جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مـذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنـوان:

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
ابتهال بوعامين

إشراف الاستاذة:
د. منصوري نورة

لجنة المناقشة :

الاستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد "أ"	مشرفا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر"أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مـذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنـوان:

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
ابتهال بوعامين

إشراف الاستاذة:
د. منصوري نورة

لجنة المناقشة :

الاستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد "أ"	مشرفا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد على هذه المذكرة

من أراء


بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والعرفان

أشكر الله عز وجل وأحمده حمدا كثيرا مباركا على النعمة الطيبة النافعة نعمة العلم والبصيرة وعلى منحي القوة والإرادة لإنجاز هذا العمل وإتمامه

أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي الفاضلة الأستاذة الدكتورة منصوري نورة على توجيهاتها العلمية والمنهجية اللغوية التي قدمتها ليكون البحث على ما ينبغي أن يكون عليه، وقد حاولت الالتزام قدر الإمكان بتلك التوجيهات الصائبة.

وشكر آخر أقدمه إلى أعضاء اللجنة العلمية الموقرة، كل باسمه على ما بذلوه نحوي من قراءة رسالتي ومن مناقشتها ومن تصويبها أيضا.

شكر خاص إلى كافة الأساتذة الذين تشرفت بالدراسة عندهم وسهروا على تكويننا ولم يبخلوا علينا طيلة مدة التحاقنا بمقاعد كلية الحقوق والعلوم السياسية.

الإهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام وآخر
دعواهم الحمد لله رب العالمين بعد تعب ومشقة دامت
خمس سنوات في سبيل الحلم والعلم حملت في طياتها
امنيات الليالي وأصبع عنائي اليوم للعين قرة ها أنا اليوم
أقف على عتبة تخرجي اقطف ثمار تعبي وارفع قبتي بكل
فخر فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا
رضيت ولك الحمد بعد الرضا لأنك وفقتني على إتمام هذا
النجاح وبكل حب اهدي ثمرة نجاحي وتخرجي
إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب من دعمني بلا حدود
وأعطاني بلا مقابل الى من علمني أن الدنيا كفاح
وسلاحها العلم والمعرفة داعمي الأول سندي وقوتي
وملاذي بعد الله فخري وإعتزازي أبي الغالي
إلى من جعل الله الجنة تحت اقدامها واحتضنني قلبها قبل
يديها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون
والشمعة التي كانت لي نور في الليالي الظلمات سر قوتي
ونجاحي جنتي أمي الغالية
إلى من ساندني بكل حب عند ضعفي وازاح عن طريقي
المتاعب ممهدا لي طريق زرع الثقة والإصرار بداخلي الى
من شد الله به عضدي فكان خير معين اخوتي
إلى ملائكة رزقني الله بها لأعرف من خلالها طعم الحياة
الجميلة تلك الملاك التي غيرت مفاهيم الحب والصداقة
والسند في حياتي
توأمي

قائمة المختصرات

ج.ر.....جريدة رسمية

د.ط.....دون طبعة

د.د.ن.....دون دار نشر

د.س.ن.....دون سنة نشر

م.ع.غ.ع.....المحكمة العليا الغرفة العقارية

م.....المادة

ص.....صفحة

مـقدمــة

مقدمة

باعتبار العقار أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تشكل العمود الفقري في الاقتصاد العالمي، فهو ليس مجرد قطعة أرض فحسب، بل هو جوهر الحضارات وبناء الأمم حيث يمثل العقار الروح الحضارية والتاريخية للمجتمعات، يحمل في طياته القصص العبقرية الهندسية والفنية والاجتماعية. وبالإضافة إلى ذلك، يعتبر أيضًا موردًا حيويًا للتنمية العمرانية، حيث يسهم في إنشاء المنشآت التجارية والسكنية والصناعية، وبالتالي يعزز من التنمية الاقتصادية وتوفر فرص عمل جديدة للسكان.

وفي لغة القانون والحقوق يتجلى أثر القرار العادل والحكم العادل في استقرار أي مجتمعٍ، من خلال إثبات الملكية العقارية أين تنسجم معقولية الحق والعدل مع مبادئ العدالة الاجتماعية.

في الساحة الجزائرية يمثل إثبات الملكية العقارية معضلة متجددة، تستلزم تحقيق توافق بين الجهات القانونية والجهات الإدارية وذلك لتأمين حقوق المواطنين وضمان سلطتها القانونية، ذلك ان موضوع الإثبات ما هو إلا طريقة لحماية الأصول والثروات العقارية، وتعزيز الاستثمارات وتنمية الاقتصاد الوطني.

كما يعد حافزا قويا لجلب عدة نزاعات وخلافات حول طرق اكتسابه وكيفية إثباته لذلك أخصه المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بعناية كبيرة من خلال سن ترسانة من النصوص والأنظمة في سبيل تحديد إطاره القانوني بدا بتحديد طبيعته وكيفية التصرف فيه وطرق إثباته ، ولعل هاته الأخيرة تشكل عائق كبير تواجهه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وتسوية النزاعات المتعلقة بها، سواء تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في النزاعات المعروضة أمامهم أو تعلق الأمر بمصالح المسح والشهر العقاري وكذا إدارة أملاك الدولة ،وترجع صعوبة إثبات الملكية العقارية في اختلاف المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر بحيث عند تتبع مسار التنظيم العقاري سنلاحظ حتما حجم التعقيدات التي مسته مما جعلت النصوص التي تحكم النشاط العقاري لا تعرف أي انسجام أو دقة وذلك لكثرتها وتبعثرها ضف إلى سرعة تجديدها بما لا يخدم الملكية العقارية ففي العهد العثماني، إتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى أراضي البايلك وأراضي

المخزن وأراضي العرش والملك والأوقاف . أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مردها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية،بحيث كان التشريع العقاري الاستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية والى توحيد النظام العقاري ، وهذا بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار وبعد استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية كان منتظر من السلطة الوطنية غداة الاستقلال أن تدرك البعد الاستراتيجي للتنظيم العقاري، و تبادر بسن قوانين فعالة و نصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية ، و تضمن استقرار في المعاملات العقارية بضبط سندات الملكية دون الاكتفاء بتمديد التشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التشريع العقاري إذ أنه على عكس من ذلك، لغاية صدور دستور 1989 وتغير النظام الاقتصادي من الاشتراكية للرأسمالية أين أصدرت عدة قوانين تعد بمثابة اليات ووسائل لحماية الملكية العقارية وإحاطتها بمجموعة من الضمانات خاصة في مجال الإثبات منها إعتناق مبدأ الرسمية ،إستحداث عملية مسح الأراضي العام رغم أن هاته العملية تعطي نتائجها على الأمد البعيد مما استوجب على المشرع استحداث اليات موازية لها كل هذا في سبيل تدعيم الملكية العقارية واستقرارا معاملاتها .

في سياق الإثباتات القانونية للملكية العقارية، تُعد السندات التوثيقية والقضائية والعرفية والإدارية من الأدلة الأساسية التي يستند إليها القاضي خلال فض النزاعات يحق لكل طرف في النزاع أن يثبت مطالباته بما لديه من أدلة تدعم موقفه، تطبيقًا للقاعدة العامة، أن تسند البينة لمن يدعي حقوقه بناءً على الأدلة المقنعة المتاحة ، حيث يتمحور اهتمامنا في هذا السياق على السندات الإدارية كونها من الأدلة الموثوقة التي تُستخدم لإثبات الملكية العقارية، وهي التي سنركز على دراستها بتفصيل باعتبارها وثائق رسمية تثبت الملكية العقارية وتصدر عن جهات إدارية في الدولة سواء بمناسبة اكتسابها أو التصرف في ملكيتها .

أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع السندات الإدارية أهمية بالغة تكمن في:

تطهير الملكية العقارية و تقليص أجال مسح الأراضي العام ، يظهر ذلك بوضوح من خلال عملية التطهير العقاري المعتمدة من قبل الدولة في الأراضي الخاصة غير الممسوحة ولعل أبرزها يتمثل في إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بمقتضاه يمكن للحائزين بدون سند ، و الملاك الذين لهم سندات ملكية فقدت حداثتها من الحصول على سند ملكية يهيئ لهم فرصة للحصول على رخص بناء بصفة إنتظامية توافق قواعد التهيئة و التعمير ، فضلا عما يحققه من إستقرار عقاري يضمن لهم الحرية في التصرف في أملاكهم العقارية مستقبلا بصفة قانونية و ترتيب رهون لفائدة المؤسسات المالية بما يفيد تجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية.

دوافع دراسة الموضوع:

من الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وآخر موضوعي حيث تتمثل في:

الأسباب الذاتية وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث والإختصاص في المجال العقاري، وأيضا تدعيم المكتسبات العلمية.

الأسباب الموضوعية وتكمن في:

دراسة الأنظمة القانونية التي تخضع لها السندات الإدارية وإبراز أي غموض في أحكامها.

إثراء المكتبة والبحث الأكاديمي في مجال القانون العقاري وتقديم مساهمات جديدة في هذا المجال.

الإشكالية:

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح إشكالية البحث وذلك على النحو التالي:

ما مدى فعالية السندات الإدارية في إثبات الملكية العقارية؟

المنهج المتبع:

الإجابة عن الإشكالية تكون باتباع المنهج الوصفي وذلك لما تتطلبه الدراسة من وصف وتعريف لمختلف جوانب السندات الإدارية، المثبتة للملكية العقارية والمنهج التحليلي لتحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

أهداف الدراسة:

إن دراسة هذا الموضوع ترمي إلى تحقيق أهداف عديدة، نذكر منها:

تمييز السندات الإدارية عن غيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية.
إظهار حجية السندات الإدارية في إثبات الملكية العقارية.
تبيان اشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع نفسه منها مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماجستير بعنوان السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري للطالب الوافي فيصل من جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، نوقشت في السنة الجامعية 2008-2009 ما يميز دراستنا عن دراسته أني قمت بإضافة سند الملكية وفق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

الصعوبات:

مما لا شك فيه أن أي بحث علمي محفوف بصعوبات ومن بين الصعوبات التي واجهتها تشعب النصوص القانونية المنظمة للسندات الإدارية وتشتتها بين مختلف القوانين مما يسبب لنا صعوبة في التحكم بالموضوع.

التصريح بالخطة:

ورغبة منا في الإحاطة بمختلف جوانب البحث وفق أدوات البحث العلمي استعنا بخطة ثنائية متكونة من فصلين تم تخصيص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيم للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وقد قسمته بدوره إلى مبحثين، أعالج في المبحث الأول مفهوم السندات الإدارية والمبحث الثاني تعرضت فيه إلى حجية وأثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

أما الفصل الثاني تم تخصيصه لدراسة أشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية والذي ارتأيت تقسيمه إلى مبحثين، الأول أعرجت من خلاله لدراسة العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية والثاني أعرجت من خلاله لدراسة القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية

المثبتة للملكية العقارية

تتجلى أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بشكل واضح على الواقع العملي حيث ترتكز هذه الأهمية أولا على قيمة العقار ذاته، وتفاعل الدول والافراد معه وثانيا فيما يتعلق بالشق القانوني فإنها تعتبر محورا أساسيا للتشريعات القانونية المتعلقة بالعقارات ضف الى ذلك أنها تشكل الدفوع الأساسية التي يقدمها المحامون في المنازعات العقارية وبالمجل تعد السندات الإدارية عنصر لا غنى عنه في المعاملات العقارية كونها وثائق تحرر وتسلم من قبل الإدارة المسندة لها هذه المهام، وهي محل دراستنا لهذا الفصل حيث سيتم معالجته في مبحثين المبحث الأول خصص لدراسة مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية والمبحث الثاني خصص لمعالجة حجية وآثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

بما أن السند الإداري المثبت للملكية العقارية من اهم السندات والوثائق المعمول بها حاليا لذا توجب علينا معرفة المقصود به، ومن هذا المنطلق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى أربع مطالب المطلب الأول خصص لتعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية أما المطلب الثاني خصص لذكر خصائص السندات الإدارية، والمطلب الثالث عالجنا فيه أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، أما المطلب الرابع خصص لتمييز السندات الإدارية المثبتة للملكية عن غيرها من السندات.

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية. .

وسيتم من خلال هذا المطلب إعطاء الوصف القانوني الدقيق للسندات الإدارية من خلال تعريفها الفقهي في الفرع الأول، وتعريفها القانوني في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف الفقهي

عرفها الأستاذ حمدي باشا السندات على أنها: تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير. [1]

كما عرفها الأستاذ فيصل الوافي: إن السندات الإدارية في مجال العقاري هي عبارة عن قرارات وعقود إدارية، تصدرها الإدارة بمناسبة اكتسابها للأملاك العقارية، أو بمناسبة تصرفها هي في الملكية العقارية وهذه السندات الإدارية تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية إلى جانب كل من السندات التوثيقية والقضائية والعرفية.[2]

كما عرفها أيضا الأستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة على أنها: من أهم المحررات الإدارية التي تشكل دليل إثبات للملكية العقارية الخاصة، العقود التي تعتبر اتفاق مبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود المسلمة من إدارة أملاك الدولة

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر 2003، ص 43.

[2] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر ،2010، ص13.

وبناءا على هذه التعريفات بالرغم من اختلاف الفظها إلا أنها تنصب على نفس[1] المعنى توصلنا إلى تحديد مقصود السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية: بأنها عبارة عن وثائق تحررها الإدارة العمومية والتي تخص القرارات والعقود الإدارية، تصدرها بمناسبة التصرف فيها لفائدة الغير أو اكتسابها للأملاك العقارية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني

إن المشرع الجزائري لم يخص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بتعريفا خاصا فهو اكتفى بتعريف السندات الرسمية فقط، وبما ان السندات الإدارية تدخل ضمن أصناف السندات نسقط عليها نفس التعريف الذي ذكره المشرع من خلال المادة 324 [2] من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي نصت على انه: العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

إلا انه يشد انتباهنا أن المشرع ذكر مصطلح عقد وليس سند، لكن بالرجوع لنص المادة 324 من الامر 58/75 السابق الذكر قبل تعديلها بموجب القانون 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 كان المشرع ينص على مصطلح الورقة الرسمية وليس العقد الرسمي ولعل المشرع راي فيها ترجمة صحيحة لكلمة acte الواردة في النص الفرنسي نظرا لأن مصطلح عقد قد يفيد التصرف القانوني في حد ذاته كما يفيد أداة إثبات هذا التصرف، كما أضيف لنص المادة بعد التعديل مصطلح الضابط العمومي تماشيا مع التشريعات السارية المفعول واللاحقة [3] .

---

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة، الجزائر، 2011، ص67.

[2] المادة 324 من الأمر رقم58/75المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد31، الصادرة في 13 ماي 2007.

[3] خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999-2000، ص26.

