

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

الرقم التسلسلي:

لمسح العقاري الجبري و المسح العقاري الإختياري في الجزائر

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة: اعداد الطالب:

- قطاف عبد الحميد - لبيض ليلي

لجنة المناقشة:

- الأستاذ: دليوح مفتاح.....أستاذ محاضر.....جامعة زيان عاشور.....رئيسا

- الأستاذ: جمال عبد الكريم.....أستاذ التعليم العالي.....جامعة زيان عاشور.....مناقشا

- الأستاذة: لبيض ليلي.....أستاذ محاضر.....جامعة زيان عاشور.....مشرفا

الموسم الجامعي: 2015/2014

إهداء

إلى من علمني النجاح والصبر

إلى من افتقده في مواجهة الصعاب

ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه . . أبي

وإلى من تسابق الكلمات لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها

من علمتني وعانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه

وعندما تكسوني المموم أسبح في بحر حنانها ليخفف من آلامي . . أمي

كلمة شكر

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد تبعث الأمة من جديد...

وقبل أن نمضي تقدم أسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.....

كن عالما .. فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم "

وأخص بالتقدير والشكر:

الدكتورة الفاضلة ليلى ليلي

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد ، لذا يجوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية ، ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار ، مما انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية واصلها في غالب الأحيان فهذا يجوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أوسنده باطل في نظر القانون...الخ.

فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية من منطلق الظرفية والتوجهات السياسية الجبرية التي فرضتها الدولة على الأفراد خاصة والمتمثلة هذه السياسة في الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، حيث أولى اهتمامه بالملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة وفرض عليها قيودا (الأملاك الشاغرة ، المعاملات التي تمت مع المعمرين) ، وبتبني الجزائر لنظام الاقتصاد الحر في مطلع التسعينيات واقتناعها بأهمية العقار في مجال الاستثمار ، حاولت إعادة الاعتبار للملكية الخاصة ، بدءا بالحماية الدستورية وتكريس ذلك في مجموعة القوانين التي أعقبت هذه المرحلة ، وبالأخص قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في الذي ينص على المسح الإختياري ، الذي يساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة .

وتكمن أهمية دراسة موضوع المسح العقاري:

- أهميته على المستوى العملي وكذا القضائي وجديته فواقع اليوم يفرض علينا الإسراع في إعادة لتنظيم جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بآليات تطهير الملكية العقارية.

- كما أن إختيارنا لهذا الموضوع نابع من صميم تعقد المشكلة العقارية الموروثة عن الحقبة الإستعمارية والتي لاتستجيب تماما للمتطلبات الإستثمارية التي يفرضها الوقت الراهن ، من خلال توفير مناخ تحفيزي وملائم وإطار تشريعي منظم يكفل تحديد الأملاك العقارية ، ويضبط تسليم سندات الملكية.

وبما أن الجزائر دولة حريصة على حماية حقوق أفرادها ، فقد حاولت جاهدة ومنذ فجر الإستقلال إيجاد الحلول المناسبة وعلى رأس هذه الحلول تبني المسح الجبري وإتحاده سبيلا إلى تأسيس السجل العقاري ، الذي كان من شأنه تطهير الملكية العقارية . والقضاء على الفوضى التي تكتسحها ، إضافة إلى تبني نظام شهر الشخصي وهو أيضا كفيل بتطهير الملكية العقارية .

أما دوافع إختيار موضوع المسح العقاري الجبري والمسح الإختياري في الجزائر تتمثل في مايلي:

الدوافع الشخصية :

- وترجع إلى تعلق الموضوع بإختصاصنا العلمي ، إضافة إلى قلة الدراسات المتخصصة التي تناولته إن لم نقل إنعدامها رغم أهميته .

الدوافع الموضوعية:

- الغموض الذي يكتنف هذا الموضوع والإشكالات التي يطرحها لأن المسح وجد منذ سنة 1975. ثم أعاد المشرع النظر فيه سنة 2007.

- المسح الإختياري يجهله الكثيرون حتى في الأوساط الأسر القانونية .

- إستخلاص مدى نجاعة الآليات السابقة و ضرورة لجوء المشرع إلى خلق هذا النوع من المسح ، هذا ما يؤدي بنا إلى طرح الإشكال التالي:

إلى أي مدى تم تجسيد المسح العقاري الجبري في ظل الأمر 74/75 وإلى أي مدى يمكن للمسح العقاري الإختياري في القانون 02/07 المساهمة في تطهير الملكية العقارية في الجزائر؟.

أما عن اهداف الدراسة :

الأهداف العملية :وتكمن في ما يلي:

- محاولة إستيعاب المادة العلمية الملقاة خلال الدراسة .

- محاولة توضيح بعض المشاكل المتعلقة بالمسح العقاري الجبري والحلول الموجودة في المسح العقاري الإختياري.

الأهداف العلمية :وتتمحور في النقاط التالية :

- المساهمة في إثراء المكتبة القانونية ، وجعل هذه الدراسة مكملة لدراسات أخرى في هذا المجال ، وأخص

بالدراسات الحديثة التي تناولت مواضيع قريبة من الموضوع محل الدراسة وتتمثل في مايلي :

1/. لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2011/2012.

2/. ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة الطبع 2009.

3/. قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة دحلح سعد ، البليدة ، سنة 2001.

ولقد وجهت بعض المشاكل :

- نقص المادة القانونية وتشتها ، وصعوبة الحصول على المراجع المتخصصة

- ضيق الوقت

أما عن المنهج المتبع :

هو المنهج التحليلي لإستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بنظامي المسح العقاري الجبري والإختياري والتحقق في دراستهما والبحث عن الجزئيات والتفاصيل والعوامل المعقدة والعلاقات المختلفة بين جزئيتها والعوامل المؤثرة فيهما معتمدين على المقارنة من خلال كل نهاية كل مطلب وذلك في دراسة تجمع بين الجانب النظري والتطبيقي (العملي).

وعلى ضوء ما سبق ذكره ، إرتأيت أن أعتمد على خطة ثنائية لتحليل إشكالية البحث التي تعتبر الزاوية لموضوع بحثي "المسح العقاري الجبري والمسح العقاري الإختياري في الجزائر".

بحيث قسمت الدراسة في هذا البحث إلى فصلين ، فصل أول تم التعرض فيه إلى المسح العقاري الجبري أو ما يعرف بنظام مسح الأراضي العام في ظل الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ويحتوي على أربع مباحث في (المبحث الأول) تناولنا فيه النظام القانوني للمسح العام و(المبحث الثاني) نظام الشهر العقاري المطبق في ظل هذا المسح ، وفي (المبحث الثالث) آثار مسح الأراضي وفي (المبحث الأخير) من هذا الفصل المنازعات التي تنجم عن أعمال المسح العام.

أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى المسح العقاري الإختياري أو ما يعرف بالتحقيق العقاري وهو أيضا قسمته إلى أربع مباحث تحمل نفس العناوين السالفة الذكر في ظل المسح العقاري الجبري .

وأتمت الدراسة في هذا المبحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها وبتقديم بعض الاقتراحات ، ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل الإشكالية السابقة الذكر ، تم الاستعانة بالمنهج التحليلي في دراستنا وتحليلنا لمختلف مواد الأمر 74/75 والمراسم التنفيذية له ، وكذلك نصوص في هذا القانون 02/07 ، والمرسوم التنفيذي له .

الفصل الأول:

المسح العقاري الجبري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة ، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجحة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية ، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري ، عن طريق تأسيس السجل العقاري .

ولما كان من الثابت أن عملية مسح العام للأراضي تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري ، وجب علينا الإحاطة لهذه العملية من الناحية النظرية من خلال الحديث عن ماهيتها و أهدافها والموضوع التي تعالج فيه هذه العملية والهيئة الفاعلة فيه للقيام بإجراءات اللازمة لنجاحه(المبحث الأول).

وفي (المبحث الثاني) نتطرق على نظام الحفاظ العقاري المطبق في ظل هذا النوع من هذا المسح، من خلال مفهومه ومزاياه وعيوبه والمبادئ التي يمتاز بها.

أما (المبحث الثالث) نتناول فيه آثار المسح بعد ايداع وثائق المسح من طرف إدارة المسح من خلال الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري من خلال ترقيم العقارات ومسك البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري

وفي (المبحث الأخير) نعالج فيه المنازعات التي قد تطرأ أثناء عملية المسح أو بعدها.

المبحث الأول: النظام القانوني للمسح العام

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري ، الذي يقوم عليه هذا النظام ، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم " مسح الأراضي العام " في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني " أعمال التحديد والتحرير " والمشرع العراقي "التحرير التمهيدي " والمشرع الليبي " تحقيق الملكية " ، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد، وتهدف إلى غاية واحدة ، ولما كانت عملية المسح العقاري الجبري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تثبيت للملكية العقارية وضمان للحقوق وتوفير للإئتمان ونمو للإقتصاد عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين ، لذا كان من الضروري التعريف بهذه العملية (المطلب الأول)، ثم تبيان الهيئة المكلفة بالمسح وإجراءات التي يمر بها هذا الأخير (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المسح العام وأهدافه

المسح عملية نجدها في علم القانون فعرّفها الفقهاء من عدة أوجه وهي عملية قديمة سندرس المنبع القانوني الذي استنبط منه المشرع الجزائري هذه التقنية من خلال الأساس القانوني للمسح العام للأراضي وموضوعه(الفرع الأول) والأهداف المرجوة منه(الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم المسح العام :

نعمد فيما يلي إلى تعريف المسح العام في ظل الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹(أولا) وأساسه القانوني (ثانيا) وموضوع عملية المسح (ثالثا).

أولا: تعريف عملية المسح العام: بالرجوع لجملة القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين، لم يعطي تعريفا لعملية المسح العقاري، تاركا ذلك للفقهاء، الذي أورد عدة تعاريف لعملية المسح، نذكر منها:

عرّفها البعض بأنها: « السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها»².

. وعرفها آخرون بأنها:«عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد52 ، المؤرخة في 18/11/1975.

² - ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة الطبع2009،ص08.

المادية للسجل العقاري، التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات . على نطاق واسع»¹.

. و البعض الآخر عرفها بأنها: «حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني»².

. أما الأستاذ خالد رامول كما يلي: «أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية»³.

وبالتالي فجعل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري هي أداة تقنية قانونية، تباشر من طرف الجهات المختصة، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

ومما سبق يمكن إعطاء تعريف لعملية المسح العقاري مما ذهب إليه الدكتور عمار بوضياف :

. فقد عرفها بأنها «عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق».

ثانيا: الأساس القانوني لعملية المسح العام: لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، وتبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات، وهذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية⁴، لاسيما المادة 25 والتي تعتبر ترسيخا لعملية مسح الأراضي العام ، و تنص على أنه «عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما ، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية. وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيها بعد».

وذات المبدأ تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁵، حيث جاء في المادة 32: «تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد ، المنصوص عليها في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه».

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة الطبع 2006، ص 08.

² أنور طلبة ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، دار النشر ثقافة ، لبنان، سنة الطبع 1989، ص 188.

³ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البلدة ، الجزائر، سنة الطبع 2011، ص 30.

⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 97، المؤرخة في 1971.

⁵ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 08، المؤرخة في 1973.

بالرجوع أيضا للمادة 33 من ذات المرسوم ونجدها تنص على: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية».

وبتاريخ 12 نوفمبر 1975، وبموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. تم التطرق للمسح في المواد (01 إلى 12) مبينا أن: «إعداد مسح الأراضي يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية، بناء على مجموعة البطاقات العقارية البلدية».

ولم تحد أحكام المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، عن ذكر المسح العام للأراضي، فقد نظمت من خلال الباب الأول الثاني تطرق لإعداد مسح الأراضي وضبطه في المواد (15 . 16 . 22)، مبينا وثائق المسح العقاري والبيانات الواردة فيها.

وفي المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976²، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ضمن الباب الثاني منه أورد إجراء إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية، ويكون هذا الإيداع كلياً أو جزئياً مثبت بمحضر تسليم .

يكون الإيداع محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع ليتم بعد ذلك ترقيم العقارات وتحديد حقوق الملكية.

أما عن الهيئة الإدارية المشرفة على عملية المسح فقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وقد اعتمدت الجزائر هذه العملية بعد حصولها على قرض وكان ذلك بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 02 ديسمبر 1992 يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 05 أوت 1992 بواشنطن (دس) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة.

إلى جانب ما ذكر هناك تشريعات وتنظيمات أخرى ذات العلاقة بعملية المسح العام للأراضي منها:

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

³. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن التوجيه العقاري لا سيما المادة 47 منه.

. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وذلك في نص المادة¹.

. إضافة للمرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية².

. المرسوم رقم 352 /83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³، وقد تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

ومن جميع هذه النصوص وغيرها نستنتج أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي العام بكم هائل من الوسائل القانونية والبشرية والمادية لإنجاحها وتحقيق الأهداف المتوخاة منها⁴.

ثالثا: موضوع عملية المسح العام: تسعى عملية المسح العقاري لتنظيم الإقليم، والذي يعتبر من انشغالات الدول المتقدمة، وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال معرفة مساحته، حدوده، طبيعته، فبالرجوع لنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نجد أنها تنص على أن: «يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي».

1/. الأملاك الوطنية: لقد اختلف الفقه في طرق تصنيف الأموال العامة، فقد ذهب البعض لتصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال، والبعض الآخر إلى تصنيفها على أساس نوع المال، بينما قسمها البعض وفقا للغرض الذي أعدت له، وأفضل التقسيمات وأكثرها شيوعا التقسيم التقليدي الذي يقسمها إلى دومين عام و دومين خاص.

وبالرجوع لتعديل الدستور 28 نوفمبر 1996 نجد أن المادتان (17 . 18) تحددان مفهوم و مشتملات الأموال العامة. وعملا بهاتين المادتين فإن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة، وتشتمل باطن الأرض والمناجم، وتكون هذه الأملاك محددة قانونا.

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، المؤرخة في 01/08/1993.

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، المؤرخة في 2000.

³. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.

⁴. ريم مراحي، المرجع السابق، ص 9.

وقد تبنى المشرع الجزائري ازدواجية الأملاك الوطنية وقسمها إلى عامة وخاصة.

. أما القانون المدني الجزائري¹، فقد عرف المال العام بأنه: «تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة لمؤسسة عمومية أو لهيئة طابع إداري.....».

وقد عرف القانون رقم 30/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية²، في المادة 02 منه الأملاك الوطنية بقولها وعملا بالمادتين (18.17) من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة، وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، تتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

و الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

2./ الأملاك الوقفية: لقد نظم المشرع الجزائري الوقف في قانون الأسرة لاسيما الفصل الثالث منه وذلك بمعالجته في المواد من المادة 213 إلى غاية المادة 220، وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف³. وقد حددت المادة 06 من ذات القانون أنواع الوقف، وهما الوقف العام: ويطلق عليه في الفقه الوقف الخيري، والوقف الخاص: ويسمى بالوقف الأهلي أو الذري.

فالوقف بنوعيه تشمله عملية المسح العقاري، وتستدعي الهيئات المنظمة والمسيرة للأملاك الوقفية للإدلاء بملاحظتها فيما يخص أملاكها .

3./ الأملاك الخاصة: نظم المشرع الجزائري الملكية الخاصة وجعلها حق دستوري فقد نص في المادة 52 من التعديل الدستوري 1996 على أن: « الملكية الخاصة مضمونة»، وتطرق لتعريف حق الملكية في القانون المدني في المادة 674 بقولها: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

و ذات الروح نجدها في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و، أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

وتكون الملكية الخاصة وهي حق طبيعي مقدس ملكية تامة أو مجزأة، أو مشتركة أو مشاعة⁴.

فالملكية التامة: وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث: حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف.

¹. المادة 688 من قانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للأمر 74/75 المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 44.

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.

³. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، المؤرخة في 1990/12/02.

⁴. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، توزيع دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 35.

الملكية المجزأة: قد يتنازل المالك عن أحد السلطات الثلاث المخولة له قانونا لفائدة الغير فتتجزأ ملكيته¹.

أما الملكية الشائعة: وهي حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي، فالشيوخ متصور بالنسبة لكل الحقوق العينية الأصلية، وتختلف عن الملكية المفردة في كون أن شخص واحد يملك الشيء كله، فقد تملك الدولة وبعض الأشخاص عامة أو خاصة عقارات على الشيوخ.

في حين أن الملكية المشتركة: هي وسط ما بين الملكية الفردية والملكية في الشيوخ وهناك أجزاء مشتركة يملكها كافة المالكين المشتركين على الشيوخ بالنسبة لنصيب كل واحد منهم.

إضافة إلى تنظيم نصوص القانون المدني، فقد تطرق المشرع الجزائري للملكية المشتركة في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري في الفصل الرابع المواد 2625.24.

الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العام

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، و لجوؤها إلى إعداد مسح الأراضي العام، وحرصها على إنجاز عملية المسح تتبغى من وراء تحقيق أهداف سنتناولها في الفروع الآتية:

(أولا) ضبط الملكية العقارية. (ثانيا) حماية مالك العقار(ثالثا) تحديد الضريبة العقارية.(رابعا) تدعيم الجهات القضائية.

أولا: ضبط الملكية العقارية: تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري».

وباستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر تنص الفقرة الأولى منها على: «تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

. القوام المادي وطبيعة الأراضي: إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية».

فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام.....ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية² تتضمن الرسم التخطيطي

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة الطبع 2004، ص12.

² عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006 ص41.

والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.¹

ومن المؤكد فإن تطبيق هذا النظام بالإسراع في عملية المسح العقاري، سيؤدي حتما دوره في إعلام الغير بالملك الحقيقيين لها، سواء تعلق الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري .

ثانيا: حماية مالك العقار: تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري...».

وتم تأكيد ذلك في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على: «ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة.....».

أما المادة 46 من نفس المرسوم فقد ذكر فيها نوعية السند بقولها: «يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد».

فالغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته، عزف عن استغلال عقاره استغلالا كاملا ، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية، وذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات ذات حجية قانونية وقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي².

ثالثا: تحديد الضريبة العقارية: إن الضرائب العقارية هي أقدم الضرائب المباشرة، ففي الجزائر وقبل صدور قانون المالية 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية الوطنية. لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعض القوانين الأخرى أقر تخصيص عائدات هذه الجباية حسب النسب التالية:

60% إلى ميزانية الدولة. 20% إلى ميزانية البلدية. 20% إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن.

تكمن علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية ، في كون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.

¹ .سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة ، الجزائر، سنة الطبع 2002، ص 114. 115.

² . سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2006، ص 74.73.

فإحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها (مبنية أو غير مبنية) وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة لتوافر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري، ويسمح للدولة من اقتطاع الضرائب ولعل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كمشق الطرق والذين يكونون هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكياتهم من تامين وارتفاع في أسعارها .ويعتبر الدور الاجتماعي للضريبة باعتبارها مساهمة مالية إجبارية يدفعها الملاك بصفة نهائية ودون مقابل، هو خلق الشعور بالعدالة بين كافة الملاك، وذلك لتحقيق المنفعة العامة¹.

رابعاً: تدعيم الجهات القضائية: لقد كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة ، وذلك بسن مجموعة من المواد القانونية نصت عليها قوانين مختلفة منها: المادة 52 من التعديل الدستوري 1996 والتي تنص على: « الملكية الخاصة مضمونة» إضافة إلى القانون المدني لا سيما الباب الأول من الكتاب الثالث (المادة 644 وما بعدها).² وبالرجوع لنص المادة 386 من قانون العقوبات والتي نصت على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات المالية على كل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير .

وبهذا التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين³ ، فالمشرع خول للطرف المضرور رفع دعواه للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري، للفصل فيها وعملياً نجد أن معظم القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب خبرة فنية، لتوضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي العادي ، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص، ونجد أن معظم الأحكام القضائية سواء كانت تحضيرية أو تمهيدية ، التي تندب خبير تذكر من مهامه الاتصال بالجهات المعنية والتي من بينها إدارة مسح الأراضي ، والمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية أو المخطط المساحي، والذي يمكن من خلاله ملاحظة كل أجزاء الملكية وتميز كل عقار عن غيره بسهولة⁴ . وبناء على هذه المعلومات المقدمة للخبير ، يبني القاضي قناعته ويؤسس حكمه لصالح الطرف المعتدى عليه .

إضافة إلى نتائج عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية ، والتي تعتبر الهيئة المسلمة لسند المثبت للملكية العقارية ألا وهو دفتر العقاري، والذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب⁵ ، والقاضي الفاضل في الدعوى من أداء مهامهم بكل سهولة وبكل دقة.

1. ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص22.

2. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة الطبع 1993، ص292.

3. عمار بوضياف . المرجع السابق، ص46.

4. قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة دحلح سعد ، البليدة، الجزائر، سنة 2001، ص 70.

5. ورغي حسن ، العلاقات بين المهندس والخبير العقاري، وتمييزها عن الهيئات الأخرى ، محاضرة ملقاة بمجلس قضاء تبسة، سنة 2010.

وقد سائر القضاء ذات الحماية للملكية وذلك ما نجد في القرار رقم 333926 الصادر بتاريخ 2006/01/18 والتي أكدت الغرفة العقارية فيه أنه: « لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها ».

وبالرجوع للرد على أو وجه الطعن المقدم نجدها كفلت حماية لحائز السند القانوني والرسمي ونقضت القرار الذي قضى بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة مؤسسة ذلك على شروط منح شهادة الحيازة والتي يشترط أن تكون الأراضي غير ممسوحة ولا سند لها¹.

المطلب الثاني : مهام وتطبيقات المسح العام :

تتولى مهمة إنجاز العمليات المسحية هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول) ، وبالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة ، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة (الفرع الثاني) حددها المشرع بموجب العديد من القوانين ، خاصة منها التعليم رقم 16.

الفرع الأول : الهيئة المكلفة بالمسح العام

إن أهم جهازين قاعدتين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما :الوكالة الوطنية لمسح العام للأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية للمسح (أولا)، ولجنة المسح العقاري البلدية ، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2134/92² (ثانيا).

أولا: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC : رغبة من الدولة الجزائرية في الإسراع في عملية المسح العقاري وذلك لتطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها، وبالتالي الوصول إلى وضعية حقيقية وفعالية وقانونية للعقارات الموجودة في كافة أرجاء البلاد ، ثم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ولتسليط الضوء على ماهية الوكالة ، ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام وذلك على النحو التالي:

1./ ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي : قبل الولوج في دراسة ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،وجب الإشارة أن مهام المسح العقاري كانت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، و استمر العمل بهاته الطريقة منذ تاريخ 12 نوفمبر 1975 إلى تاريخ 19 ديسمبر 1989 ، إذ جاء في المادة

¹ . مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2006، ص 417.

² . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 26 المؤرخة 1992/04/08.

الخامسة من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه هي اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك إلى حين صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور أعلاه والذي ألغى بصفة ضمنية المادة الخامسة من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه وكان الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال.¹

بعد التوطئة البسيطة التي خصصناها للتلميح عن تحويل مهام مسح الأراضي من الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، نقوم بدراسة ماهية هاته الأخيرة وذلك بالنظر إلى تعريفها وكذا طبيعتها القانونية وذلك على النحو التالي :

أ/. **تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي** : بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الوكالة السالفة الذكر على أنها : « مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي ، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة . وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم ».

أما المادتين الثانية والثالثة من ذات المرسوم ، فقد أكدتا على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد ، ويكون مقرها في مدينة الجزائر ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي ، يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد.

يستشف مما سبق ذكره ، أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، وبالتالي فهي خاضعة للقانون العام وفي حالة كانت مدعية أو مدعي عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد من 800 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

كما يستشف من التعريف السابق للوكالة ، أنها تتمتع بالشخصية المعنوية ومتى كان ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها وموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ونائبا يعبر عن إرادتها ونائبا يعبر عن إرادتها وهو المدير وأهلية للتقاضي وهذا ما نصت عليه وأكدت المادة 50 من القانون المدني.²

ب/. **الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي** : لقد كان المشرع مباشرا وصرحا في المادة الأولى من المرسوم رقم 234/89 المذكور أعلاه ، أين نص على الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأكد أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، ولعل التنصيص على أن الوكالة لا تعدوا أن تكون إلا مؤسسة عمومية ذات

¹. سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 39.

². رحابيمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو،

سنة 2014 ، ص 190.

طابع إداري ، له ما يبرره من الناحية الواقعية والقانونية ومن أهم تلك المبررات أن عمل الوكالة والممثل أساسا في عملية مسح الأراضي لا يهدف إلى تحقيق الربح بقدر ما يهدف إلى تبيان الوضعية الفعلية والقانونية للعقار وصاحبه إن وجد.

2/. : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي : يمكن معالجة موضوع تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتطرق بالدراسة إلى أهم آليتين يعملان فيها وهما مجلس الإدارة والمدير وذلك على النحو التالي:

أ/. مجلس الإدارة : يتكون مجلس الإدارة عملا بأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المذكور أعلاه من الأشخاص التالية:

1) ممثل لوزير الاقتصاد رئيسا، 2) ممثل لوزير الدفاع الوطني، 3) ممثل لوزير الداخلية، 4) ممثل لوزير التجهيز، 5) ممثل لوزير الفلاحة، 6) ممثل لوزير النقل، 7) ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي، 8) ممثل المندوب للتخطيط.

أما عن عمل مجلس الإدارة فقد حددت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المذكور أعلاه، أين نصت على تداول مجلس الإدارة في المسائل التالية:

1) مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات ، 2) الجداول التقريرية والنفقات وميزانية الوكالة، 3) النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها، 4) حصيلة النشاط السنوية، والسنوية المحاسبية والمالية.

كما يدلي برأيه في موضوع الصفقات و الاتفاقيات ويتداول أيضا في :

1) مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها، 2) قبول الهبات والوصايا وتخصيصها وتصريح السلطة الوصية. فضلا عن ذلك كل التدابير التي يراها مناسبة وضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل .

ويمكن لمجلس الدولة في هذا الإطار أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنها أن تفيده في المداولات.

في الأخير ، وجب الإشارة أن أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يباشرون مهامهم بذاته الصفة مجانا ، إلا إذا تعلق الأمر بالمصاريف التي أنفقوها في مجال التنقل والإقامة بمناسبة ممارسة وظائفهم¹.

ب/. المدير: يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احتراماً لقاعدة توازي الأشكال القانونية، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

¹. ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص30.

1) تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، 2) تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية، 3) إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها. 4) إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، 5) ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة¹.

3/ : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يمكن تصنيف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى مهام عادية وأخرى استثنائية نتطرق إليها على النحو التالي:

أ/ . المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: باعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري فقد حدد لها المشرع عدة مهام في المادة الخامسة من المرسوم رقم 89 / 234 المذكور أعلاه تتمثل أساسا في:

. تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المساحي العلوي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

. تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له أثناء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.

. القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها ضبطها باستمرار وإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

. تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري التي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

. تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي والسهر على ضبطها بانتظام.

. ترأب الأشغال التي يريدها وينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.

ب/ . المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: نظرا لكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحتوي على عدة الإطارات المتكونة في المجال التقني وكذا القانوني ، فقد حولها المشرع الجزائري عدة صلاحيات وسلطات في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الدولة ، وهذا ما تم تحديده بنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المذكور أعلاه فيما يلي:

. تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

. إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

¹. ريم مراحي، المرجع السابق، ص 31.

. إنتاج بيانات إحصائية دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها.¹

ثانياً: لجنة مسح الأراضي: من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية. تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية أو ممثله نائباً للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية²، وممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ثم أيضاً ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، وموثق يعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري يعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية. أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية³. ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 08 من المرسوم 62/76). أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 9 من المرسوم السابق، حيث نجدها تنحصر في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للتقني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة

¹. رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 191.195.

². سعيدوني نصر الدين، دراسات في الملكية العقارية الجزائرية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة الطبع 1986. ص 77.

³. عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

وحدود الملكية ، أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك ، وأخيرا فإنها تحاول البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي .

إن جملة المهام السابقة تجعلنا نبدي بعض الملاحظات الجوهرية ، فلو نظرنا إلى تلك من جهة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي التي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذلك النزاع الذي لم يسوى بالتراضي . وما إسناد الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات إلا دليلا على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة .

لكن من جهة أخرى نجد السلطة القضائية هذه تضمحل أمام الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بقرار من الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء .

كذلك لقد نص المشرع في المادة 12 من المرسوم السالف الذكر ، على أن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها ، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف ، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق ، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط ، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة .

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف ، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم ، كثيرا ما تبوء بالفشل لتثبت أصحاب الأرض بأرضهم ، من هذا الأساس يجزنا الحديث عن فعالية هذه اللجنة وضرورتها ؟

حقيقة أن هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها ، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو التزم المعنيون بالحضور شخصيا ، دون إرسال ممثلين عنهم ، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياب القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال القضاء بأمور كان من الممكن اجتنابها من باب تثمين وقت القضاء . إلى جانب ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المشار إليه في المادة 14 من المرسوم الذكر .

أما لو نعود إلى ميلاد قرارات اللجنة لوجدناها تصدر عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح ، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف (قضائيون ، إداريون ، فنيون ، عسكريون) ومع ذلك يجتمعون

على أمر واحد، فكيف ينتحل الفني عمل القاضي وينتحل القاضي عمل الإداري ، لذا كان من الأولى أن ينص
المشرع على قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد استشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة.¹

الفرع الثاني : إجراءات المسح العام

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري على أنه «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا
للسجل العقاري» فتأسيس السجل العقاري يتطلب عدة إجراءات وعدة مراحل مترابطة يجب المرور عليها من
أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة ويمكن تقسيمها إلى:

مرحلة تحضيرية، مرحلة ميدانية، ومرحلة ما بعد المسح (الأعمال الختامية).

أولاً: المرحلة التحضيرية: تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي ، إذ تتم على مستوى
إدارة مسح الأراضي جملة من المهام ، تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية
والقانونية الخاصة بالعقار ، والتي تعد من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط ،
إضافة إلى جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها (المخططات النموذجية المعدة بموجب
قانون فارني 1873² بسلم 4000/1 ، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أو غير مصادق
عليها).

وفي نفس الوقت يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي ، فتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون
سطح الأرض خال من المرتفعات ، وبالانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح
، تسلم هذه الصور للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين:

1) L orthophoto plan . الصورة الجوية المعالجة (المنطقة الريفية).

2) Restitution . المخطط البياني (المنطقة الحضرية).

فبعد إعداد هاته الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية ، والتي تتكون من
تجمع لأجزاء الملكية ، يتكون كل جزء من الملكية من قطع أراضي أو قطعة أرض ، ليشرع بعد ذلك في ترقيم هذه
الأقسام وإعداد المخططات البيانية للحدود.

وبمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا ، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على والي الولاية إصدار قرار
الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي .

¹. بوزيتون عبد الغني ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.

ص 33.

². قانون فارني ، المؤرخ في 1873.07.26 الذي حاول المستعمر من خلاله تطهير أراضي الملك والعرش نهائيا وتسليم الملاك سندات ملكية.

1/. صدور قرار الوالي: إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار الوالي المختص إقليميا باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي ، يحدد فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار¹ وفقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 التي جاء فيها «إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون بقرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار»

جدير بالذكر أن عمليات مسح الأراضي تحظى بإشهار واسع، حيث ينشر القرار في:

. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، الجرائد اليومية الوطنية.

كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار ، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات².

2/. إنشاء لجنة المسح: إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن والفعال لهذه العملية ، إذ بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية³:

. قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي،

. ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب، ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية ، ممثل لوزارة الدفاع الوطني،

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائبا للرئيس ، ممثل لمصلحة التعمير للولاية ، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة بالأشخاص الآتي بيانهم:

. بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

. بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

¹. عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص51 .

². بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، سنة الطبع 2013، ص 55.

³. المادة 07 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية¹:

. جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية .

. التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.

. البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.

ثانياً: المرحلة الميدانية: تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة ، وتمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل :

تبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية أولاً ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها².

1/. تحديد إقليم البلدية : إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية، ولقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 على أنه « ينبغي على البلدية أن تحدد محيط أقاليمها» إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم ، كما تقدم توضيحات من المالكين الخواص ويتم هذا التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة.

2/. تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية : بعد تحديد إقليم البلدية ، تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، من أجل تسهيل عملية المسح ، وبعد الانتهاء من هذا الإجراء يقوم المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع الأعوان المحققين إلى تقسيم البلدية إلى أقسام مسحية.

وبعد الانتهاء من هذا الإجراء يقوم المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع الأعوان المحققين بإجراء التحقيق العقاري والذين يمثلون كل من مصلحة أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي وكذا مديرية الحفظ العقاري ، حيث تهدف هذه العملية إلى جمع كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، ويتم هذا من خلال:

فحص السندات والوثائق المقدمة لهم، جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين ، إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تفيد التحقيق ، تقدير وقائع الحياة، الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ، إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

¹ . المادة 09 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.

² . جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص 129.

وبعد إتمام عملية المسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي.

. إعداد المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لمجموعات الملكية.

ثالثاً: مرحلة ما بعد المسح (الأعمال الختامية): يقوم من خلالها المواطنين بتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي¹ و تتم عملية الإيداع من طرف مصالح اثر الانتهاء من المرحلة الميدانية و إعداد الوثائق المسحية، **تودع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية المسح** الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع . ويمكن للمعنيين من أصحاب العقارات و الحقوق العينية العقارية ممن حضروا مبدئياً عملية المسح ولم يتمكنوا من تقديم ملاحظاتهم ، وكذلك الملاك الذين تغيّبوا عن عمليات المسح، وفي حالة المساس بحقوقهم تقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم موضحين أسباب التدخل وموضوع الطلب وذلك: . سواء كتابياً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

. إما إلى رئيس فرقة المسح الموجودة بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع والذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك وذلك بفحصها وإعطاء رأيها، ومحاولة التوفيق بين جميع الأطراف.

المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل بين المتنازعين أو التوفيق بينهم ، تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط المسحي ، ويعطى أجل ثلاثة أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ، وبمجرد انقضاء مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية.

¹ . المادتين 11 و 12 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.

المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري المطبق في ظل المسح العام :

نظام الشهر العيني، نظام تطمح أغلب الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية و الحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها.

للتعرف أكثر على هذا الموضوع ، ارتأيت تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب .أعالج في (المطلب الأول) مفهوم نظام الشهر العيني .أما (المطلبين الثاني و الثالث)، فأخصصهما لمزايا هذا النظام و عيوبه ، وفي الأخير نتطرق إلى خصائص (المطلب الرابع)، وفي الأخير نتطرق إلى مبادئه.

