وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

النظـام القانونـي لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبين:

- بن صاري فيصل
- قاضي عبد الرحمان

إشراف الأستاذة:

د- جديلي نوال

السنة الجامعية 2020/2019

شكر وتقدير

نحمد الله على أن أعاننا وهيأ لنا أساب إتمام هذا البحث، ونسأله سبحانه وتعالى أن يجعله خالصا لوجه الكريم وأن يزيدنا من فيض أفضاله، وعظيم احسانه.

وفي مقام الاعتراف بالفضل والجميل أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة الدكتورة جديلي نوال، التي تفضلت بقبول إشرافها على هذه المذكرة، وكانت لنا عونا بتقديم إرشاداتها وتوجيهاتها أثناء إنجازها واهتمامها وحرصها على إخراجها على أكمل وجه.

كما نشكر كل أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل.

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل إلى كل من شجع أو ساهم أو ساعد في إنجاز هذا البحث سواء من قريب أو من بعيد.

الإهداء

إلى مثلي الأعلى في الحياة أعزو أغلى ما لدي في الحياة ... أمي .... في قلبي ما تعجز عنه كلمات الكتاب والشعراء.

إلى قرة عيني وفلذة كبدي ومبهجة فؤادي... ابني الغالي الذي ملأ حياتي فرحة وسرور.

إلى أخي وأخواتي لكم كل الشكر والامتنان.

إلى كل أصدقائي وأحبائي الذي وقفوا معي في أحلى أيامي.

إلى كل من يفكر ويبحث للارتقاء بالعلم في كل مكان.

إلى هؤلاء جميعا أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.

بن صاري فيصل.

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين العزيزين حفظهما الله و أطال في عمرهما

إلى كل الإخوة والأخوات الأعزاء

إلى كل الأهل والأقارب

إلى كل من جمعتنا بهم الصداقة من كل محطة سعادة

في الحياة

وكل من وسعتهم ذاكرتنا ولم تسعهم مذكرتنا

قاضي عبد الرحمان

مقدمـــــة

مقـــدمـة:

أولا: التعريف بالموضوع

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي بلد، لذا يحوز 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 في الجزائر، والتي ترتبط أساسا بالتحولات والأحداث السياسية والتاريخية التي تشهدها، فقد كان لهذه الأحداث تأثير ملموس عليها، وانعكاس مباشر على القوانين التي تنظمها.

فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الملكية العقارية بناءا على القرارات والتوجهات السياسية الصادرة من أعلى هرم السلطة ، حيث أولى اهتمامه بالملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة وفرض عليها قيودا (الأملاك الشاغرة، المعاملات التي تمت مع المعمرين، قانون تأميم الأراضي، قانون الثورة الزراعية، الاحتياطات العقارية).

بتبني الجزائر لنظام الاقتصاد الحر في مطلع التسعينات واقتناعها بأهمية العقار في مجال الاستثمار حاولت إعادة اعتبار للملكية الخاصة، بدءا بالحماية الدستورية وتكريس ذلك في مجموعة من القوانين التي أعقبت هذه المرحلة، وبالأخص صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي ألغى الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وكذا الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، والذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية والحقوق العينية، كما استحدث شهادة الحيازة بموجب هذا القانون، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/09/27 المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها، وهذا لغرض تسوية وضعية العقارات غير الحائزة على سندات الملكية، والواقعة في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح.

رغم هذه الآليات القانونية التنظيمية بقي الوضع يحتاج إلى المزيد من التنظيم وإعادة الترتيب، ومن أجل تخفيف من حدة المشاكل التي عرفها القطاع العقاري سن المشرع قانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وهذا بتاريخ 27 فبراير 2007، والذي من خلاله استغنى عن عقد الشهرة الذي استمر العمل به أزيد من 24 سنة ،نتيجة وجود بعض الاختلالات والنقائص التي اعترت المرسوم

التنفيذي رقم 83-302 المؤرخ في 1983/05/21 في المناطق التي لم تشهدها عملية المسح العام للأراضي.

ويبقى نظام السجل العيني كأساس لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة بمقتضى أحكام الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون المالية التكميلي لسنة 2020، الذي يعتبر أول قانون عقاري بالجزائر، وقد صاحبته عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وإجراء عمليات المسح وبعث الائتمان في المعاملات العقارية والحفاظ على استقرار الحقوق العينية.

وقد قام المشرع بتفعيل هذا النظام، رغم الإمكانيات الكبيرة التي يتطلبها، ولا سيما منها البشرية، وتأهيلها للقيام بهذه العملية القانونية التقنية، فتطبيقها يتطلب ميزانية ضخمة من الخزينة العمومية، فهو نظام مكلف للغاية حتى الدول الكبرى عجزت عن تطبيقه ، لأن نجاحه يعتمد على إعداد عملية مسح الأراضي عبر كافة أنحاء الوطن، وتشخيص الممتلكات العقارية، وإعداد وثائق مسحية تشكل القاعدة الأساسية للسجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة بالحقوق العينية لكل مالك، وتحرر بذلك دفتر عقاري، والذي يشكل السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ثانيا: أهمية الموضوع:

يعد موضوع النظام القانوني لتطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري من المواضيع القانونية الجد مهمة نظرا لما يثيره من التساؤلات والإشكاليات المعقدة تطرأ يوميا أمام الجهات القضائية، وتشكل هاجسا كبيرا للسلطات العمومية والمواطنين على حد سواء، وذلك منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، فما تزال الكثير من الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات قانونية، وإن وجدت فإنها لا تطابق الواقع، ولا يزال الكثير من الملاك يعانون من مشكلة عدم حصولهم على سندات الملكية منذ سنوات، وقد بدأت تداعيات هذه الأزمة تفرز العديد من المشاكل والمنازعات مما أدى إلى قلة نسبة الاستثمارات الوطنية والأجنبية في انتظار التسوية القانونية النهائية لتبقى إشكالية تطهير الملكية العقارية مطروحة بجدية.

كما تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على الازدواجية التي يعرفها النظام القانوني العقاري الجزائري التي دامت أكثر من أربعة عقود، والتي خلفت من الصعوبات، بحيث أن العقارات نجدها إما ممسوحة تخضع لنظلم السجل العقاري العيني، يسهل اكتسابها عن طريق تحديدها

بمختلف أدوات المسح، وإما أنها غير ممسوحة تخضع لنظام السجل الشخصي يصعب إثباتها وفق آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة.

كما يكتسي هذا البحث أهمية قصوى نظرا لتعقد الوضعيات القانونية للملكية العقارية الخاصة الناجمة عن مختلف المراحل التي مر بها النظام العقاري ،والتي أصبحت تشكل حاجزا أمام التنمية، وكذلك نهب العقارات بمخالفة التشريع المعمول به في طرف الخواص أصبح عائقا، أما الاستثمارات الأجنبية والوطنية على حد سواء، كما يمس بحقوق ومصالح الأفراد، ومستقبل الاقتصاد الوطني الذي يتوقف نموه على تسوية الوضعية القانونية للعقار، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى انتهاج سياسة جديدة لإيجاد آليات وأدوات قانونية بغية تشويه مسألة سندات الملكية العقارية.

ثالثا: أهداف دراسة الموضوع:

يهدف هذا البحث إلى مناقشة تحليلية وصفية للآليات القانونية التي اعتمدها المشرع في العملية التطهيرية لوضعية العقارية في المناطق الممسوحة، وغير الممسوحة وفقا لشروط والإجراءات الجديدة التي تهدف إلى ضبط السندات المثبتة لملكية العقارية التي يشغلها ويحوزها أصحابها، والتي تفتقد للسندات القانونية في انتظار التسوية القانونية النهائية لها، واستبدال هذه الشهادات بدفاتر العقارية، إضافة إلى الوقوف على الإشكاليات والنزاعات التي تقع مسؤولية حلها على كاهل أطراف متعددة، وهو ما ترجمته القوانين الصادرة نفسها.

رابعا: أسباب اختيار الموضوع:

أ- الأسباب الموضوعية:

من بين الأسباب الموضوعية لاختيار الموضوع نجد منها إبراز مواطن الضعف والقوة في التشريع الجزائري المتعلق بتطهير الملكية العقارية الخاصة عبر التعديلات المختلفة للقوانين، حيث أن الوضعية لم تتغير كثيرا وهذا ما نلاحظه في الحياة العملية فمعظم العقارات غير ممسوحة أو أنها مشهرة وفقا لنظام الشهر الشخصي التي تعد عيوبه أكثر من مزاياه، وأيضا افتقار المواطن سند يثبت ملكيته، وبالتالي طغت المعاملات العرفية ،فلم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على العقار، وعليه عدم تحكمها في السوق العقارية إلى جانب تضيع الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية وركود الاستثمار لارتباط القروض بالتأمينات العينية، وهي العقارات كأفضل تأمين، لكن انعدام سند يثبت الملكية يقف حجر عثرة في إتمام العملية.

ب-الأسباب الذاتية:

يتضح من الأسباب السابقة الذكر أنه رغم توفر دراسات والبحوث أكاديمية في هذا المجال حيث يتضح لنا أنه لا توجد دراسات معمقة وشاملة لمختلف التعديلات القانونية في هذا الشأن، فمن خلال اطلاعنا على بعض الكتب والبحوث المتعلقة بالموضوع، كثيرا ما كانت تستوقفنا تساؤلا ت واستفسارات أثارت رغبتنا في البحث عنها وإجراء دراسة شاملة ومفصلة.

خامسا: إشكالية الموضوع:

مما سبق، ومن أجل الكشف عن الآليات المستعملة في التطهير الملكية و معالجتها، ولتوضيح دورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة، وهذا بطرح الإشكالية البحث على شكل التساؤل التالي:

إلى أي مدى أسهم المشرع الجزائري في تفعيل آليات تطهير الملكية الخاصة ؟

إن هذا الإشكال العام يثير جملة من التساؤلات الفرعية، يمكن حصرها فيما يلي:

1- ما مفهوم شهادة الحيازة وما هي الإجراءات الحصول عليها؟

2-ما هي الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عليها؟

3-ما مفهوم التحقيق العقاري، وما هي الإجراءات الواجبة لسير عملية التحقيق العقاري؟

4- ما مفهوم المسح، وما هي إجراءات سير عملية مسح الأراضي؟

5- ما مفهوم الدفتر العقاري، وما هي إجراءات إعداده؟

سادسا: مناهج البحث:

حتى تكون الدراسة متكاملة في جوانبها ثم توظيف عدة مناهج، منها المنهج الوصفي، حيث قمنا بوصف الوثائق والشهادات المستعملة في تطهير الملكية العقارية للأراضي الممسوحة وغير الممسوحة.

كما اخترنا المنهج القانوني التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة وتحليلها بواسطة مجموعة من النصوص القانونية والقرارات القضائية التي تم التطرق إليها، ثم اقترح الحلول المناسبة استنادا إلى الأدلة القاطعة عنها.

سابعا: الدراسات السابقة:

يحظى هذا الموضوع على قدر أهميته بكثيرمن البحوث والدراسات الأكاديمية السابقة، والتي تحتاج إلى البحث والتعمق فيها، وخاصة التعديلات الأخيرة التي شملتها الدراسة، لعل أهمها:

"عزاوي حازم" ، آليات تطهير الملكية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،-باتنة- للسنة الدراسية 2009-2010 .

"عبان ايمان"، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (رسالة الماجستير- كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة تبسة- السنة الجامعية 2010-2011.

"لعشاش محمد"، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016

"كعباش عائشة"،تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص فرع القانون التوثيق، كلية حقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2017-2018.

ثامنا: الصعوبات المعترضة في دراسة الموضوع:

من بين الصعوبات التي تمت مواجهتها في إعداد هذه المذكرة تتمثل في فرض الحجر الصحي على الولايات مما نجم عنه عدة مشاكل تتمثل فيما يلي:

- صعوبة الاتصال بالأستاذ المشرف .

– غلق الجامعة والمكتبات.

-عدم توفر وسائل النقل.

- عدم معرفة الوقت المتاح لدراسة المذكرة أي آجال المتعلقة بها.

-عدم استقبال من طرف المؤسسات العمومية لجلب الملحقات الخاصة بالمذكرة.

أما عن صعوبات المتعلقة بجمع المعلومات والمراجع فهي تتمثل في قلة المراجع المتخصصة الحديثة بدراسة التعديلات التي تشملها المذكرة.

تاسعا: تقسيمات البحث:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا على خطة مكونة من فصلين:

الفصل الأول بعنوان الوسائل غير المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تقسيمنا له الى مبحثين أساسين: المبحث الأول نعالج فيه مفهوم شهادة الحيازة، ثم شروط وإجراءات وكذا الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة أما المبحث الثاني فنتناول فيه مفهوم التحقيق العقاري والإجراءات الواجبة لتسير عملية التحقيق إضافة إلى التسوية الإدارية والقضائية للمنازعات الناجمة عنها.