ويؤخذ على المشرع الجزائري إستبدال لفظ الورقة الرسمية بلفظ العقد الرسمي ذلك أن الكلمة أخرجت عن مفهومها الأصلي، إذ يقصد بالعقد كل عمل قانوني يتم بتوافق إرادتين بغض النظر عن وسيلة إثباته في حين أنه توجد بعض الأوراق والمحررات لها نفس الصيغة ومنها ما هو مخصص في الأساس لنقل الملكية العقارية دون أن تحرر وفقا لتطابق إرادتين وعليه فإن المادة قبل التعديل استعملت المصطلح الصحيح لما له من معنى شامل وهذا ما ذهبت إليه بعض التشريعات المقارنة في تعريفها للسند الرسمي ومن بينها المشرع الفرنسي[1] من خلال المادة السابقة بعد تعديلها اتضح أنه لصحة السندات الإدارية يستوجب توفر عدة شروط منها:

أولا: أن يصدر السند من طرف مختص بتحريره

ويعتبر هذا الشرط من أهم الشروط بحيث يتم تحديد الأشخاص الذين لهم أهلية قانونية في إبرام التصرفات المتضمنة نقل الملكية العقارية والأشخاص المؤهلين هم:

موظف عام: وهو الشخص المعين من طرف الدولة للقيام بعمل من أعمالها سواء كان مأجورا عليه أو غير مأجور،[2] ويدخل ضمن هذا المفهوم القضاة عند تحريرهم للأحكام القضائية وسائر الموظفين الإداريين المباشرين لإعمالهم في الإدارة العامة.

ضابط عمومي: ويقصد به الموثقين والمحضرين القضائيين ضباط الحالة المدنية والقناصل في حدود اختصاصهم، ويعني هذا أن الشخص يأخذ صفة ضابط عمومي بسبب المهنة التي يمتهنها.[3]

شخص مكلف بخدمة عامة: في حقيقة الأمر هم ليسوا موظفين عمومين وإنما نظرا لأهمية الأعمال المكلفون بها يثبت للأوراق التي يحررونها صفة الرسمية، والقانون يعطي هذه الصيفة للخبراء ورؤساء المجالس الشعبية المحلية المنتخبون.[4]

---

[1] فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص34.

[2] يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، ط2، المؤسسة العمومية للكتاب، الجزائر،1988، ص93.

[3] أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر،2001 -2002، ص13.

[4] أحمد ميدي، نفس المرجع، ص14.

ثانيا: أن يتمتع المختص بتحرير السند بالاختصاص والسلطة

لا يكفي لتحرير السند أن يكون صادرا من طرف أحد المختصين الذين ذكرناهم سابقا بل لا بد أن يكون مصدره قد تصرف في حدود سلطته واختصاصه وتعني السلطة في هذا الصدد ولاية الموظف أو الضابط أو المكلف بخدمة عامة وأهليته، كما يشترط أن تكون قائمة وقت تحرير السند وإلا كان باطلا، أما عن الاختصاص المكاني فيقصد به ألا يتعدى المختصين بتحرير السند النطاق الإقليمي لاختصاصه إلى دائرة اختصاص غيره عند القيام بعملية إصدار السند [1]

ثالثا: وجوب تحرير السند وفق ضوابط شكلية وموضوعية

يعني أن يراعي في تحرير السندات بعض الشكليات التي نص عليها القانون وهذه الأخيرة هي التي تعكس قرينة الرسمية التي يتمتع بها المحرر، إذ تضفي عليه ظاهرا يدل على صحته ويوحي بالثقة [2]، وتختلف هذه الشكليات باختلاف العقود والحقوق المنصبة عنها ويترتب على تخلف شرط منها فقدان العقد لطابعه الرسمي ومن ثم جواز طلب إبطاله وإزالة الآثار المترتبة عليه.

ونظرا لعناية المشرع الجزائري بالملكية العقارية أخضعها للإتباع إجراءات شكلية دقيقة في العقود التي تتضمن نقل أو تعديل أو تغيير ملكية أو حق عيني عقاري تحت طائلة البطلان وفق لنص المادة 324مكرر1 من القانون المدني، كما أنه هناك عدة نصوص أخرى وجبت الشكلية في العقود المتعلقة بالعقارات منها العقود التي يحررها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذ تحرر جميعها في نماذج موحدة بمقتضى نصوص تنظيمية [3].

المطلب الثاني: خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

بعد القيام بتعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، يتضح لنا أنها تتميز بجملة من الخصائص تجعلها سند مميز ومختلف ليس كباقي السندات الأخرى، ولذلك فقد

[1] فريد بقة، المرجع السابق، ص39.

[2] كريم فان، نقل الملكية في عقد بيع عقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، 2011-2012، ص34.

[3] فريد بقة، المرجع السابق، ص40.

آثرنا أن نتطرق إلى هاته الخصائص من خلال أربع فروع هي:

الفرع الأول: وثيقة رسمية

تكتسي السندات الإدارية أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية، ولهذا فقد أحاطها المشرع بعناية خاصة إذ اشترط الشكلية الرسمية فيها خاصة بعد سريان القانون 91/70 المنظم لمهنة التوثيق [1] المؤرخ في 1 يناير 1971، من خلال ما نصت عليه المادة 12 منه والتي تقابلها المادة 324 مكرر1 من التقنين المدني، التي كرست مبدأ الرسمية في جميع السندات المدونة بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971.

وبما أن موضوعنا يخص الملكية العقارية فان، المشرع الجزائري حرص على ضرورة توفر الرسمية وذلك من خلال المادة 29 من التقنين 25/90 المتضمن التوجيه العقاري[2] التي تنص على أنه "تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " فالرسمية تعد وسيلة ضرورية في كل المعاملات التي ترد على الملكية العقارية، أو حق من الحقوق العينية العقارية، وعليه إذ لم يتم إفراغ التصرفات العقارية في الشكل الرسمي تكون باطلة بطلانا مطلقا.[3]

الفرع الثاني: صادرة عن هيئة إدارية

ذكر فيما سبق أن السند الإداري هو عبارة عن قرار أو عقد يصدر من شأن الإدارة، سواء بمناسبة إكسابها أو تصرفها في ملكيتها العقارية فالسند الإداري تصدره جهة إدارية في الدولة ويقصد بالجهة الإدارية الجهات التي تخضع للقانون العام سواء في تصرفاتها أو في منازعاتها وأهم هذه الجهات الدولة، ممثلة في الوزارات أو في مجموع المرافق المسيرة من قبل الوزارات أو الولاية أو البلدية.

وبالتالي يتم تحرير السندات الإدارية من قبل موظفين عمومين مخولون لذلك الغرض

---

[1] الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، عدد107، الصادرة في 1970/12/25، ملغى.

[2] قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 49، 1990.

[3] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص86.

حيث سنتناول أهمهم [1] من خلال ما يلي:

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

فرئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر الممثل القانوني للبلدية، وبذلك هو الشخص المؤهل لتحرير العقود والتصرف في الملكية العقارية للبلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة بالإضافة إلى هاته المهام فرئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإبرام المناقصات والمزايدات ورفع الدعاوي وقبول الهدايا والوصايا كما يتولى الحفاظ على الحقوق العقارية المملوكة والمنقولة للبلدية.[2]

ثانيا: مدير الأملاك الدولة

يتم تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 65/91المؤرخ في 1991/03/02المعدل والمتمم [3] بموجب المرسوم التنفيذي 15/98 المؤرخ في 2015/04/04

يشرف على تسير أملاك الدولة مدير ولائي، يتم تعينه بموجب مرسوم صادر عن رئيس الحكومة ومن بين المهام المنوطة إليه تحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية ومدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية. [4]

ثالثا: مدير الشؤون الدينية والأوقاف

قامت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف فيما يتعلق بتسيير الأملاك الوقفية في الجزائر حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، بإسناد هاته المهام للجنة الأوقاف التي تنشا بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلتها ومهامها وصلاحياتها.

---

[1] فيصل الوافي، المرجع السابق، ص14.

[2] عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دار ريحانة، الجزائر، 1999، ص143.

[3] المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، معدل بالمرسوم التنفيذي 94-117، المؤرخ في 1994/06/01، والمرسوم التنفيذي 15/98 المؤرخ في 2015/04/04، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

[4] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص45.

رابعا: المحافظ العقاري

هو موظف عام يخضع لقانون الوظيف العمومي وتابع لوزارة المالية تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية تدعى المحافظة العقارية.[1]

ويمارس المحافظ عدة مهام حددتها المادة 03 من المرسوم63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تتمثل في فحص العقود المقدمة للشهر وأعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية وإجراء الشهر العقاري ...الخ.

فبالإضافة لهاته المهام عهد المشرع للمحافظ العقاري إصدار قرارات بمثابة سندات مثبتة للملكية العقارية، إذ يتولى بناءا على قرار من المدير الولائي للحفظ العقاري إعداد وتحرير سندات الملكية لفائدة المستفيدين من عملية التحقيق العقاري وفقا لما تقتضيه أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.[2]

كما يتولى في إطار أحكام المرسوم 63/76السالف الذكر ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بعد استلامه وثائق المسح وبتالي إعداد الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بقرار صدر في 05/27/ 1976 عن وزير المالية يتضمن تحديد نموذجا للدفتر العقاري ومنه تسليمه للملاك وأصحاب الحقوق.

الفرع الثالث: يهدف لتحقيق مصلحة عامة

بالمجمل أن الهدف من وراء وضع السند الإداري في إطاره القانوني هو تنظيم الملكية العقارية سواء كان السند قرار أو عقد ففي كل الحالات يهدف لتحقيق المصلحة العامة، ولعل أبرز شكل من أشكال الصالح العام الذي تقوم به الإدارة هو قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي من خلاله تتمكن الدولة من مشاريع أو مرافق عامة تخدم المجتمع شرط تقديم

[1] محمد كنازة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع مؤسسات إدارية ودستورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2005-2006، ص26.

[2] قانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

تعويض عادل ومنصف لأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم وفق ما جاء به القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 عامة الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.[1]

والشكل الآخر من أشكال الصالح العام الذي تقوم به الإدارة هو عقد بيع الأملاك العقارية لإحدى الهيئات باعتبار الدولة أكبر مالك عقاري، فهي تسعى من خلال هذا البيع إلى توسيع دائرة التعاملات في الأملاك العقارية وتشجيع السوق العقارية وإحداث نوع من الاستثمار وتشجيعه.

وفي الأخير يظهر لنا ارتباط السند الإداري بالمصلحة العامة ودوره في إثبات الملكية العقارية وتنظيم السوق العقارية وتوسيع دائرة المعاملات العقارية وتلبية الاحتياجات العامة لأفراد فيما يخص التملك.[2]

الفرع الرابع: إثبات الملكية العقارية

السندات الإدارية في التشريع الجزائري من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية إلى جانب كل من السندات التوثيقية والقضائية أو العرفية، فهذه السندات تثبت الملكية العقارية بعد شهرها في المحافظة العقارية فمثلا قرار نزع الملكية للمنفعة العامة أو قرار دمج الاحتياطات العقارية يصبح سند مثبت للملكية العقارية بعد شهرها في المحافظة العقارية، بالإضافة إلى القرارات فالعقود الإدارية تعتبر هي الأخرى سندا لإثبات الملكية العقارية خاصة وأن مديرية أملاك الدولة هي من تحررها باعتبارها موثق الدولة أو رئيس البلدية بالنسبة للعقارات التي تباع للخواص عن طريق الوكالة العقارية التي تبرم عقودها عند الموثق ومن هنا يتضح لنا أن،القرارات أو العقود الإدارية التي تمثل سندا إداريا تعتبر دليل إثبات بعد إجراء شهرها وبذلك فهي اهم السندات المثبتة للملكية العقارية.

[1] القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر، عدد21، سنة 1991.

[2] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشيخ العربي التبسي، 2008-2009، ص17-18.

المطلب الثالث: أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تحتل السندات الإدارية مثبتة للملكية العقارية أهمية بالغة في مجال الإثبات العقاري من بين مختلف السندات الأخرى لذا سنعرج على أهميتها في مجال إثبات الملكية من خلال هذا المطلب ويمكن تلخيصها في:

باعتبار أن للعقار أهمية بالغة سواء بالنسبة للأفراد و الدولة وهذه الأخيرة تحاول دائما من خلال الكم الهائل من القوانين التي تصدرها إلى إحداث نوع من التطهير العقاري و ذلك من خلال القيام بعملية المسح العقاري أو من خلال صدور قوانين كقانون عقد الشهرة أو شهادة الحيازة أو غيرها، ولهذا وضع سند قانوني لتنظيم التعاملات العقارية خاصة وأن هنالك معاملات تتم بطريقة عرضية فالدولة من خلال القرارات التي تصدرها كقرار نزع الملكية للمنفعة العامة تكسب عقارات وتدخلها ضمن ملكيتها من خلال إضفاء صفة الرسمية على هذا القرار من يوم صدور إلى غاية تنفيذه وشهره. [1]

وكذلك تظهر أهمية السند الإداري المثبت للملكية العقارية الذي يعد أحد الدعائم التي ترتكز عليها الدولة من خلال تطهير العقارات الغير ممسوحة ،أبرز مثال يتمثل في إجراء التحقيق العقاري الذي ينتهي بتسليم سند الملكية بموجب القانون07- 02 المؤرخ[2] في 27 فيفري 2007الذي يعتبر احد اكثر الأليات فعالية وسرعة في المناطق الغير ممسوحة يمكن بمقتضاه الحائزين لعقارات بدون سند و الملاك الذين لهم سندات فقدت حداثتها أي لم تعد تعكس وضعية العقار الحالية ،من الحصول على سند ملكية يهيئ لهم فرصة الحصول على رخصة بناء متوافقة مع قواعد التهيئة والتعمير فضلا عما يحققه من استقرار عقاري يضمن لهم الحرية في التصرف في أملاكهم العقارية مستقبلا بصفة قانونية وترتيب رهون لفائدة المؤسسات المالية بما يفيد تجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية .[3]

---

[1] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، المرجع السابق، ص18.

[2] قانون رقم 02/07، السابق الذكر.

[3] لزرق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون مدني، كلية الحقوق، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، 2017-2018، ص358.

ولعل في الوقت ذاته السند الإداري أقوى سند في مجال إثبات الملكية العقارية لاعتباره صادر من جهة إدارية مختصة في الدولة وخاصة أن المعاملات الإدارية تتسم بطول إجراءاتها وتعقدها، بالإضافة إلى أن هذا السند لا يصدر إلا بعد أن يتضمن كل البيانات والشكليات القانونية على غرار إضفاء الرسمية عليه بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية لاكتسابه الحجية في مواجهة الكافة.

وفي الأخير فالسند الإداري سواء كان يأخذ شكل قرار صادر بإرادة منفردة، أو عبارة عن عقد تبرمه الإدارة مع أطراف أخرى يحتل أهمية كبيرة في مجال الإثبات العقاري بين مختلف السندات الأخرى.[1]

المطلب الرابع: تمييز السندات الإدارية عن غيرها من السندات

تعتبر السندات الإدارية أحد أهم السندات المثبتة للملكية العقارية غير أن، هناك سندات أخرى تثبت هذه الملكية ولترسيخ مفهوم السندات الإدارية أكثر كان لابد من معرفة ما يميزها عن غيرها وسيتم تبيان الاختلاف بين هاته السندات والسندات الإدارية ضمن الفروع التالية:

الفرع الأول: تمييز السندات الإدارية عن السندات التوثيقية

كما ذكرنا سابقا أن السندات الإدارية هي تلك السندات التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير.[2]

أما السندات التوثيقية هي تلك السندات التي تحرر بمعية موثق يجسد فيه اتفاق طرفين بشأن عقار أو حق عيني عقاري، أي أنها محررات تعبر عن تطابق الإيجاب والقبول

[1] فيصل الوافي، سندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، مرجع سابق، ص 19.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد الثاني، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص110.

