التطهير القضائي:

يكون في حالات الطعن على قرارات المحافظ العقاري أو طلبات إعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي، فيصبح الحكم أو القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به مطهرا للحقوق، غير أن الأثر التطهيري لهذه الأخيرة تتطلب إثبات الحقوق العينية، لا تتحق إلا بقيدھا السجل العقاري تطبيقا لمبدأ القيد المطلق للحقوق السابقة الذكر، و بالتالي تكون هذه الأحكام و القرارات القضائية مطهرة للحقوق العقارية و تكسب القيد في السجل العقاري قوة الثبوتية المطلقة، و في نفس السياق نجد هذه الأخيرة لها ما يبررها قانونيا، لأن إنشاء السجل العقاري بمكوناته السابقة و المراحل التقنية و القانونية التي مر بها و اتباع خطوات فنية أو مادية أو قانونية معينة لضمان صحة و دقة البيانات المقيدة في السجل العقاري حتى يقال أن لها حجة مطلقة، و هي تلك الإجراءات الخاصة بإعداد وثائق مسح الأراضي أين يتم تصفية كافة الحقوق السابقة فتصبح العقارات مسوحة و مطهرة بشكل نهائي لأنها قد مرت في الأصل على إجراء تقني متميز يعتمد على وسائل مادية و رقمية حديثة ثم إجراء قضائي بالنسبة للتشريعات التي تأخذ بفكرة القاضي العقاري. ثم إجراء قانوني يتمثل في مرحلة الترقيم العقاري و إعداد الدفتر العقاري، فلهذا يكون لهذا الأخير القوة الثبوتية المطلقة في التطهير².

أما التشريع الذي ينفذ فكرة القاضي الذي يترأس لجنة مسح الأراضي لكن دون صلاحيات قضائية كالقانون الجزائري، ستكون مسألة القوة الثبوتية نسبية، و في هذه الحالة لا يمكننا القول أن الدفتر العقاري لديه قوة ثبوتية مطلقة، لأن النزاعات لاتزال قائمة و أن لجنة

¹ محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، 116.

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 263.

المسح ليست لها الصلاحيات الكافية لحل النزاعات، فتكون مضطرة لإحالتها على القضاء، و هنا يكمن الخلل لأن التشريع في هذه الحالة قد أهمل مرحلة حساسة و مهمة جدا في تصفية النزاعات أثناء عمليات مسح الأراضي، و إعادة النظر في تشكيلتها التي يغلب عليها الطابع الإداري، و في إعتقادنا أصبحت هذه المرحلة كالحلقة المفقودة في عمليات مسح الأراضي، و كانت نتائجها واضحة بالتاثير السلبي عليها و تأخير المسح. و ذلك عند الإنتظار لغاية الفصل في النزاعات أمام القضاء و التي تستغرق وقتا طويلا لإصدار الأحكام و القرارات القضائية النهائية¹.

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عملية التطهير العقاري:

التطهير العقاري السليم و الفعال ينتج آثار قانونية منشئة للحق العيني المبين في الفرع الأول من هذا المطلب، و إقرار مبدأ تطهير الوضعية العقارية في فرع ثاني، أما الفرع الثالث فنخصه لدراسة موقف الفقه و القضاء من القوة الثبوتية للسجل العقاري.

الفرع الأول: الآثار القانونية المنشئة للحق العيني :

يعتبر الحق العيني منعدما و لا وجود له قبل قيده في السجل العقاري و قد أكد القانون المدني في قواعده على أن الملكية العقارية لا تنتقل و لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين أنفسهم، إلا بتنفيذ إجراءات الشهر العقاري أي أن كل التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها وجود مالم تسجل و تقيد بالسجل العقاري، و قد كان من قبل صدور قانون السجل العقاري قد أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ، بحيث إعتبر كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لا أثر لها حتى بين الأطراف، إلا بتاريخ قيدها في السجل العقاري.

لهذا نجد أن مبدأ الأثر المنشئ للحقوق العينية قد كرس في قانون السجل العقاري و اعتبر دمج العقود الإدارية خاضعة للقيود و قد إتسع إلى أكثر من ذلك عندما تقرر فيه الإجراءات طويلة المدة، بالرغم من أنها حقوق شخصية تنصب على عقارات، و هكذا تحمي الحقوق العقارية العينية المترتبة عن الإيجار الطويل².

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 264،

² المرجع نفسه، ص 255.

و قد وردت عدة إستثناءات على الأثر المنشأ للحق العيني و المتمثل فيما يلي :

-نقل الملكية عن طريق الوفاة باعتبارها واقعة قانونية " لقد قام قانون السجّل العقاري بإدراج بعض الحالات التي تستثنى من الأثر المنشئ للحقوق من تاريخ إشهارها و إنما لها أثر رجعي من تاريخ الواقعة القانونية حتى تنتج أثارها كحالة نقل الملكية عن طريق الوفاة، و التي تعتبر واقعة مادية و ليس تصرف قانوني، حيث يعتبر نقل الملكية فيها إبتداء من يوم الوفاة"¹.

قد أشار قانون السجّل العقاري إلى حقوق الورثة و الموصى لهم تنقل إليهم عن طريق القيد بأثر رجعي من تاريخ الوفاة، و بالتالي لا يكون للقيد أثر منشئ للحقوق موضحا في ذلك القانون كل الإجراءات التي يتبعها المحافظ العقاري في قيد هذه الحقوق².

1-حقوق الإمتياز العامة و حقوق الإمتيازات العقارية التي تتضمن المبالغ المستحقة للخرينة العمومية و هذا إعمالا بأحكام القواعد العامة كحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة³.

في حالة الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به هو الحكم أو القرار القضائي الذي يقضي بالكشف عن الحق العيني العقاري أو تقريره فيثبت الحق من تاريخ الحكم القضائي، و بالتالي فإن القيد يتم بأثر رجعي و لا يعتد بتاريخ القيد في السجّل العقاري⁴.

2-الأملاك الوطنية العمومية لا تقبل التصرف فيها أو التنازل أو الحجز و لا يمكن أن تكتسب من طرف الأشخاص و لا يمكنهم تطهيرها باسمهم و ليس لديها أي أثر منشئ للحق و لو تم عكس ذلك، مثلا إذا تم تسجيلها بهذه الصفة و بقية تحت تصرفهم لمدة طويلة، فإن القانون لا يكسبهم هذا الحق مهما طال الزمن و لا يمكن الادعاء به أمام القضاء⁵.

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 257.

² المرجع نفسه، ص 257.

³ محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص

112.

⁴ المرجع نفسه، ص 112.

⁵ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 259.

3- تخضع الأوقاف العامة إلى نفس حكم الأملاك العمومية فلا يجوز إكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها أو التصرف فيها، فإن ذلك لايجوز دون مطابقة وزارة الأوقاف بإسترداده مهما طال الزمن و من ثم تسجيله باسم شخص في السجّل العقاري¹.

حيث أن معظم عمليات أملاك الدولة التي يكون طرفها عمومي و تخضع للقانون العام و تنجز وفق قواعد إدارية محضة و ذلك بقيدتها في الدول العام للأملاك الوطنية و يتم جردها سنويا، أما فيما يخص التصرفات التي تقوم بها الدولة لفائدتها أو لفائدة الخواص و تكون خاضعة لقواعد القانون الخاص فتطبق عليها القواعد المعمول بها في السجّل العقاري².

الفرع الثاني: إقرار مبدأ تطهير الوضعية العقارية :

لتحليل هذا المبدأ و مدى الأخذ به و قوته الثبوتية يثور أمانا الإشكال حول مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري في كونها قوة مطلقة أم نسبية.

نجد أن قانون السجّل العقاري كرس و عزّز مبدأ الأخذ بهذه القوة لقيدتها في السجّل العقاري غير أن ما يثير الجدل هو ما مدى قوة القيد في مواجهة الغير، من حيث كونها مطلقة فيكون التطهير الناتج عنها مطلق أم أنها قوة نسبية فتكون نتائج التطهير العقاري نسبية.

و بالتالي يمكن أن نتوصل للقول بأنه على الرغم من النص الصريح على إعادة النظر في حجية القيد فإن مبدأ القوة الثبوتية يبقى ساريا و منتجا للأثار، و الإستثناء الذي ير هو الطعن القضائي لأنه حالات نادرة الوقوع كما أن المقبل على الطعن القضائي لأبد أن تكون له أدلة إثبات قضية و هنا نجد بعض القوانين قد لجأت إلى تحديد هذه الحالات بحسرها في الغش و التزوير في وثائق الملكية أو حالة وجود

¹ المرجع نفسه، ص 259.

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 262.

أخطاء جوهرية مادية يصعب على المحافظ القيام بالتصحيحات عن طريق اللجوء إلى سبل القضاء¹.

الفرع الثالث: موقف الفقه و القضاء من القوة الثبوتية للسجل العقاري:

نعني بمبدأ القوة الثبوتية للتطهير العقاري كل ما هو مقيد بالسجل العقاري الذي يعتبر أثر مادي لمسح الأراضي، فهو يعكس الحقيقة التي يكون عليها العقار عند تاريخ القيد بالسجل العقاري و ذهب البعض إلى إعتباره الحقيقة نفسها سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إذ أنه من تاريخ قيدها بالسجل العقاري يصبح ذا حجية قوية و مطلقة، حيث أثارت جدلا واسعا في الأوساط القانونية و القضائية، ما أدى إلى تباين الآراء و الإنقسام إلى فريقين، فريق مؤيد و فريق معارض للمبدأ القائل بأن القوة الثبوتية مطلقة، أما فيما يخص التباين السائد بين الفقهاء سنحاول عرضه من خلال بيان رأي و حجة كل فريق و ذلك من خلال مايلي:

1- الآراء الفقهية المؤيدة لمبدأ القوة الثبوتية :

يرى البعض من الفقهاء القانونيين أن البيانات التي يتم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس، فلا يمكن الطعن في التصرف المسجل، و هذا يعني تأييدهم لفكرة الأثر التطهيري للقيد في السجل العقاري، و سندهم في ذلك تأكيد المحكمة العليا على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في قرارها المؤرخ في 16/03/1984 رقم 108200، إذ يرى قضاة المحكمة العليا أنه بالحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب و لا يمكن الطعن في صحته فله قوة ثبوتية².

و يذهب بعض الباحثين في نفس الإتجاه إلا أنه لا يقصد بالقوة الثبوتية المطلقة وجود قرينة قاطعة على إستحقاق الحق محل التحديد، لأنه قد يتسنى لغيره فيما بعد إثبات حقوق تملكه باعتبار أن التسجيل يشكل الحقيقة و لا مجال لغيرها بإنزاع صفحات السجل العقاري³.

¹ محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كألية تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 117،116.

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 264.

³ المرجع نفسه، ص 265.

2-الأراء المعارضة :

يعتبر الآخرون أن لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيء النهائي، أنه إذا كان القانون يجيز الطعن في الحق المشهر، كما أن القضاء يقر هذا الطعن في عدة قرارات و أقر أن هذا الشهر باطلا حتى و لو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري، إذ أن العقار لا يمنع توافره على الدفتر العقاري من إكتسابه من طرف الغير¹.

إذا تعلق الأمر بأموال عامة أو كان قائما على تقادم غير صحيح أو على تصريح باطل كبيع الحوز عليه للعون القضائي المشرف على حراسة المال، لا يكون هنا للشهر أثر تطهيري، فهو باطل و لا يصححه الشهر كما أن شهر الحق ليس قطعيا بل يمكن إثبات العكس و الآن الحقوق لا يمن أن تهدر باعتبارها مكرسة في السجل العيني، و ما هو بارز أنه لا يؤخذ بالأثر التطهيري للسجل العقاري و بالتالي فإن قواعد العدالة من جهة تفرض تحقيق التوازن بين قواعد قانونية قائمة على أسس أخلاقية تتمثل في عدم إهدار الحقوق، و من ناحية أخرى ضمان إستقرار المعاملات و مختلف التصرفات العقارية التي يفرضها نظام السجل العقاري².

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية لعملية التطهير العقاري :

تنبت الجزائر قواعد قانونية تنظم التصرفات الواردة عليها و تحديد كيفية التعامل معها منذ الإستقلال كباقي دول العالم حيث سعت إلى تنظيم الملكية العقارية، و يلعب التطهير العقاري باعتباره كإجراء لإثبات الملكية العقارية دورا هاما في تحديد النطاق العام للعقارات و ذلك من خلال تحديد مواقع العقارات، و معرفة مالكيها و هذا من خلال القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية التي تعتبر مهمة من أجل جرد كل الممتلكات العقارية و تحديد نطاق كل بلدية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و بتدخل الوالي المختص إقليميا ووضعا تحت تصرف مالكيها لتقاضي أي نزاع قد يحدث بشأنها و هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال مبحثنا بحيث نخصص مطلبه الأول للإجراءات الأولية لعملية التطهير العقاري، أما مطلبه الثاني نخصصه للإجراءات النهائية لعملية التطهير العقاري.

¹ المرجع نفسه، ص 265.

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 266.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لرئيس الشعبي البلدي :

يستلزم التطهير العام للأراضي التأسيس المادي للسجل العقاري و بفضلته تم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، و لا يتم تحقيق ذلك إلا بإتباع جملة من الإجراءات القانونية و الفنية، و يمكن تلخيصها في ثلاث مراحل مهمة، المرحلة التحضيرية التمهيديّة في الفرع الأول ثم المرحلة الميدانية في الفرع الثاني لنصل إلى مرحلة التحقيق العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية لرئيس البلدية :

كمرحلة أولى لإعداد مسح الأراضي لابد من أعمال تحضيرية و للبدء فيها يكون بقرار يصدره الوالي المختص إقليميا، من خلال تبيان تاريخ إفتتاح عمليات التطهير، يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و التي تأتي شهر على الأكثرمن تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، و ذلك بغية إعلام الجمهور من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى ذلك بكافة الوسائل و الطرق التي تسمح بالاعلان¹ على مستوى إدارة مسح الأراضي تتم داخلها مجموعة من مهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي و هم: رئيس المكتب، رئيس المصلحة، التقنين و كذا فرقة التحقيق المختلطة التي تتكون من عونين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري، و الآخر إلى مصلحة أملاك الدولة و عون يمثل البلدية يعتمدون أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية و القانونية الخاصة بالعقار، إضافة إلى الصور الطوبوغرافية التي يتم إستعمالها لتوضيح الإقليم في البلدية لتقسيمها إلى أقسام مساحية، وبعد إتمام كل التحضيرات التي تعد ضرورية للعملية، يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بإفتتاح عملية المسح عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية و البلديات المجاورة و جميع الهيئات الإدارية و الأماكن العمومية في أجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العمليات التي سنتناولها فيما يلي² :

¹ سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس-سيدي بلعباس، 2020/2019، ص 28.

² هاجر سماعيني، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 29

أولاً: إنشاء لجنة المسح و التحديد:

من أجل أن تتم عمليات المسح العام للأراضي بشكل دقيق، يتم إنشاء لجنة المسح و التحديد في كل بلدية عند بدأ عمليات المسح في تلك البلدية، تتكون منه قاضي من المحكمة التي توجد في دائرة إختصاصها البلدية المعنية رئيساً يعينه رئيس المجلس القضائي.

تسعى اللجنة جاهدة على السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي حيث تتولى¹:

- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- تتدخل في حل النزاعات بين المالكين و في حالة عدم الاتفاق حول الحدود و التوفيق بينهم إن أمكن.

بحيث حدد المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 أعضاء لجنة المسح، بحيث تتمتع هذه اللجنة بمجموعة من الصلاحيات التي تبرز أن المشرع قد جعل رئاسة اللجنة للقضاء، كما أنه عند التصويت و في حالة تعادل الأصوات جعل لصوت الرئيس قوة الترجيح بمعنى أنه لعملية مسح الأراضي صبغة قضائية أكثر منها فنية أو إدارية بالرجوع إلى تنفيذ القرارات نجدها لا تتم إلا بمقرر من الوالي أي إصطباغ اللجنة بصبغة إدارية و من تم يمكننا طرح عدة تساؤلات فهل جعل التنظيم العقاري إداري النمط؟ و إن كان الأمر كذلك فلماذا لم ينص المشرع صراحة على الطعن في قرارات اللجنة و يحدد بذلك كلفته و أجاله كمرحلة سابقة للجوء للقضاء؟ خصوصاً و أنه إكتفى بالإشارة إلى فترة ثلاثة أشهر تحتسب بعد إنقضاء ميعاد الإيداع القانوني بوثائق المسح في البلدية، يمكن للمتضررين رفع دعوى، حيث كان من الأولى النص على اللجوء إلى الطعن كمرحلة أولى يمكن من خلالها تقادي اللجوء إلى القضاء من الأساس، و من ثم نشير إلى وجوب إعادة النظر في بعض النصوص القانونية التي تشمل التنظيم الإداري لعمليات المسح العقاري².

