

قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر " التحقيق العقاري، وعقد الشُهرة أنموذجاً "

Legal reading of property clearance mechanisms in Algeria " Real estate investigation, holding a model "

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/02/11

تاريخ إرسال المقال : 2018/01/07

د. يوسفات علي هاشم / جامعة أحمد دراية - أدرار

ملخص :

تهدفُ هذه الدراسة إلى توضيح مدى الاهتمام الواسع بالعقار في مختلف المجالات لاسيما مجال الائتمان العقاري حيث يتجلى ذلك من خلال إصدار القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بهدف تمليك الحائزين للعقارات بدون سندات أو الذين لهم سندات تعود إلى 1961/03/01 وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في سندات للملكية كل هذا من شأنه أن يجعل الملاك أكثر اطمئناناً وأمناً لاستغلال عقاراتهم والتصرف فيها .

الكلمات المفتاحية : العقارات ، سندات الملكية ، الوثائق الرسمية ، الائتمان العقاري .

Abstract:

The objective of this study is to clarify the extent of interest in real estate in various fields, especially in real estate credit. This is evidenced by the promulgation of Law 07/02, including a preview of ownership right and property bonds with the aim of assigning holders of real estate without bonds or those with bonds comeback to 01/03/1961 and proving them with official documents represented in property bonds and all these would make the owners more secure to exploit and dispose of their properties.

Key words : Real Estate, Property bonds, Official Documents, Real Estate Credit.

مقدمة :

للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية ، لما له من دور فعال في مجال التنمية ، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة ، فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس ، ومصدرا لصراعاتهم المستمرة .

مرت الجزائر بمراحل عدة في عملية تطهير العقاري منذ الاستعمار الفرنسي إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁽¹⁾ ولهذا خصصنا هذا المبحث التمهيدي لإعطاء نظرة وجيزة على الآليات التي كانت قبل صدور القانون 07-02⁽²⁾ وعلى أي أساس جاء به، وهذا في ثلاث مطالب خصصنا المطلب الأول لحديث عن التحقيق العقاري في أراضي العرش إبان الفترة الاستعمارية أما المطلب الثاني فتناولنا فيه عقد الشهرة كآلية كانت معتمدة بموجب المرسوم التنفيذي 83-253⁽³⁾ أما المطلب الثالث تناولنا في شهادة الحيازة بموجب المرسوم 91-254⁽⁴⁾.

ومما تقدم ذكره تبادر لنا الإشكاليات التالية : حول ماهية الوسائل القانونية للتطهير العقاري ؟ وكيف عالجت الجزائر مشكل العقار منذ الاستقلال إلى اليوم؟⁽⁵⁾، وقصد التحليل المنطقي لهذه الإشكالية لا بد من انتهاج المنهج التاريخي لحلحلة التاريخ الجزائري العقاري ، وكذا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار في الجزائر، هذا ما سنتعرض له من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : التحقيق العقاري في أراضي العرش أثناء الفترة الاستعمارية

إن الإستعمار الفرنسي كانت له آلية من خلال الإجراءات التي قام بها في أراضي العرش قبل الاستقلال ولذا كان لزاماً علينا التعرض لهذه الآلية باعتبارها مرحلة مرت في التشريع الجزائري ولها مخلفاتها في التنظيم القانوني وسندات الملكية نص القانون المؤرخ في 22/04/1863 على مبدأ تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية تبعاً لعمليات سابقة ميدانية تخص تقسيم العشائر إلى دواوير بضوابط وحدود قبل التطرق إلى هذه العملية نقوم بإعطاء تعريف موجز لأراضي العرش .

يعرفها الدكتور ناصر الدين سعيدوني بأنها: « تلك الملكيات التي تستغل جماعياً فيكون لكل نصيبه حسب حاجته ، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوّار عن طريق شيخ الدوّار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة »⁽²⁾، أما الأستاذ عمر حمدي باشا فيعرفها: « هي ما كان لوضاع اليد عليها حق الانتفاع بها وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذات الانتفاع وتعيين شروطه طبقاً لعرف البلد ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوار»، وأما التعريف الموجز للأستاذ الدكتور الجيلالي عجة بقوله: « هي ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد لقبيلة واحدة.....»⁽³⁾

أولاً: التحقيق العقاري بموجب سندات تحقيق جزئي

أدركت الإدارة الاستعمارية خلال الفترة، أن حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات طبيعة جماعية وأراضي العرش بلا سندات رسمية زيادة على شيوع التعامل العرفي وضياع الدفاتر الجبائية وغياب التوثيق الإداري لدى الأتراك مما أدى بها الأمر المؤرخ في 1847/07/21 بهدف الإحصاء العام لأراضي العرش⁽⁴⁾.