المطلب الأول مفهوم الشهر العيني وتقييمه:

إن الشهر العيني عملية خاصة بالمسح العام في ظل الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فسوف نتطرق إلى مفهومه ومزاياه و عيوبه التي تعترضه .

الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني

إن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا. يعود الفضل في نشأة النظام إلى برنامج السيد (طورانس) المتعلق بتنظيم الملكية العقارية و مختلف الحقوق المتعلقة بها. وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان ، أطلق عليه اسم قانون طورانس وذلك عام 1858¹ .

في هذا النظام يعتبر العقار محل اعتبار ،يقصر الإشهار العقاري على بيانات العقار. بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية، كافة الحقوق الواردة عليها، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها . وهو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك و نقل الحقوق العينية العقارية من القوة و المتانة و الطمأنينة، بكيفية يستحيل إهدار الحق المسجل. و يمسك في هذا النظام، سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري.

نظام الشهر العيني، ييسر للمستفيد أو المتصرف إليه، معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذين تعاقبوا عليه. بحيث لا يتم إجراء الإشهار العقاري إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره، و مراقبة مدى استيفائه لشروطه الشكلية و الموضوعية. وهي مهام مخولة قانونا في التشريع الجزائري للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف كما تشير إليه المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/01 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

«بحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية أطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار. وسيحدد مرسوم ،كيفية تطبيق هذه المادة».

¹ . مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، سنة الطبع 2011، ص16.

في سياق هذا النص ، جاءت المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري ، ونصها كما يلي :

«يحق للمحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ، أن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح». هذه الأحكام أوردها المشرع الجزائري من أجل العمل على استقرار الملكية العقارية ومنع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقارية . وهو ما تشير إليه المادة 02 من المرسوم المشار إليه أعلاه.

«أن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى ، أعلاه، وهو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات، عن طريق الإشهار العقاري».

إذا كان المشرع الجزائري ونظيره الفرنسي، أضفيا الطابع الإداري لنظام الشهر العقاري، كما سوف نبينه فيما بعد، فإن معظم الدول التي تأخذ به كألمانيا وأستراليا تجعله قائما على نظام قضائي. بحيث يسند مهمة تأسيس السجل العقاري ومسكه إلى قاضي من قضاة الجهات القضائية يطلق عليه اسم قاضي السجل العقاري¹.

الفرع الثاني : تقييم نظام الشهر العيني

أولا: مزايا نظام الشهر العيني: نظام الشهر العيني يعود بفوائد كبيرة على الكافة:

1. (يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر ، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة).²
2. اعتمدت عدة دول على نظام الشهر العيني كأساس لنظم الملكية العقارية واستقرارها . ذلك أن الشخص الذي يؤول إليه العقار بعد تسجيله السند العقاري، يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة ، لا يمكن زعزعتها . ذلك أن حالة العقار مطهرة من كل حق عيني، ومصفاة من كل غش أو تدليس. فلا سبيل لمراجعة الحقوق، ولا سبيل لمحاولة إقامة الدليل لمناقضة صحة ما هو ثابت بعد الإشهار العقاري.
3. من مزايا نظام الشهر العيني ، هو ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة ، على أسس وقواعد سليمة متينة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكة الحقيقي ، وتمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية ، وتحصيل الرسوم وفرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.
4. البيانات الواردة بالسجل العقاري المؤسس بعد الإتمام من عملية المسح العام للأراضي ، تعتبر حجة على ما تضمنته ، وهي الحقيقة التي لا يكتنفها غموض أو شك. عليه، من يتقدم إلى إبرام عقد مع صاحب الحق العيني، لأن التسجيل بإدارة الشهر العقاري في نظام الشهر العيني، يأخذ معلوماته وبياناته مباشرة وأساسا من العقار ذاته.

¹. مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 16.

². عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، مصر، سنة الطبع 1992 ، ص 161.

ويستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقارات بسبب التلاصق أو الجوار ، لأن كل عقار يحمل رقما معيناً ، ويكون محل مخطط وصفي ، ومحل تعيين دقيق نايف للجهالة كما تشير إليه المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 المشار إليه أعلاه.

5. لا يمكن الادعاء بوجود الحق العيني العقاري إلا منذ تاريخ إشهارة . لأن الادعاءات على الملك ، كثيرة ومتعددة . ينشأ عنها عدة نزاعات . لذا ، فإن العمل بنظام الشهر العيني ، هو الكفيل الوحيد الذي يخلص العقار من جميع الشوائب، وإسناده إلى صاحبه الحقيقي . فالعقار يأخذ موقعا قانونيا بعد الإتمام من عملية مسح الأراضي . بحيث يمنح بشأنه دفتر عقاري بعد تأسيس السجل العقاري على مستوى إدارة الشهر العقاري ، وتكون البطاقة العقارية المعدة ، ناطقة الطبيعي كما تشير إليه المادة 19 من المرسوم رقم 63/76 : « أن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، تمثل النطاق الطبيعي وكذلك الوضعية الحالية للعقارات».

6. لا يخشى ضياع العقار الممسوح لا كليا ولا جزئيا ذلك أنه ، يلازمه رقم معين مسجل باسم مالكة الحقيقي ، ويسلم له دفتر عقاريا ، يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية في نظام الشهر العيني . وهذا السند الإداري، أي الدفتر العقاري، إنما في حقيقة الأمر، يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية. وفي هذا المعنى تنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المشار إليه أعلاه « تشمل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته»¹

ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني : إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جدا بالنسبة للفوائد الكثيرة التي تترتب عند تجسيده واقعا . وهذه السلبيات ، تكمن في أن الإجراءات الأولية الواجب إتخاذها من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية ، تستدعي الكثير من الوقت ، وتتطلب تكاليف مالية باهضة قصد الوصول إلى عملية المسح العام للأرضي . لأنه لا يتصور تطبيق أمثل لهذا النظام ما لم يسبقه تحديد دقيق للعقارات، ذلك أن المسح يناط به إجراء تحقيق ميداني في على مستوى إقليم كل بلدية من أجل أن يكون النطاق الطبيعي للعقارات المسوحة وأساسا ماديا للسجل العقاري الذي يتم تأسيسه على مستوى كل دائرة للشهر العقاري كما يتبين من خلال نص المادة 02 من الأمر 74/75 التالي نصها :

« أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري».

نظرا لما تتطلبه عملية إتمام المسح العام للأرضي من نفقات كبيرة على عاتق الخزينة العمومية ، دفع ببعض الدول بالعمل بالنظام الاختياري للشهر العقاري مثل دولة أستراليا التي أقر تشريعها بأنه على كل مالك للعقار يرغب في

¹ . مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 18.

الاستفادة من فوائد هذا النظام ، أي نظام الشهر العيني أو ما يسمى أيضا بنظام السجل العقاري ، أن يطلب اتخاذ إجراءاته ويتحمل تكاليفه¹.

انتقد الدكتور منصور² وجيه، هذا النظام الأخير قائلا: «أن أول عيب للنظام الاختياري، هو تخصيص إدارة خاصة للشهر لكل من النظامين ونتيجة لذلك توجد مصلحتان مختلفتان وفتتان من السجلات والفهارس، ويدعو الأمر إلى تكريس سجلات كثيرة بالأرشفيف.

أما العلاج الوحيد لهذه الحالة ، هو التخلي عن مبدأ الاختيار و اتخاذ إجراءات إجبارية في المقاطعات التي يجري فيها الازدواج. وإن أكبر عيب للنظام الاختياري ، هو أنه يؤدي إلى إهمال إدخال النظام الجديد ، بناء على رغبة أولئك الذين لهم مصلحة في الإبقاء على العيوب الموجودة في النظام الجديد ، بناء على رغبة أولئك الذين لهم مصلحة في الإبقاء على العيوب الموجودة في النظام القديم».

بالرغم من التكاليف الباهظة التي يتطلبه تطبيق نظام الشهر العيني ، غلا أنه لا يمكن اعتباره عيبا قائما في ذاته ، وإنما على الدولة أن تعمل جاهدة من أجل تسخير القدر اللازم من الأموال للوصول إلى تعميم تطبيقه في مختلف ربوع الوطن حفاظا على استقرار الملكية العقارية باعتباره مرآة تعكس حالة العقار القانونية والمادية . هذا فضلا ، عن أن التحديد الدقيق للعقارات يمكنها بإحصاء أصحاب العقارات ، ويسهل لها عملية فرض الرسوم على ملاكها مما يشكل بدوره عوائد بالغة للخزينة العمومية³.

المطلب الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني

بمعرفة إلى إي مدى جسد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وجب معرفة مدى أخذ المشرع بالمبادئ ومقارنتها بالنصوص القانونية الواردة في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك ما سنحاول دراسته كما يلي :

الفرع الأول: قاعدة التخصيص

ومفاد هذه المبدأ أن يتخذ العقار أساسا للشهر حيث تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العيني. وبالرجوع إلى نص المادة 23 من المرسوم 62/76 نجدها تنص « تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده....».

¹ . معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، دار الفكر العربي ، القاهرة، مصر ، سنة الطبع 1989، ص68.

² . معوض عبد التواب ، المرجع السابق، ص69.

³ .. مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص21.

تفهم من خلال هذه المادة أنه تحدث بطاقات عقارية وتخصص كل بطاقة من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية ويدون في هذه البطاقة العقارية كل التصرفات الواردة على الوحدة العقارية وبذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقية للوحدة العقارية ومجموع هذه البطاقات العقارية يشكل ما يسمى السجل العقاري¹.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ فعلا بمبدأ التخصيص.

الفرع الثاني: مبدأ المشروعية

يقضي مبدأ الشرعية أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا.

وبالرجوع إلى المادة 22 من الأمر 74/75 نجدها تنص على ما يلي « يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.... »

كما تنص المادة 100 من المرسوم 63/76 على ما يلي: « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي: . إما الدفتر العقاري.

. إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس..... كما يرفض الإيداع على الخصوص.

. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم وان يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين (102، 103).

وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب.....، وعندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل.....».

نلاحظ من خلال هذه المواد أن المشرع قد منح للمحافظ العقاري حق مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف المودع قصد شهره وأوجب عليه في نفس الوقت أن يرفض إيداع العقود والوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانونا.

الفرع الثالث: مبدأ القيد المطلق

مفاد هذا المبدأ أن لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات إلا بالقيد سواء كانت حقوقا عينية أصلية أو تبعية فلا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول إلا بالقيد، فلا يحتج بالحقوق العينية العقارية غير

¹. صداتي عمر، شهر التصرفات في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 1984، ص 56.

المقيدة وتكون الحقوق المقيدة ذات حجية مطلقة في مواجهة الكافة . نستثني من ذلك حالات انتقال الحقوق العينية العقارية عن طريق الوفاة أين يكون لها الأثر الرجعي وهو استثناء تقتضيه الضرورة .

بالرجوع إلى الأمر 74/75 نجد أن المشرع قد نص على هذا المبدأ في المادة 16 من هذا الأمر والتي جاء فيها ما يلي : « إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية » .

ومعلوم أن هذه المادة تنظم الأثر المترتب على عملية الشهر في مجموعة البطاقات العقارية أو السجل العقاري واعتبرت الشهر المصدر الأساسي و الوحيد لكل الحقوق العينية على أن تبقى كل التصرفات غير المشهورة بدون أثر لا بين أطرافها ولا اتجاه الغير .

إلا أنه رغم ذلك فإن المشرع قد أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء وهذا ما يلاحظ من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 التي جاء فيها ما يلي :

« إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها..... » .

كما أنه لم ينص صراحة على حظر التقادم لا في الأمر 74/75 ولا في المرسوم التنفيذي له 62/76 و63/76 مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني .

وبذلك فإن المشرع لم يجسد مبدأ القيد المطلق وفقا لما تقتضيه نظام الشهر العيني .

الفرع الرابع: مبدأ الثبوت المطلقة

بموجب هذا المبدأ ، فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص المقيد في السجل العيني مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني ، وبالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب ، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها ، فيصبح المتصرف في مآمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف¹ .

¹ طلحة محمد غليسي ، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013/2014، ص

المبحث الثالث : آثار مسح الأراضي :

ان عملية المسح العام للأراضي عملية تقنية وقانونية تبدأ بجمع المخططات السابقة وتنتهي بإعداد المخططات المساحية لتسلمها لإدارة الحفظ العقاري لشهرها وتسليم أصحابها سند ملكية ما يعرف بالدفتري العقاري.

المطلب الأول : ترقيم العقارات المسوحة

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من اتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية ، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري ، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح .

يتضمن المرسوم 63/76 ثلاث حالات في عملية ترقيم الأراضي المسوحة في السجل العقاري وهي كما يلي :

الفرع الأول : الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانوناً كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار.

تجدر الإشارة هنا إلى أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية ، لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى مهامتها كالوثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها ، تحرر بيد الموثق.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتاً في حالتين:

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة ،تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة مالم يحصل بشأنه أي اعتراض ،ويجري سريان المهلة السابقة ابتداء من يوم الترقيم طبقاً للمادة 12 من هذا المرسوم¹.

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ، ويجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم ويصبح هذا الترقيم ، ترقيماً نهائياً عند انقضائه ، ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يفيد سند الملكية.

¹. مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص113.

المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري وبياناته

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وإيداع الوثائق التي تثبت ذلك بالمحافظة العقارية ، يقوم المحافظ لعقاري بإعداد البطاقات العقارية و التأشير عليها ، ومن جهة أخرى إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمالك و/أو المالكين سواء كان شخصا طبيعيا أم معنويا ، حيث تنص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 على أنه : يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، من هذا التقديم وجب التطرق إلى ماهية هذا الدفتر (الفرع الأول)، والبيانات التي يحملها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

بالرجوع إلى القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفا واضحا، صريحا ومباشرا للدفتر العقاري، وهو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه لهذه الوثيقة.

فهناك من عرفه بأنه: «سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء».

. ومن عرفه بأنه: «سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية»¹.

. والبعض الآخر بأنه : «وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية».

. وعرفه آخرون بأنه : «سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل هذا العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلى المالك إلا في حالة التقييم النهائي»².

. و أيضا: «سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري».

. وهناك من عرفه بأنه: «يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية».

. والبعض الآخر بأنه : «يقدم إلى مالك العقار وهو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، كما يمكن أن يسلم إلى وكيله».

. وقد عرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر بأنه: « بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية».

. وأيضاً: « مرآة تعكس حالة العقار المسوَّح المادية والقانونية، استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية».

¹ حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري ، دراسة تحليلية ،مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2003، ص150.

² محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة الطبع 2010 ، ص75.

- وأيضاً: «سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري».

وهناك من عرفه بأنه: «الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني».

مما سبق نجد أن التعريفات السابقة تتفق جميعاً على أن الدفتر العقاري: «سند مثبت للملكية»، وسنجد في وضع تعريف للدفتر العقاري وذلك بالاستناد لما تضمنته النصوص القانونية المنظمة لهذه الوثيقة: «فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعية للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية».

وبالتالي فالدفتر العقاري يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار¹.

أولاً: الأساس القانوني للدفتر العقاري: يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، لاسيما المادة 32 منه والتي تعتبر كشهادة ميلاد للدفتر العقاري، وتنص على: «تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه».

وبالرجوع أيضاً للمادة 33 والتي اعتبرت الدفتر العقاري سنداً سيشكل مستقبلاً السند الوحيد المثبت للملكية بنصها على: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية».

وبتاريخ 12 نوفمبر 1975 وبموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المادتين (18 و19)، مبيناً أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية، والتي تشير فيها إلى العقود الإرادية و الاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ولا يكون لهذه العقود الإرادية أثر إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

وقد تم التأكيد في هذا المرسوم على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية.

¹. ريم مراحي، المرجع السابق، ص125.

وبتاريخ 25 مارس سنة 1976 صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80¹ و 123/93² المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، والذي نظم من خلال المواد من 45 إلى 54 الدفتر العقاري.

حيث تطرق إلى بيانات الدفتر العقاري وكيفية إعداده والجهة المصدرة لهذا الدفتر حيث تطرق إلى بيانات الدفتر العقاري وكيفية إعداده والجهة المصدرة لهذا الدفتر والمتسلمة له، مع تبيان حالة انتقال الدفتر العقاري بانتقال حق الملكية بعد ضبطه وحالة تعيين وكيل ينوب الباقين في حالة الشيوخ إذا أرادوا استلام الدفتر مع الإشارة إلى الجهة التي آلت إليها.

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

1/. الدفتر العقاري قرار إداري : يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا لانطباقه على عناصر القرار الإداري باعتباره يخضع في تحريره للشكل القانوني، إضافة أنه صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية وبارادتها المنفردة، زيادة على ذلك أنه تترتب عليه آثار قانونية وبالتالي فهو قرار إداري.

2/. الدفتر العقاري ليس قرار إداري : يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري ليس قرار إداري على اعتباره أنه كاشف للمراكز القانونية فقط ، فلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملا انفراديا ، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية كالبديية ، والولاية ، مصالح المسح، المحافظة العقارية وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع عليه فيعتبر بمثابة إشهاد بالمطابقة مع البطاقات العقارية والسجل العقاري³ . غير أن هذا الرأي مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ، فالشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري ، وهذا ما كرسته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/06/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي جاءت لتسوية العقارات المسجلة في حساب الجهول والتي يفتقد أصحابها لحقوق مشهورة.