أما الفصل الثاني بعنوان الوسائل المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، فسنتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم المسح العام ثم إجراءاته ومعالجته المنازعات الناجمة عنه، وأخيرا نتناول الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في المبحث الثاني، حيث نشير فيه إلى مفهومه وإجراءات إعداده وأخيرا المنازعات المترتبة عنه.

وننهي الدراسة إن شاء الله بخاتمة تتضمن النتائج المتوصل إليها ثم نقدم التوصيات اللازمة لمعالجتها.

الفصل الأول:

الوسائل غير المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول: الوسائل غير المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة

اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات القانونية بغية تطهير شامل للملكية العقارية واستقرارها فقام باستحداث شهادة الحيازة بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990[1]، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/09/2 المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها، وهذا بغرض تسوية وضعية العقارات غير الحائزة على سندات الملكية، والواقعة في المناطق لم تشملها بعد عملية المسح.

رغم هذه الآليات القانونية والتنظيمية بقي الوضع يحتاج إلى المزيد من التنظيم وإعادة الترتيب ،ومن أجل التخفيف من حدة المشاكل التي عرفها القطاع العقاري سن المشرع قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بتاريخ 27 فبراير 2007 [2]والذي من خلاله استغنى عن عقد الشهرة الذي استمر العمل به أزيد من 24 سنة نتيجة وجود بعض الاختلالات والنقائص التي اعترت المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21.[3]

في هذا الفصل نتناول فيه إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة في المبحث الأول، سنتطرق إلى التحقيق العقاري كأساس لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني.

[1]-أنظر القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والمتمم والمعدل وبالأمر رقم 26/95 المؤرخ في سبتمبر 1995، ج ر عدد55.

[2]- أنظر القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارين ج ر عدد 15.

3- أنظر مرسوم رقم: 83-352 ،مؤرخ في 21ماي 1983 ،يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية . ، ج ر العدد 21، ملغى

المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة:

سنحاول في هذا المبحث أن نتعرف على ماهية الحيازة التي تمثل آلية اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، حيث أخضع المشرع الجزائري شهادة الحيازة إلى الحماية القانونية ، سواء أكانت تستند إلى حق أم لم تستند إلى حق، ذلك أن الغاصب يعتبر حائز رغم إقرار بعدم مشروعية هذا الفعل ومع ذلك يمكن أن يحصل على شهادة الحيازة مبررا حمايته باستقرار الأوضاع القانونية ولذا سوف نتعرف في هذا المبحث على مفهوم شهادة الحيازة في المطلب الأول، ثم شروط إعداد شهادة الحيازة وإجراءات الحصول عليها في المطلب الثاني، وأخيرا الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة

لبيان ماهية شهادة الحيازة نتناول تعريف الحيازةفي الفرع الأول، ثم أهميتها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة

نص المشروع في المادة 30 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "يجب على كل حائز عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل "قاصدا بذلك شهادة الحيازة التي نص عليها في المادة 39 من القانون رقم 90-25 والتي نصت على الآتي: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،[1] يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية (حيازة) مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات تسجيل الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

كم نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن لتوجيه العقاري[2]على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر والمذكور أعلاه، يتولى

[1]- أنظر أمر رقم75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78
[2]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31.

إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة، وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

يستشف من خلال هذه المواد أن المشروع الجزائري لم يعرف شهادة الحيازة وترك المجال مفتوحا أمام رجال الفقهاء وقد أحسن صنعا في ذلك، لأن وضع التعاريف من وظائف الفقه، وقد اعتبرها سندا حيازيا كما تعرض لشروط الحصول عليها وإجراءات إعدادها وقد تبين لنا أن أحكام القانون المدني والأحكام التي جاءت بها المادتان المذكورتان أعلاه تتكامل فيما يخص شروط الحيازة، فالاعتراف بصفة حائز، ومن ثم تسليم شهادة الحيازة يتوقف خاصة على توفر الشروط المنصوص عليها بالمواد 808 من القانون المدني (مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة)، وكذا المدة (سنة على الأقل) وهو ما سوف نناقشه لاحقا.

وبالنسبة للفقه الجزائري فلا يوجد أي تعريف دقيق لشهادة الحيازة باستثناء ما اجتهد فيه بعض الباحثين، ومن بينهم الدكتور لعشاش محمد الذي عرفها بأنها: "شهادة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعب البلدي، بطلب من المعني يثبت فيه حيازة العقار حيازة تستجيب لمقتضيات المادة 823 من القانون المدني، و هي غير منقطعة وهادئة وعلنية ولا تشوبها شبهة، تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة بناء على طلب المعني يتضمن حيازته للعقار، ولو لمدة قصيرة يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار"[1].

كما عرفها حمدي باشا عمر بأنها: "عبارة عن سند حيازة يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخول لصاحبها بعض امتيازات الملكية ولكنها ليست بسند ملكية[2].

وعرفها آخرون بأنها: "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها،

[1]- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016، ص287.

[2]- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص08.

وإن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن أن يكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم الكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول"[1].

وقد عرفها البعض الآخر بأنها: "محرر إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على عقار غير مبني طبقا للأشكال والأوضاع القانونية سارية المفعول".

ومنهم من عرفها بأنها: "سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي، حيازة هادئة ومستمرة، وعلانية لا تشوبها شبهة"[2].

يتضح من خلال هذه التعريفات أنها متقاربة المضمون مع اختلاف في ألفاظها، فمنهم من اعتبر شهادة الحيازة شهادة إدارية أو محررا إداريا والبعض الآخر اعتبرها شبه عقد أو مقررا إداريا أما الآخر فقد اعتبرها سندا حيازيا، فهي تدور جميعا على كونها وسيلة إثبات تقوم على واقعة الحيازة، والتي لا تنتج آثرها القانونية إلا إذا استوفت شروط صحتها وأن تكون خالية من العيوب المنصوص عليها في القانون، وأن ترد على أرض الخواص غير الممسوحة خلال سنة على الأقل.

وعلى ضوء ما سبق يمكنني تعريف شهادة الحيازة بأنها: "وسيلة قانونية لإثبات الحيازة كواقعة مادية، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالبها طبقا للأشكال والشروط المحددة قانونيا، تخضع لشكليات تسجيل الإشهار العقاري وتمنح الحائز سلطة فعلية على الشيء الذي يحوزه، وهذه السلطة تشبه إلى حد كبير سلطات المالك غير أنها لا تكسب لصاحبها ملكية العقار محل الشهادة".

الفرع الثاني: أهمية شهادة الحيازة

انطلاقا من الأهمية التي يضطلع بها القطاع العقاري وبغية تطهيره وجعل لكل عقار سنجا للملكية غير مشبوه فيه، وتمكين كل حائز لملك عقاري من سند قانوني يبرر حيازته استحدث المشرع "شهادة الحيازة" التي يرتكز تأسيسها على تحقيق تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية. وقد ورد في عرض أسباب مشروع القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري أن هذا الإجراء "شهادة الحيازة"، يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية،

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر،2003، ص133.

[2]- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص81-ص82.

ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد ويسمح للسلطات العمومية من اتخاذ إجراءات تساعد الخواص بصفة فردية أو جماعية بتصفية الوضعية القانونية للعقار المحوز وتكوين السجل العقاري البلدي ورفع طاقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتشجيع عمليات القروض الرهنية الوجهة للبناء والسكن"[1]،: ومن هذا المنطلق فإن أهمية شهادة الحيازة تكمن في:

أولا: شهادة الحيازة كآلية تشجيع الاستثمار الفلاحي:

يمكن القول أن شهادة الحيازة استحدثت نتيجة لتعقد الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية، وجود غالبية هذه الأراضي في وضعية غير مهيئة وغير منظمة، نتج عنه كثرة المنازعات بالإضافة إلى عزوف الفلاحين عن خدمة الأرض بحثا عن استقرار أفضل وكسب أسهل، الأمر الذي أدى بالمشروع إلى إعادة تأهيل الوعاء العقاري الفلاحي ليضطلع بدوره التنموي المنشود في كون الأرض الفلاحية هي السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني، فاستحدث شهادة الحيازة في إطار الجهود التحفيزية تشجيعا الاستقرار الفلاحين في الأراضي التي يحوزوها، ووضع حد للهجرة وتحسين خدمة الأرض وزادة الإنتاج الفلاحي، وجعل الملكية العقارية ثابتة ومستقرة، وخالية من كل منازعة ذلك أن الشخص الذي يملك دخله وهذا من شأنه أن يخلق لديه روح الارتباط والاهتمام بالأرض أكثر مما لو كانت هذه الأرض بدون سند وبذلك يتم تأسيس مجال عقاري فلاحي صلب يسمح بلم طاقات الفلاحين للرفع من المردودية والإنتاجية بدلا من أن تصرف في الخصومات التي تنشب بينهم حول الحدود والمساحة والممرات.

ومن أجل تسهيل وتشجيع الاستثمار في العقار الفلاحي لغرض تمويل فلاحي أو مشروع بناء، سمحت الحيازة بالحصول على القروض استنادا إلى الرهون الرسمية لفائدة المؤسسات المالية المقرضة دون الدائنين الخواص[2]، فقد نصت المادة 44 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أنه: "يمكن أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض متوسطة وطويلة الأمد.

[1]- عبد العزيز محمودي، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية" مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، ديسمبر 2007، ص121.

[2]- أنظر المذكرة رقم 4123 مؤرخة في 1994/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.

ثانيا: شهادة الحيازة كآلية لتفعيل عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري

إن شهادة الحيازة بالمفهوم الذي نصت عليه المادة 39 من قانون التوجيه العقاري تم تقريرها كمرحلة انتقالية وبدرجة أولى تمهيدا لعملية أولى تمهيدا لعملية التحديد الجغرافي للأملاك العقارية بواسطة إدارة مسح الأراضي والتي يسفر عنها منح دفاتر عقارية لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بناءا على التحقيق الميداني الذي يقوم به أعوان مسح الأراضي[1].

لم يتطرق الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.[2] وكذا المراسيم التطبيقية له إلى نوع السندات التي يجب اعتمادها في عملية المسح وقد اكتفت المادة 9 من المرسوم 76-62 بالإشارة إلى بعض الوثائق العقارية[3]، غير أن المادة 47 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري نصت على تصفية الوضعية القانونية التي تطبق على العقارات المعينة بشهادة الحيازة بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعينة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975.

وبالرجوع إلى التعليمة العامة المؤرخة في 6 جويلية 1994الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح نصت على أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزا حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم، ويقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته[4]. إلا أنه وبالرجوع إلى التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية اعتبرت أن إثبات الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري يكون إما بواسطة سند رسمي وفي حالة غياب سند، فإن التحقيق يتم عن طريق التحري دون الإشارة إلى شهادة الحيازة[5]. ولعل السبب في عدم الإشارة إلى شهادة

---

[1]- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، هوام جمعة، الجزائر، 2007 ص346.

[2]-. أنظر الأمر رقم 75-74 ،مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92.

[3]- نصت المادة 09 من المرسوم 76-62 على أنه: البت 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".

[4]- راجع عمرحمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص78.

[5]- جاء في التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي في فقرتها 3/3/3/1 على أن التحقيق عن طريق التحري يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة ويتطلب الأمر التأكد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة هادئة وعلنية لهذا الغرض فإن على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق منها الشهادات المكتوبة، والشهادات الجبائية، كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

الحيازة يكمن في أن المادة 22 من المرسوم 76-62 أوجبت على المحقق التحري والتأكد من قانونية كل سند مهما كانت طبيعته (سواء كان رسميا أو غير رسميا) وفحص شرعيته، وبالتالي يجب أن يظهر فيه كل المميزات والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية، وذلك بقراءته بكل عناية وحذر. وعليه فإن عدم الإشارة إلى شهادة الحيازة في التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي لا يعني أن ليس قيمة قانونية بل على العكس من ذلك فأعوان المسح يعتمدون عليها عند إجرائهم عملية التحقيق العقاري، وذلك بعد فحص شرعيتها والتحقق م حادثة المعلومات ودقتها والتأكد من استجماع عناصر الحيازة في يد شخص الحائز، وخلوها من العيوب، ومدى تطابقها مع الوضعية الحقيقية للعقارات، وبذلك يتم إعداد البطاقة العقارية من طرف المحقق تحمل معلومات وبيانات العقار التي يحملها مضمونها. وتعتبر هذه الاحتياطات (وجوب التحري والتحقيق في الحيازة للتأكد من قانونية شهادة الحيازة) التي وضعها المشرع ضرورية لأن الحائز يمكنه الحصول على شهادة الحيازة بمرور فترة من الزمن تقدر بسنة كحد أدنى، وذلك طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة، وهذه المدة غير كافية لأجل تقدير الطابع المستمر والهادئ والعلني والغير الخفي لكسب الحائز الحق وإسقاطه عن صاحبه في ذات الوقت كما أن الحائز يمكنه الحصول عليها بطرق احتيالية[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يتولى ترقيم العقار الذي يحوز صاحبه على شهادة الحيازة ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة في حالة عدم وجود أي اعتراض وذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2]، ثم يتولى إعداد دفتر عقاري يسلم للملاك المعترف بهم، ويعد السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية.