يقصد بالتحقيق الجزئي عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية أثناء تواجدها في الجزائر، بناء على طلب من حائز أرض العرش بهدف التحقق من حيازته لهذه الأرض مدة طويلة تخوله حق تملكها بوضع اليد، ويسلم له سند ملكية في حالة ثبوت ذلك فتتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة.

ويقوم التحقيق الجزئي على العديد من الإجراءات يمكن سردها بالترتيب كمايلي :

يتقدم الحائز الذي له الرغبة في التحقيق طلب إلى عامل العمالة (الوالي) ويجب أن يتوفرهنا الطلب على مجموعة من الشروط أهمها:

1- أن يكون الطلب مكتوباً .

2- أن يتضمن تسمية العقار.

3- حدوده، مساحته، موقعه.

4- اسم الحائز.

5- اسم العرش الذي ينتمي إليه العقار.

إذا استوفى الطلب الشروط السابقة يصدر الوالي قراراً إدارياً يحدد فيه يوم انتقال المحقق الباحث إلى عين المكان (أرض العرش محل التحقيق)⁽⁵⁾.

وتم ينتقل المحقق إلى عين المكان رفقة مهندس خبير. ويقوم بعملية التحقيق استناداً للوثائق التي بحوزة صاحب الطلب مع تدعيمها بشهادة ملاك أو الحائزين المجاورين ، خاصة بالنسبة إلى مدة الحيازة ووضع اليد ، (فيما إذا كانت تخول لصاحب الطلب حق تملك الأرض من عدمه).

ليفتح المجال بعد هذا الإجراء الميداني لتقديم الاعتراضات حول نتيجة التحقيق وفي حالة تقديم الاعتراض من قبل الغير على نتائج التحقيق يتم النظر في الاعتراض والتأكد من جديته.

فيتمثل في رفض الاعتراض بموجب قرارا إداري وفي هذه الحالة يحرر سند الملكية باسم

طالب التحقيق على أرض العرش محل التحقيق الجزئي من قبل مصلحة أملاك الدولة.

أخر مرحلة تتمثل في توقيع الحاكم العام بالجزائر على سند الملكية المحرر ويستطيع بذلك حائز أرض العرش محل التحقيق الجزئي سحب سند الملكية من طرف مصلحة أملاك الدولة.⁽⁶⁾

وتترتب العديد من الآثار القانونية قبل تسليم سند الملكية وبعد تسليمه فقبل تسليم سند الملكية يجوز للحائز التصرف في أرض العرش محل التحقيق بموجب عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار، والمشتري لا يصير مالكاً بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك إضافة على توقيع سند الملكية من الحاكم العام بالجزائر وإلى حين ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الاستغلال على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد (إلى غاية تحرير سند الملكية والتوقيع عليه من قبل الحاكم العام) وذلك مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه.

أما بعد تسليم سند الملكية فهناك العديد من الآثار القانونية المترتبة عليه:

- 1- تتحول الطبيعية القانونية للأرض من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة.
- 2- تتحول من طابع مشاع إلى ملكية فردية تخص المستفيد من التحقيق الجزئي فقط.
- 3- تصبح الأرض خاضعة للقانون الفرنسي في نظامها ومنازعاتها
- 4- يعطي للمرأة الحق في توريثها طبقاً للقانون الفرنسي.

لكن الإشكال يثور بشأن عقد البيع الواقف على شرط مع الإيجار المذكور سابقاً أو سندات التحقيق الجزئي التي لم يتم المصادقة عليها فكثير من أراضي العرش كانت محل تحقيق وتم التنازل عنها على يد الموثقين وقضاة شرعيين أثناء الوجود الاستعماري على الوجه المذكور عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار،⁽⁷⁾ ولم تحرر سندات الملكية النهائية أو أنها حررت ولم يوقع عليه الحاكم العام بالجزائر بسبب حصول الجزائر على الاستقلال سنة 1962 م وبالتالي في هذه الحالة غالباً ما يقوم حائز أراضي العرش بتقديم نوعين من السندات بهدف تدعيم اعتراضاتهم وهي كالتالي:

- 1- سندات محررة إثر التحقيق الجزئي غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.
- 2- عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار ونتيجة لعدم اكتمال الإجراءات لم تتحول إلى سندات ملكية تامة وفي الحاليتين الفرقة التقنية وبناء على مخطط مجلس الشيوخ المحدد بموجب قانون سيناتوس كنسيت تسجل ضمن بطاقات التحقيق أنها أراضي تابعة لأملاك الوطنية الخاصة ولا تكثر لاعتراضاتهم، لأن السندات التي بحوزتهم ليس نهائية وبالتالي لا يعتد بها في إثبات الملكية.

