

أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري Estate cleansing tools in Algerian legislation

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/12/10

تاريخ إرسال المقال : 2017/10/04

د. زبدة نورالدين / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ملخص:

يعتبر الدفتر العقاري آلية قانونية لضبط سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة ووفق نظام الشهر العيني (وهذا كأصل عام)، لكن مع التأخر المسجل على مستوى عملية المسح العام للأراضي في الجزائر فقد تم اللجوء إلى البدائل والآليات التي أوجدها المشرع كاستثناء عن هذا الأصل العام ، حيث وفي ظل تأخر عملية المسح العام للأراضي ابتكر المشرع الجزائري آليات لضبط سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة ، علما أن هذه الآليات تطبق في إطار الشهر الشخصي (استثناءً)، ومن هذه الآليات ما جاء به المرسوم 83/352 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، وكذلك الآلية الأخرى التي قدمها المشرع كحل لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة وهي شهادة الحيازة التي نظمها المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 1990.11.18 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 1991.07.27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، فإنه لا يمكن تحقيق تطهير شامل للأموال العقارية بدون الإنجاز الكلي و السريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الأجل، خاصة في ظل قصور الآليات السابقتين في تحقيق تطهير شامل للعقار الخاص، وعلى هذا الأساس ومواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، كان لابد على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية ، لا سيما من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية بواسطة القروض الرهنية ، لهذا السبب سن القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27/02/2007 إجراء تحقيق عقاري .

إن آلية إجراء تحقيق عقاري حسب القانون رقم 07/02 المبين أعلاه يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما .
الكلمات المفتاحية: مسح الأراضي ، الدفتر العقاري ، سند الملكية ، الترقيم .

Abstract:

It is consider that the landed book is a real legal mechanism to adjust private landed estate titles in the scanned territories and in accordance with the month-kind system (that's an asset in), but with the Registrar at the level of general survey

of the land operation in Algeria it has been invoked to alternatives and mechanisms created by the legislator as an exception to this general principle, under the terms of delayed survey public land process, the Algerian legislature invented mechanisms to adjust own private estate titles in the land is scanned, note that these mechanisms are applied in the framework of the real estate (exception), and these mechanisms Helms by decree 83/352 dated 1983.05.21 containing the age of conduct to prove the statute of limitations gain and the preparation of contract fame included the recognition of ownership, as well as other mechanism provided by the legislator as solutions to clean the own real property in the land not scanned, a possession certificate organized by the legislator under the real estate guidance Act 90/25 dated 1990.11.18 modified and complemented as well as the Executive Decree No. 91/254 dated 1991.07.27 in the exact modalities for the preparation and delivery of a certificate of possession.

Because the public land survey constitutes a material base for the record real estate, it can not achieve a comprehensive cleansing of the property of real estate, without the overall achievement and rapid scanning process, which it can not be achieved as soon as possible, especially in light of the two mechanisms previous failure to achieve a comprehensive clearing private property, and based on that and keep up with the pace of economic reforms, had to be on the legislature to find a new legal provisions supported by the scanning process inadvertently settlement deed, especially in order to finance investment projects by mortgage loans, which is why the enactment of law No. 02/07 dated 27/02/2007 conduct real estate investigation.

The action mechanism to achieve a real estate according to Law No. 02/07 described above are in parallel with the preparation of the public land survey and numbering in the Land Registry and independently from them.

Keywords : land survey, proprety book, title deed, numbring .

مقدمة :

يعتبر العقار أحد رهانات الحياة والأمن والقوة والسيادة منذ القدم ، فمنذ عصور التاريخ الأولى تطورت لدى الأفراد فطرة تملك الأراضي سواء كان ذلك بصفة فردية أم جماعية، ومنذ ذلك الوقت حرصت المجتمعات والدول على تنظيم هذه الملكيات العقارية بما يسمح استغلال هذه الأموال لأنها مصدر متجدد للثروة من جهة، ولأنها تعتبر مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا لهذه الدول من جهة أخرى.