وبالتالي اعتبار الدفتر العقاري دائما كاشفا للمراكز القانونية غير صحيح، فقد يكون منشئا لها وبالتالي فهو قرار إداري لاسيما وأنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري.

الفرع الثاني : بيانات الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند رسمي فقد راعى المشرع في مسألة ضبطه قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده ، فبالرجوع لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والتي تنص على : «إن

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد38، المؤرخة في 13/09/1980.

² . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، المؤرخة في 19/05/1993.

³ . لخضر القيزي، النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، جامعة المدية ، 2011.

الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية»¹.

فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة .

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة .

ويمنع التحشير والكشط ، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات .

وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ .

ويسطر خط بالخير بعد كل إجراء ، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم التسليم .

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة .

وبعد الاطلاع على نموذج عن دفتر عقاري اتضح لنا أنه يتضمن البيانات التالية :

ديباجة: تحديد المحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتري العقاري منها : رقم الدفتري العقاري ، البلدية الواقع في نطاقها العقار، المنطقة ، الحي ، المكان المذكور ، الشارع والرقم ، القسم ، رقم مجموعة الملكية ، سعر المسح بالمترب ، رقم القطعة.

تعيين العقار: من حيث بيان حالته ، مساحته ومحتواه (مكوناته)، خانة للملاحظات .

الملكية: والتي تتضمن الإشارة إلى : الإشهارات : وتتضمن تبيان : التاريخ ، الحجم ، التريعة .

اجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية : وتتضمن بيان أصل الملكية من حيث التصرف في العقار واسم المالك الأصلي والسعر إن وجد .

تعيين المالك : من حيث بيان هويته وحالته الشخصية ، خانة للملاحظات .

اشترك بالفاصل : إرتفاقات إيجابية وسلبية وتحتوي على ما يلي : إشهارات (تاريخ ، حجم ، تريعة) ، حقوق مشهورة ، تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة .

تجزئات وأعباء: وتتضمن الإشارة إلى الحقوق المشهورة والتغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة .

¹ . الملحق رقم (01)، ص78.

الامتيازات والرهن :وتحتوي على : تسجيلات : وذلك ببيان الرهن أو الامتياز الواقع على العقار والجهة المسفيدة منه ، التغييرات أو تشطبيات للحقوق المشهورة : المسجلة في الامتياز أو الرهن الواقع على العقار .
إظهار تأشيرة التصديق : (تسليم . مستوى . مطابقة) وذلك بتبيان تاريخ تسليم الفتر العقاري ، المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء وختم)، التصديق والتأشير¹.

¹ - مانع جمال عبد الناصر ، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أبريل 2006 ، ص16.

المبحث الرابع: المنازعة في أعمال المسح العام

تترتب على عملية المسح وإعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها ، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات.

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة ، فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا، ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ثانيا ، وهذا بموجب إجراءات وسبل حددتها المواد من : 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي .

من ثم يقسم المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية ، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين الاطلاع عليها ، وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة .

الفرع الأول : تلقي الاعتراضات وأجلها

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم : 62/76 على المالكين والحائزين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح و تمكينهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء ، غير انه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح ، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا و حتى بعد إيداع الوثائق المسحية.

فبعد إيداع مخططات المسح و الوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها مدة شهر من تاريخ إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92، ويمكنهم تقديم الشكاوي في الأجل المذكور ، أو كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور وفقا لنص المادة 11 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92.

يكون موضوع الشكاوى إما المطالبة بحقوق صاحب المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدعي الحق بينه وبين جيرانه.....

لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية و الوثائق الملحقة بها ،مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق و عدم إمكانية مراجعتها باستثناء الاجراء المتنازع عليه .

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم :62/76 لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوي ،هل يقتصر الأمر على مدعي الحق نفسه أم يمتد إلى وكيله ،و إذا تعلق الأمر بقصر أو غائبون أو مفقودون ،فهل يجوز للغير تقديم الشكاوي بدلا عنهم ، وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلا عنهم طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ حقوق هؤلاء خلال المدة¹.

الفرع الثاني : كيفية الفصل في الاعتراضات و الشكاوى

إن من مهام لجنة المسح التي يترأسها قاضيا ،البث في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 9 من المرسوم 62/76 و هذا قبل إيداع المخططات و الوثائق المسحية ،أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل القانوني المدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية .

تقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من اجل فحصها و إعطاء رأيها فيها ،كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم :62/76 ، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في الخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقا لنص المادتين : (2/12 و 13) من نفس المرسوم .

فقد يتفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء فيتم

الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه و لكنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما فيتفقان على خبير عند الاقتضاء أو تعيين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناء على مستندات كل طرف و يجرى بذلك محضرا يكون ملزما لهما .

¹ . لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2012/2011 ،ص74.

المطلب الثاني: المنازعة القضائية في وثائق المسح العام (المرحلة القضائية)

بعد الفصل في الشكاوى المعروضة عليها ، تقوم لجنة مسح الاراضي بوضع الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب ان تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعة الحيازة ، تعتبر وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها .

لقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 بأنه يعطي أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على الحدود أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الشهر العقاري تخضع لعدة قواعد تعتبر أساسية وهامة للبت في المنازعات والتي تتمثل في :

القاعدة الأولى : مجال اختصاص الجهة القضائية .

القاعدة الثانية : محكمة موقع العقار هي المختصة.

القاعدة الثالثة : القوة الثبوتية لمحاضر المسح.

القاعدة الأولى : مجال اختصاص الجهة القضائية: إن مجال اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر من نص المادة 14 المذكورة أعلاه بان الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله و الذي رأينا بأنه يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا ، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من المنازعات ولا حتى إلى النزاع الذي قد يثور بين مطالبين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء على إجراءات المسح العام و هذا حسب مفهوم المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

و عليه ، فان النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصورا في نطاق أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 فقط ولا يكون القضاء مختصا في غير ذلك من المنازعات لاسيما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و يجب توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده ، وبذلك فانه ترفع من طرف احدهما ضد الآخر دون أن تكون اللجنة طرفا في هذا النزاع ، و يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة ثلاثة أشهر وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76.

القاعدة الثانية : محكمة موقع العقار هي المختصة: أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 إلى وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ، علما بأن النص باللغة الفرنسية لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي أو نوعي) وإنما اكتفت بالنص على أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

الجهة القضائية المختصة نوعيا هي بغير شك القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص ، أما إذا كان أحد الطرفين شخصا من أشخاص القانون العام ، فإن الاختصاص القضائي لا يعقل أن يسند إلى القضاء العادي وإنما يؤول إلى القضاء الإداري استنادا للقواعد العامة في الاختصاص القضائي .

والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار عملا بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذه القاعدة سوف يتم التعرض لها بالتفصيل عند مناقشة كيفية الفصل في منازعات الشهر العقاري إجرائيا ضمن الباب الأول من القسم الموالي،.

القاعدة الثالثة : القوة الثبوتية لمحاضر المسح :

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم :62/76 إلى أنه بعد انتهاء أجل ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية ، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين هما:

. الغلط المادي.

. ظهور المالك الحقيقي .

وعليه ، يلاحظ أنه لمجرد فوات الآجال القصير (ثلاثة أشهر) تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنه تكتسي قوة ثبوتية لا يجوز التراجع عنها¹.

¹ . لبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص76.

الفصل الثاني:

المسح العقاري الإختياري

عندما تطرقنا في الفصل الأول إلى المسح العقاري في ظل الأمر 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أو المسح الجبري فسوف نتطرق في فصلنا هذا إلى المسح الإختياري أو ما يسمى بالتحقيق العقاري في ظل قانون 02 / 07 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ونعالجه في أربعة مباحث بدءاً (بالمبحث الأول) من خلال معرفتنا لهذا التحقيق، والأهداف المتعلقة به والموضوع الذي يعالجه ، من حيث دراسة المواد 2 و3 و4 من القانون 02/07 الذي ذكرناه، والهيئة الفاعلة للقيام بهذا المسح.

وبما أن هذا المسح العام يطبق فيه نظام الشهر العيني فالتحقيق العقاري 02 / 07 يخضع لنظام آخر سوف نتطرق إليه من حيث مفهومه ومزاياه وعيوبه ومبادئه ، من خلال (المبحث الثاني)، أما في (المبحث الثالث) نتناول آثار التحقيق العقاري ، ونقصد بذلك النتيجة المرجوة من التحقيق، وفي (الأخير) سنعالج المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري هي المشاكل التي قد تطرأ عليه.

المبحث الأول: النظام القانوني للتحقيق العقاري

أدت الفوضى التي سادت التنظيم العقاري وكذا ضرورة التصدي للسلبات المترابطة التي حالت دون إتمام عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب العيوب التي خلفها العمل بعقد الشهرة وكذا استجابة لمواكبة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية والحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما الحصول على قروض وهمية لإنجاز مشاريع استثمارية إلى تفكير المشرع الجزائري، إلى استحداث آلية جديدة تضمن العقار وتحديد الوجهة القانونية للأموال العقارية وتجسيد ذلك في استحداث القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 الذي يتضمن اجراءات يتم بموجبه تم الغاء العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة .

ويتم العمل بهذا القانون بالموازاة مع المسح العام للأراضي الذي عرف تأخرا في وتيرة الإنجاز.

ومن خلال دراستنا لهذا المبحث سوف نتطرق إلى مفهوم التحقيق العقاري وأهدافه(المطلب الأول) وفي(المطلب الثاني)الهيئة القائمة بالتحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 والإجراءات التي يقومون بها(المطلب الثالث).

المطلب الأول: التحقيق العقاري وأهدافه

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ولا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 147/08 إلى تعريف التحقيق العقاري واقتصر إلى توضيح الهدف من هذا التحقيق ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري(الفرع الأول) وأهدافه(الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري

التحقيق كلمة شائعة وكثيرة الاستعمال في علم القانون ويختلف معناها باختلاف مجال البحث ولذلك عمدنا إلى تأصيلها لغة و اصطلاحا، ولمزيد من الإثراء عمدنا كذلك إلى تعريف التحقيق بالاستناد إلى جملة من المفاهيم القانونية منها المفهوم المدني والمفهوم الجزائي وكذا المفهوم العقاري وهو ما ينصب عليه موضوع دراستنا.

أولا: تعريف التحقيق العقاري : التحقيق العقاري لغة عند القول تحقق عنده الخبر أي صح وحقق قوله وظنه تحقيقا أي صدقا.

أما التحقيق اصطلاحا فيعني التفتيش، التحري، الاستقصاء، الاستجواب، الاستنطاق.

وبالإضافة إلى التأصيل اللغوي و الاصطلاحي لكلمة التحقيق عمدنا إلى تبيان معنى التحقيق بالمفهومين الجزائي والمدني.

فبالاستناد إلى المفهوم الجزائي يمكننا أن نعرف التحقيق على أنه «التفتيش والمعاينة الحسية التي يجريها قاضي التحقيق بشأن الأدوات الآلية إلى إثبات الجريمة ولذلك ينتقل المستنطق إلى الأمكنة حيث يمكنه التأكد من الحقيقة سواء في منزل المتهم أو حيث جرت الجريمة بحضور صاحب المنزل أو بوجود شخصين بمثابة شاهدين يوقعان على الحضر المنظم لهذه الغاية كما يجري التحقيق بواسطة الشرطة أو الدرك التابعين لمكان الجريمة بناء على إنابة»¹.

أما بالاستناد إلى المفهوم المدني فيمكن تعريف التحقيق على أنه «جملة من الإجراءات بموجبها تدار وسائل الإثبات والتحري عن الحقيقة، أو هو البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، فهو بحث دقيق يقوم على إثر التحري يضطلع به المحقق ويقوم أساسا على الأسئلة المطروحة والشهادات وإجراء الفحوصات وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء أو الحق محل التحقيق».

1/. التحقيق العقاري في ضوء قانون 02/07: لم يرد في نصوص القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تعريف صريح للتحقيق العقاري وحسب ما ورد في معنى مواده يمكننا أن نعرف التحقيق العقاري على أنه بحث منهجي يقوم أساسا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع من خلاله الإدارة معلومات للتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة².

استدرك المشرع النقص الملموس في القانون 02/07 السالف الذكر و المتمثل في عدم ورود تعريف لآلية التحقيق العقاري في نصوصه، فأورد تعريفا له في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³، جاء في نصها «يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى».

1. حفاف فايزة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2013/2014 ص 06.

2. محمودي عبد العزيز و حاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة الطبع 2011/2012، ص 125.

3. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، المؤرخة في 2008/05/25.

من خلال التعريفات السابقة و بالاستناد إلى نصوص القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وكذلك بالاستناد إلى نصوص المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية يمكننا أن نعرف التحقيق العقاري على أنه إجراء يرمي إلى تسوية سندات الملكية الخاصة المتعلقة بالعقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 (قبل دخول نظام الشهر العيني حيز التنفيذ).

ويتم هذا الإجراء بصفة اختيارية من المعني أو المعنيين بالأمر ويقوم أساسا على تفعيل آلية التقادم المكسب بالتوازي مع عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ويتم بمعرفة مصالح الحفظ العقاري الولائية، كما يمكننا أن نعرفه على أنه المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية من قبل مسئول مصالح الحفظ العقاري بناء على طلب من يمارس حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع بعد لإجراء المسح وليس له سند أو له سند محرر قبل 1961/03/01 وتسليم سند الملكية وفقا للأشكال التي يحددها القانون.

ثانيا: الأساس القانوني لعملية التحقيق العقاري: إن التحقيق العقاري 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية هي نصوص مستوحاة تقريبا من النصوص التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية، أهمها قانون 22 أبريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte ثم القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 الذي يسمى بقانون فارني أدخل إجراءات تحقيق جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية سواء بخصوص أراضي العرش أو أراضي الملك في حين أن القانون 28 / 04 / 1887 نص على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية وقد استبدل هذان القانونان بقانون 16 فيفري 1897 لتعميم التحقيقات الجزئية وفي الأخير أعيد قانون 04 أوت 1926 لتنفيذ التحقيقات الجماعية.

1/. قانون 22 أبريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte: نص على تقسيم الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكا لأفراد تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين.

2/. التحقيق العقاري في إطار قانون فارني المؤرخ في 29 جويلية 1873: يقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تطبق على العقارات في الجزائر، هذا ما مهد للاستيلاء على الملكية الفردية الذي تم بموجب القانون المؤرخ في 21 أبريل 1863 القاضي بتقسيم أراضي العروش، وتمت على إثر هذا القانون تحرير وتسليم سندات ملكية بعد إجراء تحقيقات كلية، هذه السندات

موجودة بكثرة وتمس مناطق هامة من الوطن وتضمنت هذه السندات طبيعة العقار ومساحته وتسمية وحصص المستفيدين منه وكذا الأعباء المثقلة له¹.

بادرت الإدارة الاستعمارية بموجب قانون "فارني" بتوزيع الأراضي على المعمرين ،عدل وتم هذا القانون بموجب القانون المؤرخ في 28 أبريل 1887 وكان الهدف منه الفرنسية الشاملة للأملاك العقارية بالجزائر ، فالقانون المؤرخ في 21 أبريل 1863 أدخل إجراء تحقيقات جماعية تؤدي إلى تسليم سندات جماعية سواء بخصوص أراضي العرش أو أراضي الملك في حين أن القانون المؤرخ في 28 أبريل 1887 نص على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية ، تلى ذلك صدور القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 المتعلق بتعميم التحقيقات الجزئية لكن الإدارة الاستعمارية عادت إلى تنفيذ التحقيقات الجماعية بموجب القانون المؤرخ في 04 أوت 1926.

إن هذه التحقيقات سواء كانت كلية أو جزئية وإن نتج عنها تسليم جزئي لسندات ملكية صحيحة في بعض المناطق إلا أنها لم تستهدف في الحقيقة تأسيس ومعاينة حق الملكية العقارية الخاصة بقدر ما شكلت أداة لتصفية وتجزئة الأراضي لتسهيل التعاملات العقارية فيها لصالح المعمرين² ، حيث جاء في نص المادة الأولى من قانون فارني المؤرخ في 29 جويلية 1873 أن تأسيس الملكية العقارية وحفظها والانتقال التعاقدية لها يخضع للقانون الفرنسي مهما كان أطرافه، وبمقتضى ذلك أجريت تحقيقات عقارية جماعية استهدفت بالتحديد أراضي العرش وأراضي الأهالي التي ليست لها سندات من أجل عمليات التجزئة وإلحاق جزء معتبر منها إلى الدومين العام للدولة رغم السندات التي سلمت لبعض المالكين والمخططات والجداول الإشهارية التي تم شؤها آنذاك بمصلحة الرهون العقارية ، ومن أجل تحقيق الغاية المرجوة من إصدار قانون فارني المؤرخ في 29 جويلية 1873 استحدث القانون المعدل والمتمم له المؤرخ في 16 فيفري 1897 لجان تحقيق ميدانية تباشر أعمالها بطلب من الإدارة الاستعمارية أو الخواص لأجل التحقيق في الأراضي من نوع الملك والعرش وتنتهي عند غياب الاعتراض على هذا التحقيق أو رفضه من طرف العدالة أو بقرار إداري فيما يخص أراضي العرش إلى تسليم سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة³.