وقد يحاول هؤلاء تقديم احتجاجهم مرة أخرى في شكل كتابي أمام لجان المسح ، وبطبيعة الحال سوف يكون لها نفس موقف الفرق التقنية استناداً إلى مخططات مجلس الشيوخ .

ثانياً : التحقيق العقاري بموجي سندات تحقيق إجمالي

لقد سنت الحكومة الفرنسية عملية تحقيق إجمالي بموجب قانون 04 أوت 1926 المعدل والمتمم لقانون 16 فيفري 1897 م وهو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي مع الاختلاف فقط من حيث الإجراءات والطابع الإجباري بحيث :

1- تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزها بطلبات تحقيق جزئي (عندما لم تحقق عمليات تحقيق الجزئي هدفها في تحويل طبيعة أراضي العرش إلى ملكية خاصة)⁽⁸⁾.

2- يشمل العديد من الأراضي العرش في نفس الوقت بحيث تختار الحكومة الفرنسية دوار معين وتقوم بالتحقيقات ويشبه إلى حد ما عمليات المسح الإجباري مع الفرق في الآثار فالتحقيق الإجمالي يحوّل طبيعة الأرض من عرش إلى أرض ملكية خاصة، أما المسح فيحدد الطبيعة القانونية للأرض دون تغييرها بحيث تبقى أراضي العرش تابعة لأملاك الوطنية الخاصة .

كما تجدر الإشارة أن حائزي أراضي العرش محل التحقيق الإجمالي يمكن أيضاً التنازل عن الأرض أمام الموثقين أو القضاء الشرعيين في ذلك الوقت مقابل الثمن المحدد حسب الاتفاق في صورة بيع واقف على شرط مع الإيجار .

وقبل التطرق إلى هاته الاعتراضات يجب التنبيه إلى أن حائزي سندات التحقيق الإجمالي والمصادق عليها من قبل الحاكم العام يعتبرون مالكين شرعيين لأراضيهم محل التحقيق ، كما أن أراضيهم لا تعد أراضي عرش نتيجة تحولها على أراضي ملكية خاصة إثر هذه التحقيقات .

وفي حالة اعتراض حائزي سندات التحقيق الإجمالي سواء غير المصادق عليها والتي تثبت البيع الواقف على شرط مع الإيجار أمام الفرق التقنية المكلفة بمهمة التحقيق الميداني فما على هذه الأخيرة سوى تجاهل الاحتجاج وتسجيل الأراضي محل الاعتراض في بطاقات التحقيق العقاري كملك من الأملاك الوطنية الخاصة وذلك بعد التأكد من أنها ذات طبيعة عرش استناداً إلى مخططات مجلس الشيوخ التي بحوزتها .

وقد لا يقتنع هؤلاء المعارضون بنتيجة التحقيق الميداني ويقدمون احتجاجاتهم أمام لجان المسح وبناء على مخطط مجلس الشيوخ ترفض بدورها الاحتجاج وتبقي بذلك الأرض محل الاحتجاج تابعة للأملاك الدولة⁽⁹⁾.

المطلب الثاني : عقد الشهرة

أما فترة ما بعد الاستعمار فقد حاول المشرع إيجاد آليات جديدة لحل مشكل العقاري والملكية العقارية وهذا عن طريق عقد الشهرة وشهادة الحياة.

فتطهيراً للملكية العقارية سن المشرع الجزائري إجراءات قانونية خاصة لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية (المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية)⁽¹⁰⁾، وذلك بإعطاء لكل شخص يحوز في إقليم كل بلدية عقار لم تشمله عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المحدد بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975⁽¹¹⁾ وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة وغير مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الحيازة الواردة بالمادة 827 من التقنين المدني⁽¹²⁾ حق إعداد عقد رسمي .

