

شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري

Tenure Certificate As A Mechanism To Protect Tenure Under The Personal Real Estate System

تاريخ القبول: 2020/06/14

تاريخ الإرسال: 2020/02/13

تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام، فإذا استوفى الحائز كل الشروط الضرورية للحصول على شهادة الحيازة، كان بإمكانه مباشرة إجراءات الحصول على شهادة الحيازة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، هذه الأخيرة تثير عدة نزاعات من خلال المكناات القانونية التي تخولها لصاحبها قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره، فقد يؤول إختصاص الفصل فيها إلى القضاء العادي أو إلى القضاء الإداري.

الكلمات المفتاحية: العقار؛ الملكية العقارية؛ شهادة الحيازة؛ البطاقة العقارية؛ السجل العقاري.

Abstract:

Due to the large amount of land that has not been touched by the real estate survey process, and in order to move towards a comprehensive clearance of private property, the Algerian legislator, through Law No. 90-25, which includes real

أوكيد نبيل (*)

مخبر العولمة والقانون الوطني

جامعة تيزي وزو - الجزائر

nabiloukid3@gmail.com

ملخص:

نظرا لإتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير شامل للملكية العقارية الخاصة، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى دفع المواطنين الذين يحوزون أراضيا بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، للحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، والمستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، وهذا قصد المساهمة ولو بصفة غير مباشرة في

(*) - المؤلف المُراسل.

estate guidance, has paid citizens who have land in areas not yet covered by the real estate survey. On the basis of a title deed, called the "Certificate of Possession", which is created under Article 39 of the Real Estate Directive Law, which is intended to contribute

indirectly even to the formation of the real estate register and the group of real estate cards to be completed within the framework of the Public Land Survey. If the holder has fulfilled all the necessary conditions for obtaining the certificate of possession, he or she may have commenced the procedure for obtaining the certificate of possession contained in Executive Order No. 91-254, which specifies the modalities for preparing and

handing over the certificate of possession. The latter raises a number of disputes through the legal machinery that authorizes the owner, When it arises, or the rights of the other persons and the State, the jurisdiction of the chapter may be transferred to ordinary courts or administrative courts.

Keywords: Land; Land Property; Certificate of Possession; Land Map; Land Register.

مقدمة:

أدى إهتمام الإنسان بالملكية العقارية إلى دفع المشرع الجزائري لإعادة النظر في السياسة العقارية في الجزائر، وذلك من أجل تحقيق تنمية شاملة والتي لا يمكن أن تتحقق بدون توثيق الملكية العقارية بمحركات تتمتع بقوة ثبوتية وحجة على الغير، وذلك من خلال تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بعدما كان يعتمد على نظام الشهر الشخصي، فأصدره للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، والذي أعقبه صدور المرسومين التنفيذيين له وهما: المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن مسح الأراضي العام⁽²⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، وهذا كأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية بصفة نهائية. غير أن نظام الشهر العيني لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا للوتيرة البطيئة التي سارت بها أشغال المسح وقلة الإمكانيات المادية والتقنية، وكذا نقص الكفاءات المتخصصة في المجال القانوني والتقني، هذا ما أدى بالمشرع إلى تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي مؤقتا كمرحلة إنتقالية.

من أجل ذلك إستحدث المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة الإنتقالية آليات موازية لنظام السجل العيني، منها آلية عقد الشهرة، وذلك بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية⁽⁴⁾، غير أن مدة الحيابة تكون طويلة هنا مادام أن هذا



العقد يثبت الملكية عن طريق التقادم المكسب الوارد في القانون المدني، وهو ما أدى إلى إقصاء عدد كبير من الحائزين من الحصول على عقد الشهرة، من أجل ذلك صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁵⁾، وهذا لرد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة، وفي هذا الصدد تم إستحداث سند بموجب المادة 39 منه ألا وهو: "شهادة الحيابة"، والتي تعود مرجعيتها الى الحيابة العقارية الواردة في القانون المدني، وأحيلت بذلك طرق إعدادها وتسليمها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمه⁽⁶⁾.

لذلك فإن لهذا الموضوع أهميته من زاوية التنظيم القانوني، والاشكالية المطروحة تتمثل في: ما مدى نجاعة شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة إرتأينا تقسيم موضوع هذا البحث تقسيما ثنائيا، إلى محورين رئيسيين، إذ سيتم التعرض في (المحور الأول) إلى إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة، على أن يتم التطرق في (المحور الثاني) إلى المنازعات الناشئة عن شهادة الحيابة، في حين أنهينا دراسة الموضوع بخاتمة تضمنت أهم النتائج التي توصلنا إليها.