حول جميع المسائل الجوهرية والثانوية في العقد ويشترط فيه توافر أهلية التصرف بين لدى الطرفين [1] .

كما يمكن تعريفها أيضا بانها تلك المحررات بمعرفة موظف عام.[2]

إن السندات التوثيقية أو السندات الإدارية التي تكون في شكل عقد أو قرار يندرجان ضمن السندات الرسمية ومن هنا تتشكل نوع من الصعوبة في التفرقة بينهم إلا انهم ينفردوا بنوع من الخصوصيات نذكر منها:

أولا: من حيث النظام القانوني

الفرق بين السندات التوثيقية والسندات الإدارية في كون هاته الأخيرة تخضع في تنظيمها للقانون العام وبالتحديد القانون الإداري كون الإدارة طرف فيها، على غرار السندات التوثيقية التي تخضع في تنظيمها للقانون الخاص لهذا تدعى بالعقود الرسمية، وكون الإدارة طرف في السند الإداري يمنحنها هذا الوصف سلطة وسيادة عن السندات الأخرى لذا نجد في العقود الإدارية شروطا استثنائية غير مألوفة بالنسبة للعقود المدنية والإدارة تهدف من خلالها تحقيق المصلحة العامة.[3]

ثانيا: من حيث الجهة المختصة بالفصل في النزاع

بموجب دستور 1996 تبنى المشرع الجزائري نظام الازدواجية القضائية الذي يتمثل في نظام القضاء العادي والقضاء الإداري وهذا الأخير يتمتع بنوع من الاستقلالية عن الآخر على مستوى كل درجات التقاضي[4]. مما جعل السندات التوثيقية الجهة المختصة بالنظر في منازعاتها المتعلقة بفحص مشاريعها يؤول للقضاء العادي، حتى لو كانت الإدارة طرف فيها بما أن العقد محرر وفق قواعد القانون الخاص.[5]

---

[1] مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2014، ص220.

[2] عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مجلة العمران، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني العمران، جامعة باجي مختار عنابة 04-05 جوان 2000، ص90.

[3] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، مرجع سابق، ص20.

[4] عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص50.

[5] عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، ط 1، دار النهضة العربية، مصر، 1998، ص456.

أما السندات الإدارية فيؤول الاختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة بها إلى القضاء العادي لكن لا يجب أن يترجم هذا الكلام إلى أن ما تبرمه الإدارة من عقود هو عقدا إداريا خاضع للقانون الإداري وبالتالي منازعاته تؤول للقضاء الإداري، بل يشترط أن تبرمها الإدارة بصفتها صاحبة سلطة عامة تتمتع بامتيازات تنعكس على بنود العقد من خلال الشروط الاستثنائية والغير مألوفة التي تردها فيه وفق ما نص عليه قرار رقم:1919840 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة في 08 ماي 2000.[1]

الفرع الثاني: تمييز السندات الإدارية عن القضائية

تعد السندات القضائية نوع من أنواع السندات المثبتة للملكية وهي عبارة عن أحكام قضائية، وعند استقراء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد المشرع الجزائري لم يعرفه بل ذكر أن مفهومه يشمل ويتوسع إلى الأمر والحكم والقرار، تاركا أمر تعريفه للفقه القانوني فهناك من عرف الحكم القضائي على انه كل ما يصدر من المحاكم للفصل في النزاعات وبغية إيجاد حد لها.[2]

ومن هذا المنطلق يمكننا تعريف السند القضائي المثبت للملكية العقارية بأنه: ذلك الحكم الصادر في دعوى الملكية العقارية وبصورة خاصة الحكم الفاصل في أصل الحق العيني المترتب على العقارات.[3]

وبالتالي بما أن هاته الأحكام صادرة من طرف هيئات قضائية فهي سندات رسمية لها حجية الإثبات لعقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، ومن بين هاته الأحكام نجد حكم رسو المزاد وحكم ثبوت حق الشفعة.[4]

---

[1] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص69.

[2] عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، ط1، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص198.

[3] لزرق بن عودة، مرجع سابق، ص246.

[4] عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحررات العقارية الواجبة الشهر، د ط، المكتب العربي الحديث، مصر، 2004، ص62-63.

وهذا يدل على أن السندات القضائية والإدارية يتشبهان في إثبات الملكية العقارية كون أن كلاهما يدخلان ضمن السندات الرسمية المعتد بها في إثبات الملكية، غير انه لهم عدة نقاط يختلفون فيها نذكر منها:

أولا: من حيث الشكل

كون السندات القضائية تأخذ شكل أحكام تصدر من جهة أو هيئة أهل لها القانون ذلك الاختصاص القضائي بمعنى ان هذا الحكم القضائي صدر من محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا ومختصة للنظر في خصومة رفعت إليها وفق قواعد المرافعات[1]، وبالتالي الاختلاف بين السندات الإدارية والقضائية يكمن في الشخص الذي يقوم بتحريرهم فالسندات الإدارية تحرر من قبل موظف عام مختص، بينما القضائية تحرر من قبل قضاة وكذلك في كون أن الأحكام والقرارات تستلزم أن يتضمن مضمونها عدة عناصر نذكر منها الديباجة والوقائع الأسباب ومنطوق الحكم.[2]

ثانيا: من حيث الحجية

إن الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية يجب أن تكون مسببة وأن تتضمن لزوما جميع البيانات المتمثلة في الديباجة الوقائع الأسباب الحيثيات ...الخ بحيث يثور إشكال بشأن تنفيذ هذا الحكم أو القرار الفاصل في ملكية عقارية أو حق عيني عقاري يرجع عادة لعدم مراعاة هاته البيانات، خاصة تحديد العقار مساحته نوعه حدوده سند الملكية مما يؤثر على إجرائي المسح والشهر العقاري بحيث يصبح الحكم نهائي ولكن غير مشهر لسبب ما ،وهذا يجعل الحكم أو القرار لا ينقل الملكية العقارية أو الحق العيني لأنها لا تكون إلا بالشهر العقاري لأنه إذا كان الإشكال نفس ما ذكرناه سابقا للمحافظ العقاري أن يرفض إيداعه على مستوى المحافظة العقارية ولا يرتب أثر إلا بالنسبة للأطراف، كما هو الشأن بالنسبة للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بحيث يجب أن تشهر في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية لكي تكتسب الحجية وتكون محل احتجاج فيما بين المتعاقدين.[3]

---

[1] أحمد أبو وفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط 6، منشأة المعارف، مصر، د ت ن، ص24.

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 71.

[3] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، المرجع السابق، ص28-29.

الفرع الثالث: تمييز السندات الإدارية عن السندات العرفية

عند استقراء أحكام القانون المدني نجد المشرع لم يعطي تعريفا للسند العرفي بل اكتفى بتعريف السند الرسمي فقط لكن بمفهوم المخالفة فإن السند العرفي هو ذلك السند المحرر من غير الأشخاص المؤهلين المذكورين في المادة التي تعرف السند الرسمي، أو من أطرف خارج مهامهم القانونية وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني[1] بنصها عليه أنه: " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف."

هذا وقد تعددت التعاريف الفقهية للسند العرفي فهناك من عرفه على أنه:

ذلك السند الصادر من الأفراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ولا يخضع لشكلية معينة عند تحريره.[2]

وأيضا من عرفه بأنه كل ورقة مكتوبة يحررها أطراف عادين دون تدخل أطراف رسمية.[3]

وعرفت كذلك بأنها تلك الأوراق التي صدرت من ذوي الشأن، ويثبت فيها واقعة قانونية وموقعة من طرف الشخص الذي يحتج بها عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة إصبعه.[4] والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطرافها، ولها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير.[5]

على عكس السندات الإدارية التي تحرر من قبل أشخاص مؤهلين بذلك في إطار حدودهم وصلاحياتهم القانونية.

وبالتالي نقطة التشابه بين السندات العرفية والإدارية هي انهم يدخلون ضمن ادل الإثبات للملكية العقارية إلا أن لهم عدة أوجه إختلاف نذكر منها ما يلي:

---

[1] المادة 326 مكرر2 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

[2] علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2005، ص238.

[3] الجيلالي عجة، مدخل العلوم القانونية نظرية الحق، د ط، برتي للنشر، الجزائر، 2009، ص564.

[4] محمد صبري السعدي، الواضح في نشر القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص66.

[5] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص77.

أولا: من حيث الشكل

إن طبيعة وشكل السند العرفي تتمثل في كونه بسيطا وسهلا في إجراءاته ولا يستغرق وقتا طويلا ولا يتطلب تكاليف وأعباء كبيرة، كما لا يخضع لقواعد صارمة في تحريره فالشرط الوحيد لصحته هو التوقيع إذ يعتبر العقد العرفي صادر عمن وقعه.[1]

وفق هذا المفهوم أصبح الأفراد يتعاملون بموجب السندات العرفية التي تحرر من قبل أطراف العقد والعزوف عن السندات الإدارية لخضوعها لقواعد صارمة في تحريرها، كأن تحرر من قبل أشخاص مؤهلين قانونا ولصعوبة إجرائها.[2]

ثانيا: من حيث الحجية

تتميز السندات الإدارية عن العرفية بأنها من اقوى السندات حجية وإثباتا وهذا راجع لكون السندات الإدارية تصدر من جهة مختصة قانونا ولا تسقط حجيتها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، على عكس العقد العرفي الذي تكون له الحجية على الغير في حالة أن يكون له تاريخ ثابت[3] وفق ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني بنصها أنه:

لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت.

والعقد العرفي لا يكون له حجية في بعض الحالات تتمثل في:

-في العقارات التي شملتها عملية المسح لأن الحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بموجب سندات رسمية.

-في العقارات التابعة لأملاك الدولة لأنها تخضع لمبدأ عدم إمكانية التصرف فيها بعقود عرفية.

-في العقارات التي تم اكتسابها بموجب سندات رسمية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو أحكام قضائية.

---

[1] محمد زهدود، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق اخر تعديلات، د ط، د د ن، الجزائر، 1991، ص34.

[2] حسين بطيمي، الكتابة الرسمية للإثبات في الشريعة الإسلامية والتقنين المدني، مجلة الموثق تصدر عن غرفة الموثقين، عدد 02، أوت 2001، ص23.

[3] عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص147.

أما السندات الإدارية فيكون لها الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية بمجرد القيام بإجراء الشهر على مستوى المحافظة العقارية.[1]

[1] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص27.

المبحث الثاني: حجية وآثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

يقوم السند الإداري في إثبات التصرفات العقارية بافتراض يفيد أن ما ورد في هذا السند صحيح وينتج آثاره القانونية سواء على الأطراف أو على الغير حتى إثبات ما يخاف ذلك، ولتفصيل حجية وآثار السندات الإدارية على نحو دقيق استلزم الأمر تقسيم هذا المبحث إلى أربع مطالب تناولنا في المطلب الأول حجية السند الإداري المثبت للملكية العقارية بالنسبة للأطراف وخلفهم ،أما المطلب الثاني خصص لدراسة حجية السند الإداري المثبت للملكية العقارية بالنسبة للغير، ثم نتكلم في المطلب الثالث عن أثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للأطراف ونعرض في المطلب الرابع حجية السند الإداري المثبت للملكية العقارية بالنسبة للغير.

المطلب الأول: حجية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة لأطراف وخلفهم

نقتضي بهذا الصدد أن نعرض حجية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية كونها تعد أمرا ضروريا لسلامة العمليات القانونية التعاقدية، ويشمل نطاق الحجية مجالين الأول بين الطرفين وخلفهم والثاني الغير ويقتضي هذا الكلام أن نعرض في هذا المطلب حجية السنة الإداري بالنسبة للأطراف وخلفهم.

تنص المادة 324 مكرر6 على أنه: يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم يبن الأطراف المتعاقدة وورثتهم ذوي الشأن.[1]

غير أنه في حالة شكوى بسب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا.

تنص المادة 324 مكرر 7على انه: العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا بيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء.[2] ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبداية للثبوت.

---

[1] المادة 324 مكرر6 من الأمر 75/ 58، السابق الذكر.

[2] المادة 324 مكرر 7 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

يتبين من قراءة المادتين أعلاه أن السند الإداري المثبت للملكية العقارية وباعتباره سند رسمي معد من قبل إدارة عمومية مختصة قانونا في هذا المجال ومحرر وفق الشكل القانوني، فإنه يعتبر حجة على الأطراف وخلفهم العام والخاص وأن هذه الحجية مستمدة من قرينة الرسمية التي توحي بالثقة والائتمان العقاريين.

وترتيبا على ذلك فإنه متى كان السند الإداري صادر من موظف عام مختص ومؤهل قانونا لتحريره وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وكان شكله الخارجي (السند الإداري) يوحي بصحته وسلامته المادية فإنه يكون حجة على الكافة إلى أن يثبت تزويره أو يثبت ما يخالفه.

على أن هذه الحجية لا تكتمل ولا تكون لها قوة في الإثبات إلا باتباع الإجراءات الشكلية اللاحقة على تحرير السند الإداري، ونقصد بذلك عمليتي التسجيل الجبائي والشهر العقاري للسند[1]، ومعنى ذلك أنه لا يكون للسند الإداري حجة فيما بين الأطراف وخلفهم إلا إذا كان السند مسجل في مصلحة التسجيل والطابع ومؤشر عليه في البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

إن من خلال استقراء نص المادة 324 مكرر 5 التي جاءت بانه[2] :يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني ،أن هاته المادة يكتنفها العديد من الغموض والالتباس على اعتبار أن المشرع الجزائري على غرار نظيره الفرنسي لم يفرق بين البيانات التي تصل فيها الحجية إلى حد الطعن بالبطلان و أقر على البيانات التي تصل الحجية فيها إلى حد الطعن بالتزوير، ونظرا لأهمية هذا العنصر كان واجبا علينا التنويه إليه في هذا الصدد كون أن البيانات الواردة في السند الإداري ليست على قدر واحد من الأهمية إذ تختلف من حيث الحجية وقابلية الطعن بالتزوير إلى بيانات ذات الحجية المطلقة وبيانات ذات حجية نسبية سيتم التفصيل فيها كالتالي :

الفرع الأول: البيانات ذات الحجية المطلقة

تشمل كل البيانات التي يدونها الضابط العمومي بحكم وظيفته ومهامه أو ما وقع من

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص 359.

[2] المادة 324 مكرر5 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

ذوي الشأن بحضوره وتحت سمعه وبصره، كصدور السند من الموظف العام ببيان اسمه ولقبه وصفته وحضور الأطراف والتأكد من هويتهم وأهليتهم ببلوغ سن الرشد القانوني وسلامة إرادتهم وتاريخ السند وتوقيعه من قبل الأطراف والموظف العام فكل البيانات وما يماثلها تعتبر بيانات رسمية.