إن عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق الحيازة التي تعد سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري بالتالي يخول لصاحبه التصرف في العقار بالبيع والإشكال المطروح أمام القضاء أن عقود الشهرة خلافاً لباقي العقود الرسمية ، يمكن طلب إبطالها ولا تخضع لدعوى الطعن بالتزوير باعتباره عقداً تقريرياً وتصريحياً .

إن الموثق يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية والتي يود الأطراف إعطائها هذه الصبغة.

وعليه فإن عدم اهتمام بعض البلديات ومديري أملاك الدولة بالالتماسات التي تقدم لهم من قبل الموثقين لتحديد الطبيعة القانونية للعقار موضوع طلب إعداد عقد الشهرة وعدم الرد في الأجل القانونية يؤدي إلى زعزعة المعاملات العقارية ويجعل صاحب عقد الشهرة أو حتى المتصرف إليه في غير مأمّن فالموثق يقتصر على شهادات مكتوبة⁽¹³⁾.

ولهذا فقد كان لإجراء الذي جاء به المرسوم التنفيذي 83-253 المتضمن عقد الشهرة آلية معتمد في تطهير الملكيات العقارية وإعطاء دينامية في المجال العقاري لتسريع وتيرة التنمية من خلال التقليل من المشاكل التي كان يعاني بها ملاك الأراضي الذين لا يملكون سندات ملكية ولهذا خصصنا هذا المطلب للنظر في مدى سير الإجراء وما نية المشرع وراء ذلك، وهذا بتقسيمنا هذا المطلب إلى فرعين أساسيين:

الفرع الأول : تعريف عقد الشهرة

إذا كانت الحيازة هي السيطرة الفعلية على حق واستعماله وما يتفق وطبيعته فإنه وحتى تؤدي آثارها القانونية فلا بد أن تتوافر فيها الشروط التي أوجها القانون علاوة على عنصرها المادي (السيطرة) والمعنوي (القصد) ومتى توافر ذلك أمكن التملك بالتقادم المكسب وهو

ما جاءت به أحكام المادة 827 من قانون المدني وما يليها⁽¹⁴⁾ وكذا ما احتواه أحكام مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة،⁽¹⁵⁾ المتضمن الاعتراف بالملكية على إجراءات معينة مع تحديد أجال قصيرة وكل ذلك من أجل تأسيس عقود شهرة للحائزين على عقارات تقوم مقام عقود الملكية ولكن بعد توافر الشروط المحددة قانوناً.⁽¹⁶⁾

إن عقد الشهرة هو من العقود المثبتة للملكية أما الحيازة فهي حق مستقل عن حق الملكية وقد يقترن حق الحيازة بحق الملكية وقد لا يقترن به لأن الحائز لا يملك حق التصرف إلا إذا كان مالكاً وحائزاً للعقار في نفس الوقت والحيازة يمكن أن تكون قرينة على الملكية باعتبار بان المالك يكون في أغلب الأحيان مالك للعقار فيستعمله ويشغله كما له أن يتصرف فيه بالطريقة التي يراها مفيدة متى توافرت شروط الحيازة، أصبحت سبباً من أسباب التقادم المكسب الذي يكون أساساً لتحرير عقد الشهرة، إذا توافرت الشروط.⁽¹⁷⁾

الفرع الثاني : حجية عقد الشهرة

إذا كانت حجية الورقة الرسمية في الإثبات هي حجية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير معاً، فإنه يجب التفرقة بين الوقائع التي أثبتتها الموثق بناء على ما جرى تحت سمعه وبصره والتي فيها مساس بأمانة الموثق وهذه حجيتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير.

أما الوقائع التي ينقلها ذوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير.

وبما أن عقد الشهرة حُرر بناءً على تصريحات الشهود المتعلقة بالحيازة عملاً بالمادة 827 ق م ج فإن تقدير هذه الشهادة يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك من قبل المحكمة العليا لاسيما وأن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريري يقتصر على مجرد الإثبات.⁽¹⁸⁾

وما تجدر الإشارة إليه أن الحكومة اعتبرت عقود الشهرة التي تمت سابقاً بموجب المرسوم 253-83 من الأسباب الرئيسية في تزايد عدد الخصومات أمام القضاء إذ تكون نسبة 7% من القضايا المرفوعة إلى المحكمة العليا ومجلس الدولة خلال السنوات الخمسة الأخيرة المتعلقة بنزاعات حول عقود الشهرة تتضمن أملاكاً لها سندات أو تستبعد ورثة أو الاستيلاء على أملاك خاصة وعامة.⁽¹⁹⁾

المطلب الثالث: شهادة الحيابة

وفقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري وللمرسوم رقم 91-254⁽²⁰⁾ سنحاول التطرق إلى شهادة الحيابة بصفة وجيرة كآلية سنها المشرع الجزائري لإعطاء نوع من الاطمئنان في المجال العقاري وخاصة في البلديات.