المحور الأول: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيابة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، او تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه.

هذا ولا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁷⁾ منذ سنة على الأقل، وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

كما خص المشرع هذه الشهادة بإجراءات قانونية (أولا)، وتنتهي هذه الأخيرة بتسليم شهادة الحيابة للحائز المعني (ثانيا).



أولاً- إجراءات إعداد شهادة الحيابة

تعد هذه العملية جزءاً من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية، كما تعد تمهيدا لعملية مسح العقارات، وما تستحقه هذه العملية من عناية وإهتمام خاص ولما لها من آثار على إستقرار حيابة العقارات وعلى الملكية العقارية الخاصة، لذلك فإنّ المشرع أوجب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المرور عبر مراحل إجرائية ضرورية، إذ يقوم الحائز بتكوين ملف تقني يودع لدى مصالح البلدية المختصة، من أجل القيام بإجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليمياً.

1- إيداع ملف شهادة الحيابة أمام مصالح البلدية المختصة: إعمالاً بنص المادة 40 من القانون رقم 90-25، والمادة 02 من المرسوم رقم 91-254، فإنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يتولى إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين المعنيين والتي تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي⁽⁸⁾.

أ- الإجراء الفردي: يقوم المترشح بإيداع عريضة كتابية لدى المصلحة المختصة بالبلدية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها، وتتضمن هذه العريضة البيانات الجوهرية المتصلة بالعقار محل الحيابة وقوامه ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين مع لعقار واحد، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملاً بهما مع تعيين المستفيدين، كما يجب أن تكون العريضة مرفقة وجوبا بالوثائق التالية:

- تصريح شرعي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 ويتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب أو أصحاب العريضة وتوقيعاً مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة وشاهدين إثنيين، يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيابة بحسن النية، ويبيّنون مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الإقتضاء، في حالة إنتقال الحيابة.
- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته.
- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها.



هذا ويودع صاحب العريضة ملفه مقابل وصل إيداع يسلمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتضمن وجوباً جميع الوثائق المرفقة بالعريضة، وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة تجاه الغير⁽⁹⁾.

ب- الإجراء الجماعي: بالرجوع الى أحكام نص المادة 03 من المرسوم رقم 91-254⁽¹⁰⁾، نجد بأنه يمكن الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادة الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، إذ يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن برامج التحديث أو إعادة التجميع العقاري، على أن يحدد الوالي المجال الترابي المعني بالإجراء الجماعي، وبناء على ذلك يتم إيداع هذا القرار لدى البلدية المعنية بالإجراء، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق المصقات في مقر بلدية العقار محل الإجراء الجماعي وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر كذلك القرار في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل 15 يوماً، ويجب أن يبين الإعلان الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يمكن من خلالها تقديم الطلب..

2- مرحلة التحقيق والتحري: يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً إعداد شهادة الحيازة وذلك بعد المرور عبر تحقيقات قانونية صارمة قبل تسليم هذه الشهادة.

أ- فتح سجل خاص بشهادة الحيازة: يستوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلاً خاصاً يرقمه، ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، ويسلم في نفس اليوم لصاحب العريضة وصلاً يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة وأن يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

ب- نشر ملخص العريضة: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، كما ينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، غير أنه لا يكون النشر في جريدة وطنية إلزامياً إذا كانت العريضة



تتعلق بقطعة أرض تقع في بلدية عدد سكانها أقل من 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان، كما يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة المدة المحددة وفق المادة 11 من المرسوم رقم 91-254 التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيابة المطلوبة⁽¹¹⁾. ان الإشهار يهدف إلى إعلام أصحاب الحقوق، إذ يمكن لكل ذي أن يقوم بتقديم اعتراض كتابي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهرين إعتبارا من تاريخ التصييق أو عند اللزوم من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة⁽¹²⁾.

ج- طلب رأي رئيس مصلحة أملاك الدولة أو مدير أملاك الدولة: يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 15 يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيابة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية⁽¹³⁾، وهذا بهدف الحفاظ على حقوق الدولة، وهو ما يفرض على مدير أملاك الدولة أن يتحقق من:

- أن العقار المعني بشهادة الحيابة لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو الولاية.

- أن لا يكون العقار محل الطلب قد حررت بشأنه عقود ملكية مشهورة.

يلتزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية للعقار في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك⁽¹⁴⁾.

د- تلقي الاعتراضات: تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: "في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع"، وعليه فإن الإعتراض المقدم يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإيقاف إجراءات إعداد شهادة الحيابة ودعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، أما في حالة عدم تقديم أي إعتراض سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من طرف آخرين، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية أيام من إنقضاء آجال المعارضة محضرا يثبت فيه عدم وجود أي إعتراض⁽¹⁵⁾.