---

[1]- أنظر نص التعليمة المؤرخة في 1991/10/14 الصادرة عن مصالح وزارة المالية على أنه: "لا يمكن للحائزين في معظم الحالات تقديم حجة كافية بممارستهم الحيازة التي تسمح له ادعاء بالملكية وذلك بسبب العمليات الغير المصرح بها والتي يصعب تسويتها لأنها تتطلب وقتا طويلا ونفقات ضخمة ويبدو واضحا أن هذه الوضعية تعاكس التنمية الفلاحية والبناء، والتي ترغب السلطات العمومية في إعطائها دفعا خاصا "أشارت إليها: غنيمة لحلو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، مقال السابق، ص153.

[2]- أنظر نص المادة 13 م المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الآتي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم لاكتساب الملكية عن طريق التقادم طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

ثالثا: شهادة الحيازة كآلية لممارسة الصلاحيات والأعمال المرتبطة بالحيازة العقارية

إن الأعمال المرتبطة بالحيازة العقارية هي عبارة عن مجموع الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب موضوع الحيازة، ويتحقق ذلك بأن يستحوذ على تحت يده فيحرز إحرازا ماديا ويباشر عليه الأعمال التي يباشرها صاحب الحق حتى يظهر بمظهر صاحب الحق ويبج أن تكون هذه الأعمال كافية لتحقيق هذا المظهر[1]. وهذه الأعمال قد يباشرها الحائز بنفسيه كما يمكن أن يباشرها الغير لحسابه لظروف معينة من ضيق الوقت أو السفر.

وعليه يترتب على الحصول على شهادة الحيازة مباشرة الحائز لأعمال مادية وليس تصرفات قانونية (البيع أو الهبة أو الوصية أو أي تصرف ناقل للملكية)، فيمكن للحائز الاستعمال والاستغلال كما لو كان صاحب الحق، والمرجع في ذلك هو الاستعمال المعتاد الذي تعارف عليه الناس[2]، فقد اعتبرت المادة 42 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها[3]، كما أضافت المادة 43 فقرة 2 الآتي : "غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يجوز قانونيا شهادة الحيازة، أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقدر القضاء المختص خلاف ذلك". وعليه فإن الصلاحيات الممنوحة للحائز على شهادة الحيازة تتمثل فيما يلي:

تمنح شهادة الحيازة صاحبها بحق المطالبة برخصة بناء وهي رخصة تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء

، إلا أن المادة 50 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/02 المتعلق بالتهيئة والتعمير[4] نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، غير أنه بسبب تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية الغير مرخصة والتي كان السبب المباشر لانتشارها كون أصحاب هذه البنايات لا يملكون عقود ملكية، ومن أجل الحد من هذه الظاهرة رخص المشرع بموجب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في

[1]- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للنشر، الاسكندرية، مصر،2004، ص29.

[2]- أنظر نص المادة 823 من القانون المدني أن "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

[3]- أنظر نص المادة 42 من قانون التوجيه العقاري على "شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، إذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين عليها، تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم، ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة، وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

[4]- أنظر قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/02 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.

2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها[1] للحائز على شهادة الحيازة الحصول على هذه الرخصة لكونهم استمدوا الحق في طلب رخصة بناء من المالك الأصلي للعقار، وبالتالي تجنب البناء في ملك الغير دون ترخيص، وبذلك فقد عامل المشروع الحائز على شهادة الحيازة معاملة المالك الغير دون ترخيص، وبذلك فقد عامل المشروع الحائز على شهادة الحيازة معاملة المالك على اعتبار أن الحيازة قرينة قانونية على الملكية نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه: يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المذكور أعلاه".

يمكن للحائز أن يستند على شهادة الحيازة للحصول على رخصة الهدم طبقا لنص المادة 44 من المرسوم 15-19، غير أن باقي الرخص وشهادات التعمير لم يتم التنصيص عليها صراحة في المرسوم التنفيذي 15-19 وهي شهادة التعمير رخصة التجزئة شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة إلا أنها تدخل في هذا السياق.

كما يجوز للمتحصل على السند الحيازي مشهر بالمحافظة العقارية أن يطلب بالقسمة للخروج من حالة الشيوع شريطة أن يكون العقار المعني بشهادة الحيازة قابلا للقسمة العينية، ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم بالنسبة للعقارات الفلاحية، أما في حالة القسمة العينية فإن الشيوع يبقى إجباريا نظرا لكون نقل الملكية غير مسموح به في ظل المرسوم رقم 15-19 ومن ثم لا يجوز البيع بالمزاد العلني[2].

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطالب بتسجيل اسمه في سجل الفلاحة، وبالتالي الحصول على -بطاقة فلاح المهنية-طبقا للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25 مايو1996، والذي يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة فلاح المهنية في المادة 3 منه[3].

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 07.

[2]- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ذكره، ص98.

[3]- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، ، دار هومة ، الجزائر، 2004، ص159.

يجوز لصاحب شهادة الحيازة المعدة والمسلمة في إطار القانون التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي للمطالبة باكتساب العقار محل الحيازة بالتقادم المكسب بعد انتهاء الأجل القانوني، كما يمكنه الاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري متى أثبت الحائز بموجب هذه الشهادة توافر مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني[1].

المطلب الثاني : شروط إعداد شهادة الحيازة وإجراءات الحصول عليها

سوف نتطرق إلى الشروط الحصول على شهادة الحيازة من خلال نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري في الفرع الأول، ثم الإجراءات الحصول عليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط إعداد شهادة الحيازة

كما وسبق واشرنا إلى المادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تتضمن الشروط مثبتة لحق الملكية لصاحبها وبدون هذه الشروط لا يمكن منحها ، حيث نصت على مايلي "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975[2]، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية (حيازة) مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي، كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز او الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة، وفق أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية، منذ سنة على الأقل وكان متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

[1]- محمد لعشاش ،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص295 وما يليها.

[2]- أنظر للأمر رقم75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المرجع السابق.

يتضح من المادتين المذكورتين أعلاه ضرورة توافر أربعة شروط الأول، متعلق بالحيازة المستوفية لركنيها المادي والمعنوي وشروطها، الثاني متعلق بالعقار، والثالث متعلق بالمدة والرابع متعلق بشكليات التسجيل الإشهار العقاري.

أولا : شروط خاصة بالحيازة

يتضح لنا من هذه النصوص أن الحيازة لكي تنتج آثارها القانونية، يجب أن تحقق بالطرق المشروعة أي أن تتوافر فيها شروط معينة، فيجب أن تكون الحيازة هادئة وظاهرة "علنية" وواضحة، أي يجب أن تكون الحيازة خالية من عيب الإكراه، والخفاء، والغموض. أما إذا تحققت بالطرق الغير مشروعة بالغصب والنصب والخديعة والمكر فإننا نكون بصدد تخطي المشروعية قانونا وبالتالي فإن هذه الحيازة باطلة ولا يمكن بحال من الأحوال الحصول على شهادة الحيازة.[1].

1/ شرط الاستمرار (continue)

لم ينص المشرع الجزائري في المادة 808 من القانون المدني على هذا الشرط، لكنه نص على هذا الشرط في نص المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وكذا المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولا يعتبر الكف عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة كفيضان أو حرب انقطاعا يخل باستمرار الحيازة، ويمكن القول بأن الحيازة تكون مستمرة عندما تستعمل في الظروف والأوقات التي يلزمها فيها الاستعمال، وعلى ذلك فإنه على الحائز إثبات أنه استمر في ممارسة أعمال السيطرة المادية.

ويعتبر عيب عدم الاستمرار عيبا مطلقا أي يكون له أثر قبل الكافة، كما أنه عيب مؤقت بمجرد تحول الحيازة إلى الحيازة مستمرة فتنتج الحيازة آثارها من عند استمرارها من جديد.وعليه فإن توافر شرط استمرار الحيازة أو عدم توافره من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضي الموضوع، هو الذي يقدر ما إذا كانت الحيازة مستمرة أم أنها مشوبة بعيب عدم الاستمرار.[2]

[1]- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص فرع القانون التوثيق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة،سنة 2017-2018،ص274 وما يليها.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 09، المجلد 2،ط3،منشورات الحبلي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص844.

2/شرط الهدوء (paisible)

الهدوء يعني أن تبدأ وتستمر الحيازة دون حاجة الحائز إلى استعمال العنف او قوة أو أعمال مماثلة، فالحائز الذي وضع يده على الشيء هادئا دون أن ينازعه منازع بحق، له أن يكتسب الملكية بالحيازة، أما المالك الحقيقي الذي سلبت منه حيازته، فهو مفرط بحقوقه، وكان عليه السعي لدفع العدوان باللجوء إلى القضاء، لذلك ينبغي أن يحمل سكوته على أنه مهمل، وعليه أن يتحمل تبعة هذا الإهمال، فإذا كانت الحيازة مقترنة بإكراه، فإن الحيازة تكون معيبة، والمقصود بالإكراه هو استعمال القوة والتهديد الذي يصدر من الحائز، أما إذا لم يصدر من الحائز شيء من تلك الأعمال فلا نكون بصدد إكراه.

وعكس الإكراه الهدوء، وبالتالي فتنتج الحيازة آثارها متى بدأت في هدوء ودون إكراه أو غصب وقوة، حتى استقر الوضع للحائز، ولو اضطر بعد ذلك للدفاع عن ملكه ضد المعتدين، فلجأ للشرطة إن أمكن.

وإذا كان عيب الإكراه عيبا مؤقتا، فهو أيضا عيب نسبي، وهذا يعني أن الحيازة لا تعتبر معيبة بهذا العيب إلا بالنسبة لمن وقع عليه الإكراه. فإذا كان الشخص الذي انتزعت منه الحيازة ليس هو المالك، لم يجز للمالك أن يجز للمالك أن يحتج على منتزع الحيازة بعيب الإكراه لأن المالك ليس هو الذي وقع عليه عيب الإكراه.[1]

3/ شروط الظهور (Apparence):

سبق وأن عرفنا الحيازة بأنها وضع مادي يسيطر بها الشخص على الشيء ويظهر عليه بمظهر المالك له، وهذا الظهور هو شرط من شروط الحيازة، كما يطلق عليه العلانية. بمعنى أن الأعمال التي يمارسها الحائز على العقار محل الحيازة يجب أن تكون ظاهرة وعلى مرأى من الناس حتى يستطيع من ينازعه في حيازتها أن يحتج عليه بالحيازة، ويستوي أن يكون الحائز قد تعتمد الإخفاء أو لم يتعمد ذلك، ففي الحالتين يقوم بعيب لأنه يعيق الغير صاحب الحق من الاحتجاج على هذا التعدي.[2]

[1]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، المجلد 2، المرجع السابق، ص854.

[2]- عبد العزيز محمودي وحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2011، ص42.

وتكون الحيازة غير ظاهرة متى باشر الحائز أعمال الحيازة بشكل غير ظاهر، خاصة أمام المالك أو صاحب الحق العيني الذي يستعمله الحائز، فإذا أخفاها اعتبرت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلنية، ومن ثم لا تصلح لأن تكون سببا لكسب الملكية أو الحق العيني أو الحصول على شهادة الحيازة.

إن الحيازة لا تنتج آثارها القانونية إلا من وقت زوال الخفاء، وعيب الخفاء يتصور وقوعه بالنسبة إلى المنقولات (وهي التي يسهل إخفاؤها)، أما العقارات فإنه لا يتصور إخفاء حيازتها إلا نادرا، ولذلك إذا جار الجار على شريط صغير من أرض جاره أدخله في حدود ملكه الذي بنى فيه أو زرعه، لأن أعمال الحيازة أعمال علنية غير خفية، على أي حال فإن الحيازة إذا كانت خفية لا يؤثر فيها حسن أو سوء نية الحائز، ولكن ليس من الضروري لاعتبار الحيازة علنية أن يعلم بها المالك علم اليقين بل يكفي إمكانية استطاعة العلم[1]

يعد عيب الخفاء عيبا مؤقتا مثل عيب الإكراه كما بينا ذلك في موضعه، لأن الحيازة تصبح صالحة لترتيب آثارها القانونية من الوقت الذي يزول فيه العيب أي من الوقت الذي يستعمل فيه الحائز الشيء بشكل علني وظاهر، وإذا كان عيب الخفاء هو عياب مؤقتا فهو أيضا عيب نسبي، فلا يحتج به إلا في مواجهة من أخفيت عنه الحيازة.

ويجب الانتباه إلى أن الحيازة قد تكون علنية عند بدئها ثم تصبح خفية ففي مثل هذه الحالة تعيب الحيازة ويبطل أثرها.