يتمتع السند الإداري على إثرها بحجية مطلقة بحيث، لا يكون الطعن فيها إلا بالتزوير وعلة ذلك أن المشرع اعتبر الموظف العام الذي يتولى تحرير السند الإداري بمثابة شاهد ممتاز تتميز شهادته بقيمة استثنائية فيما قام بصياغته في السند. [1]

الفرع الثاني: البيانات ذات الحجية النسبية

تشمل كل التصريحات التي تصدر من ذوي الشأن وتكون لها علاقة مباشرة بالسند ويدونها الموظف العام بناءا على مسؤوليتهم وعلى ذلك إن كان الموظف مختص بجمع الاستدلالات أو الجرد فحسب دون إجراء التحقيق فان ما يتخذه من إجراءات وما يدونه بشأنها يكون قابلا لإثبات العكس دون الحاجة إلى الطعن بالتزوير، ذلك أن محاضر جمع الاستدلالات ومحاضر الجرد ذاتها وبحكم طبيعتها وكونها معدة لمجرد جمع الاستدلالات والجرد تمهيدا لتمحيصها بواسطة السلطة المختصة فإنها لا تكتسي الحجية المطلقة ،وإنما تكون خاضعة للمناقشة والتمحيص وقابلة لإثبات ما يخالفها بالوسائل القانونية المقررة .[2]

يفهم مما تقدم أن جوهر التفرقة بين البيانات ذات الحجية المطلقة وذات الحجية النسبية يكمن في اعتبار أن كل ما يتعلق بالمساس بأمانة وصدق الموظف العام المكلف بإعداد وتحرير السند الإداري حسب ما جرى عليه حكم المادة 324 من القانون المدني لا يمكن الطعن فيه، إلا بإدعاء التزوير أما ما زاد عن ذلك من بيانات فيكفي إثبات عكسها بالطرق القانونية المقررة في الإثبات.

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص360.

[2] قرار م ع غ ع ملف رقم 202764، الصادر بتاريخ 2000/09/27، منشور بالمجلة القضائية، عدد1، لسنة 2003، ص 309.

المطلب الثاني: حجية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للغير

لا تقتصر حجية السند الإداري على الأطراف وخلفهم بل تشمل نطاق آخر يسمى الغير والذي يمكن تلخيصه فيما يلي:

إن حجية السند الإداري في مواجهه الغير هي نفسها الحجيه المقررة بالنسبة للأطراف وخلفهم حيث يسري التصرف القانوني المدون به في حق كل شخص سواء كان هذا التدوين للانعقاد أو للإثبات.

وعليه تسري حجية السند الإداري على الغير إلا في حالة التزوير المنصوص عليها قانونا وبالضبط في نص المادة 324مكرر5من القانون المدني والتي جرت صياغتها على النحو التالي: «يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

ويفهم من هذه المادة أن حجية السند الإداري لا تقتصر على أطراف التصرف وخلفهم وإنما تمتد إلى الكافة على أنه يتعين لبيان هذه الحجية في مواجهة الغير إجراء نفس التفرقة التي أجريناها سابقا بين نوعي البيانات التي يتضمنها السند الإداري.

ففيما يخص البيانات التي أثبتها الموظف العام بمعرفته وفي حدود سلطته واختصاصه فلا يمكن الطعن فيها إلا عن طريق الادعاء بالتزوير.

أما باقي البيانات الأخرى التي يحررها الموظف العام استنادا إلى تصريحات ذوي الشأن فإنه بإمكان الغير إثبات ما يخالفها باتباع القواعد العامة المقررة في الإثبات.[1]

وأي ما كان الأمر، إذا كانت حجية السند الإداري باعتباره سند رسمي، هي حجية على الكافة بما فيهم أطراف التصرف وخلفهم والغير، فإن هذه الصفة –الرسمية –لا تكفي لإثبات ما تضمنه ذلك أن حجيته تبقى متوقفة على تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع وشهره بمصلحة الشهر العقاري، وبالرجوع إلى أحكام القضاء يتبين أنه استقر على ذات المبدأ، إذ استلزم لكي يكتسي السند الإداري الحجية ويكون محل احتجاج فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، ضرورة أن يكون مشهرا في مجموعة البطاقات العقارية.

ومن قبيل ذلك ما قضت به المحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 27 جانفي 1999 والذي جاء فيه ما يلي: حيث أنه من المقرر قانونا أنه لا تنتقل الملكية والحقوق

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص361.

العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر.

وحيث أنه من الثابت قضاء كذلك أن تقدير الأدلة والترجيح بينها هو من المسائل الموضوعية التي تخضع لرقابة قضاة الموضوع ولا معقب عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا طالما أقاموا قضائهم على أسباب سليمة تكفي لحمل ما قضى به.

وحيث أنه لما كان ذلك ، و كان البين من القرار المنتقد أنه قد عولج فيما ذهب إليه على أن الوثائق المقدمة من قبل المستأنف عليه (الطاعن) فهي وثائق إدارية غير مؤهلة لمنافسة الوثائق الرسمية و يعنى بذلك قرار الإستفادة المؤرخ في 10-02-1982 و العقد الإداري المؤرخ في22//08 1994 المقدمين من قبل المستأنف عليه غير مشهرين ، و هو ما تؤكده مراسلة المحافظ العقاري المؤرخة في 10 /10 /1995 التي يستشف منها أن العقد الإداري المحتج به من قبل المستأنف عليه رفض إشهاره بسبب أن نفس القطعة الأرضية تم بيعها للمستأنف (المطعون ضده) بموجب عقد إداري تم إشهاره رسميا وهو ما لا يتوفر في عقد المستأنف . وهذا الرد كاف السلامة ما قضى به المجلس خصوصا وأن له أصله الثابت بأوراق ومستندات الدعوى، ويفيد بوضوح مناقشة ودراسة جميع الوثائق المقدمة من الطاعن منا يضحى معه هذا الفرع غير مؤسس.

وأيضا ما قضت به في قرار لاحق صادر عنها بتاريخ 28 فبراير 2001 والذي جاء فيه ما يلي[1]:" علاوة على أن القرار المطعون فيه لم يكرس الإعتداء أو الإستلاء على ملك الدولة، ذلك أن قضاة المجلس لاحظوا أن ملكية القطعة المتنازع عليها لم تنتقل إلى الطاعن لعدم شهر العقد الإداري الذي يحتج به، وتبعا لذلك قضوا برفض دعواه الرامية إلى طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عليها".

وهو نفس المبدأ الذي كرسته في قرار آخر صادر عنها في 02/28/ 2001 والذي جاء فيه ما يلي[2]:" ولكن حيث أن المجلس اعتمد على حق على العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية الذي يحتج به المطعون ضده، ذلك أنه ينقل قانونا ملكية العقار، ولم يعتمد على الشهادات المسلمة للطاعنة أو محضر اجتماع مجلس إدارة الوكالة العقارية التي

[1] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص231.

[2] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص232.

لا تعتبر عقد بيع ولا تنقل ملكية القطعة الأرضية محل النزاع."

المطلب الثالث: آثار السندات الإدارية بالنسبة للأطراف وخلفهم

إن بمجرد تحرير السند وفق الإجراءات الشكلية المطلوبة فإنه يتولد عنها آثار قانونية تنشأ من خلالها حقوق وواجبات لكل الطرفين المتعاقدين، بحيث يمكن تلخيص أثار هاته السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للأطراف كماي لي:

يقصد بالأطراف الأشخاص الذين تم إبرام العقد بينهم والذين يتحملون كافة الإلتزامات لارتباطهم بالعقد.

ويتم توضيح هوية هؤلاء الأطراف بدقة من خلال ما هو موجود في بطاقة التعريف الوطني وشهادة الميلاد، من اسم ولقب وتاريخ الميلاد والعنوان المهنة والجنسية وكذلك نفس الشيء إذا كان أحد الأطراف شخص معنوي يجب توضيحه مع تبيان ممثله القانوني.

ومن خلال هذا يصبح للسند الإداري حجة على أطرافه يتحملون كافة نتائجه[1] وللاحتجاج بهذه السندات فيما بين المتعاقدين يجب أن يكون تم شهرها في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، طبقا لنص المادتين 15 و16 من الأمر 75/74المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.[2]

حيث تنص المادة 16 من الأمر السابق على: إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها آثار حتى بين أطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية.

كما أن المادة 793 من القانون المدني نصت على أنه: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

ويتضح من خلال المادتين السابقتين أن السندات الإدارية لا ترتب اثرها العيني إلا بعد إتمام إجراء الشهر، لأن ملكية العقارات في التشريع الجزائري لا تنتقل بين الأطراف

[1] الأمر رقم 75–74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

[2] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص49.

إلا إذا تم شهرها ،ومن هنا يتبين أن الشهر العقاري إجراء ضروري لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري فلولاه لا تنتقل الملكية العقارية ولا تترتب أية آثار بالنسبة للأطراف فيما بينهم، وكمثال على هذا عند شراء عقار لا يعتبر المشتري مالكا إلا بعد إجراء الشهر ولا يكون له إلا حقا شخصيا مما يمكنه من مطالبة البائع باستكمال تنفيذ التزاماته فاذا لم ينفذ هاته الأخيرة يظل هو المالك فيستطيع بيع العقار مرة أخرى ولا يعتبر هذا البيع تصرف في ملك الغير كون الملكية لم تنتقل. كما يحق لدائني البائع لو بقت الملكية باسمه التنفيذ على العقار والأخذ بحق الاختصاص عليه مدام العقد غير مشهر وبالتالي عدم نفاذ البيع في مواجهتهم على عكس ذلك يستحيل لدائني المشتري التنفيذ على العقار كون العقار ليس ملكا لمدينهم.[1] كما انه لا يترتب للمشتري على عقد غير مشهر امتلاك البناءات والمنشآت التي تم تشيدها على الأرض المبيعة ، طبقا لقاعدة أن ملكية البناء تعود لمالك الأرض ومدام المشتري لم يشهر عقده أي لم تنتقل الملكية يعتبر البناء تم في ملك الغير حيث تعود ملكيته للبائع بحكم قواعد الاختصاص من القانون المدني المادتين 783 و784 ونفس الكلام اذا بيعت الأرض للغير وتم إجراء شهر تصرفه قبل المشتري الأول فتعود ملكية البناء للمتصرف إليه الأخير ويترتب إليه انتقال حق الملكية من البائع للمشتري فيعد مالكا للعقار وله حق التصرف فيه حتى ولو لم يتسلمه لان الملكية تنتقل من يوم الشهر هذا ينتج له حقا للاحتجاج به في مواجهة الغير.

المطلب الرابع: آثار السندات الإدارية بالنسبة للغير

لا تحدث السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثار بالنسبة للأطراف فقط وإنما هناك طرف آخر تتولد له هو آثار عن هذه السندات يتمثل هذا الطرف في الغير، وهو الشخص الأجنبي عن العقد وعليه ارتأينا أن نعرج عن اثار السندات الإدارية بالنسبة للغير في هذا المطلب.

كما قلت سابقا فإن الغير هو الشخص الأجنبي عن العقد والذي لم يكن طرفا فيه ولا يتحمل أي التزامات نتيجة تعاقد غيره، فهذا الشخص الأجنبي لا يكون السند الإداري حجة

[1] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، المرجع السابق، ص120.

عليه إلا إذا تم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على المستوى المحافظة العقارية، وفقا لنص المادتين 15 و16 من الأمر 75/74وكذلك المواد 165، 792 و793 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري.

وبالتالي يعد الشهر إجراء إجباريا ليس فقط بين طرفي العقد وإنما أيضا بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أيضا.[1]

فالمشرع الجزائري قد نص في جل قوانينه ولا سيما القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية وحتى في الأمر 74/75على ضرورة إشهار كل إجراء أو تصرف يتعلق بحق تم قيده، وذلك حتى يكون نافذا في مواجهة الغير لذلك جاءت المادة 801 من القانون المدني بأن أي سند إداري مثبت للملكية العقارية لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا وهذا لإعلام الغير.

كما اشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري إشهار أي دعوى من شانها تهديد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهرة، حتى يتم قبولها لدى الجهات القضائية تتمثل هذه الدعاوي في دعوى الفسخ والإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن محررات تم شهرها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

[1] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، المرجع السابق، 121.

خلاصة الفصل الأول:

وخلاصة القول في هذا الفصل المتمثل في الإطار المفاهيم للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الذي تعرضنا فيه لمختلف الجوانب التي تهمنا، توصلنا الى أن السندات هي محررات تصدرها الإدارة لإكتساب ملكية عقارية أو للتصرف في ملكها العقاري تختص بجملة من الخصائص تتمثل في كونها وثيقة رسمية تثبت الملكية العقارية محررة من قبل أشخاص مختصين قانونا، الهدف منها تحقيق منفعة عامة من خلال تلبية احتياجات العامة للأفراد فيما يخص التملك وتنظيم السوق العقارية، أخصها المشرع الجزائري بأهمية كبيرة كونها تحدث نوع من التطهير العقاري من خلال عملية المسح العقاري وكذا إجراء التحقيق العقاري في المناطق الغير ممسوحة ، تنفرد عن غيرها من السندات الأخرى المثبتة للملكية من حيث أنها تخضع لقواعد القانون العام والقضاء العقاري هو المختص بالنظر في منازعاتها والهيئة المختصة بتحريرها تؤول للمصالح الإدارية، وبما أنها سند رسمي فهي تتمتع بالحجية الكاملة في الإثبات بالنسبة لكل من الأطراف وخلفهم وكذا الغير حتى يثبت تزويرها، كما تحدث السندات الإدارية آثار بالنسبة للأطراف والغير تتولد عنها حقوق والتزمات أهمها انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى إلا بعد إتمام إجراء التسجيل الجبائي والشهر العقاري.

الفصل الثاني:
أشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية سنتطرق في هذا الفصل إلى أشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية وذلك باعتبار أن القانون خول للدولة وهيئاتها المحلية التصرف في أملاكها العقارية في الإطار القانوني لها، وذلك عن طريق تحرير محررات إدارية تنقسم إلى صنفين الصنف الأول يتمثل في العقود والصنف الثاني يتمثل في القرار وبالرغم من الإختلاف بينهم إلا أنهم ، يشتركون في أن كلاهما يردن على أصل الحق العيني العقاري وهو حق الملكية فضلا على أن كلاهما يعتبر سند مثبت للملكية العقارية، ومن هذا المنطلق سنتناول في هذا الفصل دراسة العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية في المبحث الأول وفي المبحث الثاني القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

المبحث الأول: العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية

في بعض الأحيان تقوم الإدارة بإتخاذ بعض التدابير في ممتلكاتها العقارية لصالح الجمهور، ويتم ذلك عادةً من خلال عقود إدارية تشكل توافقًا بين الأطراف لتحقيق نتيجة قانونية معينة، يمكن أن تكون هذه النتائج تأسيساً لالتزام جديد أو تعديل أو نقل لإلتزام موجود، ويتم ذلك وفقًا لشروط وأحكام العقود المنصوص عليها في القانون المدني.
ولفصل تفاصيل العقود الإدارية المتعلقة بالممتلكات العقارية، يُفضل تقسيم الموضوع إلى عدة مباحث، يُخصص المطلب الأول لدراسة عقد البيع، في حين يتناول المطلب الثاني عقد التنازل، ويُدرس عقد الاستصلاح في المطلب الثالث، ويتعامل المطلب الرابع مع عقد التبادل، بينما يتم التطرق إلى عقد الامتياز في المطلب الخامس.