لذلك نجد معظم التشريعات وعبر كل العصور المتعاقبة أوجدت نظما عقارية مختلفة أخضعتها للتحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان استثمار أمثل للأموال العقارية. ولما كانت الملكية العقارية الخاصة ذات وظيفة اجتماعية واقتصادية حيث تعتبر من أبرز عناصر الثروة في المجتمعات الحديثة، كان حتما على الدول – ومنها الجزائر- أن تقوم بمسح عام للأراضي، قصد ضمان عمليات التملك والاستغلال وتداول وانتقال الأموال العقارية في السوق بما يكفل حقوق المتعاملين والدولة والغير على السواء. والإشكالية المطروحة هنا:

ما هو سند الملكية الخاصة في الأراضي الممسوحة ؟ وما هي البدائل القانونية لتطهير العقاري في ظل تأخر المسح العام للأراضي في الجزائر؟

المبحث الأول : سند الملكية الخاصة في الأراضي الممسوحة

المطلب الأول : مفهوم حق الملكية العقارية

أولا : تعريف حق الملكية بوجه عام

عرفها المشرع في 674 من القانون المدني الجزائري : (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة) والملاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك مع حصرها في التمتع والتصرف دون سلطة الاستعمال وهذا تأثرا بالنص الفرنسي (المادة 544) ق م فرنسي.⁽¹⁾

ثانيا : تعريف الملكية العقارية الخاصة

لم يرد تعريف للملكية العقارية الخاصة في القانون المدني الجزائري، واكتفى المشرع الجزائري بذكر تعريف لها في المادة 27 من القانون 90/25 الأملاك العقارية " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية من اجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها".

يبدو أن المشرع لم يكن موفقا في هذا التعريف ذلك أنه جعل من المال العقاري والحقوق العينية العقارية محلا للملكية العقارية الخاصة، والأصل أن (المال) مصطلح واسع ويدل على كل حق له قيمة مادية، بينما قصد به المشرع الأراضي وهذا ما تدل عليه عبارة fonds foncier الواردة بالنص الفرنسي للمادة 27 من القانون 90/25.

المطلب الثاني : الدفتر العقاري سند وحيد للملكية في الأراضي المسوحة

أولا : مفهوم الدفتر العقاري

تضطلع المحافظة العقارية La Conservation Foncière بموجب الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بتقديم الدفتر العقاري⁽²⁾ للمالك بعد مسح العقارات في بلدية ما وترقيم العقارات وإنشاء مجموعة البطاقات إن هذه الإجراءات في مجملها تشكل نوعين من الأعمال :

أ/ أعمال مادية : تتمثل في إجراءات المسح العام للأراضي والتي يمكن تعريفها على أنها : " عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي البنك العقاري "

ب/ أعمال قانونية : وتتمثل في عمليتي الإيداع والترقيم وإنشاء البطاقات العقارية ويضطلع بهذه المهمة المحافظ العقاري الذي يعتبر المحور الأساسي في نظام الشهر العيني.

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة⁽³⁾.

ثانيا : خصائص الدفتر العقاري

أ/ الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسوح.

ب/ الدفتر العقاري يعطي القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلات لتداول العقارات وضبطا للملكية العقارية.

ج/ يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي . نستنتج أن الدفتر العقاري آلية قوية لضبط الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة(4) وأن هذه الآلية تعتمد على أساسين هامين هما: عمليات المسح العام للأراضي وإنشاء البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري، ومنه يتضح أنه لا وجود لهذه الآلية أي الدفتر العقاري في غياب عمليات المسح والتي تسجل تقدم بطيئا على المستوى العملي وفي عموم التراب الوطني، لذلك ابتكر المشرع آليات جديدة لتطبيقها في المناطق غير المسوحة لتطهير الملكية الخاصة وضبطا لوعائها وذلك بالموازاة مع تطبيق الآلية الأولى (الدفتر العقاري) في المناطق المسوحة.

المبحث الثاني : تطهير الملكية الخاصة في الأراضي غير المسوحة

المطلب الأول : عقد الشهرة

أولا : تعريف عقد الشهرة

هو : « محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد»⁽⁵⁾.

والملاحظ أن مصطلح (عقد الشهرة) الذي استعمله المشرع في المادة الأولى من المرسوم 83/352 يطرح بعض التساؤلات حول هذه التسمية ذلك أن العقد كما عرفته المادة 54 من القانون المدني هو : « اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل أو عدم فعل

شيء ما»⁽⁶⁾.