4/ شرط الوضوح (Non équivoque)

شرط الوضوح هو الشرط الرابع الذي نصت عليه المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وهذا الشرط ينصب على الركن المعنوي للحيازة أي على نية التملك لدى الحائز وعليه يمكن القول بأن الحيازة تكون غامضة إذا اشتبه أمرها فيما يتعلق بعنصر القصد ومن ثم تكون غير منتجة لآثرها.

إن عكس الوضوح هو الغموض بحيث يختلط على الشخص معرفة فيما إذا كان يحوز لنفسه أو لحساب غيره، فإذا أعلنت نية الحائز في أنه يحوز لحساب ذاته فقط وليس لحساب الغير، وصار الأمر جليا فتنتج الحيازة آثارها من تاريخ الوضوح، وعلى ذلك فالوارث الذي يحوز شيئا مملوكا له

[1]- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص307.

مع بقية الورثة على الشيوع لا يستطيع التمسك بحيازته في مواجهة الورثة، لأن أمرها التبس عليهم، ولكنه لا يستطيع الاحتجاج بهذه الحيازة على غير هؤلاء الورثة.

ويعتبرعيب الغموض أو اللبس كعيب الخفاء وعيب الإكراه، وبخلاف عيب عدم الاستمرار فهو عيب نسبي فلا يكون له أثر إلا قبل من التبس عليه أمر الحيازة من حيث عنصر القصد.[1]

وهوما تنص عليه المادة 808 فقرة 02 من القانون المدني التي جاء فيها انه إذا كان في الحيازة التباس فلا يكون لها أثر تجاه من التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب

من التطبيقات العملية لعيب الغموض حيازة عين على الشيوع، فيحوزها أحد الملاك على الشيوع، ويباشر عليها الأعمال المادية التي يباشرها عادة من يملك الشيء ملكية مفرزة، فإذا ادعى هذا الشريك أنه حاز العين لحساب نفسه فإن حيازته تكون مشوبة باللبس، إذ أن مباشرته هذه الأعمال لا يفيد بوضوح ما إذا كان الحائز يباشرها لحساب نفسه فقط أم لحسابه وحساب باقي الشركاء على الشيوع.

ثانيا: شروط العقار محل الحيازة

من الشروط الأساسية للحصول على شهادة الحيازة، أن يكون العقار محدد المعالم، وفق قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ،و كذا المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة و تسليمها، و قد نصت على هذه الشروط المادة 39 من 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بحيث يجب أن تكون الأرض محل شهادة الحيازة أرض ملك خاص و أن تقع بإقليم بلدية أو جزء بلدية لم يتم مسحها بعد، و أن تكون بدون سند.

1/ أن تكون ملكية خاصة وبدون سند

يجب أن تنصب شهادة حيازة على أراضي الملكية الخاصة الغير المبنية والتي لم تحرر عقودها، وبالتالي يشترط انعدام سند ملكية العقار موضوع هذه الشهادة، سواء كان هذا السند سندا رسميا أو عرفيا أو عقدا إداريا أو حكما قضائيا أو شهادة الملكية.

جاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 333926 مؤرخ في 2006/01/18 الذي نص على: "حيث أن المادة من قانون التوجيه العقاري تنص على ما يلي: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة

[1]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، المجلد 2ن المرجع 2، المرجع السابق، ص 859

823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية (حيازة) مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

وحيث أن الدعوى الحالية تتعلق بتعرض الطاعن للمطعون ضده في استخراج شهادة الحيازة على أرض محل النزاع، يدفع بملكية الأرض محل بموجب عقد رسمي مؤرخ في 1924/10/15 وحيث أنه وفقا للمادة المذكورة أعلاه فإنها تشترط أن يكون طلب شهادة الحيازة على أرض غير ممسوحة ولا سند لها.

حيث مادام هذا الشرط المذكور في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري غير متوفر في دعوى الحال على أرض محل طلب شهادة الحيازة التي هي ملك للطاعن بموجب عقد رسمي المؤرخ في 1924/10/15 فإن قضاة الموضوع لما أيدوا الحكم المستأنف، القاضي بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع يكونون قد أشابوا قرارهم بعدم انعدام الأساس القانوني وعرضوه للنقض"[1].

كما لا يمكن الحصول على شهادة الحيازة إذا كان موضوعها عقارا تابعا للأملاك العمومية الخاصة والعامة، وكذا الأملاك الوقفية، أما بخصوص التمسك بدعوى الحيازة على أرض تابعة للأملاك الوطنية، فقد ذهبت الغرفة القضائية للمحكمة العليا في قرارها رقم 181645 المؤرخ في 1998/06/24 إلى أنه: "لما قرر قضاة المجلس بأن الحيازة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة فإن هذا التأسيس خاطئ لأنه لا يوجد نص قانوني يتحدث على منع الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والانتفاع بها دون المساس بقواعد التقادم المكسب مما جعل الحيازة قائمة على السند القانوني. وعليه فالدعوى الناشئة من أحد الأطراف التي ترمي إلى حماية الحيازة على أرض يستغلها تابعة للدولة دعوى صحيحة قانونا".[2]

2/ أن يكون العقار واقعا في إقليم بلدية غير ممسوحة

يجب أن يقع العقار المحوز الذي يريد الشخص توثيقه بشهادة الحيازة، في تراب بلدية لم تشملها بعد إجراءات مسح الأراضي بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن

[1]- أنظر قرار المحكمة العليا رقم 333926 المؤرخ في 2006/1/8، المجلة القضائية عدد1، 2006، ص417.

[2]- أنظر قرار المحكمة العليا رقم 181645 المؤرخ في 1998/06/24. أشار إليه: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، هامش رقم 1، ص79.

إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري[1]. ومعنى ذلك يجب أن تكون الأراضي خاضعة لنظام السجل الشخصي ولا يحوز أصحابها سندا قانونيا يثبت ملكيتها، وفي هذا السياق نورد الحكم الصادر عن المحكمة العليا رقم 572238 بتاريخ 2010/01/14 الذي جاء في إحدى حيثياته ما يلي: "وحيث أن قضاة الموضوع لما رفضوا الدعوى بسبب أن ملكية الأرض محل التداعي ثابتة بموجب عقد مشهر، فهم بذلك قد طبقوا صحيح المادة 39 من قانون 90-25 التي تشترط إعداد شهادة الحيازة إن لا يكون للأرض سند، وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة، مما يجعل الطعن غير مؤسس يتعين رفضه"[2].

وبمقتضى نص المادة 21 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011[3] الذي أدخل تعديلا فيما يخص إعداد شهادة الحيازة، فبموجب هذا النص يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية تسليم شهادة صريحة يسلمها المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتوقف عن إعداد شهادة الحيازة على مستوى القسم من البلدية المعنية إثر إخطار مدير مسح الأراضي الولائي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم.

وعليه يتطلب من المدراء الولائيين امسح الأراضي العمل وفق ما جاء في هذا النص القانوني الجديد كما يرجى من المحافظين العقاريين فيما يخصهم، التأكد من أن شهادات الحيازة المقدمة للإشهار لا تتعلق بعقارات واقعة في أقسام هي في طور المسح[4].

ثالثا: الشروط الخاصة بالمدة

طبقا لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 فإن مدة تقدر بسنة واحدة، وهي مدة قصيرة جدا. وقد أجابت الدكتوراه غنيمة لحلو في مقال لها حول الأسباب التي دعت المشرع إلى

---

[1]- إن هذا الشرط تم تأكيده من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية وذلك بموجب التعليمة رقم 6174/6146 المؤرخة في 12 أوت 2006 التي تتعلق بإعداد شهادة الحيازة –إنجاز مسح أراضي عام، والتي جاء فيها:"... يستفاد من إجراءات إعداد شهادة الحيازة في أقسام بلدية لم تنطلق فيها عمليات مسح الأراضي سواء كان ذلك في الوسط العمراني أو الريفي".

[2]- أنظر قرار المحكمة العليا رقم 572238 بتاريخ 2010/01/14 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 2011/07/20.

[3]- أنظر القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 2011/07/20.

[4]- أنظر التعليمة رقم 8569 المؤرخة في 25 أوت 2011 التي تتعلق بإعداد شهادات الحيازة –المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

اختيار أجل سنة لمنح شهادة الحيازة قائلة: "إذا كان الهدف من شهادة الحيازة هو العمل ضمن إطار التنظيم العقاري على مساعدة الحائز على الأرض ومالكها للخروج من هذه الوضعية الصعبة التي يوجد فيها بسبب عدم قدرته على إثبات صفته بواسطة تقديم الدليل أس سند إلا أننا لا نجد ردا على تساؤلنا حول اختيار أجل سنة، إذ حسب ما ادعت به السلطات العمومية، يبدوا ثابتا ضمن هذه الفرضية في وجود ما يعرف بالملكية التقليدية المنتقلة خارج الأشكال والإجراءات الواردة في القانون أن تمارس حيازتهم ضمن فترة أطول، وفي حقيقة الأمر يسمح هذا الميعاد لأشخاص آخرين من تسوية وضعيتهم التي تعتبر من الناحية القانونية غير واضحة لذلك فإن شهادة الحيازة في نهاية المطاف تعد بمثابة الحل الأمثل للمشاكل المترتبة عن العمليات الغير القانونية والتي أبرمت خرقا للقانون"[1].

كما اعتبر القاضي حمدي باشا عمر أن اختيار المشرع أجل سنة يرجع إلى الوضعية العقارية غير المتلائمة مع متطلبات التنمية الفلاحية، والبناء التي تنوي السلطات العمومية إعطاءها دفعا خاصا، تشكل عائقا كبيرا للمواطنين المعنيين للقيام ببعض أعمال التسيير التي من شأنها تحسين قيمة أملاكهم[2].

يبدو أن هذه الأسباب التي بررت بها الدكتورة غنيمة لحلو والقاضي حمدي باشا عمر مقنعة نوعا ما، لكن إذا نظرنا إلى الآثار الخطيرة التي ترتبها شهادة الحيازة والتي تصل إلى حد الممارسة الفعلية لحق الملكية، فالحائز المتحصل عليها يعامل معاملة المالك الحقيقي طبقا لنص المادة 43 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وعليه فإن هذه المدة غير كافية للتحقق والتأكد من شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني، إن كانت ممارسة فعلا حسب المعايير القانونية، وذلك لكون شهادة الحيازة عي مجرد إجراء إداري، لا يملك فيه رئيس البلدية صلاحيات واسعة للتحقيق في الحيازة ومدى مطابقتها لمقتضيات القانون وهذا عكس القاضي الذي له هذه الصلاحيات، ولعل هذا دفع بالمشرع إلى النص على عقوبة جزائية في المادة 46 من قانون التوجيه العقاري، وذلك لمن يحصل على شهادة الحيازة بغير وجه حق عن طريق التصريح والشهادة الكاذبة أو عن طريق التحايل.

[1]- غنيمة لحلو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، الجزء 02، 2004، ص154.

[2]- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص82.

رابعا: الشروط الشكلية

وهي أن تخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والشهر العقاري حيث تودع بالمحافظة العقارية في نسختين تتضمن هوية الشخص أو هوية الأشخاص المعنيين، وتعيين العقار تعينا دقيقا وعند الاقتضاء الحصص في الشيوع. إلا أن الشهر فضلا على أنه ليس ناقلا للملكية فهو ليس له دور تحصيني بمعنى أنه لا يحول دون الطعن في هذه الشهادة الإدارية المحررة خلافا لأحكام القانون من أجل إبطالها لكونها سندا إداريا قانونيا رسميا بمفهوم المادة 39 من قانون التوجيه العقاري[1].

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة الحيازة

بالرجوع إلى قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري [2]وكذا المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة وتسليمها ال[3]محدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري نجد أنه بعد تتوفر كامل الشروط التي سبق التطرق في الفرع الأول في طالب شهادة الحيازة، يقوم هذا الأخير بتحديد معالم العقار ومساحته وغيرها في عريضة تقدم إلى رئيس البلدية، التي يقع العقار في دائرة اختصاصها حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحيازة وتسليمها، بعد قيامه بإجراءات التحقيق والتحري.[4]

وقد نص المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وتتمثل إجراءات إعداد شهادة الحيازة في تقديم الملف إلى البلدية وذلك طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة وتسليمها يقدم طالب شهادة الحيازة إلى البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ملفا يتكون من عريضة تتضمن البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه، مساحته، حدوده، ووضعيته وعند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها، مع تعيين المستفيدين.

---

[1]- محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، المرجع السابق، ص289.

[2]- أنظر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الرجع السابق.

[3]- أنظر المرسوم رقم 91-254 المتضمن كيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق.

[4]- عائشة كعباش ، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، المرجع السابق، ص286،287.