¹ هند شعبان، الإجراءات التقانية و القانونية لتسليم دفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، د.ن، ص 268.

² إبتسام دزيري، الأليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، 2012، ص 66،67.

ثانيا: جمع كافة الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري:

يتولى مدير مكتب المسح على المستوى الولائي كخطوة أولى عملية البحث عن جميع المخططات المتوفرة و المتعلقة بالبلدية موضوع المسح و المتمثلة أساسا في¹:

-خريطة على سلم 1/25,000 أو 1/50,000 الخاصة بالمناطق الريفية.

-المخططات المشيخة.

-المخططات النموذجية التي تم إعدادها بموجب قانون ف ر على سلم 1/4000

-مخططات الغابات المتواجدة على إقليم البلدية

-مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي أسترجعت فيما بعد

-مخططات المستثمرات الفلاحية الفرعية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي

-المخططات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم إستغلال الأراضي

الفلاحية و التي تتميز بكونها ذات عقود إدارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

-الصور الجوية على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية

كل ما يخص عمليات نزع الملكية من وثائق أجريت على مستوى إقليم البلدية و كذا

الوثائق المتعلقة بالأحكام الوقفية و الطرق، و تلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة

للأحكام مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI تطبيقا للقانون رقم 09/84

المؤرخ في 1984/02/04 الوثائق المعدة المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد و كذا

مخططات الوحدات الإدارية القديمة، كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح

الآتية²:

-مصالح أملاك الدرك بالنسبة للعقارات التابعة لأحكام الدولة-مصالح التسيير أو

المرقيين العقاريين العاميين للمساكن الواقعة تحت إدارتهم OPGI ، OPIF ، CNEP

¹ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه،

كلية الحقوق، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2014، ص 225، 224.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

ص 226.

- البلديات و الولايات بالنسبة للأملاك التي تملكها
- نظارات الشؤون الدينية بالنسبة للأملاك الوقفية
- مصالح الطرائق للولاية بالنسبة لقائمة مالكي العقارات
- مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة للطرق و المواصلات و وعائها
- مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها
- مصلحة التعمير و البناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة بـ (POP ، PDAO ، POD)
- المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المتزينة و المحمية بالنسبة لقائمة حضرت الممتلكات
- الهيئات العمومية و المؤسسات بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها جل الوثائق السابقة الذكر من شأنها أن تسهل تحديد الملاك و من ثم يتم استدعائهم
- تمييز بين الأملاك المعروف أصحابها بوجودها في القوائم غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق و بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها
- مطابقة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الأرشيف الخاصة بالمحافظة العقارية¹

ثالثا: الصور الجوية :

من الضروريات التزويد بالتصاوير لسير العمليات المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و هي وثائق على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط و تمثل شكل صورة جوية، يتم الحصول عليها بجمع الصور الموضوعية و موجهة نسبيا بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور و تتحقق الدقة في الصورة الجوية عندما يكون سطح الأرض خالي من المرتفعات و أفقي بحيث يكون محور التقاط الصور عمودي، و عند الإنتهاء من التقاط الصور الجوية

¹ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 227،

الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و هذا من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين¹:-

1- الصورة الجوية المعالجة: يتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها في المناطق الريفية بحيث تستعمل هذا الأخير في عملية المسح و يحتفظ بالأصل، و يتم إصاق الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة و ذلك من أجل تسهيل العمل بها، و يتم إعداد مخطط معنصر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة².

2-المخطط البياني للحدود: يلجا إلى هذا المخطط عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية، فهو عبارة عن وثيقة بيانية و مترية تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي أي بعد التصاوير الجوية و يتضمن كل المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يتضمن مختلف العناصر البيانية كالطرق، الوديان، حدود قطع الأراضي بالإضافة إلى أنه يتمتع بمواصفات أكبر من الصورة الجوية المعالجة³.

رابعاً: تقسيم البلدية :

بعد جمع الوثائق و تحديد إقليم البلدية و كذا جمع المخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية تأتي خطوة أخرى من الأعمال التحضيرية، حيث بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور الحيوية و الخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي يسهل العمل الميداني، حيث توضح جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنييها المختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة، في تقسيمها يعتمد أرضية تمثل جزءاً من تراب البلدية، و تقسم البلاد إلى قطاع تكون الحدود تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة تمثل طرق و المجاري المائية كالوديان و السدود و القنوات، و هو جزء من القطاع يحتوي مجموعة أجزاء الملكية لها الفواصل الحديدية و إلى القسم نفس طبيعة

¹ س

ماعيني هاجر، منازل الدفتر الغقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 32

² المرجع نفسه، ص 33

³ المرجع نفسه، ص 33

الوظيفة و التخصيص. يقوم تقنيو مسح الأراضي بإعداد مخطط لكل قسم حتى يسمح لهم بمتابعة الأشغال بكل دقة، و كذا إجراء التحقيقات و عمليات التحديد بكل بساطة دون تعقيد¹.

خامسا: اجتماع لجنة مسح الأراضي:

تجتمع لجنة المسح كلما دعت الضرورة لذلك و يكون إجتماعها دوريا بناءا على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، أو بدعوى من رئيسها، و لا تكون إجتماعاتها صحيحة إلا إذا حضر على الأقل ثلث أعضائها، و يحزر محضر مفصل عن مداولاتها، قراراتها تتخذ بأغلبية الأصوات، و في حالة التساوي يرجع صوت الرئيس، و تنفيذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي و قد أسندت لهذه اللجنة عدة مهام نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 62/76 المذكور أعلاه²، و هي :

- جمع الوثائق و البيانات الناتجة عن عمليات المسح
- محاولة التوفيق في حالة نزاع، و التأكيد من الحدود المتفق عليها
- التأكد من صحة سائر الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر عمليات المعاينة المعاينة الميدانية³.

سادسا: تحديد مناطق الصعوبة :

يعتبر هذا الإجراء نتيجة لدراسة تقنية يقوم بها المختصون في المجال بها المختصون في المجال، و يقصد بمناطق الصعوبة التي من شأنها عرقلة الأشغال، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجيا إلى المناطق الصعبة بهدف ربح الوقت، و من خلال هذا تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمسح بتحديد المناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات و يطلق عليها مؤقتا (غير قابلة للمسح)، يتم مسحها في الوقت المناسب

¹ موهوب يحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2013، ص 41.

² سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

³ سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

باعتبارها مستثنيات مؤقتة في مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي¹.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية التي يتولاها رئيس البلدية :

تعد هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح بحيث يقوم الأعوان المكلفون بالمسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، و مباشرة التحقيق العقاري و تتم الإجراءات على المستوى الميداني كما يلي:

أولاً: تعيين الحدود:

و نقصد هنا معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووضعتها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.

نصت المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على مايلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها².

و تتطلب هذه العملية معرفة العقارات التي يجري عليها المسح، " و يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام و قطع و على كل قطعة من السطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع و تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات الذين يعملون على إفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و ذلك في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات و هذا حسب المادة 3 من المرسوم رقم 62/76.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد نهاية كل يوم نسخة مصححة الأشغال و الإشارة إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلنة بمقر البلدية¹.

¹ أو شن حنان ،خليفة وردة، المسح العقاري كإجراء إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ،العدد الثاني، جوان 2017،ص 48.

² منار براج، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة العربي التبسي-تبسة الجزائر، 2020،2019، ص 48.

1-تحديد الإقليم البلدي:

تعتبر من أهم أعمال التحديد و يستند على الوثائق المعدة الرسمية المتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي لتسهيل المسح العقاري و يتم ذلك طبقا للوثائق المعدة طبقا للقانون 09/84 المؤرخ 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد و تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ الامركزية.

تنتقل هذه الحدود على محضر يسمى محضر تثبيت التحديد الذي يحرره التقني المكلف بالعملية، و يتم إظهارها على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد².

و يتم إجراء ذلك التجديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، و يقوم التقني بالإشارة إلى ذلك المحضر في حالة وجود إعتراض أو إقتراح تعديل طفيف في الحدود، و يوقع المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد هو عبارة عن إستمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد الموصفات الدقيقة، و يعد محضر التحديد في نسخ عديدة تسلم نسختين منها لمصلحة مسح الأراضي و لكل مصلحة معينة نسخة (البلديات المجاورة، الولاية، البلدية الممسوحة)

2-تحديد الأماكن المعلومة:

بعد إتمام عملية الإعلان و الإشهار الواسع، تحدد الأماكن المعلومة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، كما يستعان أيضا بخرائط التحديد البلدية المعدة على سلم 1/15,000 أو إلى 50,000/1 و كذلك المخططات القديمة المشيخة، إذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذات حدود غير واضحة فإنه يتم إبرازها بالإستعانة بتصريحات الملكيات.

تختلف المنطقة الريفية أو الحضرية من خلال تسمية المكان المعلوم و مكان وجوده فإن كان موجودا في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو إسم الشارع أو رقم

¹ أو شن حنان ،خليفة وردة، المسح العقاري كإجراء إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص37.

² الفقرة 2/1/1/1 من التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

الطريق أما إذا كان موجودا بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة.

و يستدعى في عملية تحديد المكان المعلوم مايلي:

_ داخل المخطط المساحي يجب أن تقع الأماكن المعلومّة أو إذا تعذر ذلك نظر لشاسعة المكان المعلوم، يقسم المكان المعلوم صح إحتفاظ كل قسم فرعي باسم القسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة تعيين مستخلص من الوضعية الجغرافية.

_ يمكن الإستغناء عن تسمية الأماكن المعلومّة بنفس الإسم إذا كان عدد الأماكن المعلومّة كبير و يمكن إعادة تسميتها بتسمية جديدة و من أجل تسهيل فهم المخطط المسحي.

1-تحديد أجزاء الملكية أو تحديد الأماكن المسماة المكان المعلوم :

و هو الذي يكون جزء الملكية أو من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة من نفس الأعباء و الحقوق، و أنها في نفس الملاك شيوع و تؤول لمالك واحد و هي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية لها حدود واضحة فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزأين من الملكية كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك، و تحدد الملكية بهدف التعريف بقوامها بالإستناد إلى حق الانتفاع أو حق الملكية بالإضافة إلى تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق غالبا ما تكون حدودها غير معروفة تحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة و بكيفية تتطابق مع حدود الملكية، و ينبغي الإستعانة بالمخططات القديمة المشيخة و خرائط التحديد للبلديات¹.

2-إنجاز عملية تحديد الحدود:

تنص المادة 09 من الأمر 75/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و التي تنص على مايلي: "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة و المالكون و الجيران).

¹ سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

و لهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، و يحدد تشكيل هذه اللجنة و إختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر.

و بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 في مادته 06 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و التي تنص على: " تقدم الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها.

و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

فكثيرا ما يحدث الخلاف حول الحدود الواردة في الوثائق و المعاينة الميدانية، و لتفادي هذا المشكل فإن مصلحة مسح الأراضي تضع الحدود ميدانيا بمعالم من حجر أو علامات أخرى تكون محسمة بحضور المالكين المعنيين بعملية وضع الحدود تتم علانية وجاهية و هذا ما إقتضته المادة 10 من ذات المرسوم و التي تنص: " يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء، يتم إستدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم للميدان ذلك عملا بالفقرة يتم 2/3/2/1 من التعليم رقم 16.

يتم الإعلان عن إطلاق عملية المسح العقاري بالطرق المذكورة سابقا¹ عن طريق إرسال إستدعاءات شخصية للملاك و ذلك بنوع من رسالة (T3) يطلب من المعني الحضور للمشاركة في حدود أملاكه و يكون حضوره شخصيا أو بواسطة ممثل و في حالة تغيب المالك رغم إستدعائه بموجب إستدعاءات ممتالية لمدة 15 يوما تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المجاورة و تسجل تحت غسم مجهول بحضور ممثلي المصالح التقنية تكون عملية وضع الحدود و تعيين حدود الأملاك الوطنية.

وإذا تعلق الأمر بالمجال البحري فيتطلب تدخل المصالح التقنية المخصصة كالوزير المكلف بالبحرية أو وزير الري و هذا في إطار تثبيت الحدود المدرجة في الأملاك الوطنية².

¹ سماعيني هاجر، منازعات الدفتر الغقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

² سماعيني هاجر، منازعات الدفتر الغقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

تتواصل عملية وضع الحدود حتى تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية، حيث يتم الإنتهاء من مسح القسم الذي تم الشروع فيه تم السماح بالإنتقال إلى قسم مساحي آخر و يشمل التحديد قطع الأراضي التي تعد قسما من جزء الملكية، و تبعا لترقيم الأقسام المساحية تخضع لعمليات الترقيم أجزاء الملكية و نكون ترقيما مؤقتا داخل القسم المساحي¹.

« و يشترط إعتبار مساحة ما قطعة أرض أن لا تقل مساحتها عن عشر أرات و عليه فإن الحديقة التي تقل مساحتها عن عشر أرات لا يمكن إعتبارها قطعى أرض واحدة، هذا بالنسبة للمناطق الريفية ».

أما فيما يخص المناطق الحضرية يشترط أن لا تتجاوز المساحة خمس ارات عمليا كون التعليم رقم 16 لم تذكر ذلك، يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية و منها ما هو مخصص للملاك و قد تم ذكرها في الفقرة 5/8/2/1 من التعليم سابقة الذكر².

أ_البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية:

هناك أربعة أنواع تختلف باختلاف طبيعة العقار التي تشمل مايلي:

-البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد (4T)

-البطاقات الخاصة بالملكيات المشتركة و تستعمل في مسح العمارات و تشمل كل الشقق من نوع (8T)

-البطاقات الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و تخصص لشقة فردية من نوع (9T)

ب_البطاقات الخاصة بالأشخاص:

سواء تعلق الأمر بشخص معنوي أو طبيعي و تتمثل في :

-البطاقات الخاصة بالشخص طبيعي و تحرر على نسختين، يحتفظ التقني المكلف بالتحديد بالبطاقة الأصلية و تعطى النسخة الثانية للمالك من نوع (5T)

¹ المرجع نفسه، ص 45.

² التعليم رقم 16 السالفة الذكر.

-البطاقات الخاصة بالأشخاص المعنية من نوع (5T)

يقوم التقني المكلف كل أسبوع بإظهار مدى تقدم العملية من خلال بطاقة تعلم في مقر البلدية تسمى بطاقة تقدم الأشغال بغرض إعلام الملاك و الهيئات بسير عملية المسح، يقوم التقني المكلف بتحرير قائمتين يرسلها إلى رئيس البلدية المعنية بالمسح العقاري بعد الإنتهاء

من عملية وضع الحدود بحيث تتضمن القائمة الأولى أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله إليه، و ذلك بغية تدخل السلطات المعنية.

أما فيما يخص القائمة الثانية فهي مخصصة للعقارات التي لم يتمكن من تحديد هوية أصحابها و يخصص لها رقم خاص سيتم تمييزها عن العقارات الأخرى¹.

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي :

إن إنتهاء عمليات التحقيق و تعيين الحدود ينجم جملة من الوثائق التي يمكن إعتبارها من الناحية القانونية و الفنية الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود البلدية، حيث تطرقنا إلى تكوين و إيداع الوثائق المسح بالبلدية (الفرع الأول)، إستكمال و ثائق المسح لدى المحافظة العقارية (الفرع الثاني)، الشروع في ترقيم العقارات الممسوحة (الفرع الثالث) ثم تكريس الدفتر العقاري (الفرع الرابع)².

الفرع الأول: تكوين وإيداع الوثائق المسحية بالبلدية :

أشارت المادة 01 من المرسوم 62/76 السالف الذكر و المتعلق بإعداد المسح العام إلى الوثائق المسحية و هي: مخططات المسح، سجل المساحة، جدول الأقسام و البطاقة العقارية.

¹ التعلية رقم 16 السالفة الذكر الفقرة 8/3/1 ص، 2،

² أو شن حنان ،خلفي وردة، المسح العقاري كإجراء إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

أولاً: تكوين الوثائق المسحية :

1-مخطط المسح: يقصد به ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها و هو مقسم إلى أقسام و أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية ، و تكمن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها. //

2-سجل مسح الأراضي: هو عبارة عن نظم عدة خانات تدون في أعلاه مجموعة من المعلومات من حيث ذكر اسم الولاية، رمزها، لقبه اسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا، مقره الاجتماعي، و تاريخ تأسيسه إذا كان شخصا معنويا، أما الخانات فتضم جميع المعلومات المتعلقة بال عقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأرض مع إحصاء عدد العقارات المملوكة للمعني.¹

3- حالة الأقسام: يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري و التي يكون موضوعها جداول الحساب لكل مالك في البلدية و التي شملتها عملية المسح العقاري و يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، و تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات و المؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، و بعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم

4 - البطاقات العقارية (T10): لكل عقار بطاقة يدرج فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، و نوعية المسح سواء أكان حضري أو ريفي، و كذلك مكان العقار بحيث نذكر القسم و جزء الملكية و مساحة و محتوى العقار، و كذا طبيعة التملك و نوعية الملك و طبيعة شغله، و تعريف المالك أو الحائز و سند الملكية أو الحيازة و مراجع إظهارها و كذا الملاك المشاعين إن وجدوا، و تحمل البطاقة العقارية تاريخ و اسم محررها و وظيفته و كذا ختم مصالح المسح.²

ثانياً: إيداع وثائق المسح بالبلدية :

¹ أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2012، ص 158.

² داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، 2014، ص 52.

بعد الإنتهاء من الأشغال التقنية لعمليات المسح العام للأراضي يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به طيلة شهر واحد على الأقل بمقر البلدية و هذا ما يؤكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 10 من الأمر 74/75 السالف الذكر، و تسلم وثائق المسح من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم شهادة إيداع تثبت هذا الإجراء، و يتم هذا الإعلان عن هذا الأخير ليتم المعنيين من الإطلاع على نتائج المسح في الأيام و الساعات المحددة حسب المادة 11 من المرسوم 62/76 السالف الذكر¹.

ثالثا: تسجيل الإعتراضات و الإشكالات :

يقدم سجل الإحتجاجات و الشكاوى أمام لجنة مسح الأراضي العام، و التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى، و السعي لإنهاء الخلاف و ديا بين المعنيين بالأمر، و متى شاب النزاع حو الرسم المساحي لعقاراتهم، و في حالة التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، و يحزر محضر بذلك و تعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية و المحددة بثلاثة أشهر، و بانقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، و تعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الحالية².

¹ منى حنيش، الأليات القانونية لتطهير و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، 2018، ص39.

² سماعيني هاجر، منازعات دفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 66.

خلاصة الفصل الأول

و بذلك نصل في نهاية فصلنا إلى أن السجل العقاري حتى يحقق الأهداف المرتبطة به و الوصول إلى التطهير العقاري الشامل و توفير الحماية القانونية للملكية العقارية، يجب أن يعتمد على إجراء تقني سابق على إنشائه و هو القيام بمسح الأراضي يشمل كافة الإقليم الجغرافي للدولة.

و بالتالي يمنح المسح ضرورة حتمية لإنشاء السجل العقاري لأنه لا يمكن إنشاء سجل عقاري فعال لإنجاح المساحة العقارية دون الإعتماد على مخططات ووثائق مسح شامل يعبر عن الوضعية الحقيقية للعقار من حيث المساحة و المواصفات.

إن الهدف من جعل القرارات النهائية للمحافظ العقاري قابلة للطعن و إخضاعها للرقابة القضائية و هو بتقييده لدوره في مجال الملكية العقارية و الحد من السلطة المطلقة الممنوحة له بموجب القانون من أجل ضمان حماية أكثر لحقوق المالك الأصلي بمنحه المدة الكافية عن طريق الطعن القضائي، غير أن العبرة بإستقرار و ثبات المعاملات العقارية، لأن صاحب الحق الأصلي يمكنه المطالبة بالتعويض في حالة تبوُّث حقه قضائياً.

و بالتالي لا يمكن ترك الطعن مفتوحاً بل يجب تحديد مدة سنة أو سنتين للطعن في قرار الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر، لأن نترك الأجل مفتوح للطعن يكون من شأنه إلحاق ضرر بإستقرار المعاملات، يؤدي إلى عدم الثقة في السجل العقاري كما يجب أن نحدد أسباب الطعن كحالات الغش و التزوير أو خطأ المحافظ العقاري.

و عليه فإن تحديد مدة الطعن و حالاته يكون قد وفقنا بين مبدأ إستقرار المعاملات و ثبات الحقوق العينية المقيدة و ضمان الحق للمالك الأصلي.

إن المسح العقاري يكون دائماً في خدمة السجل العقاري، و لهذا يعتبر الأداة التقنية الفعالة لتحقيق الأهداف التي جاء من أجلها السجل العقاري و التي هي على وجه الخصوص بلوغ التطهير العقاري الشامل.

الفصل الثاني

الآليات المادية والقانونية لعملية التطهير العقاري

الفصل الثاني

اقتضت عملية تطهير الوعاء العقاري و الملكية العقارية في الجزائر توفير آليات لهذه العملية و التي تسعى إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها بعد الإسراع في إنجازها¹ و من خلال دراستنا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الآليات المادية و هي الجهات المتدخلة في عملية المسح العقاري و التي تتصف هذه الأخيرة بطابع تقني دقيق لذلك إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى هيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية و الطبيعية للعقارات²، إلا أن عمليات المسح باتت جدا، الشيء الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى خلق أجهزة جديدة بناء على نصوص قانونية تتولى مهمة إعداد المسح العقاري فتنوعت من هيئات قاعدية و التي تتمثل في مديرية أملاك الدولة، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثم الحديث عن المحافظة العقارية التي تعتبر القلب النابض في عملية الحفظ العقاري³، و هيئات محلية تتمثل في إبراز الدور الكبير التي تلعبه الجماعات المحلية من خلال تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في مجال مسح الأراضي، و في المبحث الثاني تناولنا الآليات القانونية لتطهير الملكية عن طريق آليتين، المتمثلتين في شهادة الحياة، أما الآلية الثانية التي قام بها المشرع و التي تهدف إلى تفعيل و تسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، و ذلك من خلال طلب فتح تحقيق عقاري من أجل معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات ملكية تحت رقابة الدولة و إشرافها و هو الإجراء الذي يتضمنه القانون 07-02، حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين : الآليات المادية لعملية التطهير العقاري (المبحث الأول)، ثم الآليات القانونية (المبحث الثاني).

¹ سوريا بوخاري، سيليا قادري، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2017، ص 22.

² عبد الجليل قويدري، ولد الحاج محمد، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2013، ص 32.

³ سوريا بوخاري، سيليا قادري، المرجع السابق، ص 23.

المبحث الأول: الآليات المادية لعملية التطهير العقاري:

نظرا لكل ما فات من فشل خلفته عمليات المسح العام للأراضي كونها آلية بطيئة لم تحقق الهدف المرجو الوصول اليه استدعى المشرع الجزائري إلى خلق آليات مادية جديدة لتشريع عمليات التطهير العقاري نظرا لما تتصف به هذه العملية من طابع دقيق و تقني، إرتأى المشرع الجزائري ان يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية لهذا سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى التعرف على هؤلاء الأشخاص المتمثلين في الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و الهيئات القاعدية و معرفة دورها في تطهير الملكية العقارية من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين سوف نعالج في المطلب الأول: الهيئات القاعدية بمختلف أنواعها الثلاث و سوف نتطرق في المطلب الثاني إلى إبراز الجماعات المحلية و دورها في عملية التطهير العقاري¹.

المطلب الأول: الهيئات القاعدية:

وضع المشرع آليات مؤسساتية هدفها تطهير الملكية العقارية من خلال التكفل بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و إجراء التحقيق العقاري، حيث قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع، إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية (الفرع الأول)، المحافظة العقارية (الفرع الثاني)، و من بعدها لجنة المسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة :

نعالج في هذا الفرع التعريف بمديرية أملاك الدولة أولا و كذلك أهم الخصائص التي تتميز بها ثانيا، ثم تشكيلتها أو التنظيم الهيكلي ثالثا، و أخيرا مهامها.

أولا: تعريف مديرية أملاك الدولة:

يمكن تعريف مديرية أملاك الدولة من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، على أنها هيئة عامة تعمل تحت

¹ أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية_يسكرة، 2016، ص 24.

وصاية وزارة المالية، تهدف إلى إجراء إقتراح مشاريع و نصوص تنظيمية و السهر على تطبيقها¹.

ثانيا: خصائص مديرية أملاك الدولة:

1- إدارة أملاك الدولة مصدر لتمويل الخزينة العامة:

إدارة أملاك الدولة تمول الخزينة العامة، من خلال إستغلالها و إستثمارها للاملاك الوطنية فمثلا رخصة طريق لشخص معين من طرف السلطات المختصة تشغل جزء من الطريق العام و إقامة مستعملات عليه، هذه الرخصة تخول الإدارة حق الحصول على مقابل مالي من المستفيد نتيجة هذا الإستغلال، كما يجوز للدولة أيضا منح رخص إستغلال شواطئ البحر سواءا للبلديات أو المؤسسات العامة، و منه فإدارة أملاك الدولة تلعب دور هام في تمويل و تدعيم الخزينة العامة².

2 - إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية:

إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية، على نوعين: الأملاك الوطنية بصفة عامة سواء منها العامة أو الخاصة، الأملاك العامة حماها المشرع من كل التصرفات المدنية كالتقادم و الحجز و التصرف، و هذا المنع عبارة عن حماية لها بالنظر للدور الذي يقوم به و بالضبط التخصيص للمنفعة، أما الأملاك الوطنية الخاصة لم يعطيها المشرع نفس الحماية، لكن منح الإدارة أملاك الدولة سلطة مراقبة هذه الأملاك، من خلال القيام بجردها³.

3-إدارة أملاك الدولة إدارة فنية:

أدارة أملاك الدولة إدارة فنية، بمعنى أنها تعتمد كغيرها من الإدارات على مجموعة من الآليات، على إختلاف أنواعها لمساعدتها على القيام بمهامها، هذه الإدارة تعتمد على الغير أثناء عملها لذلك نجد قسم الخبرة لدى كافة مديريةية الأملاك الوطنية سواء منها على

¹ ليلي مسطر، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية العامة، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة جيجل، العدد 2، 2022، ص 262.

² صورايا بوخاري، سيليا قادري، المسح العام للأراضي في الجزائر، المرجع السابق، ص 29.

³ ياسمن قوسم، منال سيعة، الهيئات المتدخلة في تسيير العقار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي تيسي-تبسة، 2019، ص 8.

المستوى المركزي أو الولائي، إبتداء من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى آخر درجة على مستوى القاعدي و هي المفتشيات¹.

ثالثا: التنظيم الهيكلي لمديرية أملاك الدولة:

سوف نتعرف في هذه المرحلة على المصالح التي تقوم بإدارة أملاك الدولة، نعالجها في نقطتين، 1 مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، 2 على المستوى الولائي.

1- على المستوى المركزي:

أ-مديرية أملاك الدولة: تتكون من أربع مديريات فرعية:

-المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة

-المديرية الفرعية للاملاك الوطنية

-المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة

-المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة²

ب - مديرية تتمين الأملاك التابعة للدولة:

و تتكون من أربعة مديريات فرعية

أ- وزير المالية :

يعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة، ذلك أن الإدارة العامة للاملاك الوطنية، من المديريات العامة المكونة للوزارة، فأعطى له المشرع عدة صلاحيات في مجال تسييرها، و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 364/07 السالف الذكر يتمتع بصلاحيات التالية:

-يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية و سجل المساحة و الشهر العقاري

-يطبق الاحكام التشريعية و التنظيمية و الإجراءات الازمة

-جرد الممتلكات العمومية و تقييمها و صيانتها

-ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية بإستمرار

-إعداد سجل المساحة العامة و حفظه

¹ المرجع نفسه، ص 8.

² العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة قلصدي مرياح-ورقلة، 2014، ص 23.

-مسك السجل العقاري و ضبطه بإستمرار
-مراقبة إستعمال الممتلكات العمومية
-يقوم بتطبيق التدابير و الإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية و غير العقارية و نقلها و إصلاحها¹

يساعد الوزير في أداء واجبه رئيس ديوان في جميع أعمال الدراسات و البحث و الإستشارة الرطبة بالقطاع و بالخصوص المتعلقة بأملك الدولة، و مفتشية عامة في عملية الرقابة و ضمان تطبيق التشريع و سير الهياكل، و السهر على الإستعمال الأمثل للوسائل و الموارد الوزارة و الهيئات التابعة لها².

ب_ مديرية أملاك الدولة:

يتكون من أربع مديريات فرعية:

-المديرية الفرعية للعمليات العقارية

-المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية

-المديرية الفرعية للعقار الفلاحي

-المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الإحصائيات³.

ج_ مديرية المحافظة العقارية:

تهتم بتطبيق النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام و السجل و الإشهار العقاري، كما تسهر على تنظيم و تنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملك الوطنية، و بوجود هذه المديرية على المستوى المركزي تبين العلاقة المتكاملة و المتلازمة بين هيئات الحفظ العقاري و الهيئة المكلفة بالمسح، و تنقسم هي الأخرى إلى ثلاث مديرية، و هي:

1-المديرية الفرعية للإشهار العقاري

2-المديرية الفرعية لمسح الأراضي و التوثيق العقاري

3-المديرية الفرعية للمنازعات العقارية و مسح الأراضي¹

¹ العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 21.

² المرجع نفسه، ص 22.

³ المرجع نفسه، ص 23.

د-مديرية إدارة الوسائل و المالية: تختص هذه المديرية بكل ما يتعلق بإدارة الإعتمادات و الوسائل الازمة بممارسة المهام من قبل المديريات التابعة للمديرية العامة للأماكن الوطنية،

كما تهتم بتسيير مستخدمي أملاك الدولة و المحافظة العقارية سواءا على المستوى أو بمتابعة تسييرهم على المستوى الولائي، و ذلك في مختلف المجالات الخاصة للتكوين، الترقية بكافة أنواعها و متابعة مختلف الوضعيات السنوية ذات الصلة بالمواطنين، أو تنقسم كذلك إلى أربع مديريات فرعية حسب المهام الموكلة إليها، و تتكون من²:

-المديرية الفرعية للمستخدمين

-المديرية الفرعية للوسائل

-المديرية الفرعية للتكوين

-المديرية الفرعية للتنظيم و الإعلام الآلي³

2-على المستوى الولائي:

تنقسم مديرية أملاك الدولة في الولاية الواحدة من مصلحتين إلى خمسة مصالح، كما تتكون كل مصلحة من ثلاثة مكاتب إلى خمسة مكاتب و ذلك حسب المهام المخولة لها، و تتكون المديرية الولائية لأماكن الدولة حسب التنظيم الهيكلي الجديد و طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022.

2-مصلحة عمليات أملاك الدولة: و تتكون من أربعة مكاتب من القرار الوزاري:

أ- مكتب تسيير أملاك الدولة

ب-مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأماكن الوطنية

ج-مكتب التحصيلات و الحقوق المعايينة

د- مكتب التحقيقات في أنشطة مفتشيات أملاك الدولة و مراقبتها

2-مصلحة الخبرات و تقييمات أملاك الدولة: و تتكون من مكنتين:

¹ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة أحمد بوقرة_ بومرداس، 2019، ص 14.

² المرجع نفسه، ص 14.

³ المرجع نفسه، ص 1

أ-تقييمات أملاك الدولة

ب-مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص

3-مصلحة العقود و منازعات أملاك الدولة: و تتكون من أربعة مكاتب:

أ-العقود لعمليات أملاك الدولة

ب-مكتب العقود و القوانين الأساسية للقطاع الاقتصادي العمومي

ج-مكتب العرائض و المذكرات القضائية

د-مكتب متابعة الإجراءات القضائية

4-مصلحة الرقمنة و الإتصال و الأرشيف: و تتكون من ثلاثة مكاتب، و هي:

أ-مكتب التوجيه و الإتصال

ب- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة

ج- مكتب الأرشيف

5-مصلحة الوسائل العامة: و تتكون من مكنتين:

أ-مكتب تسيير المستخدمين

ب- مكتب الوسائل و المحاسبة¹

رابعاً: دور المحققين التابعين لأملاك الدولة :

دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عملية التحقيقات العقارية في إطار إعداد المسح العام للأراضي مع تضافر جهود الإدارات الثلاثة في التسيير العقاري، و على هذا الأساس نصت المذكرة رقم 17 جويلية 1999 على إنجاز المهام التي تقع على عاتق الأعوان المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة و المتصلة في:

أعمال تحفيزية من شأنها جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية أعمال ميدانية تتمثل في عمليات تحديد العقارات و التحقق في الحقوق المتعلقة بها، من أجل ذلك يقوم المحقق بالتحري و الفحص الدقيق لإثبات حق الملكية من خلال الوثائق المقدمة إن وجدت و التحقيق في السند المقدم للوضعية الحقيقية للعقار

¹ القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 11 جويلية 2022 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

و من الوسائل التي تنقص من قيمة السند قد تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني إلا أنها تتعلق بذلك العقار محل التحقيق و ينقص الدليل و الحجة و لا يمكن إثبات الملكية إلا عن طريق التحري¹.