وهذا التصرف يستوجب توافر إرادتين على الأقل في العقد، في حين أن عقد الشهرة ما هو في حقيقة الأمر إلا تصريح إنفرادي من الحائز للعقار. كان المفترض من المشرع استعمال مصطلح شهادة إثبات الملكية بالتقادم المكسب مراعاة للدقة القانونية للمصطلحات. ونلاحظ هنا أن عقد الشهرة من تطبيقات نظام الشهر الشخصي، ونص المشرع على هذه الآلية بعد صدور الأمر 75/74 استثنائيا في المناطق غير المسوَّحة وهذا كله من أجل تطهير الوضعية العقارية المعقدة في البلاد، خاصة إذا علمنا أن ثلثي الملكية العقارية الخاصة في الوطن ليست لها سندات ملكية مكتوبة وهذا راجع لعدة أسباب أهمها السياسة الإستعمارية التي كانت مطبقة على العقار زد على ذلك أن طريقة إكتساب الملكية العقارية في الواقع الجزائري هي الحيازة، حيث انتقلت أموال عقارية من أجيال إلى أجيال أخرى عبر هذه الطريقة التي ما زالت شائعة في بلادنا.⁽⁷⁾

يمثل سن المرسوم 83/352 المؤرخ في 21 ماي 1983 خطوة كبيرة على طريق تطهير الملكية العقارية الخاصة في البلاد إذ بالإضافة إلى وظيفة هذه الآلية في تثبيت حقوق المالكين الذين ليست لهم سندات ملكية تثبت حقوقهم والذين يمارسون الحيازة وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني، يعتبر عقد الشهرة آلية لتشجيع تملك الخواص وتطهير الوعاء العقاري الخاص في الجزائر.⁽⁸⁾

ثانيا: أهمية عقدة الشهرة كآلية موازية لعمليات المسح العام للأراضي

- أ/ الارتباط الوثيق بين آلية عقد الشهرة وعملية تطهير الوعاء العقاري الخاص .
- ب/ إعادة الاعتبار للقطاع الخاص والأمالك العقارية الخاصة .
- ج/ عقد الشهرة يساعد على بناء سوق عقارية .
- د/ عقد الشهرة آلية تساعد على الاستقرار العقاري .

ثالثا: شروط الاستفادة من عقد الشهرة

أ/ الشروط الواجب توافرها في العقار محل العقد:

ونجملها في ما يلي :

- 1- أن يكون العقار من نوع ملك (Melk) أي من ضمن صنف الأمالك العقارية الخاصة .
 - 2- أن لا يكون العقار محل طلب عقد شهرة واقعا في منطقة ممسوحة.
 - 3- أن لا تكون ملكية الشخص طالب عقد الشهرة ثابتة بعقود أو سندات رسمية.
- ب/ الشروط المتعلقة بالحيازة:

أن تكون الحيازة قانونية وصحيحة . هادئة علنية ومستمرة حسب نص المادة 827 من القانون المدني .

المطلب الثاني: شهادة الحيازة

نظرا لشساعة الأراضي التي لم تمسها بعد عملية المسح العقاري لجأ المشرع إلى آلية

شهادة الحيازة المُحدثة بموجب نص المادة 39 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990

المتضمن التوجيه العقاري وذلك بهدف استكمال مسيرة تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.

أولاً : مفهوم شهادة الحيازة

تنص المادة 39 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري أنه: « يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة⁽⁹⁾ وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي⁽¹⁰⁾ .

ثانياً : أهمية شهادة الحيازة

تشجيع استثمار العقار الفلاحي وتطوير السكن الريفي من خلال منح صاحب هذا السند الحق في الحصول على رخصة بناء وكذا توقيع رهن عقاري (Une Hypothèque) وهي سلطات خطيرة منحت لصاحب شهادة الحيازة⁽¹¹⁾.

تسهيل الحصول على القروض الفلاحية للوصول إلى استثمار حقيقي للعقار الخاص.

ثالثاً : شروط الحصول على شهادة الحيازة حسب المادة 39 أعلاه

أ/ الشروط المتعلقة بالعقار محل شهادة الحيازة :

1- يجب أن يكون العقار ضمن صنف الأملاك العقارية الخاصة.