يجب أن تكون العريضة مرفقة بتصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254، ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة، وتوقيعا مصادقا عليه من صاحب أو أصحاب العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أن الشخص الذي سيحصل على شهادة الحيازة يمارس الحيازة بحسن نية، ويبينون مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء في حالة انتقال الحيازة، بالإضافة إلى شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة، وشهادة عدم المسح تستخرج من مديرية مسح الأراضي، ومخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها، وتقرير الخبير العقاري بالإضافة و دفع مبلغ مالي وعند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما ويودع الملف كاملا في أمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وفي إعداد شهادة الحيازة، يميز المشرع الجزائري بين إجراءين هما الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي، يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري عملا بالمادة الثالثة وما يليها من المرسوم رقم 91-254، وهما يشتركان في الشروط والبيانات الواجبة الإتباع، وفي اشتراط تقديم طلب في كل منهما، إلا أنهما يختلفان من حيث مدى اشتراط أجل معين لتقديم الطلب، وكذلك فيما يخص كيفية المبادرة به.

وقد اعتبر الأستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة أن الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، يتمثل في كون الحائز ملزما بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحيازة، هذا فيما يخص الإجراء الجماعي، أما في الإطار الفردي فيضيف أن الحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين، ولكن يقدمه متى شاء للبلدية ولا يسقط حقه في ذلك، إلا إذا تعرضت عناصر الحيازة المنصوص عليها في المادة (413 من قانون الإجراءات المدنية) السابقة والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حاليا[1].

إن شهادة الحيازة يختص بتحريرها وإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا[2]، فطبقا لنص المادة 07 وما يليها من المرسوم رقم 91-254 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، ويسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2003، ص135.

[2]- أنظر المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن لتوجيه العقاري، المرجع السابق

المرجع الذي سجلت فيه العريضة. يخطر عند اللزوم صاحب العريضة، خلال الثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.[1]

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بنشر مستخلص من العريضة خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة، عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات ، ويمكن لكل شخص له حقوق يريد أن يستظهر بها على العقار محل الطلب أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال مدة شهرين من تاريخ اللصق أو النشر في الصحافة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مهلة الخمسة عشر يوما، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، ويبين أن العقار المعني لا يتبع الأملاك الوطنية[2]، وعلى رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك.

في حالة الاعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتوفيق بين طرفين ولا يعتبر هذا الإجراء وجوبيا لأن القانون والتنظيم المتعلقين بشهادة الحيازة لم يقررا ذلك، وإنما لم يتم التوفيق بينهما يتم تحرير محضر بعدم الصلح، ويتم توجيه الطرفين إلى التقاضي، لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع مع حفظ الطلب والاعتراض.

في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيازة، سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من أطراف آخرين في الآجال المحددة في المادتين 10 و11 من المرسوم رقم 25-491، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال، محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض، ويعد مباشرة وبدون تأجيل شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254[3].

ونصت المادة 40 من قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري على الآتي: "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو

[1]- أنظر المادة 07، 10،11،08 من المرسوم 91-254 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق

[2]- أنظر القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 الصادرة في 1990/12/12.

[3]- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 91-254المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق

الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة".

كما نصت المادة 15 من المرسوم رقم 91-254 على ما يلي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة".

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيه الضرائب، وهذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية[1]، حيث تسجل شهادة الحيازة خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها وذلك طبقا للمادة 59 و60 من قانون 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل.

يتم شهر شهادة الحيازة بعد أن يتم إيداعها في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[2]، بحيث يقوم المحافظ وتحت قيام مسؤوليته الشخصية، بالتحقق من صحة المعلومات الموضحة في الشهادة، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة، تعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار، كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر[3].

وقد تدخلت مديرية أملاك الدولة تماشيا مع هذه الأحكام بموجب عدة مذكرات[4]، لحث المدراء الولائيين لمسح الأراضي، والمحافظين العقاريين كل فيما يخصه بضرورة التأكد أن شهادات الحيازة المقدمة للإشهار لا تتعلق بعقارات واقعة في أقسام في طور للمسح خرقا للقانون لتجنب تحرير شهادات الحيازة على أملاك في مناطق غير معنية بهذا الإجراء تحت طائلة البطلان[5].

---

[1]- أنظر المادة 39 /4 من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

[2]- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، المرجع السابق، ص286ومايليها.

[3]- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص146، وعمرحمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص90.

[4]- أنظر المذكرة رقم 01-385 مؤرخة في 1993/01/22 الصارة عن إدارة أملاك الدولة التي تتعلق بتحرير شهادة الحيازة على عقارات غير واقعة بأقسام هي في طور المسح.

- أنظر المذكرة رقم 8569 مؤرخة في 2011/08/25 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة تتعلق بإعداد شهادة الحيازة

[5]- محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، المرجع السابق، ص293.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة في الفرع الأول ثم المنازعات الناجمة عنها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الآثار المترتبة تسليم شهادة الحيازة

تعد شهادة الحيازة سند غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار وترتب لصاحبها جملة من الآثار، والمكنات القانونية يمكن إيجازها في النقاط التالية:

شهادة الحيازة اسمية، فإذا توفى صاحبها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم.

علما أن شهادة الحيازة تعد على أساس فريضة، وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون.[1]

يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك المادة 831 من القانون المدني، لا تطبق عليه والتي نصت على أنه (ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه)، لأن الفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 254/91، أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن حيازي عقاري من هيئات القرض (مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص)، ضمانا لقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل الموسم الفلاحي أو مشروع بناء على مجه الخصوص، إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري على الرغم من أن المادة 884 من ق م توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز يعامل معاملة المالك،[2] ويستطيع أن يطالب برخصة بناء أو رخصة التجزئة طبقا

[1]- حازم غزاوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،، جامعة الحاج الأخضر باتنة، السنة الدراسية 2009-2010، ص 101.

[2]- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، المرجع السابق، ص287؛ ص288.

للمادة 43 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، حيث نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، و هذه شهادة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية في القانون، يصرح أنه ومع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي يحق لمن يحوز قانونا شهادة حيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي، كما يمكنه أيضا التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 254/91، للمطالبة بعد انقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب.

ولا يمكن للشركاء المشاعين إيقاف حالة الشيوع إلا من أجل القسمة بالنسبة للأراضي الزراعية، بمعنى آخر أن إيقاف حالة الشيوع لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابل للقسمة العينية[1].

أما في حالة استحالتها، فإن الشيوع يبقى إجباري نظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم 254/91 وثم لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء.[2]

في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة ويقصد بها دعوى الاستحقاق (دعوى تثبيت الملكية) لإلغاء شهادة الحيازة، فإن الرهن الذي يكون قد أنشأت لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا تطبيقا لمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطالب بتسجيل اسمه في سجل الفلاحة وبالتالي الحصول على بطاقة فلاح مهنية –طبقا للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25، الذي يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة فلاح المهنية،

بعدها يتم تسجيل الشهادة بصفة مؤقتة في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوما، وبعدها يقوم بعملية التأشير، وعند انتهاء هذه المدة تسجل في سجل الإيداع النهائي، ويتعين على المحافظ العقاري، إعداد مجموعة البطاقات العقارية الشخصية المتضمنة شهادة الحيازة، وذلك طبقا لأحكام المادتين 113، 114 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

[1]- عمر حمدي باشا،نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،ط2،دار هومة، الجزائر، 2001 ص99.

[2]- حازم غزاوي،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص101، ص101.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة

إن نسبة عالية من المنازعات التي تدور في ساحات المحاكم تتعلق بنزاعات عقارية، والحيازة تأتي على رأس قائمة المنازعات، فالواقع العملي يشهد تزايدا متتابعا في المنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة، وقد تبلغ هذه المنازعات درجة الجريمة الجنائية في بعض الأحيان وينتج عنها عواقب وخيمة، وقد تتوقف عند حدود النزاع المدني فقط في أحيان أخرى، وعليه سنتطرق إلى المنازعات في شهادة الحيازة سواء أثناء تحريرها والتي يختص بها القضاء العادي، أو بعد تحريرها والمطالبة بإلغائها وإبطالها والتي يختص بها القضاء الإداري.

أولا: المنازعات في مرحلة تحرير شهادة الحيازة

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع الطلب بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان بلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين وبنشر في جريدة يومية وطنية على نفقة صاحب العريضة، ويمكن لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب الشهادة أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظته خلال هذه المدة. وقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد عقد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه: "في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع".[1]

يتضح من هذه المادة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى توجيه الأطراف المتنازعة إلى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري للمحكمة للواقع بدائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحيازة، وتعتبر البلدية في هذه الحالة مدخلة في الخصام من طرف رئيسها، والاحتجاج قد يكون حول حيازة الحائز، سواء تعلق النزاع بتخلف أحد أركان الحيازة (الركن المادي، الركن المعنوي)، أو عدم تحقق مواصفاتها، أو كونها عرضية أو معيبة بأحد العيوب، أو إذا كانت الأرض محل طلب شهادة الحيازة مبنية.

يتعين على القاضي أن يراقب مدى توافر الحيازة المستمرة الهادئة والعلنية وغير المشوبة بلبس. وفي حالة توافر شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 832 من القانون المدني ينبغي التأكد من انعدام سند ملكية للعقار موضوع هذه الشهادة،

[1]- عمر حمدي باشا،نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص100.

في حالة ما إذا قدم الشخص اعتراضا على تحرير شهادة الحيازة، وأودعت بسجل خاص بذلك، ينبغي على القاضي أن يتأكد فيما إذا تم تسوية الخلاف المطروح بين مقدم العريضة والمعترض من عدمه ويثبت ذلك بموجب محضر رسمي موقع عليه من قبلهما ومن رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا تبين له قيام اتفاق بينهما وبالرغم من ذلك قام الشخص المعترض برفع دعوى قضائية بشأنها ملتمسا إبطالها، تقع دعواه تحت طائلة عدم قبول للصلح الواقع بينهما بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أضفى على اتفاقهما الطابع الرسمي باعتباره ضابطا عموميا[1].

ثانيا: المنازعات بعد تحرير شهادة الحيازة

شهادة الحيازة، باعتبارها قرارا إداريا يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخضع لرقابة القاضي الإداري، وذلك تحت طائلة الاختصاص المعقود بموجب المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد أكدت المحكمة العليا في عدة قرارات أن إلغاء شهادة الحيازة هو من اختصاص القضاء الإداري وليس العادي. وعليه فإن المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في النزاعات التي تكون البلدية طرفا فيها وتكون البلدية مسؤولة عن أخطاء رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 144 من قانون 11-10 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية[2].

وعليه يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للمطالبة بإلغاء شهادة الحيازة التي استفاد منها المدعى عليه، مع المطالبة بالتعويض المناسب نتيجة الأضرار التي لحقت به لكون العقار محل الحيازة مملوكا للمدعي بموجب سند ملكية محرر ومشهر، أو أنه واقع منطقة ممسوحة، حيث أنه لا يمكن تسليم شهادة الحيازة في الأراضي الممسوحة ولا بخصوص أراض لها عقود محررة، فإن إعدادها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يعد من قبيل تجاوز السلطة وخرق للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

و يمكن للمالك أيضا أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري أما م المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر، إذا قام المحافظ العقاري بشهر شهادة الحيازة على خلاف ما أقرته المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كقيامه بشهر شهادة الحيازة على أرض تابعة للأملاك، أو شهرها رغم وجود سند مشهر من قبل الوطنية أو كانت محررة على أرض شملتها

[1]- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،المرجع السابق، ص364.

[2]- أنظر القانون رقم11-10 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 37، الصادرة سنة2012.

عملية مسح الأراضي، فيكون المحافظ العقاري في هذه الحالة مسؤولا عن إشهاره لشهادة حيازة عقار واقع في منطقة ممسوحة أي خاضعة لنظام الشهر العيني، بمعنى أن هذا العقار له بطاقة عقارية موجودة لدى المحافظة العقارية ودفتر عقاري لدى مالكه، ومتى كان ذلك فإن المحافظ العقاري ارتكب خطأ عدم القيام بالرقابة على قانونية الانتقال العيني بين الأفراد ويعتبر تصرفه قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء كما أشارت إلى ذلك المادة 24 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح وتأسيس السجل العقاري[1].

إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري فإن جدوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضرور رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية والمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم فللدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض[2].

تقوم مسؤولية الإدارة التعويضية عن قراراتها الغير المشروعة التي تخالف القانون ولصاحب الشأن أن يقيم دعواه التعويضية بصورة مستقلة عن تلك الأضرار التي لحقت به، وله أن يجمع بين عوى الإلغاء وطلب التعويض في دعوى واحدة يكون الطلب الأصلي هو إلغاء القرار المخالف للقانون، وطلب التعويض هو طلب تبعي باعتباره خطأ إداريا يحكم له بالتعويض.