3/. التحقيق العقاري في إطار قانون الثورة الزراعية : استحدث الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية إجراءات التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تنفيذ تدابير الثورة الزراعية ، بحيث يتعين على كل مستغل لهذه الأراضي بدون سند أن يقدم تصريحاً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خلال ثلاثين 30 يوماً من تاريخ الشروع في هذه العمليات في البلدية المعنية ، وذلك أثناء إحصاء الأراضي من قبل اللجنة التقنية للبلدية المختصة المنشأة بموجب الأمر 73/71 حيث نص على أنه «

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر ، سنة الطبع 2009 ، ص 10 و 11.

² زبدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2010/2011 ، ص 98.

³ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 243 ، 244.

يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة في أية بلدية داخلية في ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية ولا تكون تلك الأرض تابعة لأراضي العرش ، أن يصرح عن هذه الأرض لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع ضمن مهلة ثلاثين 30 يوما من تاريخ الشروع في عمليات الثورة الزراعية في البلدية المعنية وذلك أثناء عمليات إحصاء الأراضي مع بيان الصفة التي يقوم بموجبها بالاستغلال وينبغي على المجلس الشعبي البلدي الموسع أن يشرع فورا وبطريق التحقيق في تدقيق التصريحات الصادرة عن كل مستغل وتعيين المالك الحقيقي للأرض.....»¹.

من خلال نص هذه المادة نجد أن التحقيق الذي تضمنه هذا الأمر يهدف إلى جمع كل المعلومات من المالكين المجاورين للأرض محل التصريح ومن كل شخص يمكن أن تكون لديه معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي فإذا نتج عن التحقيق أن الأرض محل التحقيق هي أرض ملك ولكن دون أن يكون حق ملكيتها مثبتا بسند رسمي فيعترف بهذا الحق الشخصي الذي حازها وانتفع بها طيلة سبعة عشر 17 سنة على الأقل إلى غاية تاريخ 01 نوفمبر 1971 ، وبعد إنتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما توصلت إليه ويظل هذا المحضر مودعا وعلقا في مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة خمسة عشر 15 يوما يجوز من تعليق المحضر المؤقت وفي مهلة ثمانية 08 أيام الموالية تفتح اللجنة التقنية للبلدية التي حررت المحضر المؤقت تحقيقا جديدا وتحرر محضرا نهائيا تسجل فيه الطلبات التي قدمت في الوقت المناسب وتبدي رأيها المعلل بشأن إدعاءات المصرح وطلبات الغير واحتجاجاتهم إن وجدت².

كما جاء في المرسوم 32 /73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة في إطار الثورة الزراعية ما يلي « لكي يتسنى التحقيق في تصريحات كل واضح يد على أرض وتحديد مالكيها الحقيقيين يجب على من يهمهم الأمر أن يقدموا قبل القيام بالتحقيق المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 77 من الأمر 73/71 السابق الذكر المستندات التالية:

. الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح .

. الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وكل المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها».

أزم المشرع من خلال هذه المادة كل واضح يد على أرض زراعية أو معدة للزراعة أن يتقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوثائق المذكورة في نص المادة أعلاه والتي تدعم صفة المستغل في تملكه للأرض والتي تقتضي مباشرة تحقيق ميداني من قبل اللجنة التقنية البلدية بهدف جمع المعلومات من الملاك المجاورين وكل شخص آخر وترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي ، والتي إذا نتج عنها بأن على أحكام الحيازة الإنتفاعية والتقدم المكسب عند إثبات مدة سبعة عشر 17 سنة على الأقل سابقة لتاريخ 01 نوفمبر 1971 تاريخ دخول الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية حيز التنفيذ، فالاعتراف بالملكية للحائز المنتفع وفق المرسوم 32/73 السابق الذكر تعني تحرير محضر

¹. المادة 77 من الأمر 73.71 السابق الذكر.

². عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص128.

مؤقت بذلك يخضع لإجراءات النشر في مقر البلدية التي تدخل في إقليمها الأرض محل التحقيق وفتح المجال لإبداء الاعتراضات من قبل الهيئات العمومية والخواص وينتهي عند انعدام الاعتراض أو رفضه من قبل مصالح أملاك الدولة وفق نموذج ملحق بالمرسوم يبين نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض وحالة الشيوخ إن وجدت وتخضع هذه الشهادة لإجراءات التسجيل والشهر بمجموعة البطاقات العقارية ، ويبدو أن تكليف اللجنة البلدية التقنية بإجراءات التحقيق العقاري كان ظرفيا استهدف تنفيذ تدابير قانون الثورة الزراعية تحت طائلة تأميمها عند ثبوت التغيب أو الإهمال حسب المادة 28 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية ولم يكن موجه في الأساس إلى معاناة حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وتسليم سندات ملكية للملاك والحائزين كما هو معمول به في القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي استهدف عمليات التطهير العقاري للأراضي التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي¹ ، وتعتبر شهادة الملكية المسلمة في هذا الإطار السند الرسمي المثبت لحق الملكية رغم أنه صاحب الأرض بدون منازع وتتوصل لجنة إحصاء الأراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية علما أن تسليم هذه الوثيقة من قبل مصلحة أملاك الدولة يتم بناء على قرار الوالي وفقا للشروط المتمثلة في أنه على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير موطدة أو مثبتة للملكية بالوثائق والعقود أن يقدم تصريحاً يشتمل على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض نوعها ومساحتها وما عليها من منشآت أو آبار أو أغراس ، وأن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية حول تصريحات واضع اليد الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح وأن يقدم الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها.

4/. التحقيق العقاري في ظل إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري : بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن الإعلان عن افتتاح عمليات المسح العام للأراضي ، ويجري بصدد هذه العملية تحقيقات عقارية عن طريق التحري بشأن العقارات المدعى بملكيتها عن طريق الحيازة والتي تستوجب جمع المعلومات والبيانات الضرورية لتقدير واقعة الحيازة المثارة ويتعلق الأمر بما إذا كان الشخص المعني للحيازة يمارس حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني ومدى استيفائها للشروط المنصوص عليها قانونا من هدوء واستمرارية وعلنية وكذا عنصريها المادي والمعنوي .

بعد انتهاء عمليات المسح العام للأراضي يودع محضر يضم النتائج المتوصل إليها بعد هذه العملية بالمحافظة العقارية وتعتبر وثائق المسح أساسا لعملية التقييم العقاري والشهر في السجل العقاري ، ويكمن دور المحافظ العقاري في العمل على التحقيق حول حق الملكية والحقوق العينية المنصبة على العقارات حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذلك مسك السجل

¹ . محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 245 ، 246.

العقاري وكما هو مبين في المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

من خلال ما تقدم نستنتج أن التحقيقات العقارية التي كانت تطبق خلال الحقبة الاستعمارية على ملكية أراضي الجزائريين لم يقصد من هذه العملية هو منح سندات وإنما كانت الهدف منها هو فرنسة هذه الأراضي وذلك بتقسيم أراضي العروش بين القبائل لتصبح ملكية فردية وكذلك تقسيمها على العمرين كما جاء به قانون فارني ، وبعد الاستقلال ظهر التحقيق العقاري بموجب المرسوم 73 / 32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة في إطار الثورة الزراعية ، إلا أن ما يؤخذ على التحقيق العقاري في هذا الإطار أنه ظريفي يستهدف بالأساس تدابير قانون الثورة الزراعية خاصة فيما يتعلق بالحائزين الوهميين أو المهملين للأراضي الزراعية و لا يهدف إلى ضبط وتسليم سند الملكية كما هو الشأن في الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقانون التحقيق العقاري 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

ثالثا: موضوع التحقيق العقاري: تنص المادة الثانية من قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

وبينت المادة 4 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أو يجوز سند ملكية في مفهوم المادة 2 أعلاه ، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند بذلك.

ويبدو من خلال هذه المواد، أن المشرع يشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحياة ووضع اليد المكسب للملكية، وهي مسائل سيتم بيانها فيما يلي:

¹. محمودي عبد العزيز وحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية ، المرجع السابق ، ص 122.

1/. الشروط الخاصة بالعقار

بينت المواد 2،3،4 من القانون 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، ذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات الملكية ، أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 01 / 03 / 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، مما يتعين شرح هذه الشروط وفق الترتيب التالي:

أ. يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة، ب . يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 01 / 03 / 1961، ج . يجب أن يكون العقار تابع للأموال العقارية الخاصة ، د . استبعاد الأملاك العقارية الوطنية ، هـ . استبعاد الأملاك العقارية الوقفية

أ. يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة: إذا كانت عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير العقاري الشامل ، فإنه من الطبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة الثانية فقرة أولى منه ، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني¹.

ب . يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 01/03/1961: إذا كان المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، فإن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 من أحكام هذا القانون، وذلك بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون ، بحيث سبق الإشارة إلى مفهوم العقارات الخاصة بلا سند أثناء التطرق لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أو شهادة الحياة ، وتكفي بشرح مفهوم سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية لها . ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 01/03/1961 ما يلي :

1. السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26.

¹ . محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 254. 255 .

2. السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04.

3. السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير.

4. عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين ، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء ، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أوباش عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراعى الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.

5. القرارات القضائية المنشئة ، الناقلة، المصححة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، وهي سندات ملكية لم تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداع شهرها.¹

ج . يجب أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة : تضمن دستور 1996 ثلاثة أصناف للملكية هي: ملكية وطنية وردت في أحكام المادتين (17 و18) منه وتشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة² وصنف ثاني يشكل ملكية وقفية نصت عليها المادة 52 من نفس الدستور، وتعرفها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم على « إن الأملاك الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالكاها بمحض إرادته»، وملكية خاصة وردت أحكامها وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27 / 30 من قانون التوجيه العقاري ، و أحالت المادة 28 منه على أحكام القانون المدني فيما يخص الملكية العقارية وتعرف المادة 27 منه الملكية العقارية الخاصة بأنها «حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها».

¹ . محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 256.

² . حمدي باشا و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، سنة الطبع 2011، ص 89.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون 07 / 02 فإن أحكام هذا لا تطبق على الأملاك العقارية الخاصة مهما كانت طبيعتها ، أي أن هذا الإجراء يشمل الأراضي الفلاحية ، وذات الوجهة الفلاحية والعقارات المبنية مهما كان نوعها.

د . استبعاد الأملاك العقارية الوطنية: استتنت المادة 3 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المشار إليها أعلاه ، «الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية "الولاية والبلدية" والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش من تطبيق هذا القانون الجديد» ، ويبدو أن إضافة عبارة "..... بما فيها الأراضي المسماة "عرش" هي عبارة في غير محلها، طالما أن المشرع يكون قد أنهى ومنذ مدة التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش، عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من تعديل رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري¹.

هـ . استبعاد الأملاك العقارية الوقفية: تنص المادة 31 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " المعدل والمتمم" على أن: «الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكتها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور».

وحدد القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف . المعدل والمتمم القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها ، واعتبر بموجب المادة الخامسة منه أن الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، وتبعاً لذلك أعفى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من تطبيق هذا القانون².

2./ الشروط الخاصة بالحيازة: تنص المادة 4 فقرة أولى من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية..... » . وبينت المادة 14 من نفس القانون، أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بملكته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق. ومعنى ذلك أن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبنية بأحكام المواد 827، 828 من القانون المدني طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة

¹ . محمودي عبد العزيز ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية، المرجع السابق، ص 259.

² . محمودي عبد العزيز ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية ، المرجع والموضع نفسه.

هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيوب الإكراه والخفاء والغموض ، والتي يجب أن تراعي استكمال المدة المحددة بالمادة 827 قانون مدني والمكسبة للحق العيني العقاري ، وذلك كما يلي :

أ . ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية : الحيازة الصحيحة في مفهوم المادة 14 من هذا القانون الجديد يجب أن تمارس وفقا لأحكام القانون المدني لا سيما المواد 808 إلى 834 منه ، التي يجب أن تراعي توافر الركن المادي والمعنوي في الحيازة ، وأن تكون هذه الحيازة هادئة وعلنية¹ ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار .

ب . ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية : تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من هذا القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية و السند الصحيح ، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل ، بحيث تنص المادة 827 قانون مدني على ما يلي : «من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع».

إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيازة الملك الظاهر، وعناصر الحيازة، بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة و الجبائية والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة، ونذكر منها:

. الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني.

. الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.

إن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق ، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية ، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك².

من خلال ماسبق فموضوع المسح العام في الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري فإنه يشمل الأملاك الوطنية و الوقفية والخاصة اما موضع التحقيق العقاري فإنه ينصب الأملاك الخاصة فقط.

¹ . محمدي فريدة زاوي ، الحيازة والتقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة الطبع 2000، ص 34.35.

² . محمودي عبد العزيز ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية ، المرجع السابق ، ص 260 ، 261.

الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري

لقد جاء في مشروع القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/17 أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات ، وهذا بهدف :

معالجة السليبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة ، إذ أن المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة أمام الجهات القضائية المختصة أكدت استعمال هذه الآلية.

. الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن ، لقد خلف تخلي الدولة عن الادعاءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية وأدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتمثلة في الاستثمار والقروض الرهينة الموجهة للسكن وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.

. تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل : 1961/03/01 ويبدو هنا أن المشرع يحاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري ابتداء من : 1961/03/01.

. تفعيل عملية المسح العام الذي لم يؤدي إلى نتائج معتبرة رغم الجهود والوسائل المبذولة ، الأمر الذي أدى إلى التفكير في إجراءات التحقيق العقاري بغرض إعطاء دفع قوي لعملية المسح وتقليص مدتها بشكل معتبر .

من خلال ما سبق إذا كانت أهداف المسح العام للأراضي متمثلة في ضبط الملكية العقارية بفرز الملكيات وضبط المساحات برسم الحدود لحماية مالك العقار وأيضا تسليمه سند قوي يثبت فيه هذه الملكية وتحصيل ضريبة جبائية لصالح الخزينة العمومية ، فإن التحقيق العقاري لم يخرج عن الأهداف المذكورة في عملية المسح بل جاء لتفعيلها بسبب تأخرها، وأيضا فإن التحقيق العقاري مثله مثل المسح العام للأراضي جاء لتطهير الملكية العقارية ليشمل السندات المحررة قبل الاستقلال في 1961/03/01 ليسوي هذه العقود ويجري لها تحقيقات عقارية .

والتحقيق العقاري تعدى المسح العام للأراضي بحيث يعد استجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن الموجهة للسكن والفلاحة ومختلف النشاطات الأخرى.

المطلب الثاني : مهام وتطبيقات التحقيق العقاري

هناك أشخاص فاعلة نص عليها المشرع الجزائري في القانون 02/07 والمرسوم 147/08 تقوم بالتحقيق العقاري(الفرع الأول) ، حيث استدرك المشرع النقص الذي كان موجود خلال إعداد عقد الشهرة حيث كان يتمسك سابقا للفرد بصفة شخصية ، دون أن يتم إعداده بصفة جماعية وهذا سنعالجه في إجراءات التحقيق العقاري(الفرع الثاني)

الفرع الأول : الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري : هناك أشخاص فاعلة في المسح العقاري الإختياري متمثلة في هيئات تقنية وإدارية مهامها محددة في القانون 02/07 وبعض القوانين الخاصة وهي :

أولا: مديرية الحفظ العقاري:

1/. نشأة المديرية الولائية للحفظ العقاري: هي هيئة عمومية تابعة لوزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية- وتحت وصاية السيد وزير المالية. أحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري إثر عملية إعادة هيكلة المديرية العامة للأموال الوطنية والهيكلية الناجمة عن حل مديرية التنسيق المالي واعتماد مديرتين ولائيتين على مستوى كل ولاية هما :مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري ، يشرف عليها مدير الحفظ العقاري و هو من بين موظفين ذا رتبة مفتش مركزي أو متصرف إداري رئيسي يعين بمرسوم رئاسي باقتراح من وزير المالية¹ .

2/. هيكلة مديرية الحفظ العقاري تتكون المديرية من مصلحتين هما:

1/ مصلحة عمليات الشهر العقاري :وتشمل مكتبين هما: (1) مكتب التفتيش ومتابعة المنازعات العقارية. (2) مكتب تأسيس السجل العقاري.

2 / مصلحة التنسيق والرقابة .

كما تشرف مديرية الحفظ العقاري على المحافظات العقارية .

3/. نشاطات مديرية الحفظ العقاري في ظل قانون 07 / 02 :

1/ في مجال التحقيق العقاري :تُسلم سندات الملكية المنصوص عليه في القانون 02/07 المؤرخ في 27/فبراير 2007.

¹ - بريك الطاهر، المرجع السابق ، ص77.

2 / في مجال التحصيل : كغيرها من المديرية التابعة لوزارة المالية تقدم مصالح الحفظ العقاري خدماتها للجمهور مقابل رسوم وإتاوات تدرُّ على ميزانية الدولة إيرادات دورية تساهم في تحقيق مداخيل معتبرة وفيما يلي مخطط يبين حجم المداخيل حسب كل محافظة .

ثانيا: المحقق العقاري : من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة كما يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين لأسلاك المعادلة.

1/ ./ نشاطات المحقق العقاري في ظل ق 07 / 02 : المحقق العقاري يباشر التحقيق في هوية الشخص طالب التحقيق و في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار التي يطالب بأحقية ملكيته حيث يقوم بكل التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها و حماية حقوق الغير .

ثم بعد ذلك يعد محضر مؤقتا يكون مسببا قانونا فيه نتائج التحقيق العقاري و يضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه (نشر في البلدية ، الدائرة، المحافظة العقارية إلخ) .

يفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري الولائي قصد تقييد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة أثناء التحقيق في حالة تسجيل احتجاجات أو اعتراضات و المحقق يعود للميدان من جديد قصد دراسة هذه الاحتجاجات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل من ادعى بأن له حق عيني على العقار¹.

ثالثا: المهندس الخبير العقاري : ليس كل خبير عقاري ولو كان معتمدا صلاحية إنجاز المخططات والرسوم البيانية والتقارير الفنية التي تشخص واقعة الحياة العقارية فالنصوص التشريعية والتنظيمية قد حصرت هذا كله على المهندس الخبير العقاري ومصالح مسح الأراضي فقط .

1/ .: المهندس الخبير العقاري

أ . شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري : المهندس الخبير العقاري مهنة حرة يقوم بممارستها شخص طبيعي من جنسية جزائرية الحائز على شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها من هذا الاختصاص وممارسته المسبقة للمهنة أو كمهندس متدرب أو مهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية لمدة 05 سنوات على الأقل وعدم تعرضه لحكم قضائي بسبب أعمال تمس

¹ . قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، سنة الطبع 2004، ص 124.

بشرف المهنة وسمعتها وأن يتمتع بحقوقه الوطنية ويستلزم عليه أن يكون مسجلا في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين¹.

ب. مهام المهندس الخبير العقاري في ظل قانون 07 / 02: تتحدد مهمة المهندس الخبير العقاري من خلال:

1. معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقلة بها إن وجدت .

2. تحديد المساحة ووضع معالم الحدود .

3. تعيين المحتوى المادي .

4. تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط طبوغرافي للعقار وتلحق به بطاقة وصفية على نفقة صاحب الطلب ينجز المخطط على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام².

رابعا : المحافظ العقاري :

1./ المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي العام للوظائف العمومي :المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي ، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية³.

2./ المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة :المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة ذلك لأن المشرع خوله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة لإليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري قلبا وقالبا . ومنح له مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي . تتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية

3./ مهام المحافظ العقاري في ظل قانون 07 / 02 :تنص المادة 20 من المرسوم 147/08 على :« يتم إشهار مقرر التقييم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، وشكل إجراء المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها ». جاء في المرسوم التنفيذي 147/08 تطبيقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، حيث وأنه وبعد الانتهاء من

1. المادة 03 من الأمر رقم ، 95 / 08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، ج. ر، رقم 98/20.

2. محمودي عبد العزيز ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، المرجع سابق ، ص 125.

3. محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة الطبع 1984، ص32، ص33 .

إجراءات التحقيق، يتم إعداد مقرر تقييم عقاري ، يقر بثبوت الحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري ، ويصدر المدير الولائي للمحافظ العقاري للإشهار الذي يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ومن ثم تسليم سند الملكية ، ويعتبر هذا الإجراء ، طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة انطلاق الأولى لسلسلة انتقال حق الملكية المكرسة بهذه العملية ، وهذا ما يشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق¹.

وما يجب ملاحظته في الأخير فإن الأشخاص الفاعلة في المسح العام في ظل الأمر 74/75 المشار إليه سابقاً هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC ولجنة مسح الأراضي في المرسوم 62/76 والملاحظ أن عمل لجنة مسح الأراضي هي وضع الحدود ، لكن أعضائها ينتمون إلى قطاعات حساسة فيصعب جمعهم بأكملهم ، أما بالنسبة لقانون التحقيق العقاري 02/07 فإن مهمة وضع الحدود أوكلت لشخص واحد وهو المهندس الخبير العقاري ويكون ذلك قبل فتح التحقيق العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري.

الفرع الثاني : إجراءات التحقيق العقاري

يمكن أن نقسم الإجراءات التي تمر بها عملية التحقيق العقاري إلى إجراءات أولية تتم على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري (أولاً) ، وأخرى ميدانية (ثانياً) يقوم المحقق العقاري بصدها بالخروج للميدان ومعاينة العقار ووقائع الحيازة المثارة ، وأخيراً إجراءات ختامية تتمثل في تحرير المحضر المؤقت ثم النهائي لعملية التحقيق العقاري.(ثالثاً).

أولاً: الإجراءات الأولية لعملية التحقيق العقاري

1/. تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية: بما أن هذه العملية تتم تحت رقابة وإشراف ومسؤولية الحفظ العقاري الولائي ، بهذه الصفة يتعين عليه السهر على توفير الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية ولهذا الغرض يتم الحرص على تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية وتمكينها مما يلي:

. وضع في متناولها الجهاز البشري المكلف بالتحقيق العقاري.

. جمع النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء.

. توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.

. تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه والحرص على العمل به.

. تخصيص المصالح المحلية المعنية الملتزم منها في إطار التحقيق العقاري.

1 . مجيد خلفوني ، ال مرجع ال سابق ، ص 58.

. وضع مؤشر لمتابعة العمليات ، والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي ، لتحديد الأقسام المسحوبة التي يطبق فيها الإجراء .

. توفير الدعم اللازم للأعوان المدعوين للقيام بالتحقيقات العقارية لنجاح مهمتهم.

2/. تقديم طلب فتح تحقيق عقاري :تنص المادة 04 من القانون 02/07 على أنه « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم «.

يتضح من نص المادة أن كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز عقارا سواء تملكه من أسلافه أو حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827 و828 وما يليها من القانون المدني أي توافرت فيه شروط الحيازة والتقدم المكسب يمكنه أن يطلب من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الموجود في دائرة اختصاصه العقار محل طلب التحقيق وإثبات الملكية فيجب أن يتوافر على الشروط المذكورة آنفا (الشروط المتعلقة بالعقار والحيازة).

بعد توافر جميع الشروط المبينة أعلاه ومراعاة الاستثناءات المشار إليها يتقدم الطالب بنفسه أو بواسطة وكيله الخاص أو ممثله الشرعي إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الموجود في دائرة اختصاصه العقار محل طلب التحقيق لإثبات ملكيته وتسليمه سند الملكية.

أ/. التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية : يتم فتح التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب بإسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (شركاء في الشيوخ) للمطالبة بحق الملكية العقارية¹، ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، الذي يجب :

أن يرفق لزوما بما يلي² :

. بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص: مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص ،وتسهيل بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتبس وموطنه، وكذا الصفة التي يتصرف بها الملتبس (إما كمالك فردي أو في شيوخ)، وفي حالة الشيوخ عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء في الشيوخ، إضافة إلى الفريضة في حالة التركة.

. بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار: مخطط طبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري ، معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام ، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري

¹ المادة 03 و04 من القانون 02/07 السابق الذكر.

² مطبوعة ، تقنيات التحقيق العقاري، غير منشورة داخليا ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، سبتمبر 2007، ص 43.

يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين ، والإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيدين منها .

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار ، لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي ، شهادة الحياة، عقد محرر أمام القاضي)، ويتم التكفل بالطلب بدراسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من حيث ، وصفه، تحديد موقعه، جيرانه ، تسمية القطعة الأرضية و المستندات المقدمة لإثبات الحق.

و عند استلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي ويتم فتح سجل مرقم و موقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري و تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني ، ويترتب على هذا التسجيل تسليم وصل ، ويفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل و تاريخه في سجل خاص¹.

ب . التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية: يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية وبرامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء ، يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري والتي تساوي خمسة عشرة 15 يوم على الأقل .

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق التعليق ، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه ، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي ، وأملاك الدولة ، والضرائب ، والأوقاف ، والبناء والتعمير ، والمصالح الفلاحية ، قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة سابقا في التحقيق الملتمس بصفة فردية ، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية وتدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي ، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب وبقيدته في سجل إيداع الملفات ، المرقم والمختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها

¹ . مطبوعة ، تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، ص 44.

بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية ، كما يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

بعد استلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي "مقرر تعيين المحقق العقاري" ¹.

3/. قرار فتح التحقيق العقاري : بالنسبة للطلبات الملتزمة بصفة فردية فإنه إثر تسجيل الطلب وفي حالة ما إذا تم قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري "مقرر فتح تحقيق عقاري" والذي يتضمن :

- اسم ولقب ورتبة العون المحقق.

- موضوع مهمة المحقق العقاري .

- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري .

- اسم ولقب و اسم صاحب الطلب.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر ، ابتداء من تاريخ استلام الطلب ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاغه بمقر البلدية المختصة ، لمدة خمسة عشر سنة 15 يوما ، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي حالة عدم قبول الطلب يبلغ صاحب الطلب بذلك.

أما في حالة عملية جماعية ، فإن فتح تحقيق عقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة، التي تساوي 15 يوما على الأقل ، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق على مستوى مصالحه ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد الإصاق على مستوى مصالحهم .

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بنفس الوثائق المذكورة في التحقيق الملتبس بصفة فردية ، ويتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي ، الموعد لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب وبقيدته في سجل إيداع الملفات ، المرقم والمختوم من قبله، المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية.

¹ . رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة2008/2009 ، ص 69.

يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري .

4/. تعيين المحقق العقاري : بعد استلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، نفس عناصر المعلومات المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري¹ ، هذا المحقق يكون من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وبالنظر إلى هذه المهمة ينبغي أن تكون ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جدية تصل بالميادين الآتية:

.تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني وبالخصوص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون العقوبات وتحصيل معارف أخرى ذات طابع تقني كأن يكون على إطلاع بعمليات المسح العام للأراضي وعلم الخرائط وتقنيات تقييم العقارات .

يقتضي الأمر أن يتصف المحقق العقاري بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات وتحرير مختلف الوثائق.

ثانيا : الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري: طبقا للمادة 05 وما يليها من قانون 02/07 يتم فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية في أي وقت بطلب من المهني بإثبات الملكية العقارية ، أو بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية حضرية أو ريفية².

نلاحظ أنه إذا كان التحقيق العقاري الفردي يتم بناء على طلب المعني أو المعنيين الحائزين فقط وتحت سلطة ورقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يتم بموجب قرار صادر عن الوالي بمبادرة منه أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا القرار يصدر بعد أخذ رأي كل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول مصالح البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأرض لإنجاز برامج البناء والتهيئة العمرانية وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة ، ويبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة ، وفور تعيينه وقبل تنقل إلى عين المكان ، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان .

1/. الأعمال التحضيرية للتحقيق العقاري : تتمثل الأعمال التحضيرية في الإطلاع على كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك ، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية ، التي يضعها مديره في متناوله:

¹ . المادة 09 من المرسوم 08 . 147 السابق الذكر.

² . عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 216.

. مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي).

. مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام ، وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة المسح العام للأراضي).

. مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها ، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي .

. مخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

. مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.

. مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.

. مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش".

. مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 1987/12/08¹.

وقبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

2/. الأعمال الميدانية للتحقيق العقاري:

التنقل إلى الميدان : عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، فيسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، أصحاب الحقوق العينية). ويشرع بعدها في التعرف على العقار.

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد50، المؤرخة في 1987/12/09.

تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

. التعرف على العقار:

يشعر المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين .

يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية.

. معاينة وقائع الحيازة : بعد تعرفه على العقار ، يقوم المحقق العقاري بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة ، ولهذا الغرض يتعين عليه الإهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المنظم لهذه العملية.

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار.

. على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سما من أن الطلب لا يخفي أي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي.

لهذا الغرض يحاول المحقق العقاري الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

. على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار ، يتأكد المحقق العقاري بأن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، وتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

. حالة العقود غير الدقيقة المعدة 01 / 03 / 1961:

قبل الفاتح من مارس سنة 1961 لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

¹ . حفاف فايذة ، المرجع السابق ، ص46.

إضافة لذلك ، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة ، فإن الورثة المتعاقبين يبقون فيلا وضعيات الشيوخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية².

ثالثا: الإجراءات الختامية للتحقيق العقاري

1/ تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق :على إثر التحريات يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

فيتأكد المحقق العقاري أولا من أن العقار لا ينتمي للأموال الوطنية وليس من الطبيعة القانونية وقف ، وتستند لهذا الغرض على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية ، مصالح أملاك الدولة ، البلدية ، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري أن بإمكانها إفادته.

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين المذكورين أعلاه، يقوم المحقق العقاري بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار.

فيتعين عليه تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن ، وبعد ذلك يقع على عاتق المحقق العقاري أن يحدد على أساس الزعم ، الأقوال والشهادات التي تم الحصول عليها ، هل العقار مستغل بصفة فردية أو في الشيوخ.

2/ تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري :بعد التحقيق الميداني ، وفي الخامسة عشر 15 يوم ابتداء من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار ، يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت للتحقيق العقاري يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات.

ويدرج كذلك الأقوال ، الشهادات ، المعاينات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق .

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين 30يوما بمقر البلدية قصد إتاحة إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

3/ إعداد وتحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري: بعد انتهاء أجل ثلاثين 30 يوم وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض ، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي للعملية ، يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك ، ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طلب التحقيق وبحضور المحقق¹.

². غري عدلان ، التحقيق العقاري في ضوء القانون 02/07 ، محاضرة ملقاة بمناسبة الأيام المفتوحة بمجلس قضاء الجلفة ، تاريخ الإلقاء 2013/04/24.

¹. حفاف فايزة ، المرجع السابق ، ص49.

لكن ما يلاحظ مما سبق فإن إجراء التحقيق العقاري في ظل قانون التحقيق العقاري 02/07 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري هي نفسها الموجودة في ظل المسح العام الموجودة في ظل الأمر 74/75 المؤرخ في 1971/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تبدأ تبدأ بمرحلة أولية ثم تحضيرية ثم أعمال ختامية. لكن الاختلاف فقط في القائمين على هذه العمليتين.

المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري المطبق في ظل التحقيق العقاري

إن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الإئتمان العقاري، الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري ، وإذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري، نظام يتم فيه الشهر على أساس التصرفات القانونية التي ترد على العقار وهو ما رأيناه في الفصل الأول وهناك نظام يتم فيه الشهر على أساس الأشخاص خاصة المتصرف وهو ما نتناوله في مبحثنا هذا ضمن ثلاث مطالب (المطلب الأول) مفهوم نظام الشهر الشخصي ، وفي (المطلب الثاني) نعالج فيه المزايا وعيوب هذا النظام ، وفي (المطلب الأخير) من هذا المبحث مبادئه.

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري المطبق في ظل التحقيق العقاري وتقييمه

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري، وتبنته مختلف الدول من بينها فرنسا ، لذا سنحاول أولاً (الفرع الأول)ري التعريف هذا النوع من النظام ومدى فعاليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الإئتمان العقاري ،وهذا من خلال التطرق إلى مزاياه وعيوبه (الفرع الثاني).

الفرع الاول : مفهوم نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري. في هذا النظام ، ينشئ في البلد الواحد سجل عام ، أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري . يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية . يتم فيه جرد كافة التصرفات الواردة على عقارات باسم الشخص المتصرف في العقار . يوضع في هذا النظام سجل أو سجلات منظمة بأسماء المتصرفين ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة. وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه¹.

إذا أراد شخص ما، شراء عقار، تعين له الاتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد عن اسم مالكة. فإذا وجد اسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر، قائماً، معناه، أنه لا يزال مالكا للعقار. وإذا لم يجد فيها اسمه، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده، بصدور تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره، الذي سوف سجل بدوره، في سجلات معدة لذلك، يحدد فيها الاسم واللقب والهوية، وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل. فصاحب المصلحة، لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه من معرفة كل ما أثقله من حقوق عليها.

استناد إلى ما سبق، قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر . وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه. ويكون حينئذ لنفس العقار، تصرفان مختلفان أو أكثر . وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير. في نظام الشهر الشخصي تشهر المحررات التي تحمل معاملات عقارية كما هي، سواء كانت معيبة مزورة، باطلة. بحيث لا يتدخل المكلف بإدارة الشهر العقاري بالتحري عن صحتها. فدور المحافظ العقاري أو الأمين العقاري، دور سلمي، ذلك أنه لا يتدخل في مراقبة مدى صحة السند العقاري شكلا ومضمونا.

لذا إذا كانت التصرفات الواقعة على العقارات، صحيحة، ظلت صحيحة. وإن كانت معيبة ، ظلت كذلك . فهو إذن ، نظام يخلو من الحجية المطلقة ، لأنه لا يصحح العقود المعيبة أو يكمل النقص الوارد في إحدى بياناتها.

¹ - طوابية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2000،ص10.

من خصائص نظام الشهر الشخصي، أن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني. ذلك أن الحق العيني العقاري. ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون. ويظل صحيحا إلا أن يفسخ أو يقرره بطلانه¹، من هذه الخاصية سوف نتقل إلى تقييم هذا النظام وذلك في الفرع المقبل.

الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي: رغم سهولة إجراءات نظام الشهر الشخصي، إلا أن لهذا النظام عيوباً طغت على بعض مزاياه، وفيما يلي بعض من مزاياه، ثم عيوبه.

أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي:

. لا يتطلب هذا النظام البدء في أشغال عملية المسح، وبالتالي يعتبر نظام مستقل عن عملية مسح الأراضي العام ولا يتطلب تكاليف كبيرة.

. التصرفات العقارية الناتجة عن عملية الإشهار وفق هذا النظام لا تعطى الحجية المطلقة، إلا أنها تثبت الواقعة القانونية على ملكية الشخص للعقار.

. بالرغم من أن التصرفات العقارية وفق نظام الشهر الشخصي يمكن فسخها لسبب عيب من العيوب إلا أنه لا تعتبر قاعدة عامة².

ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي:

يعيب الفقهاء على نظام الشهر الشخصي بالآتي:

. أن حجته هي حجية نسبية، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها وإن كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصحح عقداً باطلاً، بل هو طريق للعلائية فقط، لمعرفة التصرف كما هو صحيحاً كان أو باطلاً، سليماً كان أو معيباً.

. أنه لا يعطي للمتصرف إليه أية ضمانات بثبوت حقه في العقار، أو أي حق عيني اكتسبه بصفة نهائية، ويبقى المتصرف إليه مهدد بزوال هذا الحق الذي انتقل إليه، وبالتالي لا يعطي هذا للراغبين التعامل معه، أي تأكيد بأنه صاحب حق ويجوز له التصرف فيه.

. قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، يجعل البحث في السجلات الهجائية صعباً ومستعصياً في بعض الحالات، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء عندما يسجل الاسم العائلي إلى جانب الاسم

¹. مجيد، خلفوني، المرجع السابق، ص 13.

². عمر تيمعبيدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013/2014، ص 18.

الشخصي، وبالتالي على الطالب أن يكون متحققا من اسم الشخص المالك الحقيقي لهذا العقار واسم أبيه وجده بالكامل ، وأسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة ، وهي في حقيقة الأمر مهمة صعبة ، لا تؤدي إلى أية نتيجة في بعض الأحيان.

. خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، إذ أن نظام الشهر الشخصي لا يحضر اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم.

. إن نظام الشهر الشخصي لا يتفق وروح العصر الحديث، حيث سرعة المعاملات العقارية وما تتطلبه من سهولة في التداول وتيسير في الإجراءات القانونية¹.

المطلب الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي

كما سبق نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يقوم على المبادئ التالية:

1. أن نظام الشهر الشخصي يركز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر.
2. ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية ، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والرقابة من الموظف المسئول عن عملية التسجيل ، ويتم إشهارها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها ، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

. أن الشخص لا يملك إلا ما ملك ، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة ، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر ، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم ، فيطلب استرداد العقار ، وهذا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد .

. أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما يملك هو ، وبالتالي لا يمكن أن يطهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف ، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال ، يبقى هذا الحق مهددا بكل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف.

عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية تعد أحد أهم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي¹.

ويلاحظ مما سبق أن التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا نستطيع تطبيق عليه نظام الشهر العيني المطبق في المسح العام للأراضي في ظل الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بل يجب تطبيق عليه نظام آخر وهو نظام الشهر الشخصي كما هو مبين في الفقرة الأخيرة من المادة 17 من

¹. فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، سنة 2007-2008، ص 27.

¹. طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 30.

المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ولكن اشترط المشرع في التحقيق العقاري في المادة 17 من المرسوم المشار إليه سابقا وفي المسح العام في ظل الأمر 74/75 المذكور أعلاه في المادة 85 منه وجب شهر العريضة في حال رفع دعوى أمام القضاء.

المبحث الثالث: آثار التحقيق العقاري

بعد تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي ويلحق به مجمل المستندات ، المقدمة مع الطلب وفي الميدان ، وذلك بعد انقضاء مدة 30 يوما وذلك في غياب أي احتجاج أي أو اعتراض ، ويعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية.

وعلى إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب ، والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي ، إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ، يصدر هذا الأخير مقرر ترقيم (المطلب الأول) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إصدار مقرر التقييم

تنتهي مهمة المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي ، وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض ، ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري ، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق وذلك بإصدار مقرر التقييم وإرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية ، وإذا لم تقضي نتائج التحقيق إلى التحقيق إلى الاعتراف بأي حق يصدر مقرر رفض التقييم ، وذلك سنتناول في الفرع الأول إصدار مقرر التقييم ، ثم في الفرع الثاني إعداد سند الملكية.

الفرع الأول : إصدار مقرر التقييم

إن إصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزماً بنتائج المحضر النهائي¹ ، حيث يسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته ، والذي يتكون من طلب المستندات ، المحضر المؤقت والمحضر النهائي ، التقرير المفصل الذي يثبت فيه مختلف مراحل التحقيق ، محضر الصلح إن وجد ، المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته.

عندئذ يبدأ مدير الحفظ العقاري بمراقبة شكل الملف ويتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسلمه الملف ، كما له أن يطلب أي معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر.

إذا كانت نتائج هذه الدراسة تمكن من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون المدني، بفضل ممارسة الحياة ، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر تقييم عقاري² للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه ، وإذا لم تمكن هذه الدراسة من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم³ ، يجب أن يكون مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب ، وكذلك يبلغ للوالي في عملية التحقيق الجماعية ، وفي الحالتين يجب أن لا يتعدى أجل أقصاه ستة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب ، وهذا المقرر القاضي برفض التقييم قابل للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة في مهلة 04 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغ المقرر.

يحدد "مقرر التقييم" بشكل نهائي حق الملكية، ويتضمن:

. اسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه، ونسبه، وتاريخ ومكان ميلاده، موطنه، ومهنته، وفي حالة الشيوخ، يتعين ذكر كل الشركاء في الشيوخ.

. تعيين العقار طبقاً للكشف الوصفي وللمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود .

1- رامول خالد، المرجع السابق، ص36.

2 - الملحق رقم (02)، ص83.

3 - الملحق رقم (03)، ص84.

يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقرر التقييم العقاري ويبلغه للمتمس ، ويعلم به الوالي ، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

عندئذ وفور تبليغ المتمس بمقرر التقييم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقا لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران والمحقق ، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف ، وبما أن الحدود التي من المفروض أنها وقع تجسيدها المادي في الميدان ، ما لم يحدث أي تغيير فيها وما لم تقدم أية منازعة في شأنها ، فإن عملية وضع معالم الحدود يمكن إنجازها من خلال غرس بياطن الأرض معلم كلما تغير الاتجاه وعلى طول محيط العقار.

بعد ذلك يتولى المهندس الخبير العقاري تقييم العقار موضوع التحقيق ، ويعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ، ويرسل هذا المحضر والمخطط المتم إلى المحقق العقاري ، ويتحمل المتمس مصاريف وضع معالم الحدود وعملية التقييم .

وينبغي الإشارة إلى أنه في حالة اكتشاف أن التقييم كان على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم مستندات مزورة ، يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، والتي يجب أن تخضع للإشهار العقاري ، كما عليه أو يحرك الدعوى العمومية بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية¹.

المطلب الثاني: إعداد سند الملكية ومضمونه: إذا ثبت حق طالب إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه العقار عن طريق التقادم المكسب حرر له مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرا بالتقييم العقاري ويتم بعد ذلك إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره في المحافظة العقارية لترتيب الأثر العيني ، وبمجرد الانتهاء من اتمام اجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه متى يشاء وذلك في حدود ما أقره القانون.

الفرع الأول: إعداد سند الملكية

بمجرد إرسال مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم للمحافظ العقاري ، يقوم هذا الأخير بتنفيذه وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ، ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة المسوكة في الشكل الشخصي ، طبقا للمادة 27 من الأمر 74/75، والمادة 113 من المرسوم 63/76 ، ويشكل هذا الإشهار ، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 ، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية ، وبالتالي يعتبر استثناء من الاستثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي إثر تنفيذ هذا الإشهار ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب

¹. رويصات مسعود ، المرجع السابق، ص 76.

التحقيق ، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام أما في حالة الملكية المشاعة، سلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باق المالكين في الشيوخ ، يجرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي ، أو بموجب وكالة موثقة.

والجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار ، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 1961/03/01 ، لكن فقد حدثته بعد ذلك ، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت ، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى ، غير تلك التي المختصة إقليميا ، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:

. إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

. إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

وينبغي الإشارة ، إلى أن الوثائق التي جمعها ، والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري تعتبر دعامة للحقوق المشهورة ، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري ، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتوي على الوثائق السالفة الذكر ، وحسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم ، ويتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي الملتمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح وبالتالي ستوفر وقت معتبر ، ومن ثم تسريع هذه العملية .

أما في ما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية ، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري الذي يحسب وفقا للجدول المحدد بموجب المادة 2/353 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل عملية جماعية للتحقيق العقاري ، فهي معفاة من هذا الرسم ، تطبيقا لأحكام المادة 6/353 من إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري ، وذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية¹.

الفرع الثاني: مضمون سند الملكية

¹ . رويصات مسعود ، المرجع السابق، ص 80.

بالرجوع لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08 / 147 المؤرخ في 19 / 05 / 2008 المتعلق بعملية التحقيق وتسليم سندات الملكية السابق الذكر فإن سند الملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه² ، ويحتوي على مختلف الأسانيد القانونية التي تتم على أساسها تحريره ، ويتكون من ستة أجزاء :

. الجزء الأول : يتم من خلاله تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد سند الملكية .

. الجزء الثاني: يعين المالك ، إذ يدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة بالمالك.

. الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار تعيينا وفيما منافيا للجهالة.

. الجزء الرابع : تدون فيه قيمة العقار ويتم ذلك بالدينار الجزائري بالحروف والارقام .

. الجزء الخامس : خاص بالأعباء المثقل بها العقار ، حيث يصرح المالك بأنه أطلع على أحكام المادة 18 من القانون 02 / 07.

. الجزء السادس: يتضمن إشهار المحافظ العقاري والمصادقة على سند الملكية .

التمييز بين الدفتر العقاري وسند الملكية

وتجدر الإشارة إلى محاولة التمييز بين الدفتر العقاري وسند الملكية وذلك من خلال النقاط التالية:

. إن الدفتر العقاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح ، بينما نجد أن تسليم سند الملكية يتوقف على إرادة الأفراد في طلب فتح التحقيق هذا من جهة ، ويكون فقط في الأراضي من نوع الملك الخاص، من جهة أخرى.

. إن الدفتر العقاري هو معيار التفرقة بين نظام السجل العقاري ونظام الشهر الشخصي ، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري بينما نجد أن سند الملكية ما هو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي، ولكن هذا لا يعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري الذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية ، بل إن التحقيق سيوفر لنا وقتا معتبرا من خلال أنه سوف يجد من المنازعات التي ممكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح ، وذلك لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح، وعلى هذا الأساس فإن سند الملكية يعتبر تدعيما وتمهيدا لعملية المسح¹ ، ولا يمكن أن نعتبره مسح ، وهناك من يسميه مسح تحت الطلب في بعض دول المشرق مثل لبنان ولكن مع اختلاف في الإجراءات.

²- الملحق رقم (04)، ص 85.

¹. التعلية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عميات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة

عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

. يعتبر كل من سند الملكية والدفتر العقاري سندا لإثبات الملكية العقارية، وبالتالي فكلاهما يخولان للحائز كل سلطات المالك، من تصرف واستغلال واستعمال.....إلخ، فإنه إذا كان الأمر كذلك ، فإن يختلف من حيث الحجية ، إذ أن دفتر العقاري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية يسلم لمالك العقار الممسوح أي في ظل نظام السجل العقاري ، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها دفتر العقاري وذلك لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يحضر التقادم ، ولا يحصن التصرفات من الطعن فيها.

. يسلم دفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترتيم النهائي ، بينما سند الملكية يعد ويسلم في منطقة غير ممسوحة ، بناء على مقرر ترتيم الذي لا يتضمن مجموعة الملكية، والتي هي أساس إعداد دفتر العقاري ، بل نجد سند الملكية يشتمل على رقم الحصة ، وهذا الرقم ما هو إلا رقم ترتيمي وتنظيمي لاستبعاد إعطاء نفس الرقم لعقار آخر ، بالتالي فإن سند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة ريثما تتم عملية المسح فيتحصل الحائز مباشرة على الترتيم النهائي ومن ثم دفتر العقاري حيث يتم استبدال رقم الحصة بمجموعة الملكية.

. أما من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء دفتر العقاري ، فإنه يؤول الاختصاص إلى الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية ، أما بالنسبة لسند الملكية فإن الاختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تؤول كذلك لنفس الجهة ، وذلك باعتباره قرار إداري ، من حيث أنه صادر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون ، وفق نموذج محدد من طرف رئيس الحكومة ، وعن جهة إدارية مختصة طبقا للقانون وهي المحافظة العقارية ويحمل توقيع المحافظ العقاري المختص نوعيا ومحليا.

المبحث الرابع: منازعات التحقيق العقاري :

بعد المقارنة بين الدفتر العقاري وسند الملكية فقد تطرأ على هذا الأخير مجموعة من المنازعات والمتعلقة بسبب المحضر الذي يعده المحقق العقاري أثناء انتقاله إلى الميدان فهنا أوجد المشرع طريقا وديا قبل الذهاب إلى القضاء و طول الإجراءات فسهل الطريق ومنح التسوية لمدير الحفظ العقاري بحل الإشكال الواقع بمناسبة هذا التحقيق وهناك مواعيد حددها المشرع ليصبح المحضر المؤقت نهائيا ويصبح الاختصاص للجهة القضائية، وزد إلى ذلك فهناك أغلب المنازعات متعلقة بسبب الحيازة و بالتزوير والتصريحات الكاذبة.

ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين ففي (المطلب الأول) نتناول المنازعات التي يختص بها مدير الحفظ العقاري وهي مرحلة إدارية ، وفي (المطلب الثاني) نتناول المرحلة القضائية في فرعها الأول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري ، وفي الفرع الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري ، وفي الفرع الثالث المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

المطلب الأول : المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري (المرحلة الإدارية):

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمنة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض كمرحلة أولى (الفرع الأول) ثم يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لجلسة التي قد تتوج بتحضير محضر صلح أو عدم صلح (الفرع الثاني)

الفرع الأول : تقديم الاعتراض:

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا. فيطلب الحائز فتح تحقيق عقاري ثم يعين المدير محققا عقاريا لمباشرة عمليات التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء والملاك المجاورين . وتنتهي العملية بإعداد محضرا مؤقتا ومحضرا نهائيا .

إن سير عمليات التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز ، تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل احتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق .

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلا خاصا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما ومؤشرا لتسلسليا لتقيد فيه هذه الاعتراضات.

تتم الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعارضين شخصا أمام المحقق العقاري ، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات ثم يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالانتقال من جديد إلى عين المكان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع لأي حق عيني على العقار المعني.

قد يتم تقديم الاحتجاجات عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة ، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .

تقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين يوما التي تبدأ سيرانها ثمانية أيام بعد بداية أجل إصاق المحضر المؤقت .

الفرع الثاني: نجاح محاولة الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح ، ثمانية 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض ، فإذا ما أفضت محاولة الصلح الاتفاق ، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق ، وهذا بإعداد المحضر النهائي.

وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار ، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم ، وذلك كما تم الإشارة إليه سابقا في فقرة إصدار مقرر التقييم.

ولإنجاح محاولة الصلح، ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة صلح، ومن معرفة تقنيات الاتصال وذلك من حيث:

تحضير جلسة صلح ، تشخيص موضوع النزاع، استعمال تقنيات الوساطة ، إظهار عدم انخيازه لأي طرف ، أداء دور القائم على تسهيل الأمور ، شرح المسعى ، شرح الإجراءات إعطاء كل المعلومات المفيدة ، إنجاز تلاخيص ، الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين ، التصرف بحنكة ودبلوماسية.

الفرع الثالث: فشل محاولة الصلح

في حالة ما إذا باتت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، ويبين فيه أن إجراء التحقيق موقف ومنقطع ، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين 02 من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية ، ويتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

إذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام المقررة قانونا ، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفا.

المطلب الثاني: المنازعة الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري (المرحلة القضائية).

يترتب على الاعتراضات والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق هذا القانون ، ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهة القضائية المختصة ، طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة ، أو طبقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي له ، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام ، إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة دون المساس بمجالات معينة ، ويتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء الشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي بمفهوم المادة 18 من هذا القانون ، لذلك سيتم بيان المنازعات المحتملة وفقا للفروع التالية:

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات

إعداد وشهر هذا السند ، وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للغرف الإدارية¹ المتواجدة على مستوى المجالس القضائية ، والتي تكون إما محلية أو جهوية للنظر في دعوى الحائز المستفيد أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر ، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء التقييم العقاري طبقا للمادة 18 من هذا القانون ، والتي سيتم التعرض لها في الحالات التالية:

الحالة الأولى : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص: إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي ، أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة طبقا للمادة 07 قانون الإجراءات المدنية والمرسوم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

ويجب أن ترفع الدعوى في خلال شهرين (02) تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر.

وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا للأحكام التي حددها المواد 17 ، 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08 / 147 المؤرخ في 19 / 05 / 2008 ، ويترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانونا والمشار إليها بدقة في المادة 17 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتا .

الحالة الثانية : الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري: تنص المادة 16 فقرة أولى من قانون 02 / 07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة التحقيق حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري « يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري ، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري».

إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 فقرة أولى أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة ، وتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار ، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

إن الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم .

¹ . عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص 225.

وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.

الحالة الثالثة : دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني: تنص المادة 18 من القانون 02 / 07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري « في حالة اكتشاف تقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»¹.