أو في حال أن يكون السند يهم العقار محل التحقيق، لكن المساحة المذكورة تفوق أو تقل بكثير من تلك المرفوعة، و في هذا أيضا نقص في الحجة و لذلك يكون البحث التقني ضروري لمعرفة مصدر تلك الزيادة الملحوظة و التي يمكن أن تعود لأمرين مهمين، فقد يكون مصدر هذه الزيادة هو التعدي على ملكيات الغير و هنا يعمل المحققون على إثارة كل الآراء و الإحتجاجات أو محاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة، و تسجيلها في السجل المعد لذلك أثناء فترة الإبداع بمقر البلدية و المقدره بشهر، كالعامل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء التي تنقل على كاهل العقار².

- و إثر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى ببساطة التحقيق العقاري في المناطق الريفية نموذج (T7)
- في المناطق العمرانية تسمى الوضعية للعقار نموذج (T8)
- العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4)
- بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها و بطاقة الأشخاص الطبيعية و المعنوية نموذج (T5)³.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية:

نعالج في هذا الفرع التعريف بالمحافظة العقارية أولا ، ثم نتطرق إلى نشأتها و طبيعتها ثانيا و تنظيمها الداخلي ثالثا و أخيرا إلى مهامها رابعا
أولا: التعريف اللغوي و الإصطلاحي للمحافظة العقارية

¹ يحي موهوب، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة ألكلي محند أولحاج_البويرة، 2013، ص 29.

² عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39

³ يحي موهوب، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 30.

1-التعريف اللغوي:

المحافظة العقارية تسميتها في المدلول اللغوي مركبة من كلمتين: المحافظة: بمعنى الحفظ، صيانة، أمانة.

عقارية: أصل لكلمة عقار و هو كل شيء يشتغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

2-التعريف الإصطلاحي:

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء أكانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية و نعرف كذلك باسم محافظة الرهون¹.

ثانيا: نشأة المحافظة العقارية :

1-مراحل نشأة المحافظة العقارية:

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري، و ذلك حسب الظروف الزمنية و الإمكانيات المتاحة، فبعد الإستقلال نجد أن المشرع الجزائري مدد العمل بالتشريع الفرنسي بإستثناء القوانين التي تتعارض و السيادة الوطنية.

فبموجب الأمر رقم 74/75 و الذي سبق ذكره في مذكرتنا هذه، و بالرجوع للمادتين 90 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوطنية و المتمثلة في الوزارة².

و بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 74/75، نجد أن المادة 1 منه تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، و عليه طبقا لنص هذه المادة فإن المحافظة العقارية

¹ عمر تيمجعين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014، ص 7.

² المرجع نفسه، ص 8.

عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

و في سنة 1987 حدد المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 كفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها و كذا جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظة العقارية و كذلك تنظيمها.

و في سنة 1991، صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

2-الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية:

خلال المادة 20 من الأمر 74/75 و المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 يتضح أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا جامعاً للمحافظة العقارية و لم يحدد طبيعتها القانونية و إنما إقتصر على تحديد المهام المسندة إليها، و لكن عند إستقراء بعض النصوص الصادرة في هذا الشأن يتضح أن المحافظة العقارية عبارة عن مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري و من جهة أخرى فهي عبارة عن مصلحة عمومية تحت وصاية وزارة المالية و قد بلغ عدد المحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة¹.

ثالثاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية :

تم إنشاء المحافظات العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 سالف الذكر، و يتمثل الغرض من إنشائها في مسك السجل العقاري و إستكمال إجراءات الشهر العقاري و تسليم الدفاتر العقارية، و طبقاً لنص المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1967/03/25 و الذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية، ذلك أن بعض الدول كلفت بها قاضي لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر و تقادي إهدار الحقوق العينية ، كما

¹ حازم عروي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر-باتنة، ص 73.

هو الحال بالنسبة لدولتي أستراليا و ألمانيا أما فرنسا فقد كلفت موظف عمومي يسمى محافظ الرهون¹.

أما في الجزائر فيسير المحافظة العقارية محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري و هو موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العمومية².

و قد نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة بوزارة المالية و تقسيمها، على أن المحافظين العقاريين و الوكلاء المفوضون و المراقبون الماليون المساعدون و رؤساء المكاتب معينون فمن الشروط المنصوص عليها قانونا، و بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي حدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري و الشروط التعيين فيها و تصنيفها و منه فإن نص المادة 02 منه إعتبرت وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا.

فالمحافظة العقارية تتكون من ثلاث أقسام حسب المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية و هذا على النحو التالي:

-قسم الإبداع و عمليات المحاسبة

-قسم مسك السجل العقاري و تسليم سندات المعلومات

- قسم ترقيم العقارات المسموحة

و يتولى كل قسم المهام المنوطة به طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المشار إليه أعلاه، و كذا طبقا للأمر 74/75 سالف الذكر، و كذا طبقا للمرسوم التنفيذي في رقم 65/91، و التي سوف نبينها ضمن المهام الموكلة للمحافظة العقارية بشكل عام.

رابعا: مهام المحافظة العقارية:

¹ علاوة مولود، أحمد خروبي، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس_المدية، 2022، ص 12.

² المرجع نفسه، ص 12.

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية، و المعاملات الواردة عليها، و ذلك من خلال مسك السجل العقاري و حفظ الوثائق العقارية، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على المستوى المحلي، المهمة الأساسية المنوطة بمدة المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري، و هذا ما أكدته المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

و حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 63/75 السالف الذكر، فهي تقوم بالمهام التالية:

يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- بإعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة
- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى
- بفحص العقود
- بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار، و جميع الشكليات اللاحقة بهذا الإشهار
- بالمحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعلاقات الخاضعة للإشهار
- بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعلاقات المذكورة إلى الجمهور
- و حسب المواد 11، 17، 41، 47 من المرسوم السابق فإن المحافظ العقاري مهام أخرى تتطلبها عملية مسح الأراضي و نظام الشهر العيني و هي:

- إستلام وثائق مسح الأراضي

- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها

رابعا: لجنة مسح الأراضي :

من أجل السير الفعال و الحسن لهذه العملية كان من الضروري إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية و تنشأ بمجرد إفتتاح العمليات المسحية، تتولى هذه اللجنة مجموعة

من المهام الضرورية كمحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها و كذا الإنتقال إلى المناطق التي تكون قيد إنجاز عملية المسح.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 62/76 في مادته 07 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي بالمرسوم التنفيذي رقم 1234/92¹.

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة المسح في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية و تتشكل هذه اللجنة من:

-قاضي: يعين من رئيس المجلس القضائي يكون من المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها البلدية

-رئيسا: رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله

-نائبا للرئيس

-ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية

-ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشر

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني

-ممثل لمصلحة التعمير في الولاية

-موثق تعينه الهيئة المهنية

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله

و تستكمل هذه اللجنة بأعضاء آخرين حسب الحالة الآتي بيانهم إذا كانت العمليات التي سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية، من الضروري حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، أما إذا كانت العمليات التي سوف تنجز خارج المناطق

¹ عبد الغاني بوزتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري_قسنطينة، 2010 ، ص 31.

الحضرية لأبد من حضور ممثله عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري، يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المهام الكتابة للجنة¹.

تصدر قرارات اللجنة عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء و تصارع المصالح فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف، منها ما هم قضاةيون و إداريون، و فنيون، عسكريون...إلخ، و مع كل هذا يجتمع على أمر واحد فالسؤال الذي يطرح نفسه ، كيف للفني أن ينتحل عمل القاضي و القاضي أن ينتحل عمل الإداري ؟

لذا كان من المفروض أن ينص المشرع على أن قرارات اللجنة يصدها الرئيس بعد إستشارة الأعضاء و إحاطتها بالقوة القانونية الكافية²

أما فيما يخص قرارات اللجنة تنفذ بموجب مقرر من الوالي حسب نص المادة 8 من المرسوم 62/76 تتولى هذه اللجنة مجموعة من المهام حددتها المادة 9 من المرسوم السابق ذكره حيث يتم تحديدها بثلاث عناصر أساسية و كل عنصر منها يتعلق بمرحلة معينة للمسح و بذلك تتجلى مهمة اللجنة في ، المرحلة الأولى من خلال جمع البيانات و الوثائق لتسهيل إعداد الوثائق المساحية أما المهمة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الغتضاء من إتفاق المعنين حول حدود عقاراتهم و في حالة إنتفاء الإتفاق بينهم تسعى هذه اللجنة للتوفيق بينهم

أما المرحلة الثالثة و الأخيرة تتمثل في محاولة البث بالإستثناء إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي

فهذه المهام نجدها قضائية أكثر من فنية أو إدارية فهي التي تحاول التوفيق بين المعنين في حالة عدم الاتفاق و هي التي تبث في ذلك النزاع الذي لم يسوى بالتراضي و نجد من جهة أخرى أن السلطة القضائية تضحل أمام الصيغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة و ذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليميا

¹ منى حنّيش، الآليات القانونية لتطهير و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري_قسنطينة، 2018، ص 21.

² عبد الغاني بوزتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 33.

أما فيما يخص الشكاوي طبقا لنص المادة 12 من المرسوم سابق الذكر فهي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات وثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها و تقديم رايها بغية التوفيق بين الأطراف و في حالة عدم التوصل لإتفاق يتم وضع الحدود المؤقتة للعقارات

فقرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف و ما وجودها إلا لإبداء الرأي و القيام بمحاولات التوفيق بين الأطراف و كثير ماتكون فاشلة لتسبب أصحاب الأرض بأرضهم

و هذا ما يقودنا إلى التحدث عن فاعلية هذه اللجنة و ضرورتها كونها تسهل عمل قرق المسح عن طريق جمع الوثائق و دراستها و تكون أقوى إذا قام المعنيون بالحضور شخصيا دون إرسال ممثل عنهم، الأمر الذي يجعلنا نتجنب الدخول في القضاء، و من ثم تعطيل عملية المسح و إشغال القضاء بأمر كان من الممكن إجتناؤها من باب تثمين وقت القضاء.

و إعمالا بنص المادة 14 من المرسوم السابق ذكره ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المنصوص عليه في المادة 14¹.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية و دورها في عملية التطهير العقاري:

تعتبر عملية التطهير العقاري عملية تقنية معقدة و بطيئة فهي ليست بمثابة جولة ميدانية تقوم بها فرق المسح من بلدية إلى أخرى فهي عملية مرهقة للخزينة العمومية تستلزم إنفاق أموال طائلة و توفير جهد و وقت طويل لتحقيقها بتالي فقد عزز قانون مسح الأراضي دور الجماعات المحلية في إنشاء تطهير عقاري و متابعة تنفيذه على كافة التراب الوطني مع تحديد الملكيات بغية إعداد مخطط منظم و تأسيس تطهير شامل لكافة بلديات الوطن.

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 33.

و للولوج إلى دور هذه الجماعات المحلية في تطهير الملكية العقارية ضمن هذا المطلب سوف نتطرق إلى ثلاث فروع أساسية، الفرع الأول مفهوم الجماعات المحلية في القانون الجزائري ثم سوف نتطرق في الفرع الثاني إلى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التطهير العقاري أما بخصوص الفرع الثالث سوف نتضمن فيه أهم إختصاصات الوالي في مجال تنفيذ تطهير العقاري باعتباره رجل ذو حدين ممثلاً للولاية على مستوى الولائي و ممثلاً للدولة على المستوى الوطني¹.

الفرع الأول: مفهوم الجماعات المحلية في القانون الجزائري:

أولاً: تعريف الجماعات المحلية:

يقصد بها تلك الجماعات التي تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و هي جماعات عمومية متواجدة على المستوى المحلي أو الإقليمي في شكل مقاطعات وفق التقسيم الإداري الذي يقرره القانون تسمى الولاية و البلدية و قد نصت عليها القواعد الدستورية و إعتبرها القانون المدني ضمن الأشخاص الاعتبارية العامة، و التي هي الدولة، الولاية و البلدية.

و بالرجوع إلى قانون الولاية الجديد نجده قد عرفها بأنها " الجماعة الإقليمية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة، و هي الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة".

و يمكننا القول بأن هذا التعريف شامل باعتباره يربط بين الولاية و الدولة بإعتبارها الوطن الأم².

و بالرجوع إلى قانون البلدية الصادر سنة 2011 م فقد عرفها بأنها " الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة"

هذا مايجعلنا نلاحظ أن القانون الجزائري إستعمل مصطلح الجماعة الإقليمية و يفيد تحديد هذا المصطلح و تعريفها في كونها أشخاص معنوية ذات طابع عمومي و خاص تكتسب حقوق عينية عقارية يخولها القانون إجراء تصرفات ناقلة للملكية أو غير ناقلة

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 84.

² المرجع نفسه، ص 85.

التي تخضع أحيانا لقواعد القانون الخاص و هذا ما يجب أخذه بعين الإعتبار عند تنفيذ عمليات التطهير العقاري¹.

الفرع الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ عملية التطهير العقاري:

يتمثل دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ مسح الأراضي لعدة إعتبارات أهمها:

- أن التراب الموجود على مستوى كل بلدية هو المجال الأول لبداية تنفيذ أشغال مسح الأراضي فيكون رئيس البلدية معنى بالمشح بدرجة أولى².
- و تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المشح و في هذه الحالة تتدخل البلدية في كل المراحل التي تمر بها عملية المشح³.
- قيام المشح في بلدية ما رئيس البلدية يتم على مستواها من أجل ضمان أستقرار و ثبات الملكية و تطهيرها في إقليم البلدية التي يعمل على تسييرها.
- و تعتبر هذه العملية فرصة باهضة الثمن من أجل تخفيف النزاعات العقارية و توفير بنك معلومات عقارية للبلدية الممسوحة هذا مايسمح بضبط سجل قوام الأموال العقارية و جردها.

عملية التسجيل تمكنه من إمساك ملف البيانات و الموصفات العقارية التابعة للبلدية التي تبلغ نسخة منها إلى مصلحة الحفظ العقاري⁴.

يتم توقيع السجل بعد كل عملية تسجيل لإثبات شرعية العملية

- يمكن لرئيس البلدية معرفة محل الممتلكات العقارية التابعة للبلدية و مراجعتها سواء كان العقار منتجا أو غير منتج⁵.

- تشارك البلدية في عملية المشح من خلال عضويتها في لجنة المشح، حيث يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب الرئيس في هذه اللجنة التي يرأسها قاضيا و تهتم اللجنة بجمع الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية و التثبيت عند

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق ص 86.

² المرجع نفسه، ص 86.

³ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطوير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص35.

⁴ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 86.

⁵ ص محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، 86.

الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و التوفيق بينهم إن أمكن في حالة وجود عدم الاتفاق، كما تثبت في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي إستنادا لسندات شهادات الملكية المسلمة¹

يمكن أن نقول في هذه الحالة أن الإجراءات تضمن بتوفير الحماية و التطهير و تحقيق إستغلالها بشكل عقلائي في مجالات التنمية المحلية و كذا ضمان حسن سير الإدارة و تسيير الأملاك العقارية للبلدية²

-بمجرد تبليغ قرار إفتتاح عملية المسح تبدأ البلدية عملها من طرف الولاية لتقوم بالإجراءات المناسبة من خلال إعلام الجمهور بالعملية بمختلف الوسائل المتاحة و تقديم مختلف الإرشادات و الشروط الكافية بمجريات مسح الأراضي و هذا بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي³، تقوم فرقة المسح في إقليم البلدية بتقديم يد المساعدة لفرق المسح من خلال تسهيل مهامهم وتحسين علاقتهم بالمواطنين داخل تراب كل بلدية.

-يجب على رئيس البلدية أن يرافق فرق المسح و يكون حاضرا معهم عند إنجاز عملية معاينة الحدود و في التحقيقات العقارية التي تدخل ضمن عمليات المسح.

-في حالة وجود خلاف حول الحدود مع البلديات المجاورة يجب أن يرفع رئيس المجلس الشعبي البلدي الأمر إلى السلطات المركزية و المتمثلة في وزير الداخلية⁴.

-يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص دوره في لجنة مسح الأراضي بالعضوية بصفة نائبا لرئيس اللجنة التي يترأسها قاضي⁵، و يكون مختصا في النزاعات العقارية.

-و يلعب رئيس البلدية دورا مهما أثناء عملية إيداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية، إعلام الجمهور و تمكين أصحاب الحقوق من الإطلاع عليه و الإدلاء بأرائهم حول الأقسام الممسوحة قبل إيداعها النهائي لدى المحافظ العقاري فرئيس البلدية هو من يسهل

¹ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطوير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص36.

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 87.

³ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطوير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

⁴ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 87.

⁵ المادة السابعة من المرسوم 62/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/4/7 المتعلق بإنشاء لجنة مسح الأراضي.