كما يشترط لقبول دعوى التعويض استعمال المدعي حقه في الدعوى الإدارية ضمن الآجال المحددة قانونا، فيجب على المتضرر أن يرفع الدعوى في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وذلك طبقا لنص المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

---

[1]- أنظر نص المادة 24 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على الآتي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

[2]- أنظر نص المادة 23 من الأمر 75-74 التي نصت على أن: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في خالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

بالإضافة إلى الشروط السابقة اشترط المشرع في الأمر 75-74 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، في نص المادتين 14 و86 منهما على وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى في حال تعلقها فسخ أو إلغاء أو نقض الحقوق العقارية، ويكون ذلك أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري لا يكون مسؤولا عن شهر شهادة حيازة عقار في منطقة غير ممسوحة، وذلك حتى لو كانت مملوكة للغير بعقد رسمي ومشهر، وفي حالة إلغاء شهادة الحيازة فإن المالك الحقيقي ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز لفائدة الغير بحسن النية في حدود الصلاحيات التي خولها له القانون ولا سيما البناء والرهن لأن إلغاء شهادة الحيازة من طرف القاضي الإداري لا يكون بأثر رجعي، حيث نصت المادة 45 من قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري على الآتي: "لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقض رهن عقار، لإعادة النظر في التراتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته.

يترتب على الحصول على شهادة الحيازة مباشرة الحائز لأعمال مادي، فيتمكن من الاستعمال والاستغلال للعقار كما لو كان صاحب الحق، وبالإضافة إلى هذه السلطات فإن شهادة الحيازة تعد شرطا لابد منه لاستفادة أي شخص من إعانات الدعم لبناء سكنات ريفية، فنتج عن هذه السلطات الواسعة عدد لا يستهان به من شهادات الحيازة المزورة، وقد تم تسجيل العديد من حالات الاعتداء على الممتلكات العامة والخاصة، حيث تم تحرير شهادات حيازة حولت قطعة فلاحيه تابعة للدولة إلى أملاك شخصية لمستفيدين من السكن الريفي، كما تم الاستحواذ على قطع أرضية تابعة لبلديات غير البلديات التي يود أصحابها إعداد شهادات حيازة، وقد تورط في قضية تزوير شهادات الحيازة موظفون بالبلدية، وكذا إطارات بالمحافظة العقارية، وذلك عن طريق استغلال المنصب ومن أجل الاستيلاء على حقوق الغير دون وجه حق.[1] وهذا ما أشارت إليه المادة 46 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في هذا الشأن على ما يلي: "يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج، كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إشهادا غير صحيح أو استظهار أوراقا أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة الحيازة، أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة، ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و5000 دج كل شخص عطل أو ومنع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

[1]- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، المرجع السابق ،ص 293 وما يليها

المبحث الثاني: التحقيق العقاري كأساس لإثبات الملكية العقارية الخاصة

إن هذه العملية هي وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، وحل مشكل إثبات الملكية العقارية بالنسبة للخواص بعدما تسبب عقود الشهرة الكثير من المنازعات وإلغائها بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 صراحة دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون 02/07 الذي ألغى المرسوم رقم 352/83المتعلق بأحكام الشهرة والتقادم المكسب للملكية.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب وهي كالتالي المطلب الأول نتناول فيه مفهوم التحقيق العقاري، ثم الإجراءات إعداد وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في المطلب الثاني ،وأخيرا في المطلب الثالث المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وتسويتها.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

في هذا المطلب نتطرق فيه إلى التعريف التحقيق العقاري في الفرع الأول، ثم شروط المتعلقة بالتحقيق العقاري في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

لقد وردت العديد من التعريفات للتحقيق العقاري نذكر منها:

التحقيق العقاري على ضوء أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هو "مجموعة إجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناءا على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمال ميدانية غرضها المعينة المادية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيازة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية"[1].

يؤخذ على هذا التعريف أنه ركز على الإجراءات دون الأهداف مع العلم أن هذا القانون جاء من أجل إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة وهي نقطة مهمة جدا.

إن المشرع الجزائري من خلال هذا القانون لم يعط تعريفا جامعا لتحقيق العقاري بل اكتفى بتحديد شروطه وإجراءاته فقط من خلال نص المادة 04 منه والتي أتاحت لكل شخص طبيعي، أو معنوي، أن يمارس حيازة على عقار لم يخضع لأجراء المسح بعد، وبدون سند أو للمالك الذي بيده سند ملكية محرر قبل مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، سواء بنفيه أو بواسطة شخص آخر، أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية يوجه إلى

[1]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية، المرجع سابق، ص 189.

مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للأملاك العقارية التي هي محل الحيازة. إلا أنه من خلال نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147[1] المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات عرف التحقيق العقاري كالآتي:

"يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات التصريحات، أو الوثائق الضرورية، لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها، ودراستها في عين المكان على مستوى الحفظ العقاري، ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى".

كما عرف على أنه: "بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة، والشهادات المستسقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع، والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء.

فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات وتتحقق 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، يعتد ويحتج به على الجميع، وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبها أن يمارس حقه بصفة تامة[2]. ويتبين لنا أن المشرع لم يعط التحقيق العقاري شاملا ضمن القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ولا ضمن مرسومه التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وإنما قام بتحديد الأهداف المرجوة منه، الشروط ومجال تطبيقه، الإجراءات التي تمكن الحائز من الحصول على سند[3].

لقد ذهب البعض إلى تسمية التحقيق العقاري بالمسح بناءا على الطلب[4]، لأن التحقيق العقاري هو إجراء اختياري يقوم الحائز فيه بتقديم طلبه ويشكل الأملاك العقارية الخاصة التي لم يتم مسحها بعد ويسلم فيه سند الملكية إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي، إذ أنه جاء بهدف تطهير

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08-147،المؤرخ في : 19 ماي 2008 ،يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية، العدد 26.

[2]- عمر حمدي باشا، اليات تطهير العقارية الخاصة، المرجع سابق، ص125.

[3]- محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى 2011، 2012، منشورات بغدادي، الصفحة 125، 124.

[4]- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر،بدون طبعة، سنة 2009.، ص17.

الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة[1]، وهو يتم بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي ويعد تمهيدا لها، ويعمل على ربح الوقت بالنسبة للجنة المسح العام للأراضي لاحقا أي بعد تسليم الحائز سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: شروط العقارات الخاضعة للتحقيق العقاري

تنص المادة 02 القانون 07-02 المتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

وقد نصت في ذلك المادة 03 من قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

نصت التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27: "تطبق أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 على العاقرات الواقعة في الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

يتبين من النصوص القانونية السابقة أن إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري ينطبق بدون تمييز على كل العقارات التي لم يشملها المسح العام في إطار الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، بالإضافة إلى العقارات التابعة للأملاك العقارية الخاصة، كما يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية، أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961، والتي رغم كونها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت طابعها الحيني منذ أكثر من خمسين عاما ابتداء من تاريخ تقديم الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من هذا القانون.

[1]- مخلوف بوجردة، شرح القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، نشرة القضاة، العدد 63، ص274.

أولا: أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تمسها عملية المسح

يتم إجراء التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، حيث يسمح لاحقا بربح معتبرا للوقت، والتي ستتم بسهولة تامة[1]، ويمكن اعتبار هذه العملية أنها مسح أراض مسبق تساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، ويمكن وصفها أيضا بمسح أرض بناء على طلب يجيز للملتمس أن يطهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير نسبيا[2]. وهذا أمر منطقي كون أن العمليتين (المسح والتحقيق العقاري) مرتبطتان، فهما وجهان لعملة واحدة بما يكفي تطهير الملكية العقارية في كل من النظامين العيني والشخصي.

ثانيا: أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة

في ظل غياب عملية مسح الأراضي في إطار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 فإنه يتم إعداد التحقيق العقاري في كل الأراضي الغير الممسوحة باستثناء الأراضي التابعة للأملاك الوطنية سواء كانت أملاكا وطنية عمومية أو أملاكا خاصة[3]، بما فيها أراضي العرش إعمالا لنص المادة 3 من قانون 07-02 المؤرخ في 2002/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذا المادة 04 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها بأن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة. الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة التقادم، ولا للحجز ما عاد المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية"[4].

[1]- أنظر التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص2.

[2]- تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، اقريل 2007، ص37.

[3]- نصت في هذا الشأن التعليمة رقم 03200 المؤرخة في 2012/03/26 تتعلق بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب مجهول الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[4]- الفقرة 02 من التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

كذلك بالنسبة للأملاك الوقفية فإنها غير معنية بإجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تطبيقا لقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم.[1]

ثالثا: ألا يكون للعقار سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

توضح المادة 2 في فقرتها الثانية من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أن هذا الإجراء يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، غير أن هذه الفقرة غامضة لأنه مما لا شك فيه أن العقارات التي ليس لها سندات ملكية هي وحدها المعنية بهذا الإجراء مادام القانون الجزائري لم يعرف هذه الفئة من المالكين بدون سندات ملكية[2].

إن سندات الملكية المحررة إبان فترة الاحتلال الفرنسي أحدثت تغيرات جذرية على الملكية العقارية في الجزائر، ونتائجها ما زالت قائمة إلى يومنا هذا، غير أن هذا الاستثناء الوارد في نص المادة 02 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لم يحدد طبيعة هذه السندات مما يجعل الأخذ بها على سبيل الإطلاق سواء كانت سندات رسمية أو عرفية لأنها تفتقد إلى الدقة، ولا تتضمن أغلبها البيانات الأساسية، وبذلك فهي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ولا تتمتع بالحجية المطلقة في الإثبات.

أن الغرض المتوخى في الأخذ بهذه السندات خلال عملية التحقيق، أنها ليست بالسندات المعترف بها إداريا في عملية الشهر المباشر للملكية، على عكس بقية السندات التي تشهر مباشرة لدى المحافظة العقارية، ومن جهة أخرى ميزة هذا النوع من العقود بكونها غير دقيقة البيانات كالمساحة والحدود إضافة إلى التغيرات الكبيرة التي مست العقارات خاصة الحضرية منها مما يجعل من حجية هذه العقود نسبية يمكن الأخذ بها في عملية التحقيق العقاري[3].

---

[1]- قرار المحكمة العليا رقم 188432 المؤرخ في 1999/09/29، الاجتهاد القضائي لسنة 2004، عدد خاص، ج01، ص143.

[2]- نذير بيوت ، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخوص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 "مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 3، 2010، ص22.

[3]- علاء الدين عشي، "ضبط الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري، "مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، العدد 2، 2007، ص52.

وتعتبر من السندات المحررة قبل 1961 القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر. بالإضافة إلى 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[1].

المطلب الثاني: الإجراءات إعداد وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تمر عملية معاينة العقارية عن طريق التحقيق العقاري بمجموعة الإجراءات التي اقرها المشرع الجزائريين تبدأ هذه الإجراءات بوضع طلب التحقيق مرورا بمرحلة جمع الوثائق القانونية والتقنية اللازمة قبل الخروج إلى الميدان والت تسمح بتعين العقار المعني بالتحقيق وتحرير المحضر نهائي تندرج فيه نتائج التحقيق العقاري ينتهي بتسليم سندات الملكية.

في هذا المطلب نتناول فيه الإجراءات التقنية والقانونية في الفرع الأول، ثم الإجراءات الميدانية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الإجراءات التقنية والقانونية

وفيها يتم فتح التحقيق العقاري حيث تنص المادة 06 من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

بناء على هذا النص نميز حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، الحالة الأولى تخص فتح تحقيق عقاري فردي حينما يصدر الطلب من أحد الخواص، يرمي إلى تسوية سند ملكيته، والحالة الثانية تخص فتح تحقيق عقاري جماعي حينما يبادر إلى إجرائه الوالي ويشمل إقليما معينا، ويتبع بفتح عملية تحقيق جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية.

[1]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص257 و258.

التحقيق العقاري الفردي هو عبارة عن إجراء يتم بناء على طلب صاحب حق معين، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا في أي وقت، حيث يمكن صاحب العقار الذي لم تصله بعد أعمال مسح الأراضي، والذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 يتعين تحيينه، أو لا يحوز أي سند ويمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر، ويطالب بحق الملكية فيه، له أن يطلب فتح تحقيق عقاري من أجل العمل على إثبات حقه في الملكية والحصول على سند ملكية.

يعتبر طلب فتح تحقيق عقاري الخطوة الأولى، والتي ينبغي أن تأتي من جانب المالك أو الحائز الذي يقرر ويختار تطبيق عملية التحقيق العقاري من أجل الحصول على سند ملكية، وهذه الخطوة تكون بواسطة طلب يتقدم به ذو الصفة الذين عينهم القانون، ولا بد أن تتوفر في هذا الطلب شروط شكلية وجوهرية، وهذه الخطوة تكون بواسطة طلب يكون كتابيا، يودع ويسجل بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بطالب فتح التحقيق إضافة إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار محل الإجراء.