المطلب الأول: عقد البيع

أحياناً تقوم الدولة ببيع بعض عقاراتها التابعة للأملاك الوطنية، ولكن بشروط وقواعد محددة نظمها قانون 30/90 المؤرخ في1990/12/01 المعدل والمتمم[1] بالقانون 14/08 تهدف من خلالها لتحقيق استقرار المراكز القانونية للأطراف المتعاقدة في صفقات البيع، وكذلك إلى ضمان حصول الجهات المستفيدة من عقود البيع على حقوقها بشكل قانوني مستقر، وللتفصيل في الموضوع تم دراسته ضمن فروع الفرع الأول تناولنا فيه تعريف عقد البيع والفرع الثاني خصص لدراسة أنواع البيع.

الفرع الأول تعريف عقد البيع:

هو الاتفاق التي تلتزم من خلاله الدولة ببيع أملاكها العقارية التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والاشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

[1] قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج ر، العدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990.

الفرع الثاني: أنواع البيع

عقد البيع يشمل عدة أنواع نذكر منها:

أولا: البيع بالمزاد العلني

يعتبر البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية التابعة للدولة الطريقة الأصلية والرئيسية المعتمدة في البيع، فهذه الطريقة تضمن الشفافية والنزاهة في عملية البيع حيث تتيح الفرصة للجميع للمشاركة والتنافس وبالتالي، يمكن للدولة تحقيق مكاسب مالية كبيرة من خلال هذه العملية وتقليل أي شكوك قد تثأر بشأن نزاهة العملية.

وتنص المادة 90 من المرسوم 427/12 [1]على أن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك العامة غير المخصصة أو التي أُلغي تخصيصها، والتي لم تعد صالحة للمصالح العامة، يتم عادةً عن طريق المزاد العلني، إذ يتم البيع بهذه الطريقة بناءً على توصية المدير الولائي لأملاك الدولة من قبل الوالي، تُعد المديرية المعنية بأملاك الدولة دفتر الشروط الخاص بالمزاد، الذي يجب أن يكون مطابقًا للنموذج المعتمد من قبل وزير المالية بهذه الطريقة يتم ضمان الشفافية والمصداقية في عملية البيع، ويتمكن الجميع من المشاركة بمساواة في المنافسة على العقارات العامة التي تخضع لهذا النوع من البيع[2].

إلا أنه قبل اجراء هذه العملية يجب القيام بمجموعة من الاجراءات منها:

يقوم الوالي المختص إقليميا باتخاذ قرار الترخيص ببيع العقار عن طريق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة على أن يكون هذا القرار محل إشهار واسع بواسطة الملصقات والإعلان في الصحف مدة عشرين (20) يوما قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد، قصد إعلام الجمهور مع وضع دفتر معد من قبل مصالح أملاك الدولة يتضمن كافة الشروط القانونية الازمة لعملية البيع، لاسيما ما يتعلق منها بتعيين العقار، والسعر الأدنى للبدء في عملية البيع، والذي يكون على أساس القيمة التجارية.

[1] المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012، ص33.

[2] خليل عمرو، كريم حرز الله، تقييم وبيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد1 ،2015، ص230.

وتبدأ المزايدة بأن ينادي الشخص المكلف بعرض الثمن الأدنى المشار إليه في دفتر الشروط، ثم يتقدم كل راغب ليزيد على هذا الثمن، ويعتبر كل عطاء مقدم من متزايد مسقطا للعطاء الذي سبقه ما دام قد زاد عليه ويوقع البيع لمن تقدم بأكبر عطاء. [1]

وبعد رسو المزاد وتسديد مصاريف البيع من طرف الراسي عليه المزاد، يتولى المدير الولائي لأملاك الدولة تحرير العقد الإداري المتضمن إيقاع البيع على الراسي عليه المزاد، يدرج فيه على الخصوص البيانات التالية: تعيين العقار، أصل الملكية، والثمن الأدنى المعروض، ومراجع محضر البيع ومراجع المسح. فضلا عن تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره بالمحافظة العقارية، لترتيب أثره العيني المتمثل في نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد[2].

ثانيا: البيع بالتراضي

إستثناءا عن القاعدة العامة لبيع العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تقضي أن يكون البيع عن طريق مزايدة علانية يمكن أن، تباع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بالتراضي وفق أحكام عامة واخرى خاصة.

1: وفق الأحكام العامة

نص المشرع على هذا النوع من البيوع في المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والتي جاء فيها ما يلي: يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 السابقة، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات و للخواص في حالة: الشيوع، الأراضي المحصورة، الشفعة القانونية، الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان لا يمكن إستعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء، ضرورة إعادة

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص366.

[2] يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005-2006، ص95.

إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم أو في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد.

الهيئات الدولية، التي تكون الجزائر عضوا فيها، وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع الحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية.[1]

2: وفق أحكام خاصة

ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 427/12" أنه خلافا لأحكام المادة 90السابقة، تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية، و ذلك بعد الموافقة من الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء ،و تتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية ".

كما نصت ذات المادة على أنه " تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء، وتحدد دفاتر الشروط كيفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم."

من خلال نص المادة 12 يتبين لنا جليا بأن هدف المشرع كان يرمي إلى إرساء قواعد خاصة بالترقية العقارية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة لاسيما وأنها الطريقة المثلى في ظل اقتصاد السوق لإنجاز وتشييد أملاك عقارية تخصص للبيع أو الإيجار، وذلك سيؤدي لا محالة إلى التقليل من أزمة السكن الخانقة.

كما أن المشرع في نفس الصدد، وحتى لا تطغى البنايات الفخمة الموجهة لنخبة معينة من المجتمع ذوي الميسرة المالية على أعمال المرقين العقاريين فتح المجال لإمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة، إذا إحتفظ هؤلاء المرقون بنسبة معينة تستفيد من الدعم المالي للخزينة العمومية وتكون موجهة للفئات المعوزة من المجتمع.[2]

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص 367.

[2] يوسف حفصي، المرجع السابق، ص105.

كما ذكرت المادة 13 على أنه يمكن أن يتم النص في دفاتر الشروط على إمكانية الاحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات المشيدة لفائدة موظفي الدولة الذين تقرر استفادتهم من قبل لجنة خاصة.

ثالثا: عقد البيع في إطار تسوية البنايات الغير شرعية

حدد المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في : 1985/02/15 شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا قطعا أرضية عمومية ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن، وهذا بعدما تدخل المشرع الجزائري لتسوية العقود العرفية بموجب القانون 85/01 المؤرخ في : 1985/08/13 المتضمن قواعد شغل الأراضي، قصد المحافظة عليها وخاصة أمام الفوضى الناجمة عن نقل الملكية العقارية بموجب المحررات العرفية، حيث أدخل العقارات التي تم التصرف فيها بموجب عقود عرفية في مجموع العقارات التي تملكها البلدية [1]وتتخذ البلديات أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يستغلون قطع الأراضي غير المطابقة للقواعد المعمول بها أو أراضي البناء التي هي من نوع ملك خاص أو كانت محل صفقات محلية والتي أدمجت في ملكيتها الخاصة [2].

المطلب الثاني: عقد التنازل

كثيرا ما تلجأ الإدارة في سبيل تحقيق اهداف إجتماعية وإقتصادية الى التنازل عن ملكيتها العقارية الخاصة، من خلال إجراء عقود تتنازل فيها عن ملكيتها العقارية لذلك ارتأينا دراسة عقد التنازل في إطار قانون 01/81 ضمن فروع ليشمل الفرع الأول تعريف عقد التنازل والفرع الثاني خصص لدراسة شروطه.

الفرع الأول :تعريف التنازل

إن التنازل اصطلاحا هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية والقاعدة العامة أنه بيع ممتلكات عقارية تابعة

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص51.

[2] فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، المرجع السابق، ص73.

للأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق التنظيم استنادا للقانون الساري فيه المفعول.[1]

هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية، سواء تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، إلى الشاغل الشرعي سواء أكانت محلات ذات استعمال سكني، أو محلات ذات استعمال مهني تجاري وحرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.[2]

الفرع الثاني: شروط عقد التنازل

لإبرام عقد التنازل يستوجب تحقق شروط منها ما يتعلق بالأملاك ومنها ما يخص المستفيدين نذكرها على النحو التالي:

أولا: شروط تتعلق بالأملاك محل التنازل

فقد نصت المادة 15 من الأمر 11/70 المؤرخ في 22/01/1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة أن يكون السكن موضوع التنازل يدخل ضمن أملاك الدولة ويعتمد في تحديدها المادة 02 من القانون 01/81 المعدل والمتمم وهي بالتالي[3]:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن الأملاك الشاغرة ،وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب المادة 15 من الأمر رقم 11/70.

2- // //لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

3-// // التابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في مادة 88 من القانون رقم 11/80 المؤرخ في 1980/12/31

---

[1] خالد مغداد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني التجاري المهني والحرفي، مجلة تاريخ العلوم، عدد 5، 2016، ص146.

[2] فضيلة بركان، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مجلة الدراسات القانونية، مجلد2، عدد3، 2017، ص03.

[3] القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، وكتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، عدد 06، الصادرة في 1981/03/10، ملغى.

المتضمن قانون المالية سنة 1981.

4- // // التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

-5-المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1-2-3-4 من قانون 01/81 وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.[1]

ثانيا: شروط تتعلق بالأشخاص المستفيدين من التنازل

أعطى القانون 01/81 الأولوية لطائفة معينة إمكانية الاستفادة من عملية التنازل شريطة توافر جملة من الشروط نذكرها كالتالي:

أ-بالنسبة للمحلات السكنية

الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة وهو ما أكده القرار رقم 89198 المؤرخ في 06/12/1992 مجلة 1994 العدد 02، وبعد إعداد قائمة الملفات والمقبولة ترسل في أجل أسبوع إلى مدير أملاك الدولة عن طريق جدول إرسال مقابل وصل استلام.

وتتم دراسة الملفات تماشيا مع استلامها لبطاقات التقييم المرسلة من طرف مصالح المالية حيث تلتزم هذه الأخيرة لإرساله في مدة شهر واحد من تاريخ إيداع قوائم الأملاك المعنية ويضم التقييم محل العقارات في تصنيف الأملاك والشروط المالية سواء في حالة الدفع الفوري أو في حالة الدفع بالتقسيط، وفي النهاية كل ملف يحظى بالموافقة يكون موضوع مقرر التنازل ويبلغ بالبريد الضمون ويكون المقرر في 3 نسخ ثم يتم إعداد عقود البيع التي تقرر طبق للنماذج التي ستعدها إدارة المالية.

ب-بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل فيها كل الشركاء الجنسية الجزائرية والذين

[1] علي سعودي، التنازل على أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مجلد1، عدد1، 2017، ص 222-223.

يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن. [1]

– كما أن الاستفادة من التنازل يجب ألا تتعدى بأي حال من الأحوال طبق للمادة 8 من القانون 01/81المعدل والمتمم

1 محل واحد للاستعمال السكني.

2 محل واحد للاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي.

3 هذا كله من أجل تكوين مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من التنازل.

4 أما بالنسبة لأولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد والذين تتوفر فيهم شروط التنازل فيجوز لهم الترشح لإكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال، مع بقاء الشيوع إلزامياً إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد م 10 القانون 01/81المعدلة والمتممة بالمادة 07 من القانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/02/04.

إلا أن تطبيق هذا القانون أفرز العديد من المنازعات إضافة إلى إلحاقه أضرار كبيرة بالخزينة العمومية لكون أن عملية التنازل كانت تتم بأثمان بخسة وزهيدة وبعد مدة زمنية من سريانه قام المشرع بإلغائه وحسن ما فعل، لأن الدولة فقدت الكثير من أملاكها الوطنية بفعل هذا القانون وألغي بالمادة 41 من القانون 2000–06 المؤرخ في 12/23/ 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.[2]

المطلب الثالث: عقد الإستصلاح

تطبيقا للبرامج التنموية المعلن عنها من طرف الدولة للنهوض بالاقتصاد الوطني وتطويرها لاسيما إنعاش المجال الفلاحي من جهة، ومن أجل خلق ما يسمى بسياسة التوازن الجهوي بين الشمال والجنوب من جهة أخرى، قررت الدولة توفير أرضية من خلالها يتم السماح للخواص بتجسيد مشاريعهم الفلاحية، من خلال تخصيص جزء من أملاكها العقارية

[1] علي سعودي، المرجع السابق، ص224.

[2] العمرية بوقرة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015–2016، ص275.

الخاصة الكائنة في المناطق الصحراوية والجبلية، من أجل استصلاحها واستغلالها في المجال الفلاحي ، كما حدد شروط لهاته العملية تحققها يسمح بتملك الملك العقاري وللتعمق في هذا الموضوع تم دراسته من خلال 3 فروع الفرع الأول يشمل تعريفه والفرع الثاني يتضمن شروطه بالإضافة لإجراءاته كفرع ثالث .

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح

الاستصلاح في نظر المشرع الجزائري من خلال القانون 18/83 مؤرخ في1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية [1]هو كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، أي أن عملية الاستصلاح تعني القيام بمجموعة الأعمال التي من شأنها أن تجعل الأرض تلعب دورا في الإنتاج الفلاحي وتتمثل هذه الأعمال في تعبئة المياه، والتهيئة، وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي وغرس الأشجار والمحافظة على التربة قصد الرفع من خصوبتها وزرعها، كما يمكن أن يرفق عملية الاستصلاح إنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمستصلح وعائلته، وكذلك البناءات الموجهة لأغراض الزراعة . [2]

الفرع الثاني: شروط منح الإستصلاح

لإبرام عقد الاستصلاح يستلزم توفر عدة شروط تخص كل من المستصلح والأرض محل الإستصلاح نذكرها كمايلي:

أولا: شروط تتعلق بالمستصلح

–يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بكامل حقوقه المدنية –أن يكون جزائري الجنسية– أن يتعهد باستصلاح الأرض، أي أن يلتزم بأن يحول الأراضي موضوع الاستصلاح وهي الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية إلى أراضي حية صالحة

[1] القانون رقم 18/83، المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 34، مؤرخة في: 1983/08/16.

[2] عبد المجيد بن موسى، ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مجلة الحقيقة، العدد 40، 2017، ص 329–340.

للزراعة في إطار حق الانتفاع –أن يقدم المترشح ملفا إداريا كاملا لقبول ترشيحه، يتضمن: طلب يحدد موقع الأرض المراد استصلاحها ومساحاتها بالتحديد–ملف تقني واقتصادي يتكون من تفاصيل تخص برنامج الاستصلاح أي طريقة لإحياء الأرض ونوعية الزرع... الخ –ويجب عليه أن يقدم أيضا كشف وصفي وتقديري عن الأشغال التي سيقوم بها المترشح لتنفيذ عملية الاستصلاح مع خطة عامة عن عملية الاستثمار المراد تنفيذها –إضافة إلى مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية أمواله الخاصة وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يتحصل عليها، ويجب التنويه أنه في حالة عجز أو عدم إمكانية تقديم الملف التقني والاقتصادي يجب على المترشح أن يقبل برنامج الاستصلاح الذي يعده له مدير دون أي اعتراض. [1]

ثانيا: شروط تتعلق بالأرض محل الاستصلاح

–أن تكون الأرض الخاضعة للاستصلاح تابعة للأملاك الوطنية والواقعة في المناطق الصحراوية –أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة لتسيير مرفق عام – ونص القانون 18/83 والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 على أن يتم حصر الأراضي الخاضعة للاستصلاح وتحديدها بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو إحتمالا، وتحديد مساحتها من قبل المصالح التقنية كما يمكن أن تحدد مساحتها بمبادرة من المستصلح بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات.