عملية الإيداع و هو مكلف قانونا بإستقبال الطعون الكتابية أو الشفهية يدلي بها المعنى أمام ممثل المسح

-يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم الشكاوي و الطعون إلى رئيس لجنة المسح لفحصها و دراستها و الفصل فيها¹

-لرئيس البلدية دور مهم في توعية الجمهور من خلال إبراز أهمية مسح الأراضي لضمان حماية الممتلكات العقارية و قواعد العمران

-يتولى رؤساء المجالس الشعبية البلدية باعتبارهم ضباط عمرنيين بالبحث في المخالفات التي حددها القانون في مجال إختصاصهم الإقليمي و السهر على حمايتها و مراقبتها بشكل دائم، مثلا هدم النصب و الإشارات و المعالم و إتلافها أو نقلها من مكانها التي حددتها المصالح التقنية و الإدارية المختصة.

لرئيس البلدية أن يتخذ القرارات الإجراءات الازمة في حالة وجود مخالفات².

و في النهاية يمكننا أن نصل إلى القول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي دوره هام و فعال في تسيير و متابعة التطهير العقاري و تقديم يد المساعدة و العون لفرقة المسح و كذا التعرف على الملكيات التابعة لإقليم البلدية و إيجاد حلول لمشاكل العملية و كذا إعلام الجمهور بإنطلاق عملية التطهير العقاري³.

الفرع الثالث: إختصاصات الوالي في مجال التطهير العقاري :

تشارك الولاية في عملية المسح بداية بجمالات التوعية المخصصة للتعريف بالدور الاقتصادي و الاجتماعي لعملية المسح من خلال شرح أهداف و مهام المسح حتى يمكن تقادي الصعوبات التي يعيق هذه العملية على أرض الواقع، كما تمتاع بعض الملاك من التصريح بممتلكاتهم من حيث مساحتها و طبيعة إستغلالها، كما تتقدم الولاية التصريحات الازمة فيما يخص حدود الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية⁴.

¹ المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر .

² محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 88.

³ الزهرة براهيم، تسيير أملاك الجماعات المحلية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، 2021، ص 16.

⁴ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطوير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

يتمتع الوالي بسلطتين باعتباره من جهة ممثلا للدولة في ممارسة بعض المهام و من جهة أخرى ممثلا للولاية في حدود إختصاصها الإقليمي، جماعة إقليمية.

يبرز دور الوالي كذلك من خلال إصدار قرار إفتتاح عملية المسح طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 62/76 السابق الذكر و التي جاءت كالتالي: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد نشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

و حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم نفسه: " يعلم الجمهور بفقده العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل إفتتاح هذه العمليات"، لأن الأمر يتعلق بتطهير الملكية العقارية بكل أصنافها و التي تهم كل الأشخاص في المجتمع سواء كانوا طبعيين أو إعتباريين.

يفهم من نص المادة أعلاه أن الوالي كذلك دوره في عملية المسح من خلال تبليغ قرار الإفتتاح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية المعنية بالمسح تتدخل هي الأخرى بدورها في العملية كما سنشير إليه لاحقا.

و من صلاحيات الوالي إصدار القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي المحددة بالمادة 07 من المرسوم المذكور أعلاه، و التي تبلغ قراراتها المتخذة في شأن العملية للوالي للمصادقة و إصدار مقرر تنفيذها.

تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء تم بيانهم سابقا في المطلب الأول

أما الجانب المتعلق بسلطة الوالي إقليم الولاية، فإن المادة الأولى من قانون إعداد مسح الأراضي رقم 74/75، حولت له تقديم كل التوضيحات بخصوص حدود الملكيات العقارية التابعة للولاية، أثناء الشروع في إنشاء أقسام المسح و تحديد مجموعات الملكية¹.

إن قرار الوالي بإفتتاح أعمال مسح الأراضي ذات أهمية كبيرة في البلدية المعنية لما له من تأثير مباشر على مختلف المعاملات الواردة على الملكية العقارية، فيتحول النظام القانوني من نظام الشهر الشخصي الذي يبق مطبقا على الأراضي التي لا يعنىها القرار الولائي، إلى نظام السجل العقاري أو الشهر العيني في الأراضي التي هي موضوع القرار الولائي، و هي مسألة جوهرية في التصرفات تخص مكاتب التوثيق على الخصوص².

أما الجانب التقني لمسح الأراضي، نجد أن القانون حدد الشروط التي يتم فيها وضع برنامج سنوي لأشغال مسح الأراضي في البلديات، حيث يقترح الوالي في إطار الإمكانيات المالية و المادية لإنجاز قائمة سنوية تشمل البلديات موضوع إنشاء المسح العام للأراضي³.

تعد اللجنة التقنية قائمة بالبلديات المقترحة لإنشاء مسح الأراضي فيها، و تتكون اللجنة من ممثلين عن الوزارات المعنية ولاسيما بينهم:

- مدير شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، رئيسا
- مدير الميزانية و المراقبة بصفته ممثل عن وزارة المالية
- مدير المعهد الوطني للخرائط، بصفته ممثلا عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن وزارة الداخلية
- ممثل عن وزارة الفلاحة
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية
- ممثل عن وزارة الري و إستصلاح الأراضي البيئية

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 88.

² المرجع نفسه، ص 89.

³ جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطوير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

تجتمع اللجنة للقيام بمهامها أو عند الضرورة بدعوة من رئيسها أو بناء على طلب من الجهات الممثلة، يتم تقديم الإستشارات في إطار الميزانية السنوية المخصصة لأعمال المسح

نلاحظ أن مهام الوالي في مجال المسح لها خاصيتين، الأولى تتعلق بسلطته كمثل للدولة وممتلكاتها، و الثانية تتعلق بسلطته كمثل للولاية و ممتلكاتها¹.

وأخيرا فإن للوالي دور مهم و أساسي في مجال مسح الأراضي و الملكية العقارية بشكل عام، و بالتالي بإمكانه إتخاذ التدابير اللازمة للإسراع في إنهاء عمليات المسح في تراب إقليم الولاية المختص بها و التدخل لدى الجهات المركزية لتوفير الإمكانيات المادية و البشرية للمسح².

المبحث الثاني: الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية:

يسعى المشرع الجزائري جاهدا لتطهير الملكية العقارية عن طريق سن آليات قانونية منها ماهي مباشرة و غير مباشرة لتحقيق تطهير شامل لعقاراتها و من أهم هذه الآليات شهادة الحياة كآلية غير مباشرة لتطهير الملكية العقارية، بحيث تعرف بأنها السيطرة الفعلية تتجسد في قيام الحائز بأعمال مادية وقانونية على الشيء تجوز حيازته قصد التملك و لا تعتبر صحيحة و قانونية إلا إذا إشتملت على ركنيها المادي و المعنوي معا³، أما الآلية الثانية التي قام بها المشرع و هي إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري لمواجهة تعقد بعض الوضعيات العقارية، إذ تضمن تسليم سندات الملكية أو الحياة التي تدخل في تكوين السجل العقاري عند التصفية النهائية بإستكمال أعمال مسح الأراضي، و لتقدير هذه الآليات و مدى إستجابتها لمقتضيات عملية التطهير العقاري، تقتضي منا الدراسة التطرق إلى كل آلية على حدى و تحليلها من الناحية القانونية و الإجرائية و ذلك في مطلبين : إعتقاد شهادة الحياة

¹ محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، المرجع السابق، ص 89.

² المرجع نفسه، ص 90.

³ كوثر فراوي، الحياة و أثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه،

جامعة وهران، بدون تاريخ مناقشة، ص 1.

كأداة تسوية في المناطق الغير الممسوحة (المطلب الأول) ثم إعتقاد إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري كألية موازية للسجل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد شهادة الحيازة :

لم يعرف المشرع الجزائري الحيازة و إنما تناول أركانها و أحكامها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا القانون المدني، و هو المفهوم الذي يختلف في كل القوانين، فمفهومها في قانون الإجراءات المدنية يختلف بحسب الدعوى التي تحميها و الغرض منها هو حماية الأوضاع الظاهرة و حماية الأمن وضع الإعتداء بالقوة على حيازة الغير، و سنتطرق إلى تعريف السند الحيازي الفرع الأول ثم إلى خصائصه و تحديد طبيعته في الفرع الثاني¹.

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة :

نظم المشرع في قانون التوجيه العقاري شهادة الحيازة بالقسم الأول من الباب الأول بعنوان الفهرس العقاري البلدي و يبين المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات تحضير شهادة الحيازة و تسليمها دون التطرق لمسألة تعريف هذا السند الحيازي و سنتناول التعريف الفقهي أولاً و من بعده تحديد الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة ثم شروط الحصول عليها.

أولاً: التعريف الفقهي لشهادة الحيازة :

لم يتم التطرق إليها من طرف الفقه القانوني رغم بعض المحاولات التي أبدتها البعض من خلال هذا الموضوع إستدعي القراءة المتأنية للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تنص: " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي ملكية الحاصلة، التي لم يتم تحرير عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية و لا تشوبها شائبة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هي تخضع لسلكيات السجل و الإشهار العقاري و ذلك في

¹ شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة جيلالي اليابس_سيدي بلعباس،

المناطق التي لم تتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي¹، و يبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه².

تنص 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 السابق الذكر، على أن شهادة الحيازة هي سند حيازي إسمي يحضر من رئيس البلدية المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما مبتشرة أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه³.

موقف القضاء:

لم نخص شهادة الحيازة بقسط وافر من الإجتهااد القضائي رغم بداية نشر بعض الإجتهاادات القضائية، إذ بمناسبة صدور القرار رقم 1620028 المؤرخ في 1998/06/64 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تم توضيح الإطار القانوني لشهادة الحيازة بالمادة 39 و مابعدا من قانون التوجيه العقاري⁴ و المرسوم التطبيقي لها المؤرخ في 254/91 المؤرخ في 1991⁵/07/27.

الذي أسس أحكامه الموضوعية على أساس المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁶، و المادة 823 من القانون المدني، حيث جاء في القرار رقم 1819114

¹ المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني الجزائري-جريدة رسمية عدد 78- صادر في 30 سبتمبر 1075، المعدل و متمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005- جريدة رسمية عدد 44- صادر بتاريخ 26 يونيو 2005.

² محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في القضايا و الوثائق البرلمانية، مجلس الأمة، العدد الثامن، بدون سنة النشر، ص 120.

³ شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 112.

⁴ قانون 96-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري-جريدة رسمية عدد 55- صادر في 19 ديسمبر 1990 معدل بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

⁵ عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد الثالث، 2018، ص 12.

⁶ قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 معدل و متمم بالقانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة.

المؤرخ في 1998/10/28 مايلي: " شهادة الحيازة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية"¹.

ثانيا: تحديد الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة:

من خلال دراستنا السابقة و بعد التطرق إلى خصائص شهادة الحيازة و الميزة الإدارية لهذا الإجراء، تظهر لنا المكانة القانونية التي أرادت السلطات العمومية أن تمنحها لشهادة الحيازة كأداة التنظيم العقاري، و لذلك سنتناول الطبيعة القانونية من خلال مايلي:

1-شهادة الحيازة تسمح بالحصول على شهادات التعمير و ترتيب رهون عقارية:

إن ضرورة التطهير العقاري و تشجيع الإستثمار في الأراضي الفلاحية بعد 1990 إلى خروج المشرع أثناء تنظيمه لشهادة الحيازة عن بعض القواعد العامة المألوفة في ميدان البناء التعمير و الرهون العقارية، في حين يسمح لحائزي هذه السندات بالحصول على شهادات التعمير و ترتيب رهون عقارية للمؤسسات المالية المقترضة، كما يلي²:

أ-شهادة الحيازة تسمح للحائز حق الحصول على شهادات التعمير.

عن المبادئ التي أقرها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير إرتبط البناء بملكية الأرض، و كان من المفترض أن تصدر القوانين اللاحقة في إطار تطبيق هذه القاعدة³.

إلا أن المشرع خلال سنة لقواعد شهادة الحيازة و حتى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن كفيات إعداد شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك. خرج عن هذا المبدأ كل من المستفيد من هذا المستند الحيازي للحصول على رخصة البناء و

¹ عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 13.

² محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 247.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 المؤرخ في 28 مايو 1991 المتضمن كفيات تحفيز شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

الهدم¹، يمكن توسيع ذلك إلى باقي الشهادات بإستثناء شهادة التجزئة و الشهادات التي لا تسمح بسليمها نظرا لطبيعتها.

و يظهر أن مقتضيات تشجيع عمليات البناء الذاتي و القضاء على البناءات الفوضوية التي تخالف قواعد التعمير، يتيح التشريع العقاري الحائز المتحصل على شهادة الحياة المبادرة بطلب رخصة البناء²

ب- شهادة الحياة تسمح بترتيب رهون عقارية:

طبقا للمادة 884 قانون مدني: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين و في كلتا الحالتين يجب³ :

ب.1 أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه:

و معنى ذلك أن القواعد العامة تتطلب أن يكون الراهن مالك العقار المرهون التي يؤدي تطبيقها عمليا إلى حرمان الكثير من الحائزين للأراضي بدون سندات من عملية الإقتراض من البنوك، و يشل الحركة العقارية كأساس للدورة الاقتصادية في مرحلة تعطي الإستثمار العامل الإستراتيجي الهام في عجلة التنمية.

إن رفع هذا التعطيل للمرحلة الحالية جعلت المشرع بموجب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر، يمنح الحائز المستفيد من شهادة الحياة ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى *une hypothèque de première range*، لفائدة المؤسسات المقرضة ضمانا للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد⁴.

ب.2 شهادة الحياة سند حيازي و ليس عقد ملكية:

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 المؤرخ في 28 مايو 1991 المتضمن كفاءات تحفيز شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

² محمودي عبد العزيز، *حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة*، المرجع السابق، ص 124.

³ قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني الجزائري-جريدة رسمية عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، جريدة رسمية عدد 44، صادر بتاريخ 26 يونيو 2005.

⁴ عبد العزيز محمودي، *حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة*، المرجع السابق، ص 249.

رغم الصلاحيات الواسعة و الخطيرة التي سلمت لحاملي شهادة الحيابة المحدثة بالمادة 39 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر، لاسيما حق الحصول على رخصة البناء و رخصة الهدم و ترتيب رهون عقارية لفائدة المؤسسات المالية المقرضة، إخالفا للقواعد العامة المألوفة في القانون المدني و قواعد البناء و التعمير، و حتى تلك المبادئ المكرسة في مادة الحيابة الثانية بالأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بسبب الرغبة في تشجيع الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للملكية العقارية الخاصة و بالخصوص الأراضي الفلاحية حتى و لو على حساب الضمانات الدستورية الممنوحة من قبل المشرع طبقا للمادة 52 من دستور 1996، و المادة 28 من قانون التوجيه العقاري¹.

ثالثا: شروط الحصول على شهادة الحيابة :

طبقا للمادة الثانية من قانون التوجيه العقاري، و كذلك نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-254، نستنتج أن شهادة الحيابة تتطلب لإعدادها شروط خاصة بالعقار المراد الحصول بشأنه على سند حيازي، و شروط خاصة بالحيابة و أخرى تخص مدة الحيابة و التي سنتطرق لها كالاتي²:

1-الشروط الخاصة بالعقار المحوز:

يجب أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيابة

-أرض من نوع الملك الخاص: يجب أن يكون الأرض الذي يريد الشخص توثيقها بسند حيازي ملك خاص *propriété privée*، و بالتالي تستبعد من مجال شهادة الحيابة الأملاك العقارية الوقفية،و الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية³ من منظور القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

تقع بمنطقة غير ممسوحة: يجب أن يقع العقار بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر، لأن إتمام هذه العملية

¹ المرجع نفسه، ص 125.

² إبتسام دزيري، الأليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 107.

³ عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 78.

يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية ما دام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يسلم شهادة الحيازة بعده¹.

2- الشروط المتعلقة بوضع اليد (أو الحيازة) :

تكون الحيازة قانونية و صحيحة أي حقيقية يجب توافر العنصرين المادي و المعنوي، فالاول يتمثل في السيطرة الفعلية على العقار حسب طبيعته، و ذلك بمباشرة أعمال مادية، مثل تلك التي يقوم بها المالك وإستغلال أرض فلاحية و جني ثمارها، أما الثاني فيتمثل في قصد أو نية التملك، و يعني حيازة العقار بقصد الإحتفاظ، و إستعماله حسب ماهو معدل بطبيعته، و أن لا تكون هذه الحيازة بغرض مؤقتة برخصة من المالك، و لكن حتى تحدث الحيازة آثارها، يجب إستقاء الشروط التالية:

- يجب أن تكون علانية، مستمرة، هادئة، خالية من العيوب (الغموض و اللبس، الإكراه، الخطأ، التسامح)، حسب المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

و متى توافرت الحيازة على شروطها و كانت خالية من العيوب جعلت الحائز في وضع قانوني يسمح له بحماية هذه الحيازة، و هذا الحق العيني العقاري، في مواجهة الغير، و حتى من المالك الحقيقي للعقار لأن القانون يحمي الحيازة في حد ذاتها كحق مستقل عن حق الملكية².