2- أن لا يكون لهذا العقار عقود ملكية.

3- يجب أن يقع هذا العقار ضمن مناطق لم تمسح بعد.

ب/ الشروط المتعلقة بالحيازة :

مدة الحيازة في شهادة الحيازة سنة واحدة على الأقل⁽¹²⁾ ، وهي مدة قصيرة جدا بالنظر للسلطات التي تمنحها شهادة الحيازة لصاحبها، إذ تشكل هذه المدة منفذاً للتحايل والواقع أثبت ذلك.

ويترتب على تسليم شهادة الحيازة جملة آثار، على الرغم من أن المادة 42 من قانون التوجيه العقاري نصت على اعتبار هذا السند الحيازي غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار.

فشهادة الحيازة شهادة اسمية أي أن شخص طالها محل اعتبار، تسلم بصفة فردية أو لمجموعة من الأشخاص الحائزين على الشيوخ، وتسقط بمضي سنة من وفاة صاحبها، حيث تشير المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 إلى أنه في حالة وفاة الحاصل على شهادة الحيازة أو وفاة أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين وفي خلال سنة من تاريخ الوفاة طلب تسليمهم شهادة حيازة جديدة بأسمائهم⁽¹³⁾ ، وفي الحالة الأولى ألزم القانون على الورثة إحضار شهادة توثيقية مشهورة للحصول على شهادة حيازة جديدة بأسمائهم .

كما يصبح الحائز واضح يد بسند لأن المادة 14 من المرسوم 91/254 أجازت له إثارة مدة

أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري

التقادم المكسب، كما أن المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على أنه تصفى الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيازة بمناسبة استكمال عملية المسح وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية.

كما تمكن شهادة الحيازة صاحبها من حق الحصول على رخصة بناء أو رخصة تجزئة أو هدم رغم أن أحكام المادة 50 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990.12.01 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أن حق الحصول على هذه الرخص مرتبط بملكية الأرض.

ويمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص حسب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري، بالرغم من أن نص المادة 844 من القانون المدني يوجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز في هذه الحالة عوَمَل معاملة المالك.

من خلال ما سبق ذكره من آثار قانونية تترتب عن تسليم شهادة الحيازة أن صاحب هذا السند أعطاه المشرع مزايا كبيرة لا نجدها إلا عند المالك، وهي استثناء للقواعد العامة المألوفة في ميدان البناء والتعمير وتنظيم الرهون العقارية، والهدف من وراء ذلك تشجيع الاستثمار الفلاحي في أراضي الريف من جهة وإنعاشا وتكريسا للملكية الخاصة في المرحلة المقبلة.

المطلب الثالث: آلية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

إن العيوب القانونية التي افرزها العمل بآلية عقد الشهرة⁽¹⁴⁾ كانت الدافع لسن القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁵⁾ الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنها.

وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁶⁾.

أ- مفهوم التحقيق العقاري :

عكس إجراء المسح العام للأراضي طبق الأمر 75/74 الذي يكون بصفة إلزامية، فإن إجراء تحقيق عقاري وفق القانون 07/02 المذكور أعلاه يتم بصفة اختيارية.

ويتعلق هذا الإجراء بتطوير سوق الرهن العقاري ذلك أن العديد من المواطنين يتوفرون على أرض يمكنهم تقديمها كضمان يحصلون على قروض لبناء مساكن أو لاستثمار العقارات الفلاحية، ولكن في غياب سند الملكية لا يستطيعون أن يرهنوا ملكهم، وبالتالي لا يمكنهم الحصول على قروض.

ب- أهم أهداف قانون 07/02 : يمكن إدراجها في النقاط التالية :

إنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية لمرحلة ما بعد 2008 للميدان الفلاحي أو السكني⁽¹⁷⁾.

كما أن أحكام هذا القانون تنصب على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية ، أوتلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، ذلك لأن الكثير من العقارات التي لها سندات ملكية قديمة تصرّف فيها أصحابها بالبيع أو الهبة أو التبادل عن طريق العقود العرفية ، الأمر الذي جعل العقارين يتقل إلى الغير والوثائق الرسمية بقيت في أيدي الملاك على حالها دون تغيير، مما سمح لهم أولورثتهم الاحتجاج بها بدون وجه حق، وبالتالي فإن القانون 07/02 تدارك فيه المشرع هذه الحالات.