ثانياً- تسليم شهادة الحيابة:

لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحيابة إلا بعد تحريرها وإعدادها وفقاً لنموذج المرفق بالمرسوم 254-91، وإخضاعها لشكليات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 254-91. هذا وتعد شهادة الحيابة إما بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين، ويتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات أساسيين ألا وهما: إجراء التسجيل، وإجراء الشهر العقاري.

1- إجراء التسجيل: يتم تسجيل شهادة الحيابة بمصلحة التسجيل العقاري والطابع بمفتشية الضرائب، وهذا التسجيل له طابع مالي من خلال تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة العمومية، بحيث يحدد الرسم المطبق على شهادة الحيابة وفقاً لما هو محدد بقانون المالية⁽¹⁶⁾.

أ- تعريف إجراء التسجيل: ان التسجيل هو: " ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقارات، إذ يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية، ويتم هذا الإجراء على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب بمكتب التسجيل المختص بذلك، وهذا من أجل إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية"⁽¹⁷⁾.

ب- شهادة الحيابة تعتبر من التصرفات الخاضعة لرسم ثابت: يتم إستيفاء حقوق التسجيل إما بناءً على رسم نسبي أو ثابت، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من النوع نفسه، وتسجل برسم ثابت كالعقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل، والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقاً لنص المادة 208 من قانون التسجيل⁽¹⁸⁾، وتعد شهادة الحيابة من بين التصرفات المنصبة على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل⁽¹⁹⁾، وهو ما تبنيه أحكام المادة 208 من قانون التسجيل.



وتهدف معاينة الحيابة العقارية وتسليم شهادة الحيابة إلى تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيابة بسند طبقا للمادة 30 من قانون التوجيه العقاري، والتي يجب أن تراعى إجراءات التسجيل، ولا تحرم الخزينة العمومية من الإيرادات التي يمكن أن تحققها بمناسبة هذه العمليات⁽²⁰⁾.

إن هذه الغاية تسمح بتفعيل المسح وتكوين السجل العقاري أثناء تسوية الوضعية القانونية للعقار بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ وعلى أساس المادتين 1/39 من القانون رقم 90-25⁽²¹⁾، والمادة 15 من المرسوم رقم 91-254⁽²²⁾، فإنه يسعى رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى تسجيل هذه الشهادة الحيابية أمام مصلحة الطابع والتسجيل المختصة طبقا لقانون التسجيل.

2- إجراء الشهر العقاري: بعد إتمام عملية تسجيل شهادة الحيابة يجب شهرها لدى المحافظة العقارية التي تقع في دائرة إختصاصها العقار حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير، وبناء على ذلك تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيابة المعدة".

كما تودع نسختين من شهادة الحيابة على مستوى سجل الإيداع المختص بواسطة بطاقات عقارية تمسك على الشكل الشخصي بإسم الحائز، ويتأكد المحافظ العقاري أن العقار المعني بشهادة الحيابة تابع للأمالك الخاصة وليس له عقد مشهر تحت طائلة رفض الإيداع، فتشهر شهادة الحيابة وفقا لنظام الشهر الشخصي، رغم أن المشرع قد نص عليها بعد صدور الأمر رقم 74/75، وهذا لأن شهادة الحيابة لا تحرر على العقارات المسوحة، وفي إنتظار إتمام عمليات المسح العام للأراضي في كامل التراب الوطني فضل المشرع تطبيق نظام الشهر الشخصي على الأراضي غير المسوحة، والتي تمثل الأراضي المعنية بشهادة الحيابة جزءا منها وهذا كمرحلة إنتقالية، وكذا لتسهيل تطبيق نظام الشهر العيني، فيما يعد هذا الأخير يطبق على الأراضي التي يحوز أصحابها على شهادة الحيابة⁽²³⁾، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص



القائمين بمختلف التصرفات العقارية⁽²⁴⁾. هذا ويتم شهر شهادة الحيابة بإتباع الخطوات التالية:

أ- الفحص الأولي: تودع شهادة الحيابة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية من أجل إستكمال عمليات الشهر العقاري، فيقوم المحافظ العقاري تحت قيام مسؤوليته الشخصية والقانونية بفحص شهادة الحيابة قبل تسجيلها على سجل الإيداع، فيتحقق من هوية الشخص أو الأشخاص وتعيين العقار تعيينا دقيقا.

ويتعين على المحافظ وتحت قيام مسؤوليته التحقق من صحة المعلومات الموضحة في شهادة الحيابة، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة، أو أن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة، تعين عليه أن يخطر بنفسه ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار بأنه من نوع الملك الخاص، ولم يحرر بشأنه عقد مشهر⁽²⁵⁾.