3- الشروط الخاصة بالمدة:

عندما تمارس الحيازة بصفة هادئة علنية و مستمرة لمدة خمسة عشر سنة، فإنه من حق الحائز الحصول على سند الملكية قانوني بموجب احكام المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية.

و مع ذلك، في معظم الحالات لايمكن للحائزين إثبات أنهم مارسو الحيازة لفترة كافية، التي تسمح لهم بالرقى إلى الملك عن طريق التقادم المكسب.

¹ المرجع نفسه، ص 79.

² حازم عروي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 95.

و كون هذا الوضع غير متوافق مع متطلبات التنمية الزراعية و البناء، التي تنوي السلطات العمومية إعطائها دفعا خاصا، و التي طالما شكلت عقبة كبيرة أمام المواطنين المعنيين بالقيام ببعض أعمال التسيير التي من شأنها تحسين قيمة ممتلكاتهم العقارية.

قرر المشرع تقليص أجل الحيازة المشترطة لتسليم هذه الشهادة إلى سنة واحدة طبقا للمادة 02 من المرسوم رقم 1254/91¹، لكن هذه المدة تعتبر قصيرة جدا بالنظر إلى الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة²

الفرع الثاني: آليات تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد شهادة الحيازة

بما أن الحيازة تعد سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة و كآلية فعالية من آليات تطهير الملكية العقارية عززها المشرع و حصنها، تخضع لعدة قوانين و مراسيم، منها القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و بفضلته تم إستحداث شهادة الحيازة التي إعتبرت إجراء إداريا ضروريا بموجبها يستطيع الحائز الحصول على عقد الملكية، و لكن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 فإن مهمة إعداد و تسليم شهادة الحيازة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك لابد لنا من التطرق لمعرفة هذه الإجراءات التي تتمثل فيما يلي:

أولا: إجراءات شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

تعد هذه العملية مدخلا أساسيا لعملية التطهير العقاري و جزءا من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية و ما تستحقه هذه العملية من إهتمام خاص و مالها من اثار على إستقرار حيازة العقارات على الملكية الخاصة و من خلال هذه العملية يقوم الحائز بتكوين ملف يودع لدى المصالح البلدية المختصة من أجل القيام بإجراءات التحقيق و التحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا

1-إيداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية المختصة :

" إعمالا بنص المادة 40 من القانون 90-25 و المادة 02 من المرسوم رقم 91-254 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها

¹ المرسوم المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية.

² عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 125.

بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين المعنيين و التي تقدم إما بمبادرة منهم أو في اطار جماعي"¹.

أ/الإجراء الفردي:

تودع عريضة كتابية من طرف المترشح بالبلدية لدى المصلحة المختصة التي تقع في إختصاص الدائرة التي يقع فيها العقار بحيث تحتوي هذه العريضة على البيانات الجوهرية المتصلة بالعقار محل الحيازة و قوامه و مساحته و وضعيته و كذا هوية الحائز أو الحائزين معا لعقار واحد يتم تعيين المستفيدين و الحقوق و الأعباء التي يكون العقار محملا بها، مع إرفاق العريضة وجوبا بالوثائق التالية²:

-تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 يتضمن تعيين العقار و كذا هوية صاحب أو أصحاب العريضة و توقيعاً مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة و شاهدين إثنيين، يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن النية و يبينون مدة الحيازة و هوية أصحاب الحق عند الإقتضاء و في حالة إنتقال الحيازة .

-شهادات حالة المدنية لأصحاب العريضة

-مخطط يبين حدود القطعة المعنية و وضعيتها

-و عند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها

-هذا و يودع صاحب العريضة مبلغاً مقابل وصل إيداع يسلمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتضمن وجوبا جميع الوثائق إتجاه الغير"³.

ب/الإجراء الجماعي :

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي و الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري حسب مانصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 254/91.

¹ نبيل أوكيد، (شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري)، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، مخبر العولمة و القانون الوطني، جامعة تيزي وزو، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020، ص 1141.

² المرجع نفسه، ص 1141.

³ نبيل أوكيد، (شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري) ، المرجع السابق، ص

1142.

يصدر الوالي قرار من اجل الشروع في الاجراء الجماعي، و يكون ذلك بناءا على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع، و من خلال هذا القرار يتم تحديد المجال الترابي المعني، و من تم يتم إيداعه لدى البلدية المعنية، و في مقر البلدية يعلن الإيداع عن طريق الملصقات و ساحاتها العمومية لمدة شهرين، بالإضافة الى نشره في احدى الجرائد الوطنية او الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوما¹

لكل من يهمله الامر عليه بتقديم طلب فردي لاستخراج شهادة الحياة وفقا للشروط السابقة ذكرها² في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ اول نشر في الصحافة³ تحت طائلة سقوط حقه. و هذا و لعل ما يميز الاجراءين الفردي و الجماعي هو ان الأول هو وسيلة للتمك في المستقبل في حين أن الثاني هو أداة للتهيئة العقارية⁴.

ثانيا: التحقيق و التحري :

يبحث و يحقق رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يقوم بفتح سجل خاص يرقمه و يوقع عليه رئيس المحكمة⁵، يتولى تسجيل تاريخ إيداع العرائض في السجل و التسلسل الزمني لتقديمها، كما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب رأي مدير أملاك الدولة، و كذا الشؤون العقارية تحديدا للطبيعة القانونية للعقار و ذلك في اجل 15 يوم من تاريخ تسلمه للعريضة من صاحب الطلب⁶.

"و كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقي الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص او السلطات العامة"⁷

ثالثا: تسليم شهادة الحياة بعد شهرها بمصلحة الشهر العقاري

¹ عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي، رقم 254/91 السابق الذكر .

³ المادة 5 من نفس المرسوم أعلاه.

⁴ عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 86.

⁵ المواد 7،8،9،10،11،12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-245 السابق الذكر .

⁶ عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

⁷ المرجع نفسه، ص 89.

و في حالة لم يسجل أي إعتراض يقوم رئيس المجلي الشعبي البلدي بتسليم الحيازة و تحريرها للمعني بالامر و ذلك بعد شهرها بالمحافظة العقارية سواء من قبل الأشخاص الخواص او من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، بحيث يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصرا خلال 8 أيام التي تعقب تاريخ إنقضاء الاجال المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91¹.

و يتم اعداد شهادة الحيازة وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم 91-254 على ان تسلم بعد القيام بالإجراءات الآتية :

1-شهر و تسجيل شهادة الحيازة:

" تسلم شهادة الحيازة للمعني بعد القيام بعملية الشهر و التسجيل²، حتى تعتمد كوسيلة رسمية تضمن الملكية العقارية الخاصة، يكون لها الحجية القطعية في الاثبات بحيث لا جدوى من وجود شهادة الحيازة من دون إضفاء الطابع الرسمي عليها"

يعمل الكثير من الافراد بهذا السنة بغية تسهيل نشاطهم من بينها عملية البناء و خصوصا بعد 2006، بحيث تبنى رئيس الجمهورية عملية البناء الريفي عن طريق اعانات من طرف الدولة فهي وسيلة سهلة في المعاملات يخصه إجراءاتها البسيطة، فأهمية شهادة الحيازة تكمن في العمل بها و ليس في تحريرها فقط، فالحيازة هي عملية مؤقتة في إنتظار عملية التطهير العام و إستبدالها بالدفتر العقاري³.

¹ المرجع نفسه، ص 89.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السابق الذكر .

³ رفيقة صرداني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص 68.

الفرع الثالث: النتائج المترتبة على تسليم شهادة الحيازة و تقدير العمل بها :

بمجرد تحقق الشروط القانونية المطلوبة في شهادة الحيازة مع القيام بكافة الإجراءات السابق ذكرها المنصوص عليها في المرسوم رقم 91-254 المذكور سابقا، يترتب عن هذا مجموعة من النتائج المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة و كذا تقدير العمل بها

أولا: النتائج القانونية التي تترتب على تسليم شهادة الحيازة يقع على تسليم شهادة الحيازة جملة من النتائج القانونية التي تجعل صاحبها في مرتبة المالك، و اذا نظرنا الى الطابع الشخصي فهي لا تمنح صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية¹

1-شهادة الحيازة ذات طابع شخصي :

شهادة الحيازة شهادة اسمية، تسلم بصفة شخصية للحائز او مجموعة الحائزين في الشيوخ، و تنقضي الشهادة بعد سنة من الوفاة و لا تنتقل الى الورثة بقوة القانون، بحيث يجوز تسليم شهادة الحيازة لهم او للشركاء الآخرين باسمهم للحلول محل الحائز المتوفى في حيازة العقار و ذلك خلال سنة ابتداء من تاريخ الوفاة و عليه فإن الخلف ملزمين باحترام الشروط الإجرائية التي لها علاقة بالطلب الحيازة خاصة فيما يتعلق بتكوين الملف و عريضة الطلب.

" و تعد شهادة الحيازة الجديدة على أساس فريضة و تسلم الى المستفيدين بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر"².

" ان الشهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها باعتبارها شهادة اسمية لا يجوز بيعها ذلك ان صاحبها مجرد حائز إلا أنه كان من المفروض اتاحة ذلك خدمة للتصفية العقارية و الابتعاد عن الشيوخ، شريطة ان يكون العقار المعني بالشهادة غير قابل للتقسيم بين الشركاء، و ان التقسيم من شأنه أن يقل القيمة النفعية و حتى التجارية للعقار"³.

¹ فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 109.

² المادة 42 من القانون 90-25 السابق الذكر.

³ فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 110.

نص القانون صراحة على انه يحق للمالك الذي يجوز شهادة الحيازة ان يتصرف تصرف المالك الحقيقي في التصرفات بدون عوض او بمقابل ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك طبقا للمادة 2/43 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

لا يتغير الطبيعة القانونية للعقار بتسليم شهادة الحيازة و بالتالي فإن شهادة الحيازة لا تحول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية اذ يبقى مجرد حائز الى حين التصفية النهائية عن طريق اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الامر 174/75.

2-الحقوق المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة :

تسليم شهادة الحيازة ترتب جملة من الخاصيات، اذ يمكن لصاحب شهادة الحيازة ان يوقع رهنا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، بمثابة ضمان للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد، و ذلك بغرض تمويل المشاريع الخاصة سواء المتعلقة بالمشاريع الفلاحية أو مشاريع البناء الذاتي على وجه الخصوص و الذي يبقى صحيحا و ساريا في مواجهة المالك في حال ظهوره و إقامته لدعوى إستحقاق الإلغاء شهادات الحيازة².

" كما يحق لصاحب شهادة الحيازة المطالبة بشهادات و رخص التعمير(رخصة بناء او تجزئة او هدم او أي شهادة من شهادات التعمير الأخرى)³، و رغم أن أحكام المادة 50 من قانون التوجيه العقاري تضمنت ارتباط حق البناء بملكية الأرض، الا انه يلاحظ ان صاحب شهادة الحيازة عومل معاملة المالك"

تسليم شهادة الحيازة ينجر عنها إمكانية الحائز المطالبة بالقسممة للخروج من حالة الشيوخ شرط ان يكون العقار المعني قابلا للقسممة العينية، مع مراعاة الحصص على أساس رخصة التجزئة فيما يخص العقارات الفلاحية، و في حالة إستحالة القسممة العينية، فيبقى الشيوخ قائما نظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم رقم 91-254 و من ثم فإنه لا يجوز البيع بالمزاد حتى للشريك في الشيء⁴

¹ المادة 47 من القانون 90-25 السابق الذكر.

² المادة 44 من نفس القانون.

³ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 السابق الذكر.

⁴ فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 110.

اما فيما يخص مدة التقادم المكسب أو الاستفادة من الترقيم النهائي أثناء تصفية
الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العام للأراضي،
يمكن إثارته و يسلم له لمناقشة ذلك الدفتر العقاري، و بذلك يصبح صاحب شهادة الحيازة
واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي.

ثانيا: تقدير العمل بشهادة الحيازة :

باعتبار شهادة الحيازة وسيلة مهمة لتطهير تنصب على الأملاك الخاصة المتواجدة
بالمناطق التي يشملها المسح العام للأراضي و لم يؤسس فيها السجل العقاري بعد، تساهم
و لو بصفة غير مباشر في تكوين هذا السجل و مجموعة البطاقات العقارية المكونة له
ذلك أنها تعتبر هذا سندا صحيحا يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي عند الشروع في
مباشرة إجراءات عمليات المسح على مستوى البلدية¹.

" باعتبار أن العقار محل شهادة الحيازة قد سبق له أن خضع لعملية مسح من طرف
خبير عقاري مختص و تم وضع مخطط طبوغرافي بشأنه يوضح نوعه، مساحته و
حدوده، و هذا العمل بمثابة تسهيل لعمل الفرق التقنية لمسح الأراضي بخلاف صعوبة
معاينة واقعة الحيازة أو السندات غير المعترف بها في مجال إثبات الملكية العقارية
الخاصة و التحقيق مدى صحتها بمناسبة التحقيق العقاري التي تجريه هذه الفرق"².

الفرع الرابع: منازعات شهادة الحيازة:

ما يميز شهادة الحيازة إجرائتها الإدارية التي تتميز بالسرعة و البساطة في إعدادها و
تسليمها، قد يتضرر المالك الحقيقي عند ظهوره بسبب السلطات الخطيرة التي منحت
للمستفيد، أو بحقوق الغير و الخواص و الدولة، من خلال الادعاء بحقوق عينية عقارية
محل هذا السند الحيازي مما يجبرنا إلى المطالبة بهذه الحقوق أما السلطات المختصة و
التي تتمثل في القضاء العادي و تارة أخرى القضاء الإداري دون المساس أو الإخلال
بالأحكام الجزائية وفق ضوابط معينة منها ماهي شكلية و منها ماهي موضوعية سوف
نتطرق إليها كما يلي:

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة،
الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص 139.

² فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 111.

أولاً: تحديد المنازعات التي يختص بها القضاء العادي :

إن شهادة الحياة ترتكز على شروط الموضوعية في تحريرها بركنيها المادي و المعنوي و لكي يتحقق هذا لابد من أن تتم بصورة علنية هادئة و مستمرة بدون أن تحتوي على غموض أو لبس، و بالتالي يكون لمن له الأفضلية أو الغير الحائز أن يدعي بعدم توافر أحد أركانها أو عدم إحترام الشروط التي تقضيها و كل ما يخالف أحكام المواد 413 و مابعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا المادة 823 و ما بعدها من القانون المدني، و يتم تقديم الاعتراضات أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في أجل شهرين من تاريخ النشر في لوحة إعلانات البلدية او بالجرائد الوطنية تطبيقاً للمواد 8، 10 من المرسوم 91-254 ، حيث تنص المادة 12 منه على ما يلي:" في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الأجل المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع"

تتمثل هذه الجهة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لها، ملزمة بدعوة الأطراف المعنية للتقاضي أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة بدائرة إختصاصها العقار المعني بإعداد شهادة الحياة.

يمكن للحائز إثارة التقادم المكسب حسب ما أجازته المادة 2/14 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 و طبقاً للمادة 827 و ما بعدها من القانون المدني.

" عند إكتمال مدة الحياة الملكية للحق العيني للعقار دون المساس بأحقية المستفيد من هذا السند الحيازي.

أثناء عمليات الترقيم العقاري المباشر بمناسبة أعمال المسح العام لأراضي البلدية الموجودة بها العقار المعني بشهادة الحياة، و التي قد أثناء القيام بإجراءات الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري تطبيقاً للمادة 3/15 من المرسوم 63/76، حيث يباش الحائز بدعوى قضائية تخضع لأحكام العامة للدعوى و تشرط تمهير العريضة المنوه به بالمادة 85 من ذات المرسوم ، فإن أجل سنة أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً، إبتداءاً من

تاريخ التبليغ الذي يقوم بتحريره المحافظ العقاري و الذي يقوم بإثبات فشل الصلح بين الطرفين تحت طائلة سقوط هذا الحق¹.