لقد استلزم المشرع في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية أن يتضمن طلب فتح تحقيق عقاري المعلومات المتعلقة بتعريف هوية طالب فتح التحقيق العقاري بدقة متناهية وحالته المدنية وعلى الصفة إذا كان مقدم الطلب هو المالك نفسه أو وكيل وتختلف هذه المعلومات بحسب ما إذا كان طالب فتح تحقيق شخصا ذاتيا أو شخصا معنويا فإذا كان شخصا ذاتيا بيان ما يلي: الاسم وتاريخ ومكان الازدياد وغيره[1].

يجب أن تتضمن طلب فتح تحقيق عقاري الفردي البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار موضوع الطلب وهذه المعلومات ينبغي أن تكون دقيقة وصريحة وقد نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية من بينها وصف العقار وضبط حدوده وتعينه تعينا دقيقا

وعملا بالمادة 04 فقرة 3 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فإنه يوجه المعني طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، مرفقا بالوثائق المبنية في المادة 03

[1]- أنظر التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-2008/05، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وتتمثل هذه الوثائق في:

-مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام.

- وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها، كسند ملكية معد قبل 1961، أي وثيقة تثبت الحيازة (كشهادة الحيازة، أو أي شهادات إدارية أخرى أو الشهادات الجبائية التي يمكن أن تكون لدى الحائز والتي يمكن أن تدعم ادعاءاته).

يقوم مدير الحفظ العقاري بتسجيل الطلبات المسلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم، على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وتدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، يترتب على هذا التسجيل تسليم وصل، ويفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه في السجل الخاص.

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب من جميع الجوانب، (ملك فردي أو في الشيوع، العقار غير تابع للأملاك الوطنية أو الوقفية)، يتعين التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص ميح الأراضي، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب ويبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا، ويتم نقل المقرر إلى علم الجمهور عن طريق تعليقه في مقر البلدية والأماكن العامة، ويتعين التحقق من تعليقه في الأماكن المقررة بحيث يتم ضمان إشهار واسع له لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.[1]تعتبر عملية الإشهار من بين الوسائل الإجرائية التي اعتبرها المشرع بمثابة ضمانة قانونية للغير حتى تمكنه أن يتدخل في الوقت المناسب قصد المطالبة بحقوقه على العقار، كما أن هذه الخطوة مهمة سواء بالنسبة لطالب التحقيق أو الإدارة.

يتم تحرير محضر تعليق ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل إلى مدير الحفظ العقاري إشعارا باستلام المقرر ومحضر التعليق. ويتم تعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر

[1]- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 2008/05/19، المرجع السابق.

يبين فيه انطلاق التحقيق العقاري، ويسلم أمر بالخدمة وأمر بمهمة للمحقق الذي يتعين عليه التأكد من مطابقة الأشكال التنظيمية.[1]

لقد أوجبت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على الوالي أن يحدد بقرار المنطقة او المناطق الإقليمية المعنية بالعملية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشر يوما –على الأقل-التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، والتي هي نفس وثائق طلبات التحقيق الملتمس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتوات بها، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية[2].

كما يكون قرار الوالي، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق لمدة شهر قبل بداية فترة استقبال الملفات بمقر كل بلدية معنية. ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، والأوقاف، والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق[3].

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعارا بالاستلام: إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية، ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاهن يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غصون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

---

[1]- الفقرة 3/1/1/4 من التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

[2]- أنظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري تسليم سندات الملكية على ما يلي: "في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعي في صلب النص المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، ينشر قرار المالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود لإدارية للولاية".

[3]- أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-147،المرجع السابق

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أوجب بأن تقدم طلبات فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية منفردة، بالنسبة للعقارات التي يسري بشأنها هذا الإجراء والتي شملها قرار الوالي، وتسلم الطلبات في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية.

يفتح سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم بقيد طلبات فنح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق، ويتح أيضا سجل الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري[1].

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147 يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم المشار إليه أعلاه والتي سبق لنا دراستها[2].

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية

فيها يتم سير التحقيق العقاري، وهي مرحلة تعنى بالتنقل إلى الميدان للتعرف على الحدود وسماع الشهود والجيران بصورة علنية وحضوريا لتنتهي مهمة المحقق حين اتخاذ مقرر الترقيم وتتمثل فيما يلي:

أولا: جمع ودراسة الوثائق

يجب على المحقق العقاري أن يقوم بأعمال تحضيرية قبل الخروج إلى الميدان، وتتمثل هذه الأعمال في جمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة، والتي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهل فيمي بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار/ لأجل ذلك، يجري المحقق أبحاثا في الأرشيف الموضوع لأجل ذلك، يجري المحقق أبحاثا في الأرشيف والمخططات التي يضعها مديريه في متناوله، وقد نصت عليها التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، ومعاينة حق الملكية وكذا

[1]- الفقرة 2/2/1/4 من التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص6.

[2]- تنص المادة 09 من المرسوم السابق على ما يلي: "يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلم الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكور في المادة 07 أعلاه".

كتيب تقنيات التحقيق العقاري الصادر عن مديرية أملاك الدولة ومن بينها مخططات ومحاضر كمخطط البلدية، ومخطط أقسامه وغيره

وتعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل التي تمر بها معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، وتكمن أهمية هذه المراحل في الكشف عن علاقة طالب فتح التحقيق العقاري بالحق المراد التحقيق فيه، وبذلك فهي عميلة قانونية أكثر منها تقنية.

وقد يترتب عن عملية التحقيق العقاري بروز عدة منازعات بين الأشخاص، وتعتبر إمكانية المنازعة في عملية التحقيق العقاري من أهم الآليات القانونية الرامية إلى حماية حق الملكية والحقوق العينية المتفرغة عنها، وذلك منذ تقديم طلب التحقيق العقاري إلى غاية آخر مرحلة، والمتمثلة في تسليم سنن الملكية.

ثانيا: التنقل إلى الميدان لإجراء التحقيق العقاري

يباشر التحقيق العقاري محقق يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، الموضوعين تحت سلطته والتابعين لسلك المفتشين على الأقل أو لسلك يعادله، وذلك بمقتضى نقرر من وزير المالية، ويبدأ التحقيق العقاري بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة وانطلاقا من الوقت الذي يعين فيه المحقق والذي يبلغ له المقرر، ويضطلع بالمهمة المسندة إليه ويصبح محميا بموجب القانون"[1]، وقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "يقوم المحقق العقاري في تاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني.[2]

كما نصت المادة 05 من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على الآتي: "يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت.

[1]- نصت المادة 09 من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه: "يتم إجراء التحقيقات تحت سلطة ومراقبة مسؤول صالح الحفظ العقاري الولائي يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

[2]- شهيناز بن بوعيشة ، التحقيق العقاري في النظام القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراء علوم تخصص القانون الخاص؛ جامعة الجزائر1 ، كلية الحقوق ، السنة الدراسية 2017-2018ص 75،ص 76 ،ص78.

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.
- تعيين المحتوى المادي.
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري".

يتضح من خلال المادتين المذكورتين أعلاه أن المحقق العقاري ينتقل إلى الميدان في اليوم المحدد بحضور الأطراف، ويكون مسؤولا عن التحريات وعن البحوث الأخرى، حيث يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها من أجل حماية حقوق الغير. فيقوم بمعاينة العقار والتعرف على وضعيته من الناحية القانونية بحضور الشخص المعني والملاك المجاورين وأصحاب الحقوق العينية، يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق، لأنه يصعب التوصل إلى الوضعية الحقيقة للعقار وواقع الحيازة في غير عين المكان. وتدون المعلومات المستسقاة على بطاقة التحقيق العقاري، يوقع عليها الشهود الذين يتحملون مسؤوليتهم في ذلك[1]، وتحقيقا لهذه الغاية خوله المشرع مجموعة من السلطات والاختصاصات الواسعة والمتمثلة في:

1- معاينة حق الملكية والحقوق المتفرغة عن حق الملكية

حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا حيث يخول لصاحبه سلطات كاملة على الشيء كالاستعمال والاستغلال والتصرف.

أما الحقوق المتفرغة عن حق الملكية فهي التي تخول لصاحبها سلطات محددة على الشيء، وتشمل حق الانتفاع وحق السكني وحقوق الارتفاق[2].

كما يجب على المحقق معاينة الحقوق العينية الواردة على العقار أو التي تقرر لصالحه، وهي التي تستند في وجودها إلى حق شخصي آخر تقوم لضمانه وتأمين الوفاء به، وتسمى بالتأمينات العينية، وتشمل الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الاختصاص وحق الامتياز.

[1]- تحتوي بطاقة التحقيق العقاري على المعلومات الضرورية واللازمة المتعلقة بالعقار (البلدية، الحي أو المكان المسمى، الشارع، طبيعة الملكية، المحتوى المادي، والحدود)، بالإضافة إلى الوثائق المسلمة والملاحظات، وشهادات شاغلي العقارات المجاورة (لقب ولسم واسم الأب وتاريخ ورقم بطاقة التعريف والمهنة والعنوان وتصريح والإمضاء) وإمضاء المحقق العقاري.

[2]- ويعتبر حق الانتفاع حقا عقاريا أصليا يخول لصاحبه استعمال العين واستغلالها لمدة محدودة وينتهي حتما بوفاة المنتفع فتعود العين للمالك أو لورثته. أما حق الارتفاق فهو الحق الذي يتقرر قانونا وتترتب بناء عليه مصلحة أو منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبء المنفعة أو الارتفاق. غير أن حق السكني هو حق الاستعمال المقتصر على المنازل، فحق الاستعمال يخول لصاحبه حق استعمال الشيء ولا يخوله حق استغلاله وتناول ثماره.

إن معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم بواسطة السند أو بواسطة البحث والتحري في حالة غياب سند الملكية، حيث يقوم المحقق بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها من أجل حماية حقوق الغير، أما إذا توفر سند الملكية فيقوم بفحصه فحصا دقيقا للتحقق من قانونيته وعليه فإن المحقق العقاري يكون أمام حالات:

الحالة الأولى: وجود سند ملكية معد قبل الفاتح من مارس 1961.

الحالة الثانية: وجود شهادة الحيازة.

الحالة الثالثة: غياب سندات التي تثبت وقائع الحيازة.

من خلال ما ورد في المادة السابقة الذكر، فإن الاعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلون المجاورون أو أي شخص آخر، في ظل غياب الوثائق (القرائن)، تعد الوسيلة الوحيدة لإثبات وقائع الحيازة شريطة التأكد من طرف المحقق العقاري بأن هذا العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية أو الوقفية"[1].

كما يقوم المحقق العقاري بالبحث والتحري على مستوى المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، كما يتأكد في الميدان من ممارسة الحائز للحيازة وفق المقاييس المحددة في القانون المدني، بمعنى أن تكون حيازة مستمرة، غير منقطعة، هادئة وعلنية، وأن لا يأخذ في الاعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصداقية التحقيق العقاري، وعليه وجب على الحائز أن يقدم الوثائق التي من شأنها أن تنير التحقيق، والتي تعد كدلائل يستأنس بها المحقق في أداء تحقيقه لاتخاذ القرار النهائي وتتمثل هذه الوثائق في الآتي:

- شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية.

- مستخلص من الجدول الضريبي.

- وصل دفع الضريبة العقارية.

- شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية.

[1]- أنظر المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/13 تتعلق بتطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 إثبات وقائع الحيازة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

كما يقوم المحقق العقاري بطرح السؤال علنيا أمام الجيران والأشخاص الحاضرين كسؤاله عن بداية الحيازة، هو المالك الحقيقي، ويلزم المحقق أن يلاحظ هذا السلوك من خلال ردود فعله تجاه الجيران وعبر الكلام الذي يتلفظ به حين يتطرق إلى العقار موضوع التحقيق[1].

إن نتائج التحقيق التي تدون ضمن المحضر المؤقت تكون محل نشر واسع بمقر البلدية، لمدة 30 يوما لإثارة الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه على مدير الحفظ العقاري الولائي المشرف على العملية، عند اكتشافه أن الترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، كما هو ملزم بتحريك دعوى عمومية أمام وكيل الجمهورية طبقا للمادة 18 من قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27.

يتضح مما سبق أنه يمكن الاعتماد في غياب الوثائق، على تصريحات والأقوال، وكذا الشهادات سواء من طرف الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي جهة أخرى يمكن لها أن تنور المحقق العقاري لإثبات وقائع الحيازة، وفي حالة عدم التوصل إلى نتيجة نظرا لغياب الوثائق (قرائن الحيازة) والتصريحات والأقوال أثناء سير التحقيق العقاري، فإنه يتعين إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري[2].