ب- تسجيل شهادة الحيابة في سجل الإيداع والرسم المطبق: يتم تسجيل إيداع شهادة الحيابة في سجل مؤقت لمدة 15 يوما، غير أنه بعد إنتهاء هذه المهلة يتم تسجيلها بسجل الإيداع النهائي، وبعدها يتم شهرها النهائي، على أن يتم ترتيبها وحفظها بإعطائها حجم ورقم تسلسلي تبعا لتاريخ ورودها، ويكون من المناسب لتفادي تعدد سجلات الإيداع تسجيلها في السجل العادي، ومن ثمّ فإنّها ترتب وتحفظ بالأحجام العادية والمستوية على الوثائق المشهورة⁽²⁶⁾.

ج- مسك مجموعة من البطاقات العقارية الأبجدية: يتم مسك مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحيابة، وذلك طبقا لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 63-76، إذ يجب أن ترتب هذه البطاقات بصفة منفردة وتمييزة لكل بلدية، وذلك لتسهيل عملية إستعمالها، فضلا عن أنّ مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيابة والتي تمسك على الشكل الشخصي تسهل الإحصاءات الدورية⁽²⁷⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه وعند إنتهاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من إجراءات إعداد شهادة الحيابة وبعد إرسالها لتسجيلها وشهرها، كما يقوم بتسليمها للمعني لتخول له بذلك آثار وصلاحيات قريبة من الصلاحيات التي يتمتع بها المالك الحقيقي للعقار لكن دون الإرتقاء إلى مرتبة عقد الملكية، وذلك من أجل أن



تصبح هذه الأراضى التى لىس لأصحابها سندات تؤدى الدور المنوط بها فى مختلف المجالات التتموية، فتمكنه من إستغلال الأرض بدون أى مانع فىمكن بذلك للمعنى بواسطة شهادة الحيابة أن يحصل على ضمان بالرهن العقارى للحصول على قروض بنكية من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التى يجب أن تكون مؤسسات مالية دون الدائنين الخواص، وهذا ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل نشاط فلاحى أو مشروع بناء على وجه الخصوص على الأراضى القابلة للتعمير، وهو ما تبنته أحكام المادة 44 من قانون التوجيه العقارى.

ويمكن له الحصول أيضا على مختلف رخص التعمير كرخصة البناء مثلا، ويجب الإشارة إلى أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁸⁾ قد جعل حق البناء مقصورا على المالك، أى الذى لديه عقد الملكية للأرض المراد البناء عليها، غير أن المرسوم التنفيذى رقم 15-19 المؤرخ فى 25 جانفى 2015 الذى يحدد كىفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁹⁾، قد خرج عن هذه القاعدة وأعطى لحامل شهادة الحيابة الحق فى الحصول على رخصة البناء، إذ تنص المادة 42 منه على ما يلى: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذى يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه. هذا ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيابة على النحو المنصوص عليه فى القانون رقم 90-25".

كما يحق لصاحب شهادة الحيابة التمسك بملكية العقار بالتقادم المكسب القصير فضلا عما للحيابة من آثار فى تملك العقار بتوفر ركنيها المادى والمعنوي، فإن المشرع يشترط فى الحائز أن يحوز سند صحيح وأن يكون على حسن نية، وهذا زيادة على شروط الحيابة العقارية، ولقد عرفت المادة 828 من القانون المدنى التقادم المكسب القصير بنصها: "إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقارى وكانت مقترنة بحسن النية ومستدة فى الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات".



وبالرجوع إلى نص المادة 14 من القانون رقم 07-02 نجدتها تنص على ما يلي: "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

إن المشرع الجزائري إستحدث شهادة الحيازة كسند صحيح لكي تساهم في تكوين السجل العقاري في ظل نظام الشهر العيني عن طريق إستظهارها بمناسبة مرور فرق المسح العقاري والإعتداد بها كأساس للترقيم العقاري ولو بصفة غير مباشرة، ويهدف تسليم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيازة بسند بعد مراعاة إجراءات التسجيل بغية السماح بتفعيل المسح وتكوين السجل العقاري أثناء تسوية الوضعية القانونية للعقار بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المحور الثاني: المنازعات الناشئة عن شهادة الحيازة

ترتب شهادة الحيازة آثار قانونية جد خطيرة، وهذا بالرغم من أنها لا تعدو إلى أن تكون مجرد سند حيازي يقوم على شهادة الشهود، ووفقاً لما هو مقرر بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-254، فالوضع القانوني التي تخوله شهادة الحيازة لصاحبها قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره أو بحقوق الغير الخواص أو بالدولة عند إدعاءها بحقوق عينية عقارية على العقار محل الحيازة، وهذا ما يؤدي إلى نشوب نزاعات قضائية، والتي قد تؤول فيها ولاية الإختصاص إلى القضاء العادي (أولاً)، أو قد تؤول الإختصاص القضائي فيها إلى القضاء الإداري (ثانياً).