ثانيا: المنازعات التي يختص بنظر فيها القضاء الإداري :

كلا من الغرفة الإدارية المحلية و الغرفة الإدارية الجهوية توزع بينهم المنازعات في حالة ما إذا رفعت الدعوى ضد رئيس البلدية تكون الغرفة الإدارية المختصة إذا ما رفعت الدعوى ضد المحافظ العقاري

1- الغرفة الإدارية المحلية:

عندما يطعن في شهادة الحيابة من طرف الملك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي فإن قاضي الغرفة الإدارية المحلية هو الذي يكون مختص بإلغاء شهادة الحيابة، ترفع الدعوى في هذه الحالة من أجل إلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يطالب بالتعويض من طرف المالك و هو حق منح له ضد رئيس البلدية إذ كان هو المتسبب في إلحاق الضرر و لاسيما النتائج المترتبة على شهادة الحيابة لصالح الحائز و التي وقعت على عاتق المالك².

2- الغرفة الإدارية الجهوية:

تختص الغرفة الإدارية الجهوية بنظر في الدعاوي التي يتم رفعها ضد المحافظ العقاري، باعتباره يشكل سلطة ولأئية، و تتم هذه الدعوى في حالة إذا قام المحافظ العقاري بشهر شهادة الحيابة رغم و جود سند ملكية مشهر للغير.

و تقع المسؤولية في هذه الحالة على الدولة بسبب الخطأ الذي سبب ضرر للغير و كذا سبب الغلط الذي إرتكبه المحافظ العقاري بمناسبة تأدية مهامه، و ترفع الدعوى في الأجال المحددة بسنة إبتداءا من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى

¹ عبد العزيز محمودي ، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 270،271.

² عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيابة، عقد الشهرة، شهادة الحيابة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص

و بمرور خمسة عشر سنة تتقدم الدعوى إبتداء من إرتكاب الخطأ، و يكون لدولة حق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة إرتكاب الخطأ الجسيم من قبل المحافظ العقاري¹.

3- إختصاص قاضي المادة الجزائية في المنازعات للحيازة:

يختص القاضي الجزائي بنظر إلى الجرائم التالية:

أ/ جنحة الحصول على شهادة حيازة بإستعمال الطرق الإحتيالية : نصت المادة 46 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات بغرامة مالية 2000 دج إلى 10,000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إشتهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو حاول إستعمال شهادة ملغاة.

و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو إحتجاج أو إعتراض تعسفي "

يقوم كل من مدير أملاك الدولة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المالك الحقيقي بتقديم الشكوى المتعلقة بهذه الجريمة².

يمكن متابعة المتحصل على شهادة الحيازة بإستعمال مناورات إحتيالية كما يمكن متابعة تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية إذا علمت بذلك طالما أن الشكوى المسبقة لم تشترط كقيد لتحريك الدعوى العمومية.

ب/ جنحة التعدي على الحيازة العقارية :

نصت المادة 386 من قانون العقوبات على مايلي: " يعقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 2000 دج إلى 20,000 دج كل من إنتزع عقار مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطريقة التدليس.

¹ عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 175،176.

² عمر حمدي باشا ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 109.

و إذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الحياة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة 10,000 إلى 30,000 دج".

المطلب الثاني : إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري :

سوف نتعرف من خلال هذا المطلب إلى التعريف القانوني للتحقيق العقاري (الفرع الأول) ، شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (الفرع الثاني)، أليات معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (الفرع الثالث)

الفرع الأول :تعريف إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

أولا : التعريف القانوني للتحقيق العقاري

يظهر مفهوم إجراء التحقيق العقاري بمدلوله القانوني بالرجوع للقانون رقم 07-02 السابق الذكر المتعلق نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول تعريف هذا الإجراء إلا أنه أورد تعريفا له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 طبقا للمادة 10 منه تنص على أنه :

" يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى¹ بالإضافة إلى أنه إجراء ميداني يتولاه أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري و هذا ماعرفته التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، و معاينة حق الملكية و تسليم سناداتها و يقع هذا الإجراء التحقيقي على العقارات الغير الممسوحة من نوع الملك الخاص"²

فالتحقيق العقاري هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستنقاة المتمثلة أساسا في إجراء تحريات و فحوصات و يتم بناءا عليها تحرير محضر

1- أمال بومدين ، دور ألية التحقيق العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقارية في ظل القانون رقم 07-02، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2019، ص 9

2-التعليمات رقم 003 المؤرخة في 29 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.

يظهر بعض النتائج من خلال عرض لكافة الوقائع و الأقوال التي من خلالها تتمكن الإدارة من تجميعها، فتقوم هذه الأخيرة من التحقق من بعض الوقائع قبل أن تتخذ قرارها و يتم تحرير سند الملكية لكي يحتج و يعتد به على الجميع، بعد التحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار أو الفعل المتمثل في البحث عن جميع المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع.¹

نستنتج من التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري سواء من خلال القانون 07-02 و المرسوم التنفيذي 08-147 يمكن القول بأن التحقيق العقاري وسيلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الأماكن الغير الممسوحة تتوالاه هيئة إدارية بناء على طلب المعني في حدود إختصاصها يتم وفقا للقانون و بطريقة تقنية و محددة بغية معاينة واقعة الحياة ثم تسليم سند الملكية.²

ثانيا: خصائص التحقيق العقاري :

يتضح لنا من خلال ما تطرقنا إليه في الفرع الاول لمحاولة إيجاد تعريف جامع للتحقيق العقاري أنه يتمتع بجملة من الخصائص يمكن إجمالها فيما يلي :

- التحقيق العقاري إجراء إداري و ذلك من خلال تدخل الإدارة المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري للضمان معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

- إجراء ميداني بالانتقل إلى عين المكان للبحث الدقيق و إجراء تحريات على الحقوق العقارية محل الحياة التي تقوم بها الإدارة، المحقق العقاري من خلال التأكد من المعلومات حول العقار بغرض إثبات حق من الحقوق أو بيان وضع من الأوضاع بتوضيحه على عكس السلبيات التي رتبها عقد الشهرة، التي كانت تتم في غياب الرقابة.³

- هو عبارة عم معاينة لحق الملكية العقارية يقع على الحقوق العينية و على أملاك عقارية.

- يعني فقط مقدمي الطلب و هو إجراء إختياري و جزئي بحيث يعتبر إجراء جوازي يتم لمصلحة المستفيد الذي يمارس حياة صحيحة على عقار فهو غير إجباري و غير ملزم.

1- تعليمة سابقة الذكر.

2- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الاراضي، أطروحة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

البلدية ، 2018، ص 93، 84

3- أمال بومدين، دور آلية التحقيق العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقارية في ظل قانون رقم 07-02، المرجع

السابق، ص 10، 11

-إجراء ذو طابع تقني يظهر الطابع التقني لآلية التحقيق من خلال المرسوم تنفيذي 08-147 لا سيما المادة 05 منه، حيث يتم إسناد المهمة من بداية العملية أو نهايتها إلى المهندس الخبير العقاري في بداية العملية يتولى هذا الأخير إلى إعداد إرفاق الطلب بمخطط طوبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية و تعتبر هذين الوثيقتين من الشروط المهمة بقبول طلب فتح تحقيق عقاري مهما كان نوعه فردي أو جماعي و يكمن الهدف من إعدادهما في تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 السالف الذكر، أما دور المهندس الخبير العقاري في نهاية العملية يقدم الملف المتضمن الطلب و و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت إلى مدير الحفظ.¹

الفرع الثاني : شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

يطبق هذا الإجراء على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر يحوز سند ملكية في مفهوم المادة 02 من قانون 07-02 (يطبق هذا الإجراء على كل عقار لم يخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و من خلال هذه المواد يتبين لنا أن المشرع الجزائري يشترط الإستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط التي سنتناولها فيما يلي :

1-الشروط الخاصة بالعقار :

يتطلب هذا الإجراء شروط تخص العقار المعني و الطبيعة القانونية له، و ينصب على العقارات التابعة للملكية الخاصة و التي تشملها عملية المسح و ليس لحائز بها سندات الملكية، و هذا ما بينته المواد 02 ، 03 ، 04 من القانون المذكور أعلاه بالإضافة إلى أن هذا الإجراء كذلك ينصب على الأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية و هذا ما سيقودنا لشرح هذا الشرط وفق الترتيب التالي :

أ - يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة :

¹حمزة طوبال، الحيازة و التحقيق العقاري كأليتين لإكتساب الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2022 ، ص 53 ، 54

من الطبيعي أن يتم إعتقاد هذا الإجراء الذي يتضمن معاينة الملكية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري، و خاصة أن العقارات لم تشملها عملية المسح بعد وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة 02 فقرة 01 منه ، و تم العمل بهذا الشرط بموجب ما اقتضته المادة الأولى من المرسوم 83 ، 352 المؤرخ في 27 ماي 1983 المتضمن سند إجراء إثبات تقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أثناء إعداد عقد السند في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عملية المسح بها وفقا للقرار الصادر عن الوالي الواقعة في إختصاص البلدية التي يتبعها العقار المعني¹.

ب- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص:

إعمالا بنص المادة 03 من القانون 07-02 السالف الذكر التي تنص على مايلي :
" لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش و الأملاك الوقفية يسلم سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري و يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة."

يستبعد من مجال تطبيق أحكام هذا القانون الملكيات التالية :

ج- إستبعاد الاملاك العقارية الوطنية :

إستثنى القانون المذكور أعلاه في المادة 03 الأملاك العقارية الوطنية (العامة و الخاصة) التابعة للدولة و مجموعتها الإقليمية ، كما تستبعد أراضي العرش عند تطبيق قانون التحقيق و هذا ما أكده المشرع، و قد تم الفصل في الطبيعة القانونية للإراضي العرش و أتبعها للملكية الخاصة للدولة ، و هذا ما اكدته المادة 85 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

د- إستبعاد الاملاك الوقفية :

و تشمل الاملاك المحلية عند التملك بصفة مؤبدة و التصديق للفقراء بالمنفعة أو علا عمل من أعمال الخير، و هذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية و أن الوقف يتميز بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف يزول حق ملكية الواقف و ينحصر حق الموقوف عليه في الإنتفاع بالعين فقط.²

1- عبد العزيز محمودي، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ص ، 302

2- عمر حمدي باشا، أليات التطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 135، 136، 137

بالإضافة إلى الشروط الواجب توفرها في الحياة التي سبق ذكرها في المطلب الأول.
الفرع الثالث : أليات معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري :
أولا : طلب فتح عقاري فردي :

يتم طلب فتح التحقيق بصفة فردية من طرف كل شخص طبيعي او معنوي في أي وقت و هذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 01 من القانون 07-02 و ذلك بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة الأشخاص (شركاء في الشيوخ، و يوجه الطلب في إستمارة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، و يجب أن يتوفر في الطلب مجموعة من البيانات القانونية ، و في هذا الصدد تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 على مايلي

" يبين في طلب فتح التحقيق الفردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل وصل إستلام مايلي :¹

1- الوثائق المتعلقة بصاحب الطلب :

-الإسم و اللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب.

-الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا و إما مالكا في الشيوخ.
-كل الإعباء و الإرتفقات الإيجابية و السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

1- الوثائق المتعلقة بالعقار :

-مخطط الطوبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها².

3-دراسة الطلب :

1- عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كألوية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للإبحاث و النشر العلمي، جامعة الشادلي بن جديد ، طارف، العدد 12، 2020 ، ص 07
2-نسيمة بن مرزوقة، عائشة سناجقي، سندات أثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر جامعة أمحمد بوقرة بومرداس 2019، ص 39

عند استلام الطلب من الطرف مدير الحفظ العقاري الولائي، يقوم بدراسته و فحصه من حيث الصفة التي يتصرف بها الملتمس (حائز، مالك فردي أو على الشيوخ)، كما يتعين عليه التحقق من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع اشغال جارية بخصوص مسح الأراضي.

بعد ذلك يتم فتح ملف يخص له رقم تاريخ و رقم تسجيل في السجل الخاص الممسوك لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري¹.

4- إصدار مقرر فتح التحقيق :

بعد دراسة و تفحص الملف و التأكد أيضا طلب فتح التحقيق بالوثائق التنظيمية يصدر في حال قبول الطلب مقررًا بفتح التحقيق العقاري في اجل أقصاه شهر واحد يسري إبتداء من تاريخ إستلام الطلب مع وجوب أن يتضمن هذا مقرر المحافظ العقاري² بفتح التحقيق البيانات الاتية عملا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 :

-اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري

-موضوع مهمة المحقق العقاري

-تاريخ التنقل إلى الأماكن الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر إبتداء من تاريخ مقرر التحقيق العقاري.

-اسم و لقب و اسم اب صاحب الطلب

-تعيين العقار او العقارات المعنية³

و لضمان إعلام الجمهور بعملية فتح التحقيق العقاري يلتزم مدير الحفظ العقاري للولاية بإرسال المقرر إلى رئيس البلدية الذي يقع في دائرة إختصاصه العقار محل الطلب، و الذي يقوم بدوره بإلصاقه في مقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تاريخ إنتقال

1- فريد بقة، فعالية آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01 2014، ص 121

2- وهاب عياد، مرجع سابق، ص 95

3- شريف ذباح، صالح بالحواس، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج 2022، ص 59

المحقق العقاري إلى عين المكان و ذلك ليتمكن كل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقار محل التحقيق أن يقترب من الحق لإفادته بكافة المعلومات و الوثائق إن وجدت و لا يخفى علينا فائدة هذا الإجراء في الحفاظ على حقوق الغير من الإعتداء عليها.¹

ثانيا : طلب فتح تحقيق عقاري جماعي :

يشترط فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية أن يكون في إطار إنجاز برامج بناء او تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، و هذا على خلاف التحقيق الملمس بصفة فردية الذي يمكن طلب بفتحه في أي وقت طبقا للنص المادة 06 من قانون 07-02 ، و يرجع ذلك إلى تفادي عرقلة هذه البرامج و تسوية وضعية العقارية المعنية بالتحقيق العقاري لدواعي نزع الملكية لصالح المنفعة العامة إذا قنضت المصلحة العامة ذلك، لأن عملية التحقيق الفردي قد يترتب عليها تأخير عملية التحقيق إذ يتوقف القيام بها على طلبها من قبل المعنيين وفق المراحل التالية :²

1-إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري :

طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 " فتقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي لا بد كإجراء أولي أن يتخذ الوالي المختص إقليميا قرار بمبادرة منه بصفة تلقائية، أو بناء على طلب أو اقتراح من رئيس البلدية المختص و ذلك بعد أخذ رأي كل من مدير الحفظ العقاري الولائي ، و حسب الحالة رأي مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية يحدد الوالي في قراره المنطقة أو المناطق المعنية بالتحقيق العقاري، و يحدد مدة 15 يوم التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ بعد ذلك يتم نشر قرار الوالي المتضمن فتح التحقيق في سجل خاص بالعقود الإدارية للولاية.³

¹-نادية قادري، مراحل و إجراء الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16 ، 2017 ، ص 64.

²-بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر جامعة العربي بن مهيدي أم لبواقي، 2020 ، ص 37

³- عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، مرجع سابق،

كما يرسل نسخة منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.¹

2-دراسة طلب فتح التحقيق و تعيين المحقق العقاري:

أ-دراسة الطلب : يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحويل الطلبات المودعة لدى مصالحه إلى اللجنة المشكلة لهذا الغرض، حيث يقيد الطلب في سجل الإيداع الملفات المرقم و المختوم المفتوح خصيصا لعملية التحقيق الجماعية حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.