كما نصت المادة 18 من القانون السابق على المحافظة على الوجهة الفلاحية شرط لا يجوز التخلي عنه في إطار القانون والتنظيم.

وقد استثنى المشرع بعض الأراضي من الاستصلاح بحكم طبيعتها مثل الأرض الحرثية أو الرعوية أو الغابية. [2]

[1] فاطمة الزهراء محمودي، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، عدد 3، جوان 2012، 351.

[2] فاطمة الزهراء محمودي، نفس المرجع، ص349.

الفرع الثالث: إجراءات الاستصلاح وفق قانون 18/83

تتلخص إجراءات تمليك العقار القابل للزراعة التابع للملكية العامة للدولة بعد استصلاحه فيما يلي:

1 تقديم طلب الاستصلاح، حيث يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بملف يشتمل على:

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الواقعة فيها ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به ومبلغ الاستثمار المخصص لذلك.
- مخطط في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا[1].

دراسة الملف من طرف اللجنة المعنية: تقوم اللجنة التقنية للدائرة المتكونة من الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة بدراسة الملفات لإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح في مدة أقصاها شهر واحد.

2 تحويل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها.

3 يصدر الوالي قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح مقابل الدينار الرمزي، ثم يرسل قرار الوالي إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الملكية المقترن بشرط بطلانه في حالة عدم إتمام أو إنجاز عملية الاستصلاح، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

4 تحرر مديرية أملاك الدولة عقد بيع مقترن بشرط فاسخ.

5 بعد خمس سنوات من تحرير العقد، وبناءً على طلب من المستفيد المستصلح تقوم لجنة بمعاينة عملية الاستصلاح، تتشكل اللجنة من رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي –الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين –الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية –الممثل المحلي لمصالح الري –الممثل المحلي الإدارة أملاك الدولة.

[1] نعيمة حاجي، النظام القانوني للاستصلاح في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلد11، عدد2، 16 ديسمبر 2018، ص 401.

6 وعندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتسليم التقرير، أما إذا كان تقرير معاينة اللجنة سلبيا يفسخ العقد أو يمدد إذا كانت هناك ظروف قاهرة حالت دون إتمام عملية الاستصلاح.[1]

المطلب الرابع: عقد التبادل

إن التبادل مصطلح مرادف للمقايضة بمقتضاه يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، كما أن الدولة بحد ذاتها هي من تبرم هذا النوع من العقود وللتعمق أكثر في هذا الموضوع ارتأينا دراسته ضمن فروع، الفرع الأول تناول مفهوم عقد التبادل والفرع الثاني أعرج عن إجراءات عقد التبادل.

الفرع الأول: تعريف عقد التبادل

ويعرف الفقيه أندري دي لوبدار – Andre Delaubader– التبادل على أنه: عندما ترى هيئة عامة أن ملك عام لم يعد مفيد للمصلحة تستطيع وبدون أي صعوبة قانونية التغيير في تخصيصه.

وقد تم التنصيص على عملية التبادل كتصرف قانوني ناقل للملكية العقارية ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية في المواد من 115 إلى 123.[2]

هذا وقد حصر القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، عملية التبادل بين الأشخاص العامة والخواص في العقارات فقط، فقد نصت المادة 92 منه في فقرتها الثانية على أنه:" كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، لاسيما القانون المدني."

[1] نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص402.

[2] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص370.

الفرع الثاني: إجراءات عقد التبادل

إن تبادل الدولة لأملاكها العقارية يكون لفائدة الخواص أو أحد الأشخاص العامة وبذلك تختلف إجراءات عقد التبادل على حسب الطرف المتبادل معه ونعرض في هذا الفرع تفصيلا لذلك.

أولا: إجراءات التبادل فيما بين الأشخاص العامة

تعتبر عملية تبادل الأملاك العقارية فيما بين الأشخاص العامة مجرد تغيير في التخصيص، على حد تعبير حكم المادة 115 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر: يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة، في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، تغييرا مزدوجا في التخصيص، ويجب أن يتم حسب الأشكال والشروط ويتم تغيير التخصيص وفق ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 427/12.[1]

يُنفذ التغيير في التخصيص وفقًا لأحكام المادة 88 من المرسوم،[2] حيث يُمكن أن يُتخذ القرار بواسطة وزير المالية أو الوالي، باستشارة الجهات المعنية بالأملاك الوطنية، اعتمادًا على الحالة، ففي حالة التبادل مع الهيئات المحلية يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ القرار بعد ذلك، يتم استكمال العملية بإعداد عقد إداري من الجهة التي اتخذت القرار، مع الالتزام بإجراءات التسجيل الجبائي والإشهار العقاري وفي النهاية، يُدرج العقار المُبادل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، حيث يُحدد له التخصيص النهائي.

ثانيا: إجراءات التبادل بين الدولة والخواص

تخضع لأحكام المواد من 117الى 120 من المرسوم التنفيذي 427/12 والتي جاءت كالتالي:

تبدأ إجراءات التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية، أو من مالك العقار المتبادل معه فإذا كانت المبادرة بطلب من مصلحة عمومية، فإن الجهاز المختص هو

[1] لزرق بن عودة، المرجع السابق، ص371.

[2] المادة 88: المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد69، ص32.

الذي يقدم طلب التبادل حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية، مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به.

وبعد أن يكون قد تم التدقيق في الطلب والموافقة عليه، تقوم هذه الأخيرة –السلطة الوصية – بإرسال الملف إلى وزير المالية مرفقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية التبادل. [1]

أما إذا كانت المبادرة بطلب من مالك من الخواص، فإنّه يتوجب عليه أن يرسل ملفا إلى وزير المالية يحتوي لزوما على الوثائق التالية:

طلب المبادلة–سند الملكية– المخطط الخاص بالعقار محل المبادلة.– المقترحات الخاصة بالعقار محل المبادلة–كل وثيقة من شأنها أن تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية[2].

وبعد مراعاة كل ما سبق في الحالتين وبعد أن يكون قد تم التدقيق في الملف والوثائق المرفقة والتأكد من صحة الإجراءات المتبعة، يأمر الوزير المكلف بالمالية إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص، وتقويم العقار محل المبادلة لأجل تحديد قيمته ومعدل فارق القيمة الاحق عند الاقتضاء.

وبتم تحرير عقد التبادل في شكل عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة أو في شكل عقد توثيقي محرر من قبل موثق وبالتالي يخضع لعملية التسجيل والشهر.

المطلب الخامس: عقد الامتياز

بالإضافة الى العقود الإدارية السابقة المثبتة للملكية العقارية هناك عقد اخر يدعى عقد الامتياز، يمكن من خلاله الشخص المستفيد من إستغلال ملك وطني ولتفصيل أكثر في الموضوع ارتأينا أن ندرسه من خلال فرعين الفرع الأول لتبيان تعريفه والفرع الثاني خصص لتبيان إجراءاته.

[1] المادة 117 فقرة 1،2،3: من المرسوم 427/12 السابق الذكر، ص37.

[2] المادة 117 فقرة 4: من المرسوم 427/12 السابق الذكر، ص37.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

الامتياز بحسب ما ورد في نموذج دفتر الشروط الذي صدر تنفيذا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مام 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بأنه: ذلك الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة من الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري.[1]

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز

نشير الى أن هاته الإجراءات تمس العقار الصناعي والسياحي فقط.

في إطار قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، يمنح عقد الامتياز بالتراضي من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين[2].

وهذا بعد معالجة طلبات المستثمرين المودعة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر وفق احكام هذا القانون، ويكون هذا الامتياز قابل للتحويل الى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد أجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار. يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة

[1] مرسوم تنفيذيّ رقم 09 -152 مؤرّخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد27، ص7.

[2] المادة 14: قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد73، المؤرخة في 16 /2023/11، ص 7و8.

للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع المشروع الاستثماري.

تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يمضي من طرف المستثمر مقابل دفع اتاوة سنوية.[1]

ويحول الامتياز لتنازل بناء على طلب المستثمر بعد انجاز مشروعه الاستثماري وتدرس طلبه الوكالة المذكورة سابقا.

[1] المادة 14 فقرة 6: قانون رقم 23-17، السابق الذكر، ص8.

المبحث الثاني: القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

تمتلك الإدارة امتيازات السلطة العامة ومن أهم مظاهر هذه الامتيازات هو اقدامها على استخدام سلطتها في أن تفرض بإرادتها المنفردة قرارات، قصد إحداث اثار قانونية معينة بإنشاء وضع قانوني جديد أو بتعديله أو الغاء مركز قانوني قائم، وسنقوم من خلال هذا المبحث دراسة القرارات الإدارية التي تعد بمثابة سندات مثبتة للملكية العقارية من خلال خمس مطالب المطلب الأول خصص لدراسة قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ، والمطلب الثاني تناول قرار دمج الاحتياطات العقارية، وشهادة الملكية عالجناها في المطلب الثالث بالإضافة لسند الملكية في المطلب الرابع والمطلب الخامس خصص للدفتر العقاري.

المطلب الأول: قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد هذا الإجراء أحد الوسائل الرئيسية لتحقيق الدخل العام، حيث تعتمد الدولة على هذه الآلية لتكوين رصيد عقاري يُستخدم في تنفيذ مشاريع تنموية ومكافحة المضاربة العقارية من خلال نزع الملكية بشكل قسري عن مالكي العقارات، وللتعمق في الموضوع تمت دراسته وتحليله بشكل مفصل ضمن فروع، الفرع لأول تناول تعريف هذا الاجراء أما الفرع الثاني خصص لتبيان إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفرع الأول: تعريف قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنها طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام، لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية إلى نتائج سلبية، مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص أهم خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تتمثل(الخصائص) في:

أ-أنها طريقة استثنائية. ب-أنها طريقة جبرية. ج -الهدف منها تحقيق النفع العام

د-تتم مقابل تعويض مسبق عادل [1].

[1] مخطارية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، ديسمبر 2017، ص275.

وكذلك عرفه المشرع في المادة 2 من القانون رقم 11/91 التي نصت على أنه يعد نزع الملكية للمنفعة عامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل وسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات.[1]

الفرع الثاني: إجراءات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد انجازه، والمشرع عادة لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي يخول للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه. لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 91-11 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها على أنه " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يلي[2]:

-التصريح بالمنفعة العمومية.

-تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

-تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

-قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

-كما يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

من خلال هذه المادة نلاحظ أن قرار التصريح بالمنفعة العامة يعتبر إجراء جوهريا وضروريا لنزع الملكية للمنفعة العامة، ويشترط فيه أن يصدر من الجهة المختصة قانونا

[1] المادة 2: قانون رقم 11/91، السابق الذكر، ص694.

[2] ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، مجلد 10، عدد01، 2021، ص 113.

وبمرسوم تنفيذي ووفقا للتشريعات والنصوص التنظيمية السارية المفعول، ويجب أن يتضمن هذا القرار أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها، مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها، قوام الأشغال المراد الشروع فيها، توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية، وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسيمة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،[1] يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية هذا بالإضافة إلى ضرورة إحترام بعض القواعد الشكلية والمنصوص عليها في المادة 11 من قانون نزع الملكية كالآتي:

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإجراءات التالية:

-أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

-أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

-أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13.

علما بأنه يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وتفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر، ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن[2].

المطلب الثاني: قرار دمج الاحتياطات العقارية

بالإضافة إلى القرارات الأخرى التي تثبت الملكية العقارية، يُعتبر قرار دمج

[1] ياقوتة عليوات، نفس المرجع، ص114.

[2] المادة 11: من القانون 11/91، السابق الذكر، ص695.

الاحتياطات العقارية واحدًا منها تقوم من خلاله الدولة بدمج أراضي المواطنين ضمن احتياطات العقارية لصالح البلديات ولفهم هذا الموضوع بشكل أفضل، تمت دراسته في فروع متعددة يتم تعريف القرار في الفرع الأول من الدراسة، في حين يناقش الفرع الثاني الإجراءات العملية المتعلقة بتنفيذ القرار.

الفرع الأول: تعريف قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية

وفق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 27/76 و28/76 و29/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية [1] فإن هذا القرار يعد بمثابة وسيلة قانونية يتم من خلالها تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك.

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية طبقا لأحكام هذا الأمر 26/74 من الأراضي من كل نوع، أو من الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، وينبغي أن تكون هذه الأراضي طبقا لأحكام المادة الثانية من هذا الأمر داخلة في منطقة عمرانية، تحت طائلة مخالفة القانون.[2]

الفرع الثاني: إجراءات قرار دمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية

لقد حدد الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والمراسيم التطبيقية له، الإجراءات التي تقوم بها البلدية لدمج الأراضي في احتياطاتها العقارية، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- وجوب تحديد المنطقة العمرانية للبلدية واستثناء المساحات المخصصة لسد الاحتياجات العائلية للملاك فيما يخص البناء.
- يتم بعد ذلك إدماج المساحات الزائدة ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بواسطة مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي، بشأن ملكية وموقع ومساحة

[1] الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ج ر، عدد19، لسنة 1974.

[2] هند شعبان، اثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019-2020، ص70.

العقار الذي تقرر إدراجه ضمن الاحتياطات العقارية، ليتم خضوع المداولة بعد ذلك للمصادقة عليها من طرف السلطة الوصية.

- تتم عملية الإدماج مقابل تعويض تدفعه البلدية المعنية على أساس تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة. [1]
- صدور قرار الإدماج والتعويض بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي وبعد مصادقة الوالي، وبعد ذلك تصبح العقارات ملكا للبلدية التي تتولى تجزئتها إلى قطع أرضية تمهيدا لبيعها للخواص أو المؤسسات العمومية حسب التقويم الذي تقوم به مصلحة الدومين.

تسجيل العقارات المدمجة وتشهر في مصلحة الشهر العقاري، من اجل المساهمة في تنظيم وتسوية عقود الملكية العقارية الخاصة بالمستفيدين المعنيين بعملية اقتناء الأراضي لأجل البناء، على أن يتم نشر قائمة المستفيدين بلوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية المعنية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 103/75 المتضمن تطبيق الأمر 74/26 [2] وعمليا البلديات لم تراع في كثير من الحالات ما نص عليه القانون ، وقامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن احتياطاتها ، ومن دون تبليغ أو تعويض مالكيها وقامت ببيع قطع أرضية صالحة للبناء من دون أن تسلم لهم العقود الرسمية ومن ثم القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما تسبب في منازعات قضائية كثيرة وعرقلت تطور البناء مما أثر سلبا على التهيئة والتعمير وكذا عمليات المسح وجعلها تسيير ببطء بسبب تصرف المواطنين من جهة أخرى في أراضيهم بموجب عقود عرفية واقامة بناءات فوضوية مما شكل أشكال فوضوية في المجال الحضري ،ومن ثم التوسع اللاشرعي أثر سلبا على الشكل العمراني مما استدعى ذلك من المشرع التدخل من خلال إحداث تغيرات قانونية أهمها إلغاء قانون الاحتياطات العقارية وإصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي أدخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملون العموميون في الميدان العقاري. [3]

[1] فريد بقة، المرجع السابق، ص22.