أولاً- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

ينعقد الإختصاص إلى القضاء العادي في المنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة بين الأطراف في حالة ما إذا تم الإعتراض على صفة الحائز، أو في حالة ما إذا تم الحصول على شهادة الحيازة بإستعمال إحدى الطرق التدليسية، ففي ما يتعلق بالمنازعات التي تطرح على القضاء العادي نجد منازعات يختص بها القاضي العقاري، ومنازعات يختص به القاضي الجزائري.



1- إختصاص القاضي العقاري: بالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254⁽³⁰⁾، نجدها ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين بدعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل النزاع.

أ- الدعاوى الناشئة قبل إعداد شهادة الحيابة: يكون ذلك في حالة الإعتراض على صفة الحائز، وهذا إعتبارا من تاريخ نشر عريضة الحصول على شهادة الحيابة في اللوحات الإشهارية الخاصة بالبلدية، أو من تاريخ الإعلان بالجرائد، ويجب التقيد بالمهلة المحددة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، وهي شهرين إعتبارا من تاريخ نشر العريضة بمقر البلدية، أما في حالة الإعلان بالجرائد فيكون شهرين إعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم رقم 91-254 عن طريق الصحافة.

وطبقا لمقتضيات أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، فإنه في حالة المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في الترفيق المؤقت، ويكون أمام المحافظ العقاري مهلة أربعة أشهر يحاول من خلالها إقامة عملية الصلح بين الطرفين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه، ويبقى لهذا الأخير أجل 06 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليميا تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم تشهر عريضة الدعوى في هذه الآجال⁽³¹⁾.

ب- الدعاوى الناشئة عن الحيابة ذاتها: قد يختص القاضي العقاري بالنظر في دعاوى الحيابة ويكون ذلك وفقا لما يلي:

ب-1- دعوى منع التعرض: هي دعوى موضوعية يتمسك فيها المدعى بحيابته القانونية التي يتعرض لها المدعى عليه المعتدي، طالبا الحكم بمنع التعرض وإزالة ظهوره⁽³²⁾، فهي تعد دعوى حيابة تتخذ أساسا صورة الدعوى إلتزام، فهي تقوم على الإعتداء على الحيابة وترمي إلى تحقيق حماية جزائية لها تتمثل في إلتزام المدعى عليه بإزالة مظاهر تعرضه للحيابة، وترمي أيضا إلى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقبلا⁽³³⁾. وهو ما نصت عليه المادة 820 من القانون المدني الجزائري⁽³⁴⁾.



يشترط من أجل رفع دعوى منع التعرض: أن يكون المدعي حائزاً للعقار بحيابة قانونية، إضافة إلى شرط إستمرارها لسنة كاملة بدون إنقطاع قبل حصول التعرض، ويشترط كذلك أن يحدث التعرض للحائز في حيازته، وأخيراً شرط رفع الدعوى خلال سنة ابتداءً من تاريخ التعرض للحيابة.

ب-2- دعوى إسترداد الحيابة: هي دعوى موضوعية يرفعها حائز العقار الذي سلبت منه حيازته طالبا ردها إليه، فيتناول فيها القاضي بحث أصل الحيابة وصفاتها القانونية⁽³⁵⁾، فهي دعوى موضوعية بإلزام إعادة الشيء إلى أصله⁽³⁶⁾.

وقد أقر القانون المدني الجزائري الحق للحائز برفع دعوى إسترداد الحيابة إذا سلبت منه وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 819 منه، كما نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجوز رفع دعوى إسترداد الحيابة لعقار أو حق عيني عقاري ممن إغتصبته منه الحيابة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

ويشترط في دعوى إسترداد الحيابة: أن يكون المدعي حائزاً للعقار وقت فقدها حيابة مادية صحيحة، كذلك أن تكون حيابة المدعي قد إستمرت لسنة كاملة دون إنقطاع قبل فقدها، ويجوز الإستغناء عن هذا الشرط في حالتين، الحالة الأولى: إذا كانت الحيابة قد فقدت بالقوة⁽³⁷⁾، أما الحالة الثانية: تتمثل في ما إذا كانت حيابة المدعي أفضل من حيابة المعتدي من حيث السند مثلاً، أما إذا لم يتوافر السند القانوني عند كليهما أو تعادلت سندتهما فينظر إلى الحيابة الأسبق في التاريخ⁽³⁸⁾، كما يشترط كذلك أن تكون الحيابة قد سلبت من الحائز بطريق غير مشروع، ويجب أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ فقد الحيابة، وهذا إذا كان فقدها وقع علانية، أما إذا كان فقدها وقع خفية فإن الميعاد يسري من وقت إكتشاف الغصب⁽³⁹⁾. في سبيل ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 57979 المؤرخ في 27 ديسمبر 1989⁽⁴⁰⁾.