أولاً: تعريف شهادة الحيابة

إن شهادة الحيابة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً ، أوهي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيابة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن الاعتماد عليها كسند قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات القانونية السارية المفعول.

ثانياً: شروط طلب شهادة

- 1- أن يكون الطالب حائزاً للعقار محل الطلب حيابة هادئة ، واضحة علانية ، حسن النية ولا يشوبها شبهة.
- 2- أن تستمر هذه الحيابة سنة على الأقل.
- 3- أن تنصب حيابة الطالب على عقار خاص، أي غير تابع لأملاك العمومية الخاصة والعامة.
- 4- أن لا يكون للعقار محل الطالب عقد رسمي، سواء كان هذا العقد إداري أو توثيقي أو أي محرر رسمي آخر
- 5- أن لا يقع هذا العقار في تراب بلدية تم فيها إجراء مسح الأراضي أو شرع فيه.

ثالثاً: إجراءات شهادة الحيابة

يقدم الطلب إلى البلدية التي تقع في موقع العقار يتضمن البيانات المتعلقة بالعقار (طبيعة العقار، مكانه ، مساحته ، وحدوده ، ووضعيته، الحقوق والأعباء عند الاقتضاء)، ويكون مع الطلب ما يلي:

- 1- تصريح شرطي يعد وفقاً للمرسوم 91-254⁽²¹⁾ ويبين هوية طالب الحيابة ومعلوماته الكاملة ويوقع من شاهدين إضافة إلى المعني.
- 2- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- 3- مخطط يبين حدود العقار المعني ووضعيته.

4- أي وثيقة أو سند يريد الطالب الإدلاء به عند الضرورة. (22)

ويوجد إجراء فردي وإجراء جماعي إعداد شهادة الحيازة وكيلاهما لهما نفس الإجراءات ولكن الفرق بينهما كون الإجراء الجماعي يكون بقرار من الوالي باقتراح من رئيس البلدية ويكون على الطالب تقديم ملفه في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر للقرار.، ولكن الإجراء الفردي فطالب الشهادة غير مقيد بأي مدة. يجب إتباع الخطوات التالية :

1- إذا القرار جماعيا يودع لدى البلديات المعنية، ويعلن في الملصقات وأماكنها العمومية لمدة شهرين بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوم.

2- يفتح رئيس البلدية سجلاً يرقمه ويوقع عليه ويسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمن لتقديمها.

3- يخطر صاحب العريضة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب لرئيس البلدية كل المعلومات التي يراها مفيدة.

4- تنشر العريضة بلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين وذلك خلال 15 يوم من إيداع الطلب، وإذا كان عدد سكان البلدية أكثر من 20 ألف نسمة فيجب نشر الطلب في جريدة وطنية.

5- يخطر رئيس البلدية مديرية أملاك الدولة في مدة 15 يوم للاستفسار عن وضعية العقار.

6- في حالة الاعتراض على الطلب من قبل الغير في الأجل المحددة يدعورئيس المجلس الشعبي البلدي الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة، أما إذا الاعتراض من مديرية أملاك الدولة فيتم رفض الطلب من رئيس البلدية.

7- في حالة عدم وجود أي اعتراضات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الموضح في المرسوم التنفيذي 91-254⁽²³⁾ والتي تكون على شكل مقرر إداري.⁽²⁴⁾

رابعاً : آثار شهادة الحيازة

عند إتمام كل الإجراءات السابقة وتم تسليم شهادة الحيازة لصاحبها يترتب عليها ما يلي:

1- أن شهادة الحيازة اسمية لا يمكن بيعها أو نقلها إلى الورثة.

2- أن يكون للصاحب الشهادة الحق في استغلال العقار وإدارته والانتفاع به وكأنه المالك الظاهر وبناء عليه يمكنه الحصول على رخصة البناء أو الحفر أو الهدم ..الخ.