ويبدو أن المشرع أشار في هذه المادة إلى إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة لعملية المعينة والتحقيق الميداني ، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي ، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور طبقا للقواعد العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية للاستناد عليها في رفع دعوى إلغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام الغرفة الإدارية المحلية المختصة ، والتي تعني عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

تقتضي معاناة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بذلك وفق هذا القانون 02 / 07 المؤرخ في 02 / 07 / 2007 ، ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان لمعينة الحياة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب ، برعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعتها الإقليمية ومصالح الأوقاف الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا تقديم الاعتراض أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز ، أو رفع دعاوى استحقاق للعقار المعني بالعملية.

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعترض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص ، للطعن في أركان وشروط وصفة الحياة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعينة عن طريق تحقيق عقاري ، والتي تثبت أن الحائز يمارس حياة على ملك الغير بسند ملكية صحيح ، أو أن الحياة كانت عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه والبس والخفاء .

¹ . محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص284.

إن هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة ، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك¹.

الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

تنص المادة 18 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري «في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول المصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية».

يبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة ، بحيث كان من المفروض أن يتم مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية.

ما يلاحظ مما سبق فإن المشرع في ظل قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تطرق إلى ما انتهجه المشرع في ظل الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. في حالة منازعات متعلقة بوثائق المسح وهي التوجه إلى الطريقة الودية وأعطى لها المشرع مدد قانونية بعد انتهاء هذه المدد يلجأ الشخص إلى الجهة القضائية المختصة¹.

1 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص286.

1 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص287.

الخلاصة:

يعتبر كل من المسح العقاري الجبري و الإختياري ومن خلال القوانين المنظمة لهما نقطة تحول جذرية في تاريخ الملكية العقارية في الجزائر . بحيث يحقق المسح العقاري جملة من الأهداف المتنوعة بدء بتنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية والقضاء على الفوضى العقارية ، وتخفيف المنازعات العقارية وتسهيل مهمة القضاء في مثل هذه القضايا ، وهو ما يجعل الدولة في الأخير تجد مصدرا مهما لتمويل الخزينة العمومية لأن العقار يعتبر من أحد العناصر المهمة و المحددة لتنمية في المجتمع سواء على المستوى القريب أو البعيد .

المسح العقاري عملية مزدوجة فمن جهة هو عملية فنية تتولاها سلطة تقنية متخصصة في المسح العقاري الجبري الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ANC وفي المسح العقاري الإختياري متمثلة في المحقق العقاري ، ومن جهة أخرى عملية قانونية تهدف إلى التأكد من الوضعية القانونية للعقارات وهو بذلك يرتب جملة من الآثار القانونية.

يعتبر كل من الدفتر العقاري وسند الملكية السندان الوحيدان المثبتان للملكية العقارية فالدفتر العقاري يوجد في ظل المناطق المسوحة وسند الملكية في المناطق غير المسوحة ويتولى تحريرهما المحافظ العقاري .

إن عملية المسح العقاري الجبري برغم من أنها تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وبالتالي وجب القضاء على المنازعات وتسهيل الفصل فيها فإن هذه العملية لم تحرز تقدما كبيرا هذا ما أدلى به الأمين للمنظمة الوصية لمسح الأراضي في تصريح لأحدى الجرائد الوطنية ما مضمونه أن مجموع 1541 بلدية على المستوى الوطني لم يتم المسح منها 763 بلدية ولم يسلم الدفتر العقاري إلا في 324 بلدية من مجموع البلديات المسوَّحة فالمساحة الإجمالية المسوَّحة حسب وزارة المالية بلغت ثمانية ملايين هكتار سنة 1976 ما يبلغ نسبته 4.5% مليون هكتار دون مبالغة في الأرقام ولا تقليص حجمها لسنة 2008 وهذا رغم التكاليف الباهظة وسبب تأخر هذه العملية يرجع إلى عدة عوامل أهمها : سلبات العمل بآلية عقد الشهرة والدور المحدود للموثق فيها ولجأ المشرع لأعمال المسح العقاري الاختياري بموجب القانون 02/07 استجابة لمعالجة الفوضى التي شهدتها العقار لا سيما أمام انخفاض مؤشر الاستثمار بالجزائر وهذا يرجع إلى قلة الضمانات و انعدام سندات الملكية ، وإدراكا من المشرع بأن تجسيد عملية المسح العقاري الجبري ميدانيا يعتبر من العمليات الصعبة ، نظر للأموال الضخمة التي يتطلبها ناهيك عن الوتيرة البطيئة التي تستهدفها أشغال الإنجاز بسبب تظافر عدة إشكاليات حالة دون تحقيق

ضف إلى ذلك عدم فاعلية الآليات الموازية التي سنها المشرع سابقا من أجل تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير المسوَّحة والتي تجسدت في عقد الشهرة وشهادة الحياة ، لقد بات من الضروري تدخل المشرع بفرض قواعد قانونية يتم بواسطتها بسط رقابة الدولة على إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم بناء على الطلب وهذا تبعا للإجراء الفردي أو الجماعي ، بصدد إنجاز برامج التهيئة العقارية ، وفقا للإجراءات منظمة ومتسلسلة وبعد القيام بسلسلة من التحقيقات العقارية، تسمح في الأخير بتسليم سندات الملكية.

لكن بالرغم من كل هذه الإجراءات المسطرة من خلال إجراء التحقيق العقاري ، فإنه لا يمكن الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية بالاعتماد على هذه الآلية فحسب ، طالما أنها تتم بصفة اختيارية ، في حيز الأملاك العقارية الخاصة دون التفكير في استحداث آليات أخرى غير المسح والتحقيق العقاري لتفادي السلبات التي شهدتها التشريع العقاري في الجزائر ، وبالأخص تلك العيوب التي تخللت آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسوَّحة ، لذلك نقترح مايلي :

1/. ضرورة التوصل للإنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية لتخفيف العبء على المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

2/. وضع عمليات مسح الأراضي ، من أوليات مشاريع الدولة ، باعتبارها أداة استراتيجية لتنظيم الوعاء العقاري في المستقبل .

3/. تكوين وتأهيل الموارد البشرية المختصة من أجل إنجاز عملية المسح العقاري بالموازاة مع آلية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ويتجسد ذلك من خلال وضع تكوين مستمر بالوطن في أماكن مخصصة لهذا الغرض أو إرسال بعثات خاصة إلى الخارج، بقصد التكوين في مجال المسح وتلقي المهارات والآليات و التقنيات في

ذات المجال وتفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة في عمليات المسح والتحقيق العقاريين من خلال إعطاء دورا أكبر للخواص.

. ضرورة إخضاع القانون 02/07 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري للإشهار الواسع، والتحسيس به نظرا لأهميته من جهة ومن جهة أخرى رفع الغموض عنه من خلال:

. توضيح الطبيعة القانونية لسند الملكية الصادر بموجب ق 02/07.

. قيد سند الملكية المسلم من مدير الحفظ العقاري في البطاقات العقارية العينية. وليست الشخصية.

. يتعين على المشرع أن ينص صراحة على تسليم الدفاتر العقارية بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري .

وفي ختام هذا البحث آمل أن أكون قد وفقت في استجلاء ما ينبغي استجلاؤه وإثارة ما كان يجب إثارته.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

التوجيه العامة

للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE ولاية : قطر

CONSERVATION FONCIERE المحافظة العقارية

DE قطر

LIVRET FONCIER
N° : رقم 1037
المحافظة العقارية بقطر

COMMUNE : بلدية : قطر

LOCALITE : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم : 03

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم : 187

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح : 103

LOT N° : رقم القطعة : احتمالاً .

ملاحظات هامة

- 1 - لا يمكن للعقود الرضائية و الاتفاقات المقامة من طرف مالك العقار ان تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر. و يمكن أن ينعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز. و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاماً إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك. يمكن تسليم شهادة التطابق مجاناً في أية فترة.
- 2 - عندما يسحب الأطراف دفاترهم بطلب منهم أن يحققوا صحة التاشيرات المنوط بها.
- 3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهِر فعلياً في البطاقة العقارية. يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تاشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret. Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret. En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après. Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.
- 2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
- 3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier. Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

VI تاشيرة التصديق

(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

16 نوفمبر 2008

دفتو مسلم في

من المحافظ العقاري بـ غار رابح

(إمضاء و خاتم)

الحافظ العقاري
إبراهيم كريمة



LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتو مصدق عليه و موافق للبطاقية

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعًا لطلب السيد (ة) :
اللقب: الإسم: إسم الأب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
رقم وتاريخ شهادة الميلاد:
المهنة: ، الحالة العائلية
العنوان :

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار المعين أدناه:

بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشوارع :
طبيعة الملكية:
المحتوى و المساحة:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

إستنادًا للملف المقدم من طرف العارض (ة) :
إستنادًا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) : المحقق العقاري.

يقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :
.....

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ :

- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه.

- نظراً لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في: رقم:, المشهر في:
مجلد : رقم:
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك

اللقب: الاسم: اسم الأب:
تاريخ ومكان الميلاد :
المهنة: الجنسية:
العنوان :
الحصة في حالة الشروع :

تعيين العقار

الشوارع :
القسم المسحي رقم : الحصة رقم: الطبيعة:
المساحة : هكتار آر سنتيار
الحدود :

من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)
أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) ، مطلع (بن) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27/02/2007 المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصدق عليه طبقاً لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

سند معقد في :

إمضاء وختم المحافظ العقاري

قائمة المراجع

أولا: المؤلفات:

أ) الكتب:

- 1/ أنور طلبة ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، دار النشر ثقافة ، لبنان، سنة الطبع 1989.
- 2/ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة الطبع 1993.
- 3/ بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، سنة الطبع 2013.
- 4/ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة الطبع 2006.
- 5/ حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر، سنة الطبع 2011.
- 6/ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، سنة الطبع 2004.
- 7/ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، سنة الطبع 2001.
- 8/ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة الطبع 2009.
- 9/ سعيدوني نصر الدين ، دراسات في الملكية العقارية في الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، سنة الطبع 1986.
- 10/ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة ، الجزائر ، سنة الطبع 2002.
- 11/ عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، سنة الطبع 2006.
- 12/ عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، مصر ، سنة الطبع 1992 .

- 13/ قُدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، سنة الطبع 2004.
- 14/ محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة الطبع 1984.
- 15/ محمدي فريدة زاوي ، الحياة والتقدم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة الطبع 2000.
- 16/ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة، دار هومة، الطبعة السادسة، الجزائر ، سنة الطبع 2011.
- 17/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة الطبع 2010.
- 18/ محمودي عبد العزيز وحاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادية ، الجزائر، الطبعة الأولى ، سنة الطبع 2011/2012.
- 19/ مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية ، توزيع دار الكتاب الحديث ، منشأة المعارف ، الإسكندرية .
- 20/ معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ، سنة الطبع 1989.
- ب) الرسائل الجامعية:**
- 1/ بوزيتون عبد الغني ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، سنة 2009/2010.
- 2/ حفاف فايزة ، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستر ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، سنة 2013/2014.
- 3/ حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري ، دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، سنة 2003.
- 4/ راحميمة عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، سنة 2014.
- 5/ أرويسات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008/2009.
- 6/ زيدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2010/2011.

7/ سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2006.

8/ صدافي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 1984.

9/ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013/2014.

10/ طوايبة حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000.

11/ عمر تيمجيجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013/2014.

12/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2007.

13/ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد، البليدة، سنة 2001.

14/ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2011/2012.

ثانيا: المطبوعات:

1/ مطبوعة، تقنيات التحقيق العقاري، غير منشورة، داخلية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

ثالثا: المقالات:

1/ اغربي عدلان، التحقيق العقاري في ضوء القانون 02/07، محاضرة ملقاة بمناسبة الأيام المفتوحة بمجلس قضاء الجلفة، تاريخ الإلقاء 2013/04/24.

2/ اورغي حسن، العلاقات بين المهندس والخبير العقاري، وتمييزها عن الهيئات الأخرى، محاضرة ملقاة بمجلس قضاء تبسة، 2010.

رابعا: المنتقيات والأيام الدراسية

1/عازب فرحات ،مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

2/عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة ، أبريل 2006.

3/ لخضر القيزي ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، جامعة المدية ، 2011.

4/مانع جمال عبد الناصر ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أبريل 2006.

5/مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2006.

خامسا:النصوص القانونية والتنظيمية:

أ (الأوامر :

1/الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، ج ر 97 ، المؤرخة في 1971 .

2/الأمر 74/75 المؤرخ في 1971/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 1975/11/18 .

3/ الأمر رقم 95 /08 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، ج. ر، رقم 98/20.

ب) القوانين :

1/قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر، عدد50 ، مؤرخة في 1987/12/09.

2/قانون30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر، عدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02.

3/قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ، المعدل والمتمم ، ج ر ، عدد21 ، المؤرخة في 1991.

4/قانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 المعدل والمتمم للأمر58/75 المتضمن القانون المدني ، ج ر، عدد44.

5/قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر، عدد15، المؤرخة في 2007/02/28.

ج) المراسيم :

1/المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر، عدد08 ، المؤرخة في 1973.

2/المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1973/03/25 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ج ر ، عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

3/المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد30 المؤرخة في 1976/04/13.

4/ المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، ج ر، عدد38، المؤرخة في 1980/09/13.

5/المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، المؤرخة في 1983/05/04.

6/المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد54، المؤرخة في 1989/12/20.

7/المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ، ج ر، عدد26، المؤرخة في 1992/04/08.

8/المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 ، ج ر، عدد38، المؤرخة في 1993/05/19.

9/المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بتحديد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، ج ر، عدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.

10/المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية، ج ر، عدد30، المؤرخة سنة 2000.

11/المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج ر ، عدد 26 ، المؤرخة في 2008/05/25.

(د) التعليمات :

1/التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري .

2/التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

01	ص	.....	مقدمة
04	ص	.....	الفصل الأول: المسح العقاري الجبري
05	ص	.....	المبحث الأول: النظام القانوني للمسح العام
05	ص	.....	المطلب الأول : المسح العام وأهدافه
05	ص	.....	الفرع الأول: مفهوم المسح العام
09	ص	.....	الفرع الثاني: أهداف عملية المسح العام
13	ص	.....	المطلب الثاني : مهام وتطبيقات المسح العام
13	ص	.....	الفرع الأول : الهيئة المكلفة بالمسح العام
19	ص	.....	الفرع الثاني : إجراءات المسح العام
23	ص	.....	المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري المطبق في ظل المسح العام
23	ص	.....	المطلب الأول: مفهوم الشهر العيني وتقييمه
23	ص	.....	الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني
24	ص	.....	الفرع الثاني : تقييم نظام الشهر العيني
26	ص	.....	المطلب الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني
26	ص	.....	الفرع الأول: قاعدة التخصيص
27	ص	.....	الفرع الثاني: مبدأ المشروعية
27	ص	.....	الفرع الثالث: مبدأ القيد المطلق
28	ص	.....	الفرع الرابع: مبدأ الثبوت المطلقة
29	ص	.....	المبحث الثالث : آثار مسح الأراضي
29	ص	.....	المطلب الأول : ترقيم العقارات المسوحة
29	ص	.....	الفرع الأول : الترقيم النهائي
29	ص	.....	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت
30	ص	.....	المطلب الثاني: إعداد الدفتر العقاري
30	ص	.....	الفرع الأول : ماهية الدفتر العقاري
32	ص	.....	الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري

35 ص	المبحث الرابع: المنازعة في أعمال المسح العام.....
	المطلب الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة
35 ص	الإدارية).....
35 ص	الفرع الأول : تلقي الاعتراضات وأجلها.....
36 ص	الفرع الثاني : كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوى.....
37 ص	المطلب الثاني : المنازعة القضائية في وثائق المسح العام (المرحلة القضائية).....
39 ص	الفصل الثاني: المسح العقاري الاختياري.....
40 ص	المبحث الأول : النظام القانوني للتحقيق العقاري.....
40 ص	المطلب الأول: التحقيق العقاري وأهدافه.....
40 ص	الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري المطلب الثاني : موضوع التحقيق العقاري.....
51 ص	الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري.....
52 ص	المطلب الثاني : مهام وتطبيقات التحقيق العقاري.....
52 ص	الفرع الأول : الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري.....
55 ص	الفرع الثاني : إجراءات التحقيق العقاري.....
64 ص	المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري المطبق في ظل التحقيق العقاري.....
64 ص	المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي وتقييمه.....
64 ص	الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي.....
65 ص	الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي.....
66 ص	المطلب الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي.....
68 ص	المبحث الثالث: آثار التحقيق العقاري.....
68 ص	المطلب الأول : إصدار سند الملكية.....
68 ص	الفرع الأول : إصدار مقرر التقييم.....
70 ص	المطلب الثاني: إعداد سند الملكية و مضمونه.....
70 ص	الفرع الأول : اعداد سند الملكية.....

71 ص	.....الفرع الثاني :مضمون سند الملكية.....
74 ص	.....المبحث الرابع : منازعات التحقيق العقاري.....
74 ص	.....المطلب الأول : المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري (المرحلة الإدارية).....
74 ص	.....الفرع الأول : تقديم الاعتراض.....
75 ص	.....الفرع الثاني: نجاح محاولة الصلح.....
75 ص	.....الفرع الثالث: فشل محاولة الصلح.....
	.....المطلب الثاني : المنازعة الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري (المرحلة القضائية).....
76 ص	.....الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....
76 ص	.....الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....
78 ص	.....الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....
80 ص	.....الخاتمة.....
82 ص	.....ملاحق.....
82 ص	.....- الدفتر العقاري.....
87 ص	.....- مقرر ترقيم عقاري.....
88 ص	.....- سند الملكية.....
89 ص	.....- قائمة المراجع.....
95 ص	.....- الفهرس.....