ب-3- دعوى وقف الأعمال الجديدة: هي دعوى إستعجالية ترفع لوقف التعرض الذي يكون محتملاً حدوثه أو سيحدث مستقبلاً، وتقع على كل من شرع في التعرض لحيابة الغير، مثل الشروع في حفر الأساس لبناء جدران، فقد يكون هذا العمل



تعرضا لحق الإرتفاق الذي هو في مصلحة الجار، فهي دعوى يقيمها الحائز لخشيته من التعرض لحيازته بسبب أعمال جديدة تهدد حيازته ولو تمت لشكلت تعرضا للحيازة⁽⁴¹⁾، وهذا حسب المادة 1/821 من القانون المدني الجزائري، ومن شروط رفعها: أن يكون المدعى حائزا للعقار حيازة قانونية وقت حصول التعرض، كما يجب أن تستمر حيازة المدعى سنة كاملة بدون إنقطاع قبل شروع المدعى عليه في الأعمال الجديدة، وللمدعى أن يضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته سواء كان المدعى خلف عام أو خلف خاص لهذا السلف، كما يجب أن يشرع المدعى عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعى مستقبلا، ويشترط في تلك الأعمال أن تكون قد بدأت ولكنها لم تتم لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلا⁽⁴²⁾.

2- إختصاص القاضي الجزائري: منح المشرع الإختصاص إلى القاضي الجزائري لتسليط العقوبة على كل من يتحصل على هذه الشهادة بإستعمال طرق مخالفة للقانون.

أ- جنحة الحصول على شهادة الحيازة بإستعمال طرق إحتيالية: حسب نص المادة 46 من القانون 90-25 فإنه: "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا أو إشهاد غير صحيح، أو إستظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو إستعمل أو حاول إستعمال شهادة ملغاة. ويعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج و5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو إحتجاج أو إعتراض تعسفي".

وعند قيام هذه الجريمة، ترفع الدعوى من طرف الحائز الحقيقي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة، ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق تدليسية أو تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، وكل من قام بإعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة⁽⁴³⁾، وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على شهادة حيازة بإستعمال مناورات إحتيالية يمكن متابعتها تلقائيا من طرف وكيل الجمهورية إذا حصل علمها بذلك⁽⁴⁴⁾.



ب- جنحة التعدي عن الحيابة العقارية: من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائي⁽⁴⁵⁾، يتضح لنا أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح إنتزاع الملكية، أي إستبعد من مجال تطبيق هذه المادة واقعة التعدي على الحيابة مما أثار إشكالا جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية، فإنقسم بذلك الرأي إلى إتجاهين:

ويرى الإتجاه الأول: أن صياغة المادة 386 لا تخص جنحة التعدي على الحيابة العقارية، فالحائز لا يحمى جزائيا في حالة التعدي على حيازته، فمجال الحماية الجزائية يقتصر على المالك الحقيقي فقط، وقد أخذت غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا بهذا الموقف في القرار الصادر عنها بتاريخ 05-11-1991 الذي جاء فيه أن: المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا للعقار قد أخطئوا في تطبيق القانون⁽⁴⁶⁾. بينما يرى الإتجاه الثاني: أن الملكية المحمية طبقا لأحكام المادة 386 هي الملكية المثبتة بعقد رسمي، ومن ثم الحيابة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني، وفي هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02 حول موضوع التعدي على الحيابة: "يستفاد من صريح نص المادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بإنتزاع حيازة الغير للعقار خلسة أو بطريق الغش، وفي سبيل ذلك جاء مصطلح غصب الحيابة بالنص الفرنسي: "Deposeder" أكثر دقة ووضوح من النص العربي، غير أنه يبقى ميول القضاء للنص العربي، وبناءً على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الإعتداء على الحيابة". من أجل ذلك سارت غرفة الجنح والمخالفات في الإتجاه ذاته في قرارين غير منشورين عنها، الأول تحت رقم 117.996 مؤرخ في 1995/05/21 والثاني تحت رقم 112.646 مؤرخ في 1999/10/09 بالتأكيد على أن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب، وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية، ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني، بل يتعدها ليشمل أيضا الحيابة العقارية القانونية، وهو ما يؤكد ويوضحه بشكل أصح وأدق النص الفرنسي لنص المادة 386 من قانون



العقوبات الجزائري بخلاف النص العربي الذي يقصد الملكية الحقيقية للعقار دون الفعلية.