إن إصدار قانون 07/02 محاولة من المشرع لمعالجة السلبات الجوهرية التي خلقها العمل بألية عقد الشهرة، هذه الألية التي اتسمت بالسرعة والسطحية لاعتماده على مجرد تصريح شرقي من الحائز ويفتقر إلى معاينة ميدانية للملك العقاري.

إن إجراء التحقيق العقاري وفق أحكام القانون 07/02 لا سيما تحديد المساحة ووضع معالم الحدود وبيان الأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها من شأنه تفعيل عملية المسح العام للأراضي ومن ثم يسمح، لاحقا بربح معتبر للوقت والجهد عند سير عمليات مسح الأراضي العام⁽¹⁸⁾.

إن إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 07/02 المتوج بتسليم سندات الملكية بلاشك سوف يساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة وهو وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة⁽¹⁹⁾ ، وسوف يساهم بصفة غير مباشرة في تدعيم عملية المسح التي تعتبر الأساس المادي لتسليم دفتر العقاري، وذلك من خلال توفير الجهد واختصار الوقت ، باعتبار أن مخططات التحقيق العقاري وفق القانون 07/02 تستغل أثناء عمليات المسح العام.

الخاتمة :

من خلال ما سبق حاولنا الإلمام بآليات ضبط الوعاء العقاري الخاص وفق تسلسل القوانين التي سنّها المشرع لذلك، بُغية الوصول إلى التطهير العقاري الشامل في آجال أقصر وبتكاليف أقل .

إن ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة حسب الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرتبط أساسا بتسليم الدفاتر العقارية للملاك، وهذه الأخيرة تعتمد على أعمال مادية تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي، وعلى أعمال قانونية تتمثل في ترجمة نتائج عملية المسح في مجموعة البطاقات العقارية تتوج بتقديم دفتر عقاري يثبت هوية العقار ويكون سند ملكية قوي في يد صاحب هذا العقار ، أما البلديات التي لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، اعتمد فيها المشرع آليات بديلة ، كان آخرها إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 07/02 المتوج بتسليم سندات الملكية فهو بلاشك سوف يساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة، غير أن الاعتماد على القانون السابق الذكر كآلية لإنجاح عملية التطهير العقاري في الأراضي غير الممسوحة مبالغ فيه، إذ يجب تدعيم ذلك بآليات أخرى تكفل توثيق العقار الخاص في الجزائر في حدود ما تتطلع إليه الدولة في السنوات المقبلة من استغلال واستثمار هذه الثروة وتفعيل سوق عقارية حرة لا تزال في طور التكوين.

أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري

الهوامش:

- 1 Encyclopédie juridique numérique . code civil français , Dalloz , paris 1999
- 2 مجيد خلفوني : الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8، الجزائر، 2002، ص:15.
- 3 المادة 19 من الأمر 74 /75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- 4 عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية الخاصة، دارهومة ، بوزريعة، الجزائر، بدون سنة نشر ، ص 130-131.
- 5 حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السادسة، دارهومة، الجزائر، 2006، ص 32 .
- 6 المادة الأولى من المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 7 A.Dagmani. l'Algérie l'épreuve des réformes économiques. Edition Economisa, Pris, 1999, p221.
- 8 عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دارالخلدونية، الجزائر، 2004، ص:152-153 .
- 9 المقصود هنا هي الحيابة المستمرة وليست الملكية المستمرة، وهذا ما يظهر جليا من النص الفرنسي:
- Une Possession Continue
- 10 المادة 39 من القانون رقم 90 /25 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- 11 محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009. ص:-248 . 249
- 12 محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص:257-256.
- 31 عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دارهومة، الجزائر، 2009، ص 139.
- 14 حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية الخاصة ، ص:128.
- 15 القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27/02/2007، والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.
- 16 المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008.
- 17 محمودي عبد العزيز: مرجع سابق، ص 291-292 .
- 18 التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 19 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 33.