[2] فريد بقة، المرجع السابق، ص23.

[3] هند شعبان، المرجع السابق، ص71-72.

المطلب الثالث: شهادة الملكية

إن هذه الشهادة تعتبر وثيقة تثبت الملكية العقارية انتهجها المشرع الجزائري بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، بالنسبةّ للمالك الذين يفتقرون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وللتفصيل فيها أكثر تم دراستها ضمن فروع الفرع الاول تناولنا فيه تعريفها والفرع الثاني خصص لتبيان إجراءاتها.

الفرع الأول: تعريف شهادة الملكية

إن شهادة الملكية المستحدثة بهذا المرسوم هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت له هذه الملكية رغم أنه صاحب هذه الأرض بدون منازع، وتتوصل لجنة إحصاء أراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية، تسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محلياً بناءاً على قرار الوالي وفق شروط وكيفيات حددها المرسوم[1].

الفرع الثاني: إجراءات شهادة الملكية

تبعا لنص المادة 12 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 [2]يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في المواد 03،04،05 من هذا المرسوم أن، يقدم للجان التحقيق المختصة خلال عمليات احصاء الأراضي الوثائق التالية:

-تصريح الى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه الصفة التي يستغل بها هذه الأرض.

-أن يكون هذا التصريح مشفوعا بكافة المعلومات المتعلقة بموقع ونوع ومساحة ومشتملات

---

[1] فتيحة سراي، اثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 10011-2012، ص116.

[2] المادة 12: المرسوم رقم 32/73 مؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، المؤرخة في 1973/02/20، ص262.

الأرض الزراعية.

-يجب أن يقدم المستغل الفعلي كل وثائق الحالة المدنية الخاصة به[1].

-أن يقدم الشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وكل الوثائق التي من شأنها أن تثبت حقه في الأرض المستغلة.

-تتولى اللجان التقنية للبلدية المستحدثة طبقا للمادة 77 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية[2] بعد تلقي تصريحات ووثائق المستغل الفعلي جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية وكل من يدعي حقا أو عبنا مثقلا لهذه الأرض، كل ذلك بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي وأن هذه الأرض تخرج عن أراضي العرش وأراضي الوقف أو الأراضي الفلاحية العمومية أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي في مفهوم المواد 03،04،05 من المرسوم32/73 ليتم تحرير محضر مؤقت يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما للإعلان والاطلاع من الجمهور وإبداء الاعتراضات في سجل مخصص لهذا الغرض.

-بعد انقضاء مهلة 15 يوما دون اعتراض تتولى اللجنة التقنية للبلدية خلال 08 أيام الموالية تحرير محضر نهائي، أو إبداء آراء معللة بشأن الاعتراضات إن وجدت، وخلو العقار من التكاليف والأعباء أو أي حق للجماعات العمومية. [3]

-وتودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي الموسع، وهذا الأخير يوجه هذا المحضر والأوراق المؤيدة له إلى الوالي للتصديق عليها بواسطة قرار.

-قرار التصديق الذي يصدره الوالي، يمكن لكل شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه في آجال 30 يوما من تاريخ نشر القرار، وذلك بممارسة حق الطعن في القرار أمام اللجنة الولائية للطعن طبقا للمادة 268 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية[4].

---

[1] سفيان ناصري، التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية واشكالية إثبات ملكيتها، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 07، العدد 02 جوان 2020، ص82.

[2] المادة 77: الأمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر، العدد 97 ،1971، ص1650.

[3] سفيان ناصري، المرجع السابق، ص83.

[4] فتيحة سراي، المرجع السابق، ص117.

المطلب الرابع: سند الملكية

إن المشرع الجزائري في سبيل تطهير الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة وضع اليات قانونية، من شأنها أن تسمح بمعرفة الوضعية القانونية والمادية للعقارات فقام بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلا أن هذان الاجراءان خلف حالات واسعة من الاستيلاء على أملاك الدولة العقارية ،الأمر الذي دفع به إلى سن إجراء اخر يدعى بإجراء معاينة الملكية العقارية من أجل إعداد وتسليم سند الملكية، وللتفصيل أكثر تمت دراسته ضمن فروع فالفرع الأول تعريفه والفرع الثاني خصص لتبيان إجراءاته .

الفرع الأول: تعريف سند الملكية

هو عبارة عن وثيقة تثبت الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الذي عرفه المشرع من خلال المادة 2و4 من القانون 02/07 الذي عرفته بأنه ذلك الاجراء الذي يتم بطلب من شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء مباشرة أو غير مباشرة، أو أن يحوز هذا الشخص على سند ملكية بشرط أن يتعلق بعقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ومهما كانت طبيعة هذا العقار، باستثناء الأملاك العقارية الوطنية، وكذلك الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش بالإضافة إلى الأملاك الوقفية وأن يتعلق هذا الإجراء، بالعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية ولكن قبل مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، ويكون الغرض من هذا الاجراء هو معاينة حق الملكية للحصول على سندات ملكية.[1]

الفرع الثاني: إجراءات سند الملكية

إن إجراءات تسليم سند الملكية عن طرق التحقيق العقاري تبدأ بطلب ويكون وفق إجراءات حددها المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19المتعلق بعمليات التحقيق

[1] المادة 2 و4: القانون 02/07، السابق الذكر، ص11.

العقاري وتسليم سندات الملكية،[1]وانطلاقا من أحكام هذا المرسوم تتمثل الاجراءات في:

1 –فتح تحقيق عقاري:

وتكون بمبادرة من المعنين من خلال طلب كتابي مرفق بجميع الوثائق المحددة في مادة 3 من المرسوم السابق، موجه لمصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا يعبرون فيها عن رغبتهم بفتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكيتهم وتسليمهم سند ملكية، كما يتم فتح التحقيق بصفة فردية من طالبه أو بصفة جماعية شرط أن يكون هذا التحقيق في إطار انشاء مشاريع تنموية أو تهيئة عقارية. [2]

2–سير عملية التحقيق العقاري

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة، بحث أن فور تعيينه وقبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق أعمال تحضيرية تتمثل في جمع الوثائق المكتوبة والمرسومة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق التي تسهل عليه التحريات لتحديد الحقوق المنصبة على العقار، ثم التنقل الى المكان للتحقق من صفة الأشخاص الحاضرين للتحقيق وتدوين المعلومات على بطاقة التحقيق، ثم يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري مع الواقع للتأكد من العقار ومحتواه ،ويتأكد من أن العقار يخرج عن نطاق أملاك الدولة ،وبعد 15 يوم من التنقل إلى عين المكان يحرر محضر مؤقت يذكر فيه سير العملية والأحداث، يشهر هذا الأخير30 يوم بمقر البلدية قصد إثارة احتجاجات واعتراضات محتملة، وبعد انقضاء هاته المدة في غياب أي اعتراض يعد المحضر نهائي يقر حق الملكية للطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق [3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 08 –147، المؤرخ في 14 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد26، الصادرة في 25 ماي 2008.

[2] نجيب نسيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، مجلد1، عدد2، 2016، ص95.

[3] مفيدة لمزري، الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقا لأحكام القانون 07–02، مجلة المعيار، مجلد 24، عدد51، 2020، ص919–921.

3-تكريس نتائج التحقيق العقاري

إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت، يحرر محضر نهائي يشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص قرار يتضمن الترقيم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.

يقوم المحافظ العقاري بموجب الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند الملكية، الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147ويرسل لمدير الحفظ العقاري، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق.

وإذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ العقاري قرار مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويكون المقرر، قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.[1]

المطلب الخامس: الدفتر العقاري

بعد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني القائم على أساس عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، نتج عن هذه العملية تسليم سند وحيد مثبت للملكية العقارية بعد انتهائها من طرف المحافظ العقاري لأصاحبه يدعى بالدفتر العقاري وللتعمق فيه أكثر تمت دراسة هذا المطلب ضمن فروع، الأول خصص لتعريفه في حين الفرع الثاني خصص لتبيان إجراءات اعداده.

[1] عبد المالك الدح، معمر بن علي، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 2، عدد1، جانفي 2020، ص149-150.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

نصت المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات.

هذا ونصت المادة 19 من الأمر ذاته على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية.

من خلال المادتين يمكن إعطاء تعريف للدفتر العقاري الذي هو عبارة عن: نسخة مطابقة للبطاقة العقارية وللسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري، تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه من إثبات حقوقه العينية المشهرة متى احتاج إلى ذلك، دون اللجوء إلى إدارة الحفظ العقاري لإستخراج شهادة آنية بذلك، ويتم ضبطه ومطابقته للسجل العقاري مع كل إجراء.[1]

الفرع الثاني: إجراءات القانونية للحصول على الدفتر العقاري

وتتمثل هي ثلاث مراحل سنتطرق اليها كالتالي:

1 إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية:

بعد انتهاء المصالح المكلفة بالمسح، تقوم بإيداع جميع الوثائق التي تحتوي على بيانات سواء المتعلقة بوضعية العقار محل المسح أو الفرد المالك.

تتم عملية ايداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا، بعد الانتهاء من الاجراءات المسحية لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم اعدادها في السجل العقاري حيث، تثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويتم هذا المحضر في أجل 8أيام.

يمنح لكل ذي مصلحة أجل 04 أشهر للاطلاع على الوثائق خلال عملية المسح وتقديم الاعتراضات بشأنها وايداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم تتم

[1] سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد3، العدد1، جانفي 2019، ص224.

قبولها من هذه الأخيرة وتشكل هذه العملية همزة وصل بين ادارة المسح والمحافظة العقارية، والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية [1].

2 الترقيم العقاري:

بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد الإمضاء على محضر تسلم الوثائق المسحية، إما ترقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به .وإما ترقيما مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم – كما في الحيازة – واستنادا إلى ذلك، يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة لأصحاب الحيازة الظاهرة التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، وترقيم مؤقت لمدة سنتين في الحالات الباقية وفي الحالتين الدفتر العقاري ينشأ ناقصا وغير قابل للتسليم في انتظار استكمال البيانات المتعلقة بالحقوق العينية للعقار وأصحابه[2] .

3 إنشاء مجموعة البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية.

يتولى المحافظ العقاري انشائها فور تسلمه وثائق المسح وامضائه على محضر الاستلام حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه مبدأ الاختصاص.[3]

يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية ريفية أو حضرية لعقار ممسوح، فإذا كان هذا المالك شخصا واحدا يسلم له الدفتر العقاري المعد بالكيفية السابقة شخصيا، أما إذا تمثل المالك في عدة أشخاص كما في حالة الملكية

[1] هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد6، عدد1، 2022، ص1954.

[2] سامية حساين، كهينة قونان، الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد57، عدد4، 2020، ص451.

[3] هاجر عبد الدايم، المرجع السابق، ص1955-1956.

الشائعة، فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري الوحيد بالمحافظة العقارية ويستعاض عن ذلك بتسليم كل شريك في الشياع بمستخرج من الدفتر العقاري المحتفظ به ليقوم مقامه إذا أراد الشركاء أو أحدهم التصرف في نصيبه من العقار مستقبلا ولا يمكن أن يطالبهم المحافظ العقاري بإحضاره بمناسبة إجراءات لاحقة للإجراء الأول، ومع ذلك يمكن للشركاء على الشيوع سحب الدفتر العقاري متى عينوا بموجب وكالة قانونية وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر، وعلى المحافظ العقاري أن يشير على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، ويصبح بعدها كل شريك مطالب بإحضار الدفتر العقاري المسحوب إذا أقام تصرفات قانونية لاحقة للإجراء الأول على العقار الذي يشتمله هذا الدفتر[1].

[1] بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد3، ديسمبر 2016، ص75.

خلاصة الفصل الثاني:

خلاصة القول في هذا الفصل المعنون تحت اشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الذي استعراضنا فيه مختلف الجوانب ذات الصلة بالموضوع بشكل شامل إذ ارتأينا تقسيمه الى مبحثين حيث تم التركيز في المبحث الأول على أشكال السندات الإدارية بتطابق إرادتين، بدأنا أولا بذكر عقد البيع الذي تقوم من خلاله الدولة ببيع أملاكها العقارية، ثم عقد التنازل الذي يحول ملكية عقارات تابعة للدولة مقابل ثمن عن قيمة العقار التجارية، يليها عقد الإستصلاح الذي بموجبه يقوم المستفيد بأعمال على الأرض لجعلها صالحة للزراعة، ثم تناولنا عقد التبادل الذي تتبادل بموجبه الدولة أملاكها مع الهيئات العامة أو الخاصة، وأخيرا عقد الإمتياز الذي تسمح من خلاله الدولة لمستفيد من استغلال قطعة أرضية لإنجاز مشاريع استثمارية حيث تسلتزم كل هذه العقود لإبرامها إتباع إجراءات معينة.

أما فيما يخص في المبحث الثاني، تم التركيز فيه على معالجة أشكال السندات الإدارية بالإرادة المنفردة، حيث تم تقسيمه إلى خمسة مطالب، بدأنا بمناقشة قرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي بموجبه تنزع الدولة ملكية عقار جبرا على مالكه في إطار تحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض عادل، ثم قرار دمج الأملاك العقارية الواقعة في المناطق العمرانية لصالح البلديات مقابل تعويض تدفعه البلدية، تليها شهادة الملكية التي تمنح في حالة عدم وجود سند مثبت لملكية حائز أرض زراعية، ثم تناولنا سند الملكية المحرر عن طريق إجراء التحقيق العقاري، وأخيرا الدفتر العقاري وهو النسخة المصغرة للبطاقة العقارية يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية بعد إتمام عملية المسح على كامل التراب الوطني وبدورها هذه القرارات أيضا تستلزم لصدورها اتباع إجراءات معينة.

الخـاتمـــة

الخاتمة

في خضم هذه الدراسة حول السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، يتبين لنا أن المشرع قد أولى إهتماما ملحوظا بمسألة ضبط وتنظيم سندات إثبات الملكية العقارية لاسيما السندات الإدارية، وذلك من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة عن المؤسسة التشريعية والتنفيذية.

وتعرف السندات الإدارية بأنها تلك الوثائق التي تُصدرها الإدارة العمومية لإكتسابها ملكية عقارية أو للتصرف في ملكيتها العقارية، وتتعدد هاته الى تصرفات صادرة بإرادة منفردة وأخرى صادرة عن توافق إرادتين فالأولى تتمثل في القرارات الإدارية والثانية تتمثل في العقود الإدارية.

من خلال ما تطرقت إليه سجلت العديد من النتائج، والتي تتمثل في:

– تشكل السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية ركيزة أساسية للثقة والائتمان في السوق العقارية، فهي توفر الحماية القانونية، وتضمن حقوق الملاك، وتعزز من شفافية واستقرار المعاملات العقارية.

– تتميز السندات بجملة من الصفات تجعلها تنفرد عن غيرها من السندات الأخرى تتثمل في:

*الجهة المختصة بتحريرها: وتؤول للمصالح الإدارية المؤهلين قانونا لإبرام هذا النوع من التصرفات، المتمثلين في موظف عام، ضابط عمومي، وشخص مكلف بخدمة عامة.