ثانياً- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يتبين بالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري بأن شهادة الحيابة سند إداري صادر عن سلطة إدارية، وما دامت كذلك فإنه إذا وقعت منازعة حولها فيؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري⁽⁴⁷⁾، خصوصاً في حالة ما إذا قام المالك الحقيقي برفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة، أو رفع دعوى ضد المحافظ العقاري.

1- دعوى إلغاء شهادة الحيابة: يحق للحائز أو للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر، أن يبادر برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيابة، وذلك أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، وذلك لأن هذا السند الإداري ينفرد بتوقيعه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه لطالبها بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه من أجل مراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيابة من عدمه، وينعقد الإختصاص هنا للقاضي الإداري في هذا المجال لإصدار حكم قضائي بإلغاء أو عدم قبول دعوى إلغاء شهادة الحيابة إستناداً على المعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع كأساس تمييز بين قواعد الإختصاص القضائي العادي والإداري⁽⁴⁸⁾، كما هو منصوص عليه في نص المواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لهذا وفي حالة الطعن في مشروعية شهادة الحيابة إستناداً إلى خرق القانون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة ما إذا كان المالك لديه سند ملكية مشهر، فهنا يمكن لصاحب السند رفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة إختصاص العقار، كما يمكن له المطالبة بجبر الضرر الذي ألحقه، غير أن إلغاء شهادة الحيابة لا يكون بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي قام بها الحائز تجاه الغير حسن النية⁽⁴⁹⁾.

2- رفع دعوى ضد المحافظ العقاري: إذا ثبت وأن أقدم المحافظ العقاري إلى إشهار شهادة الحيابة على خلاف ما قرره نص المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كتحريرها على أراضى التي شملتها عملية المسح العام، أو في الأراضى التي



تم تحرير بشأنها عقود ملكية، فإنه يتعرض إلى مسألة تأديبية وقضائية، لأن تصرفه ينم عن سوء نيته والذي قد تنجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي. فبذلك يحق للمالك الحقيقي أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيابة، فيؤول الإختصاص بالنظر في هذه الدعوى إلى القاضي الإداري بإعتبار أن المحافظ العقاري يشكل سلطة ولأية، وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سببه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وتلتزم بالتعويض مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة إبتداء من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى، وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى لمدة خمسة عشر سنة إبتداء من إرتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة إرتكابه خطأ جسيم فترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل شهرين إبتداء من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ الإعتراف بالإستلام في حالة تسليمه للمعني شخصيا، على أن ترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية، وتنتهي المنازعة القضائية بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري وبالتالي تتواصل إجراءات الشهر العقاري، أو برفض دعوى المدعى وبالتالي يصبح رفض المحافظ العقاري لإجراء الشهر العقاري نهائيا⁽⁵⁰⁾.

خاتمة:

تعتبر شهادة الحيابة سند حيازي لا يرقى إلى مستوى سند الملكية، وهذا السند ساهم في تعويض نقص سندات الملكية العقارية الخاصة، وتعويض الوظيفة التي تقوم بها هذه السندات، وبالتالي فإن شهادة الحيابة قد أدت ما أنيط بها من عدة نواحي مادام أن حائز الأرض يستعملها ويستغلها بصفة قانونية، وعليه توصلنا للنتائج التالية:

- ساهمت شهادة الحيابة في تحريك التنمية الإجتماعية والإقتصادية، وأكثر من ذلك من الناحية القانونية ساهمت في تطهير الملكية العقارية الخاصة ولو بصفة مؤقتة، وفي تكوين السجل العقاري الذي يمسك على الشكل الشخصي كونه يعتمد في إعدادها على مخططات الموقعة بعدها خبير عقاري وأيضا على شهادة الشهود.



- فضلا عن ذلك فهي تسجل بمصلحة التسجيل والطابع وتشهر في المحافظة العقارية وبالتالي تسهل من العملية التقنية لنظام الشهر العيني عند وصول فرقة المسح، وهي بذلك تساهم في توثيق الملكية العقارية.

- أعطى القانون الحق لكل متضرر من شهادة الحيابة الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، بل وحتى في حالة منح شهادة حيابة بناء على طرق احتيالية أو وثائق مزورة، فإن للمدعى الحق في تحريك دعوى عمومية للمطالبة بإلغائها.