- 3- يمكن الاستناد إليه أمام الجهات المصرفية كضماناً للقرض المتوسط أو الطويل المدى.
- 4- له حق حماية الحيابة بدعوى الثلاثة ، دعوى منع التعرض ، الاسترداد ، ووقف الأعمال الجديدة.
- 5- أن يستند إليها لكسب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

رغم كل هذه الإجراءات والآثار إلا أن هذه الشهادة أنها لا ترقى لمرتبة السندات التي يمكن الاعتماد عليها لاستقرار الملكية العقارية ، لما تعتمد عليه من معلومات غير دقيقة ومحددة سواء للحائز أو العقار موضوع الحيابة.⁽²⁵⁾

الخاتمة :

في ختام نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري حاول معالجة موضوع عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وما يترتب عنها من نزاعات عديدة ، وتشجيعاً للاستمرار في مختلف المجالات لاسيما مجال الائتمان العقاري وذلك من خلال إصدار القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بهدف تمليك الحائزين للعقارات بدون سندات أو الذين لهم سندات تعود إلى 1961/03/01 وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في سندات للملكية ، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات ، المتمثلة في شروط الحيابة وإجراء التحقيق العقاري لإثباتها لتقديم للمعني سند ملكية بعد تقديم الطلب إلى مسؤول المصالح الحفظ العقاري المختص. وهذا من شأنه جعل الملاك أكثر اطمئناناً وأمناً لاستغلال عقاراتهم والتصرف فيها . كما يمكن للسلطات العمومية من تنظيم الملكية ومراقبة التصرفات والمعاملات المتعلقة بالعقار.

ومن خلال دراستنا للموضوع استخلصنا مجموعة من النتائج والتوصيات نذكر أهمها:

1. لا يمكن أن توقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تتفادى سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل 2007 ، طالما أنه يتم بصفة اختيارية .

2. عدم وجود سجلات الجرد أملاك الوطنية منصوص عليها في المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية يجعل الأملاك الوطنية عرضة لاكتساب عن طريق هذا الأجراء وكذا عدم إحصاء الأملاك الوقفية من طرف نظارة الشؤون الدينية.

3. لم يلغى المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلغاء صريح بل إلغاء ضمني وهذا ما نصت عليه المادة 19.

الهوامش :

1 القانون 25/90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم. جريدة رسمية العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25.09.1990. الجريدة الرسمية. العدد 55. لسنة 1995.

² القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، رج عدد 15 الصادرة في 28/02/2007

³ المرسوم 83/352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. جريدة رسمية. العدد 21 لسنة 1983.

⁴ المرسوم 254/91 المؤرخ في 27.07.1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها. جريدة رسمية. العدد 36 لسنة 1991.

⁵ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. منشورات الحلبي، ط 2، دمشق سوريا، 2010، ص 18.

2 نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومة عين مليلة، ط 1، الجزائر 2010، ص 16-17.

3 الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام)، دار الخلدونية الجزائرية، ط 1، دس، ص 22.

4 محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 16.

5 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 136.

6 المرجع نفسه، ص 137

7 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 138

8 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 139.

9 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 140.

10 المرسوم 83/352 المؤرخ في 21.05.1983، السابق الذكر...

11 الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

12 المادة 827 من القانون 75—58 المتضمن القانون المدني جزائري، السابق الذكر.

13 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للنشر، ط 2010، ص 40-41.

14 المادة 827 من القانون 75—58 المتضمن القانون المدني جزائري، السابق الذكر.

15 انظر المرسوم 83/352 السابق الذكر.

قراءة قانونية لأليات تطهير العقار في الجزائر
"التحقيق العقاري، وعقد الشُّهرة أنموذجاً"

- 16 عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط7 ، 2011 ، ص95.
- 17 المرجع نفسه ، ص 99
- 18 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 40-41.
- 19 بعزيزي نادية ، إشكاليات عقد الشهرة ، حجيته كسند رسمي ومدى فعاليته ، مجلة منظمة المحامين – منطقة تيزي وزو ، العدد 4 ، جوان 2006 ، ص (114 ، 122).
- 20 المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991.07.27 ، السابق الذكر.
- 21 المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991.07.27 ، السابق الذكر.
- 22 عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه ، ط 7، الجزائر، 2001 ، ص 134-135.
- 23 المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991.07.27، السابق الذكر.
- 24 عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص 136-137.
- 25 عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص 138-139.