ب-إصدار مقرر تعيين المحقق العقاري :

في حالة قبول الطلب يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري موقرا بتعيين محقق عقاري، الذي يحتوي بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس العناصر و المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق في العمليات الفردية.²

¹- بسمه عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق،

ص 60

²نادية قادري، مراحل و إجراء الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة

بموجب القانون 07-02، مرجع سابق، ص 641

الخاتمة

في الأخير يمكننا القول أن عملية التطهير عملية شاقة و طويلة فهي ليست بالأمر الهين، و هذا من خلال ما تضمنناه من خلال بحثنا الذي قمنا بتعرف على مختلف الوسائل و الأدوار التي يقوم عليها التطهير العقاري الذي تمارسه البلدية على عقارتها من خلال إبراز أهم الاثار التي يربتها التطهير العقاري و التي تتمثل أهمها في إنشاء السجل العقاري لضمان ملكية الملاك و تحقيق الثبات للملكية العقارية فقد سعى المشرع الجزائري جاهدا من خلال سن قوانين و مراسيم تهدف إلى إكمال من خلفه المسح العام للأراضي باعتباره وتيرة بطيئة بحيث لم تستطع انهاء الاشغال المسحية لولا تدخل التطهير الأمر الذي إستدعى المشرع الجزائري من الإسراع في تطبيق هذه الآلية على مختلف العقارات من خلال تكفل الجهات المحلية أو الإقليمية ألا و هي البلدية من خلال قانون 10-11 بدءا بالتحضيرات الأولية و إنشاء لجنة المسح إلى الإنطلاق الرسمي في الأشغال الميدانية التي تبدأ برسم الحدود الخاصة بالبلدية المعنية بتنفيذ أشغال التطهير و تقسيمها إلى مناطق أو مجموعة أقسام وصولا إلى المراحل الختامية حيث جاء المشرع بعد أكثر من 30 سنة رغبة منه في تفعيل هذه العملية، جعلته يلجأ إلى سن قانون جديد يحمل الرقم 02/07 يتم بموجبه تسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يمسه التطهير بعد و ذلك بموجب طلب يقدمه الأفراد في إنتظار إستكمال العمليات التطهيرية، و بعد ذلك يتم إيداع وثائق المسح كمرحلة ختامية بالمحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري و تطهير الملكية العقارية بغية تحقيق و الحد من المنازعات المتعلقة بها فبمجرد إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية و نشر هذا المحضر على أوسع نطاق يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوحة في صورتها النهائي أو المؤقت و من حصة أخرى يكون إلزاما على المحافظ العقاري من مسك البطاقات العقارية التي تكون مكونة لسجل العقاري و اعداد دفاتر عقارية أو شهادات ترقيم مؤقت للعقارات التي تشملها عملية التطهير العقاري

إلا أن هشاشة التنظيم العقاري و ضرورة التصدي في نتائج الهزيلة التي خلفتها عمليات المسح الأراضي للمرحلة السابقة سنة 1990، دفعت المشرع إلى التفكير في آليات أكثر سرعة و فعالية إلى أن وجد حلا بإعتماده على آليات مادية و قانونية و المتمثلة في

هيئات قاعدية و محلية، التي سبق و أن تعرفنا عليها التي تم توضيح دور إدارة الحفظ العقاري في ذلك بصفتها المسؤولة عن اجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري مع التلميح لدور الثانوي لمصالح أملاك الدولة ثم في الأخير تم تسليط الضوء على الأدوار التي تلعبها إدارة أملاك الدولة في معالجة الوضعيات بالتنسيق مع كلا من إداري المسح و الحفظ العقاري.

أما عن الجماعات المحلية فهي المحرك الأساسي لعجلة التطهير العقاري و هي الركيزة الأساسية التي تؤدي أدوارها جميعا و تساهم في تحقيق تطهير شامل و فعال على كامل عقاراتها كما جاء في مضمون القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن للجماعات المحلية نصيب من هذه الأملاك تماشيا و مبدأ الإقليمية الإزدواجية حيث نجد أملاك خاصة تابعة للولاية و أملاك عامة و أملاك خاصة تابعة للبلدية نتيجة التطورات و التغييرات الحاصلة فإن المشرع الجزائري قد أوجد هذه الآليات المادية التي تساهم في تسيير هذه الأملاك بما يتماشى و المصلحة العامة.

أما عن الآليات القانونية التي أولها المشرع إهتماما كبيرا كأليتين لاكتساب الملكية العقارية أولهما شهادة الحياة و الشهر العقاري، فالحياة تمكن الحائز من القيام باعمال مادية و قانونية على الشيء تجوز حيازته بغية التملك و يصبح المالك مالكا حقيقيا بعد فوات مدة التقادم المكسب لمدة 15 سنة أو 10 سنوات إذا كان حسن النية و له سند صحيح فالحياة هي آلية تطهيرية عززها المشرع من خلال قانون 91-254 الذي تم ذكره سابقا، في نهاية الدراسة نستخلص بأن المسح العقاري يشكل الأساس المادي لسجل العقاري باعتباره مرتبط بشكل وثيق بالملكية العقارية بحيث يعمل على إخراجها من نظام العقاري التقليدي إلى نظام السجل العقاري فهو بمثابة الأداة التقنية و القانونية الفعالة للوصول إلى الأطراف التي جاء من أجلها. حيث قام المشرع الجزائري بسن إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري و التكفل بالإحتجاجات الفورية فيما تسليم سندات الملكية بعيدا عن كل التجاوزات السابقة و بالموزاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام ، و هو بذلك يشكل مسحا مسبقا.

على ضوء ما سبق ذكره و من أجل تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية قصد الحصول على سجل عقاري فإن هناك مجموعة من التوصيات أو الإقتراحات يمكن تقديمها بخصوص الدور الذي تمارسه البلدية في مجال التطهير العقاري أهمها ما يلي.

-إعادة النظر في القانون الذي يحكم تسيير أملاك البلدية نظرا لوجود فراغ تنظيمي و تشريعي فيما يخص أملاك البلدية لأن تسييرها تحكمه نصوص متفرقة هي في الغالب تتعلق بتسيير بما يتماشى و متطلبات و التطورات الراهنة
الحرص على تفعيل الرقابة على الأملاك العامة و الخاصة و الذي يكون محل إستغلال من طرف الجهة المستعملة له حتى لا يكون وسيلة للثراء بالنسبة لها على حساب الجماعات المحلية

-ضرورة وضع قانون خاص بتطهير العقاري باعتباره آلية جديدة و فعالة
توحيد الأجهزة المكلفة بتطهير الملكية العقارية و هي كل من إدارتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري و لما لا جعل هذه الأخيرة من المديرات التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية

-ضرورة وضع شبكة معلوماتية لربط بين إدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية من أجل توحيد العمل بينهما و مواكبة التطور التكويني خصوصا و أن وثائق المسح تتغير حسب التصرفات الواقعة على العقارات

-خلق فروع لمديرية مسح الأراضي على مستوى ما بين البلديات على غرار مفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية حتى يسهل التعامل معها من طرف أصحاب الحقوق المتضررين و كذا لتخفيف العبئ على المديرية

-إعادة النظر في كل ما يعرقل المنظومة التشريعية التي تحكم العقار و ذلك من خلال جعلها مواكبة التطورات الحاصلة في مجال الملكية العقارية
ووضع إجراءات ردية على كل من يتسنى له التعدي على الملكية العقارية للدولة أو الجماعات المحلية لمنع ظاهرة تعشي البناءات الاشرعية التي تعرقل و تؤخر إكمال سير عمليات التطهير

-تعديل القوانين الجبائية بهدف التقليل من مصاريف التسجيل و الشهر العقاريين من أجل تشجيع الأفراد إلى إجراءات نقل الملكية العقارية محل الحياة نظرا لمحدودية القيمة القانونية لتلك الشهادة و نظرا للمشاكل و الأثار التي يمكن أن

تترتب في حالة ظهور المالك الأصلي للعقار تتدعيم الوسائل المادية و البشرية الكفيلة في المساهمة من الإنتهاء من عملية التطهير العقاري لكي تكون امام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة و الإئتمان العقاريين العمل على إنشاء مراكز متخصصة لتدريس المنازعات العقارية لجميع العاملين و الفاعلين في مجال ضبط الملكية العقارية -ضرورة وضع محاكم عقارية متخصصة لحد من المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص سبب عدم تطبيقه الصحيح و فهمه و جهله ضرورة وضع كا الإمكانيات المادية و البشرية في خدمة مسح الأراضي و السجل العقاري للإسراع في تطهير الوضعية العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا : النصوص القانونية

أ/الدساتير:

دستور 1996

ب/ الأوامر:

الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني.

-الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

ج/ القوانين :

-قانون 78-105 المؤرخ في 29 جانفي 1976 المتضمن التسجيل

- قانون 90-25 مؤرخ في 1 جمادى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري

-قانون 90-30 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ أول ديسمبر 1990 تتعلق بالاملاك الوطنية

قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

-قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن معاينة حفظ الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

-قانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 المعدل و المتمم المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

-قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية
-قانون 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ فبراير 2012
يتعلق بالولاية

د/ المراسيم :

-المرسوم 32/73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية
-المرسوم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس
1976 المعدل و المتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
-المرسوم 62/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس
1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
-المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء الإثبات
التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية
-المرسوم التنفيذي رقم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 يحدد كفاءات تنشيط
أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها و كذا جمعها على مستوى
الولاية و المهام الموكلة المحافظة العقارية و كذا تنظيمها.
-المرسوم التنفيذي 212/88 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988 المتضمن شروط التعيين
في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها على أن
المحافظين العقاريين و الوكلاء المفوضون و المراقبون الماليون المساعدون و رؤساء
المكاتب.
-المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم
-المرسوم رقم 90-189 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة
الرسمية 1990.
-المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم
المصالح الخارجية

-المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 المؤرخ في 28 مارس 1991 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخص الهدم و تسليم ذلك.

-المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 15 محرم عام 1416 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991، المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيازة.

-المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي حدد قائمة المناصب العليا الحفظ العقاري.

ه/القرارات :

-قرار رقم 1620028 المؤرخ في 04/06/1998 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا

-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جويلية 2022 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

و/التعليمات :

-التعليمية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري صادر عن المديرية العامة الوطنية

-التعليمية رقم 003 المؤرخة في 29 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادر عن مديرية العامة للاملاك الوطنية.

الكتب :

-حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004.

-حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية ، دار هومة، الجزائر، 2014.

-محمد خيري، العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة 2014، الرباط، دار نشر المعرفة، المغرب 2013.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009.
- محمودي عبد العزيز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

ثالثا: الأطروحات و الرسائل :

أ/ أطروحات الدكتوراه :

- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016
- بوقرة العمري ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 1، 2016
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 15 مارس
- فضية قرتان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة، 2018، 2917.
- كوثر فرجاوي، الحياة و أثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة وهران، بدون تاريخ مناقشة،
- محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر القايد-تلمسان، 2017.
- منى حنيش، الأليات القانونية لتطهير و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة،
- سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس- سيدي بلعباس، 2020/2019

ب/ مذكرات الماجستير:

-أمال بومدين، دور التحقيق العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقارية في ظل قانون 07-02، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد بوقرة العمري، 2019.

-إبتسام دزيري، الأليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلو السياسية، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، 2012.

-ايمان اوباھي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري و مدى فعالية في ضمان استقرار الملكية و دعم الائتمان العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015.

-عبد الغاني بوزتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري_قسنطينة، 2010.

-حازم عروي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر_باتنة، 2010.

-رفيقة سرداني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.

-محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01-كلية الحقوق بن عكنون، 2011.

-فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014

-كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008
-مسعود رويسات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر_باتنة، 2009

ج/ مذكرات الماستر:

- بسمة عرعار، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر جامعة العربي بن مهيدي أم لبواقي، 2020 ، ص 37
-حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2016.

-حمزة طوبال، الحيازة و التحقيق العقاري كأليتين لإكتساب الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2022 ، ص 53 ، 54
-العربي صحراوي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح_ورقلة، 2014

-بلميلود ميخوت، النظام القانوني للدفتري العقاري و دوره في إثبات الملكية العقارية و إشكالاته، مذكرة ماستر، جامعة أحمد دارية-أدرار، 2018،
-داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، 2014

-جمال خالدي، منازعات الدفتري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2017
-جميلة صايكي، أمال تولماتين، دور الإدارة في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة أمحمد بوقرة_ بومرداس، 2019،

-تنوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2014،

- شريف ذباح، صالح بالحواس، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج 2022، ص 59

-صورايا بوخاري، سيليا قادري، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة ماستر،
جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2017،

-صباح الريان علوي، دور المجلس الشعبي البلدي في تحقيق التنمية المحلية،
مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة و الحياة علوم الأرض و الكون،
جامعة محمد خيضر بسكرة

-عماري فوزية، بوبغاية مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية،
مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2015

-علاوة مولود، أحمد خروبي، التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري و مسح
الأراضي، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس_المدينة، 2022،

-عبد الجليل قويدري، ولد الحاج محمد، دور المسح العقاري في تطهير الملكية
العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة أدرار، 2013،

منال كاس يسيرة، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة
ماستير، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015،

-نسيمة بن مرزوقة، عائشة سناجقي، سندات أثبات الملكية العقارية الخاصة في
التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر جامعة أمحمد بوقرة بومرداس 2019، ص 39

-بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري،
مذكرة ماستر، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل، 2018،

-يحي موهوب، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر،
جامعة أكلي محند أولحاج_البويرة، 2013.

-ياسمن قوسم، منال سيغة، الهيئات المتدخلة في سير العقار، مذكرة ماستر، كلية
الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي تبسي_تبسة، 2019.

-رابعاً: المجالات

-رابحي امحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في
المركز الجامعي الوشريسي تسمسيلات، العدد 2، 2018،

-أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات
للبحوث و الدراسات، جامعة ابن خلدون-تيارت ، العدد 6، 2009

-إيمان عيان، (المفعول التطهيري للتسجيل العقاري في تونس و الجزائر)، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة علي لونيبي البلدية 2، العدد 10، 2018

-أوشن حنان ،خلفي وردة، المسح العقاري كإجراء إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ،العدد الثاني، جوان 2017
عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد الثالث، 2018،

- عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للإبحاث و النشر العلمي، جامعة الشاذلي بن جديد ، طارف، العدد 12، 2020 ، ص 07

-رحايمية عماد الدين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، بدون عدد، بدون سنة.

-كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، العدد 3.

المزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة علمية نصف سنوية محكمة تعنى بالبحوث و الدراسات القانونية تصدر عن معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة-غليزان،العدد1، 2019

-ليلى مسطر، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية العامة، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة جيجل، العدد 2، 2022،

-محمد الأمين مستاري، الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور العدد الثالث.

-محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في القضايا و الوثائق البرلمانية، مجلس الأمة، العدد الثامن، بدون سنة النشر.

-نادية قادري، مراحل و إجراء الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16 ، 2017 ، ص 64.

-خامسا: المقالات

-نبيل أوكيد، (شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري)،
مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر العولمة و القانون الوطني، جامعة تيزي وزو،
المجلد 07، العدد 02، جوان 2020.

-هند شعبان،(الإجراءات التقانية و القانونية لتسليم دفتر العقاري)،مجلة الدراسات
الحقوقية، العدد الثامن، د.ن

-سادسا: المقابلات الشخصية

-مقابلة مع السيد (خشخوش مراد) مفتش مركزي لاملاك الدولة، ولاية بومرداس،
2023/04/2.

الفهرس

| الفهرست | |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| أ،ب،ت | مقدمة |
| 06 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية التطهير العقاري |
| 07 | المبحث الأول: مفهوم التطهير العقاري |
| 07 | المطلب الأول: تعريف التطهير العقاري |
| 07 | الفرع الأول: المعاني المختلفة للتطهير و المسح |
| 12 | الفرع الثاني: أنواع التطهير العقاري |
| 14 | المطلب الثاني: الاثار المترتبة عن عميلة التطهير |
| 14 | الفرع الأول: الاثار القانونية المنشئة للحق العيني |
| 16 | الفرع الثاني: إقرار مبدا تطهير الوضعية العقارية |
| 17 | الفرع الثالث: موقف الفقه و القضاء من القوة الثبوتية للسجل العقاري |
| 18 | المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لعملية التطهير العقاري |
| 19 | المطلب الأول: الإجراءات الأولية لرئيس مجلس الشعبي البلدي |
| 19 | الفرع الأول: الاعمال التحضيرية لرئيس البلدية |
| 25 | الفرع الثاني: الاعمال الميدانية التي يتولاها رئيس البلدية |
| 30 | المطلب الثاني: الإجراءات الختامية لرئيس المجلس الشعبي البلدي |
| 30 | الفرع الأول: تكوين و إيداع الوثائق المسحية بالبلدية |
| 35 | الفصل الثاني: الاليات المادية و القانونية لعملية التطهير العقاري |
| 36 | المبحث الأول: الاليات المادية لعملية التطهير العقاري |
| 36 | المطلب الأول: الهيئات القاعدية |
| 36 | الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة |
| 42 | الفرع الثاني: المحافظة العقارية |
| 49 | المطلب الثاني: الهيئات المحلية و دورها في عملية التطهير العقاري |
| 50 | الفرع الأول: مفهوم الجماعات المحلية |

| | |
|----|----------------------------------------------------------------------------|
| 51 | الفرع الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ عملية التطهير العقاري |
| 53 | الفرع الثالث: إختصاصات الوالي في مجال التطهير العقاري |
| 56 | المبحث الثاني: الاليات القانونية لتطهير الملكية العقارية |
| 57 | المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد شهادة الحياة |
| 57 | الفرع الأول: تعريف شهادة الحياة |
| 63 | الفرع الثاني: اليات تدخل رئيس مجلس الشعبي البلدي في اعداد شهادة الحياة |
| 67 | الفرع الثالث: نتائج المترتبة على تسليم شهادة الحياة |
| 69 | الفرع الرابع: منازعات شهادة الحياة |
| 73 | المطلب الثاني: إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري |
| 73 | الفرع الأول: تعريف إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري |
| 75 | الفرع الثاني: شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري |
| 77 | الفرع الثالث : أليات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري |
| 81 | الخاتمة |