غير أن شهادة الحيابة لا تغطي جل النقائص فيما يتعلق بموضوع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، وهو ما يدفعنا إلى تقديم جملة من الإقتراحات وهي:

- يبقى إستعمال شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير كاف في ظل شساعة الأملاك العقارية الخاصة، بالإضافة إلى الوسائل اللازمة لتحقيق والعمل وقصد إنجاح شهادة الحيابة ينبغي على الدولة تسخير إطار بشري ومؤسسي كفيل بعملية التطهير العقاري، مع الإستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية من مصالح ووكالات المسح الأجنبية.

- بالرغم من كل هذه الإجراءات المسطرة لإعداد شهادة الحيابة، فإنه لا يمكن الوصول إلى تطهير شامل للملكيات العقارية بالإعتماد على هذه الآلية فحسب، لكونها لا ترقى أبدا إلى درجة سند الملكية، إضافة لكونها تتم بصفة إختيارية بناء على طلب من المعني في حيز الأملاك العقارية الخاصة، دون التفكير في إستحداث آليات أخرى تتفادى النتائج السلبية التي شهدتها تطور التشريع العقاري في الجزائر.

الهوامش والمراجع:

(1)- الامر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، الصادر في 18/11/1975 (معدل ومتمم).

(2)- المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد عدد 30، الصادر في 13/04/1976 (معدل ومتمم).

(3)- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر في 13/04/1976 (معدل ومتمم).

(4)- المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 24/05/1983، ملفى بالقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء



- لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، صادر في 28/02/2007، والمرسوم التنفيذي اللاحق له رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادر في 25/05/2008.
- (5)- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49 صادر في 18/11/1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، صادر في 27/09/1995.
- (6)- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادر في 31/07/1991.
- (7)- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23/04/2008.
- (8)- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار هومه، الجزائر، بدون طبعة، 2004، ص 133.
- (9)- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، سالف الذكر.
- (10)- انظر المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، سالف الذكر.
- (11)- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، سالف الذكر.
- (12)- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، سالف الذكر.
- (13)- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيابة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية".
- (14)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2004، بدون طبعة، ص 137.
- (15)- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، سالف الذكر.
- (16)- انظر المادة 4/39 من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية، العدد 85، صادر في 30/12/1997 (معدل ومتمم).
- (17)- دوة أسيا ورمول خالد: الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط3، 2011، ص 22.



- (18) - أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، صادر في 1977/12/18 (معدل ومتمم).
- (19) - دوة أسيا ورمول خالد: المرجع السابق، ص 75.
- (20) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار بغدادي، الجزائر، ط2، 2010، ص 136.
- (21) - انظر المادة 1/39 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، سالف الذكر.
- (22) - تنص المادة 15 من المرسوم رقم 91-254 على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب العريضة بعد تنفيذ اجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة".
- (23) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006، ص 15.
- (24) - عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015، ص 15-16.
- (25) - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 146.
- (26) - معلوي محمد، شهادة الحيازة في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012، ص 51.
- (27) - حملوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص 37.
- (28) - القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، صادر في 1990/12/02.
- (29) - المرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 صادر في 2015/02/12.
- (30) - انظر المادة 12 من المرسوم رقم 91-254 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، سالف الذكر.
- (31) - انظر المادة 4/15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.
- (32) - السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، بدون طبعة، 2007، ص 119.
- (33) - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفي، مصر، بدون طبعة، 2002، ص 239

- (34) - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، صادر في 1975/09/30، (معدل ومتمم).
- (35) - أنور طلبية: الحيابة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، بدون طبعة، 2004، ص141
- (36) - قصي سليمان: الحقوق العينية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، بدون طبعة، العراق، 2011، ص109.
- (37) - قادري نادية: النطاق القانوني للحيابة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص201.
- (38) - السيد عبد الوهاب عرفه: المرجع السابق، ص101-109.
- (39) - Colin et Capitant, Traité de Droit Civil Français, Tome 2, par Juliot La Morandiere, 1952, p 249.
- (40) - قرار المحكمة العليا رقم 57979، مؤرخ في 27 ديسمبر 1989، مجلة قضائية، عدد 03، سنة 1993، ص27.
- (41) - الغوثي بن ملح: القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة نشر، ص42.
- (42) - السيد عبد الوهاب عرفه: المرجع السابق، ص137.
- (43) - محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص140.
- (44) - حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص171.
- (45) - انظر المادة 386 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 1966/06/11.
- (46) - قرار المحكمة العليا رقم 75919 الصادر بتاريخ 05-11-1991، المجلة القضائية عدد 1، لسنة 1993، ص214.
- (47) - مجيد خلفوني، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، 2007، ص113
- (48) - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص113.
- (49) - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص175.
- (50) - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص143.