*النظام القانوني الخاضعة له: فهي تخضع لقواعد القانون العام وبالتالي الجهة المختصة بالنظر في نزاعاتها تتمثل في القضاء الإداري.

– السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية تتمتع بحجية قانونية قوية تجعلها أداة فعالة في تأكيد حقوق الملكية العقارية، بالنسبة لكل من الأطراف وخلفهم وكذا الغير هذه الحجية تأتي من كونها مستندات رسمية صادرة عن جهات مختصة وموثوقة الى أن يثبت تزويرها.

–السندات الإدارية بمجرد تحريرها وفق الإجراءات الشكلية المطلوبة تولد لنا آثار قانونية

تنشأ من خلالها، حقوق وواجبات لكل من الطرفين المتعاقدين والغير إلا أنه، لا يترتب هذا الأثر العيني إلا بعد إتمام إجراء الشهر العقاري.

-تأخذ السندات الإدارية كما أشرنا في التعريف شكل عقود إدارية منها:

*عقد البيع وهو عقد بمقتضاه تلتزم من خلاله الدولة بنقل ملكيتها العقارية لعقاراتها التابعة لأملاكها الخاصة الغير مخصصة أو التي ألغى تخصيصها للمشتري، مقابل عوض مادي إما بالتراضي أو بالمزاد العلني وفق قواعد حددها قانون 30/90.

*عقد التنازل وهو عقد تلتزم بمقتضاه الدولة بتحويل ملكيتها للمستأجر بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ضمن إجراءات حددها القانون 01/81.

*عقد الاستصلاح هو العقد التي تلزم الدولة من خلاله المستصلح بالقيام بأعمال على الأرض لجعلها صالحة للاستغلال، وتشمل هاته الأعمال السقي او الغرس او تهيئة...إلخ ضمن شروط واجراءات حددها قانون 18/83.

*عقد التبادل هو ذلك العقد الذي تقوم فيه الدولة بمبادلة أملاكها العقارية الخاصة مع المصالح العمومية أو الخواص بموجب مقابل، ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ويحرر هذا العقد في شكل عقد اداري يحرره مدير أملاك الدولة أو في شكل عقد توثيقي يحرر موثق.

*عقد الإمتياز هو ذلك الاتفاق الذي تمنح من خلاله الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حق انتفاع بقطعة أرض تابعة لأملاكها الخاصة، للقيام بإنجاز مشاريع إستثمارية عليها وفق إجراءات حددها القانون 17/23.

-بالإضافة للعقود الإدارية تأخذ السندات الإدارية شكل قرارات إدارية نذكر منها:

*قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وهو إجراء قانوني يتم بموجبه تجريد شخص أو جهة من أملاكها لتحقيق مصلحة عامة، كبناء طريق أو مرفق عام مقابل تعويض عادل تمنحه مديرية أملاك الدولة بعد تقييمها للعقار المراد نزع ملكيته وفق إجراءات حددتها المادة 3 من قانون 11/91.

*قرار دمج الاحتياطات العقارية هو إجراء قانوني يتم من خلاله تحويل أراضي واقعة في مناطق عمرانية أو قابلة للتعمير للبلدية، مقابل تعويض تدفعه هاته الأخيرة للمالك بعد القيام بالإجراءات الازمة لدمجها المحددة في الأمر رقم 74/ 26 والمراسيم المنظمة له.

*شهادة الملكية وهي وثيقة رسمية تثبت الملكية الزراعية الخاصة للحائز في حالة عدم وجود وثيقة تثبت ملكيته، تبعا لإجراءات نصت عليها المادة 12 من المرسوم 73/32 تبدأ بتقديم جملة من الوثائق للجان التحقيق المختصة بعمليات إحصاء الأراضي.

*سند الملكية وهو وثيقة تثبت الملكية العقارية لحائز لم يخضع عقاره بعد لعملية مسح الأراضي العام، تبدأ إجراءاته بطلب فتح تحقيق عقاري الي حدده المرسوم 147/08.

*الدفتر العقاري وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية بعد الانتهاء من عملية المسح يحصل عليه بعد القيام بالإجراءات الازمة المنصوص عليها في الأمر 74/75.

وفي ظل ما سبق يمكننا تقديم بعض الاقتراحات التالية:

-ضرورة تفعيل عملية مسح الأراضي العامة ودفع وتيرتها أكثر، وذلك من خلال تدعيمها بالوسائل المادية والبشرية الكفيلة، لنكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم المنتهي حتما بتسليم الملاك أصحاب الحق الدفتر العقاري الذم يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

-لضمان الدقة وتجنب الأخطاء الناجمة عن تحرير السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، يستلزم الأمر تأهيل مختصين يتمتعون بالمعرفة والخبرة اللازمة.

- السهر على تبسيط الإجراءات الحصول على السندات الإدارية من خلال تقليل الوثائق أو إستخدام التكنولوجيا، عن طريق إنشاء نظام إلكتروني لتقديم ومتابعة طلبات الحصول عليها.

-ضرورة تدخل المشرع الجزائري لسن قانون خاص بإثبات الملكية العقارية، يتضمن

السندات الإدارية للمساهمة في إعانة القضاة في الفصل في النزاعات المعروضة أمامهم بشكل دقيق وأسهل.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ-النصوص القانونية

الأوامر والقوانين

1 الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، عدد107، الصادرة في 1970/12/25.

2 الأمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر، العدد 97، 1971.

3 الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ج ر، عدد19، لسنة 1974.

4الأمر رقم58/75المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد31، الصادرة في 13 ماي 2007.

5 الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

6 لقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، وكتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، عدد 06، الصادرة في 1981/03/10، ملغى.

7 القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 34، مؤرخة في: 1983/08/16.

8 قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 49، 1990.

9 قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج ر، العدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990.

10 القانون رقم، 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر، عدد21، سنة 1991.

11 قانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

12 قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

ب-النصوص التنظيمية

1 المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في1973/02/20.

2 المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد30، المؤرخة في 13 افريل1976.

3 المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المعدل بالمرسوم التنفيذي 15-98 المؤرخ في 2015/04/04، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد10، 1991.

4 المرسوم التنفيذي رقم 08 -147، المؤرخ في 14 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد26، الصادرة في 25 ماي 2008.

5 مرسوم تنفيذيّ رقم 09 -152 مؤرّخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد27، الصادرة في 6 ماي 2009.

ثانيا: قائمة المراجع

أ-الكتب

1 أحمد أبو وفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط 6، منشأة المعارف، مصر، د ت ن.

2 الجيلالي عجة، مدخل العلوم القانونية نظرية الحق، د ط، برتي للنشر، الجزائر، 2009.

عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة، الجزائر، 2011.

3 عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحررات العقارية الواجبة الشهر، د ط، المكتب العربي الحديث، مصر، 2004.

4 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد الثاني، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ،1998.

5 عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، ط1، موفم للنشر، الجزائر، 2009.

6 عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، ط 1، دار النهضة العربية، مصر، 1998.

7 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دار ريحانة، الجزائر، 1999.

8 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004.

9 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

10 علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2005.

11 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر 2003.

12 عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003.

13 فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر ،2010.

14 محمد صبري السعدي، الواضح في نشر القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009.

15 محمد زهدود، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق اخر تعديلات، د ط، د د ن، الجزائر، 1991.
16 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008.
17 مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2014.
18 يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، ط2، المؤسسة العمومية للكتاب، الجزائر،1988.

ب-الأطروحات والرسائل الجامعية

الأطروحات

1 العمرية بوقرة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
2 لزرق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون مدني، كلية الحقوق، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، 2017-2018.
3 هند شعبان، اثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019-2020.

الرسائل الجامعية

1 أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر،2001 -2002.
2 فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.

3 خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999-2000.

4 فتيحة سراي، اثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 10011-2012.

5 فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشيخ العربي التبسي، 2008-2009.

6 كريم فان، نقل الملكية في عقد بيع عقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، 2011-2012.

7 محمد كنازة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع مؤسسات إدارية ودستورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2005-2006.

8 يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005-2006.

ج-المقالات العلمية

1 بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد3، ديسمبر 2016.

2 حسين بطيمي، الكتابة الرسمية للإثبات في الشريعة الإسلامية والتقنين المدني، مجلة الموثق تصدر عن غرفة الموثقين، عدد 02، أوت 2001.

3 خالد مغداد، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني التجاري المهني والحرفي، مجلة تاريخ العلوم، عدد 5، 2016.

4 خليل عمرو، كريم حرز الله، تقييم وبيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد1 ،2015.

5 سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد3، العدد1، جانفي 2019.
6 سفيان ناصري، التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية واشكالية إثبات ملكيتها، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 07، العدد 02 جوان 2020.
7 سامية حساين، كهينة قونان، الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد57، عدد4، 2020.
8 عبد المالك الدح، معمر بن علي، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 2، عدد1، جانفي 2020.
9 عبد المجيد بن موسى، ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مجلة الحقيقة، العدد 40، 2017.
10 علي سعودي، التنازل على أملاك الدولة والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مجلد1، عدد1، 2017.
11 عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مجلة العمران، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني العمران، جامعة باجي مختار عنابة، 04-05 جوان 2000.
12 فضيلة بركان، دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مجلة الدراسات القانونية، مجلد2، عدد3، 2017.
13 فاطمة الزهراء محمودي، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، عدد 3، جوان 2012.
14 مخطارية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017.
15 مفيدة لمزري، الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقا لأحكام القانون 07-02، مجلة المعيار، مجلد 24، عدد51 2020.
16 نجيب نسيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، مجلد1، عدد2، 2016،

17 نعيمة حاجي، النظام القانوني للاستصلاح في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلد11، عدد2، الصادرة في16 ديسمبر 2018.
18 هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد6، عدد1، 2022.
19 ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، مجلد 10، عدد01، 2021.

د-المجالات القضائية

1 المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد1، الصادرة في 2003.

الفـهرس

الفهرس

الشكر والعرفان .....

الإهداء .....

مقدمة: .....**Error! Bookmark not defined**

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 6

المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 7

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 7

الفرع الأول: التعريف الفقهي 7

الفرع الثاني :التعريف القانوني 8

المطلب الثاني: خصائص السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية..... 10

الفرع الأول :وثيقة رسمية 10

الفرع الثاني : صادرة عن هيئة إدارية..... 111

الفرع الثالث :يهدف لتحقيق مصلحة عامة 13

الفرع الرابع: إثبات الملكية العقارية 14

المطلب الثالث :أهمية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 15

المطلب الرابع: تميز السندات الإدارية عن غيرها من السندات 16

الفرع الأول :تمييز السندات الإدارية عن السندات التوثيقية 16

الفرع الثاني :تمييز السندات الإدارية عن القضائية..... 18

الفرع الثالث: تمييز السندات الإدارية عن السندات العرفية..... 20

المبحث الثاني: حجية وآثار السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية..... 23

المطلب الأول: حجية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة لأطراف وخلفهم 23

الفرع الأول:البيانات ذات الحجية المطلقة 24

الفرع الثاني:البيانات ذات الحجية النسبية.....25

المطلب الثاني: حجية السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بالنسبة للغير.....26

المطلب الثالث: آثار السندات الإدارية بالنسبة للأطراف وخلفهم 28

المطلب الرابع:آثار السندات الإدارية بالنسبة للغير 29

الفصل الثاني: أشكال السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 33

المبحث الأول: العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية 34

المطلب الأول: عقد البيع 34

الفرع الأول تعريف عقد البيع:..... 34

الفرع الثاني: أنواع البيع..... 35

المطلب الثاني: عقد التنازل..... 38

الفرع الأول :تعريف التنازل 38

الفرع الثاني: شروط عقد التنازل 39

المطلب الثالث: عقد الإستصلاح 41

الفرع الأول: تعريف الإستصلاح..... 42

الفرع الثاني: شروط منح الإستصلاح..... 42

الفرع الثالث: إجراءات الاستصلاح وفق قانون 18/83 444

المطلب الرابع: عقد التبادل 45

الفرع الأول: مفهوم عقد التبادل 45

الفرع الثاني: إجراءات عقد التبادل 46

المطلب الخامس: عقد الامتياز 47

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز 47

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز 48

المبحث الثاني: القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية 50

المطلب الأول: قرار نزع الملكية للمنفعة العامة 50

الفرع الأول: تعريف قرار نزع الملكية للمنفعة العامة 50

الفرع الثاني: إجراءات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة 51

المطلب الثاني: قرار دمج الاحتياطات العقارية 52

الفرع الأول: تعريف قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية 53

الفرع الثاني: إجراءات قرار دمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية 53

المطلب الثالث: شهادة الملكية 55

الفرع الأول: تعريف شهادة الملكية 555

الفرع الثاني: إجراءات شهادة الملكية 55

المطلب الرابع: سند الملكية 57

الفرع الأول: تعريف سند الملكية 57

الفرع الثاني: إجراءات سند الملكية 57

المطلب الخامس: الدفتر العقاري 59

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري..... 60

الفرع الثاني: إجراءات القانونية للحصول على الدفتر العقاري 60

الخاتمة:..... 65

قائمة المصادر والمراجع 70

الفهرس..... 78

الملخص:

لقد أقر المشرع الجزائري إثبات الملكية العقارية بموجب مجموعة من السندات الرسمية ومن ضمن هذه السندات نجد السندات الإدارية حيث، تعتبر أحد أقوى السندات التي يعتد بها في مجال الإثبات ولعل ذلك يرجع لكونها تصدر عن هيئات إدارية مختصة في الدولة وفق الشكليات والتراتيب التي يتطلبها القانون مما يبرز قيمتها القانونية وحجيتها في الإثبات ويسمح لحاملها باللإحتجاج بها في مواجهة الغير بعد إتمام عمليتي التسجيل الجبائي والشهر العقاري، وبإعتبار أن سلطة تحريرها تثبت للهيئات الإدارية المختصة التي تعدها في حدود سلطتها وإختصاصها فمن البديهي أن يكون لجهة القضاء الإداري الولاية بالنظر في المنازعات التي تثور بشأنها عملا بالمعيار العضوي، حيث تتشكل السندات الإدارية من عقود إدارية أبرزها عقد البيع والإستصلاح، التبادل،التنازل وعقد الإمتياز، وكذلك تتشكل من قرارات إدارية متمثلة في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، سند الملكية قرار الدمج ضمن الإحتياطات العقارية، شهادة الملكية والدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري.

Abstract:

The Algerian legislature has recognized the proof of real estate ownership Under a set of official documents, and among these documents we find administrative bonds, which are considered one of the strongest bonds that are considered reliable in the field of proof, perhaps due to the fact that they are issued by competent administrative bodies in the state in accordance with the formalities and procedures required by law, th which highlights their legal value and authority in proof and allows e holder to invoke them against third parties after completing the tax registration and real estate registration processes. It is obvious that the administrative judiciary has the jurisdiction to consider the disputes that arise regarding them in accordance with the organic standard, as administrative bonds consist of administrative contracts, most notably the sale and reclamation contract, exchange, assignment and concession contract, as well as administrative decisions represented in the expropriation decision for public benefit, the title deed, the decision to incorporate within the real estate reserves, the certificate of ownership and the real estate book, which is considered the only document that proves real estate ownership after the completion of the cadastral survey process.