2- التعرف على العقار وفحص السندات وجمع تصريحات الأشخاص المعنيين

يتم ذلك من خلال بين موقع العقار وضبط حدوده حضوريا، ومقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني، وذلك بالتحقق من القوام المادي للعقار، وتحديد مساحته المصرح بها والمساحة المسحوبة من طرف التقني وحدوده وطبيعته وتعيين المنطقة التي ينتمي إليها (حضرية أو ريفية)، وجمع الشهادات وأقوال الشهود في عين المكان التي من شأنها أن تنير التحقيق، (المالكون من الجيران، الحائزين، شيوخ العشائر ...).[3]

يطرح المحقق أسئلة دقيقة وهادفة وينتظر الرد عليها بشكل واضح ودقيق، وإذا تعذر ذلك صياغة السؤال في صورة أخرى. كما يدعو كل الأشخاص الذين أعربوا عن رغبتهم في المشاركة كمعترضين، خاصة الملاك المجاورين للعقار الذين يدعون أن لهم حقوقا فيه، وعلى هؤلاء الأشخاص أن يقدموا المعلومات والمستندات، التي تثبت ادعاءاتهم، ويحاول المحقق العقاري في هذه

[1]- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص53.

[2]- أنظر المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/13، المرجع السابق.

[3]- شهيناز بن بوعيشة،التحقيق العقاري في النظام القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 85 و مايليها.

الحالة أن يثير المناقشات حول العقار دون أحكام ذات قيمة لكن مع حسن الإصغاء، وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية للمضي قدما للحصول على إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه، كما يلتزم المحقق بجمعها وتدوينها، قصد دراستها واتخاذ الإجراء المناسب بشأنها.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يلزم في قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري مدير الحفظ العقاري بأن يوجه الاستدعاء إلى المالكين أو الحائزين لحضور عملية التحقيق العقاري، واكتفى بالنص على ضرورة إلصاق مقرر فتح التحقيق العقاري بمقر البلدة المختصة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وهو أجل غير كاف، خاصة ونحن نعلم أن هذا الأجل يلعب جورا مهما في تمكين المالكين والحائزين من إعداد الترتيبات للأزمة قبل تاريخ إجراء عملية التحقيق العقاري. وكما أن المشرع لم يرتب أدنى جزاء على عدم حضور الأشخاص المعنيين عملية التحقيق العقاري الأمر الذي قد يؤدي إلى ضياع حقوقهم.

إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو ما مدى جدوى عملية التحقيق العقاري في حالة غياب الملاك أو الحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق الميداني؟

في ظل غياب نص قانوني يحسم الأمر ويبين مصير التحقيق العقاري في حالة غياب المعنيين بالأمر، وللإجابة عن هذا التساؤل لجأت في بحثي إلى المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وبالفعل وجدت المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02 والمتضمنة ردا على هذا التساؤل، فكان الرد كالآتي: "بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لاسيما المادة 11 منه، على المحقق العقاري عند تنقله إلى الميدان الشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق صاحب الطلب أو المعني. كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارين المجاورة أو لدى شخص آخر لديه معلومات بشأن الوضعية القانونية للعقار المعني.

يستخلص من هذا أن عملية التحقيق العقاري تستدعي الحضور الإجباري لصاحب الطلب أو المعني، أما عن حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة، فإنه بفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق العقاري، بينما غيابهم لا يعد مانعا من مواصلة التحقيق. ويبقى فقط على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة ملاحظة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة.

وعليه، فإن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري[1].

3- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان

يجري المحقق العقاري مقارنة بين المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة في أرشيف إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي وكذا مقارنتها مع الوثائق المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية. وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف الحفظ العقاري الولائي.

إن امتناع بعض مدراء أملاك الدولة عن الرد على الطلبات الموجهة إليهم من طرف زملائهم من الحفظ العقاري، للتأكد فيما إذا كانت للدولة حقوق على عقارات محل فتح تحقيق عقاري، واكتفاء البعض بإرسال نسخ من تقارير رؤساء المفتشيات المعدة في هذا الإطار دون إبداء رأيهم صراحة حول الموضوع هذا ما دفع بمديرية أملاك الدولة إلى توجيه مذكرة لهم تحت رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02 من أجل التقيد بآجال الرد على الطلبات الموجهة لهم في هذا الإطار والمقدرة بشهر، كما أن الردود الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة إرسال تقارير رؤساء المفتشيات، فإنها تنسب إلى المدير الولائي وليس إلى رئيس المفتشية. وعليه فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة العدول عن إحالة إلى مصالح الحفظ العقاري، التقارير المحررة من طرف رؤساء المفتشيات، وإنما إعادة إدراج نتائج التحقيق ضمن رسالة تمضى من طرف مدير أملاك الدولة.

أما على مستوى المحافظة العقارية، فيتلقى المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب الجبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشرا في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي. أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية[2].

---

[1]- أنظر المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02 تتضمن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27- رد مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[2]- الفقرة 2/2/2 من التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص8.

ثالثا: إعداد وتسليم سند الملكية

إذا تبين من الفحص الميداني الذي قام به المحقق العقاري أن العقار الذي توفرت فيه الشروط لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين (الأملاك الوطنية، أو الأملاك الوقفية)، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، بعد تقديره للشروط المكيفة للحيازة، بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، ليصل في نهاية الأمر إلى تكييف حيازة الملتمس وكيفية استغلاله للعقار ما إذا كان بصفة فردية أم في الشيوع في محضر مؤقت يحرره في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تنقله الأول إلى الأماكن بعد مرور أجل 30 يوما وفي حالة عدم وجود أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق محضرا نهائيا.

1- تحرير محضر مؤقت والمحضر النهائي

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على الآتي: "يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه.

تكون نسخة المحضر محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات المحتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين يوما، بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة المحضر المؤقت.

يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه أنه في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان تواجد العقار، يحرر المحقق محضرا مؤقتا في شكل نموذج رسمي معد لذلك وفي مهلة أقصاها ثمانية (8) أيام تعلق نسخة مؤقتة طيلة ثلاثين (30) يوما في مقر البلدية التي يقع فيها العقار.

يتضمن هذا المحضر الأحداث التي تكون قد وقعت نتائج التحريات بالإضافة إلى معلومات الأساسية المتعلقة ب[1]:

- المعلومات المتعلقة بالمحقق العقاري (الرتبة، تاريخ بداية التحقيق).

[1]- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص54.

- المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية (أصل ملكيته وكيفية تملكه).

- المعلومات المتعلقة بمقدم الطلب (الاسم واللقب، تاريخ ومكان الازدياد، المهنة والعنوان).

- تكييف عناصر الحيازة (الحيازة المادية والنية)، صفاتها (هادئة وغير ملتبسة ..) ومدة الحيازة استناد إلى الوثائق المقدمة وعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما.

- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم (عمرهم نسبي حيث لا يمكنهم أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين).

- نتائج التحقيق المتواصل إليها إثر التحريات التي تمت في الميدان أو على مستوى الإدارات، ويتم ذكر نتائج التحقيق المقدم من طرف المعني بالأمر: مرفوض أو مقبول.

في حالة إثبات حق الملكية وخلو العقار موضوع طلب التحقيق من أي تعرض، يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وفي حضور المحقق بوضع معالم حدود العقار على نفقة صاحب الطلب. كما يقوم بتقييم العقار، ويحرر المحقق العقاري محضرا ويستكمل بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي، ببيان معالم حدودية ثابتة ويسجل محضر رسم المعالم الحدودية ثم يسلمه للمحقق العقاري[1]. وفي غضون 15 يوما الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الأماكن، يحرر المحقق محضرا نهائيا حيث يسجل نتائج التحقيق ويقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك[2].

نصت المادة 13 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كيفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".

كما نصت المادة 11 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على الآتي: "في حالة إذ لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

---

[1]- أنظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 19-05-2008، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

[2]- الفقرة 5/2/2/4 من التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص14.

يتضح أنه بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يتم إعداد محضر نهائي يقوم بتحريره المحقق العقاري، يتضمن تقريرا مفصلا بشأن سير العملية ونتائج التحقيق، وتلحق به مجمل المستندات المقدمة مع الطلب وفي الميدان. ويعتبر المحضر النهائي حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية، ويتعين أن يسرد بكل دقة سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر، ويلحق به محضر معالم الحدود الذي يتضمن رسوما تكشف عن مكان كل معلم من معالم الحدود. ويتعلق الأمر بتقرير موجز.

يرد في التقرير المفصل نتائج التحقيق النابعة من إجراءات تستند إلى سلوك وأفعال وتحريات لتكييف دعوى الحيازة. ويوجه المحقق العقاري في نهاية مهمته إلى مدير الحفظ العقاري تقريرا يسرد فيه سير التحقيق العقاري[1].

ويجب أن تكون الصياغة بسيطة لتجنب الوقوع في الغموض والالتباس. فالوضوح والشفافية في الاستنتاجات المدعومة بنصوص تنظيمية ويجب أن يتضمن التقرير ما يلي[2]:

- الملتمس نع كل العناصر التنظيمية لتعيين الشخص.

- العقار موضوع التحقيق الذي يحدده الكشف الوصفي.

- الوثائق الملحفة.

- تاريخ وساعة الخروج إلى الميدان يبينان في التقرير (التأخير الحاصل خارج إرادة المحقق يتعين الإشارة إليه).

- مصدر المعلومة وتأكيدها وتقاطعها مع مستند إداري أو أقوال شهود.

- نتائج التحريات الشخصية التي يجريها المحقق والنتائج التي يحصل عليها من مصالح أخرى على إثر استشارة أو طلب.

- معاينته للوثائق، السلوكيات، الأقوال، الأبحاث في الأرشيف أو السجل العقاري.

---

[1]- يجب أن يسرد المحقق العقاري ما يلي:

- سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر حين وقوعه.

- يشير إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضح على مراحل.

[2]- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ص57و58.

- تحاليله التي يقوم بها على أساس النصوص التي تكيف الحق في الملكية العقارية بالتقادم المكسب أو ترفضه.

- يقدم لمدير الحفظ العقاري عرض عن الظروف التي مكنت الملتمس من الدخول في الحيازة التي يطالب على أساسها حق الملكية.

ينجم عن عملية التحقيق العقاري إما منح سند الملكية للشخص المطالب معاينة ملكيته، أو رفض منحه هذا السند وذلك بحسب ما أفرزته عملية التحقيق العقاري، حيث نصت المادة 14 من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق القاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له لأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

بمفهوم المخافة للمادة 14 من قانون رقم 07-02 المذكورة أعلاه، فإنه نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري[1].

2- إعداد مقرر الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري الولائي هو الذي يتولى إعداد مقرر الاعتراف بحق الملكية، وذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، حيث يتسلم الملف لدراسته، ويمكن أن يطلب معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر.

ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية[2]:

- الطلب والمستندات.

- المحضر المؤقت والمحضر النهائي.

- التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبيا وميدانيا، أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين.

[1]- عبد الغني حسونة، ولبنى دنش، "التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية"، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، أفريل 2009، ص309.

[2]- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص59.

- محضر الصلح في حالة ذلك.
- المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته.
- يرقب أيضا شكل الملف ويتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف.

على أساس هذا الملف، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، بوضع معالم العقار موضوع التحقيق[1].

يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم الحدود وفقا لضبط الحدود الذي وقع في حضور الشهود وكذا المحقق العقاري على نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف.

إن الترقيم العقاري المحدث بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يثور بشأنه عدة تساؤلات نظرا لغموض طبيعته وهذا مقارنة بالترقيم النهائي الذي جاء به المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

نلاحظ أن كليهما يحمل نفس التسمية، غير أنهما يختلفان كون إجراء مرتبط بنظام السجل الشخصي يقوم به مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكرس بصفة نهائية حق المكية، أما الثاني فيرتبط بنظام السجل العيني يقوم به المحافظ العقاري عند تسليمه وثائق مسح الأراضي

يسلم لصاحبه دفتر عقاري يمكن إعادة النظر فيه عن طريق القضاء الإداري المختص[2]، الشيء الذي لم يبينه القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و لا المرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، فهو لم يتطرق في مواده إلى إمكانية الطعن

[1]- أنظر الفقرة 1/3/4 من التعليمة رقم 003، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص11.

[2]، بمقتضى المادة 67 من قانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 و المدرجة ضمن المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدل و المتمم فإنه يجوز الاعتراض على الترقيم النهائي أمام الحافظ العقاري قبل اللجوء الى القضاء في حالة واحدة وهي حالة العقار غير المطالب به خلال عملية مسح الأراضي و تم ترقيمه ترقيما نهائيا باسم الدولة، ويعد هذا استثناء لكون الترقيم النهائي قبل هذا التعديل لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء طبقا لنص المادة نصت المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه' لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المادة المواد 12 و 13 و 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء'

في مقرر الترقيم أمام القضاء، خاصة و أنه سيكون محل شهر من قبل المحافظ العقاري فيما بعد، كما أن المرسوم التنفيذي، لم يشر إلى هذه النقطة غير أنه و بمفهوم المخالفة للفقرة الثانية من المادة 17 قانون رقم 07-02 و التي تنص على إمكانية الطعن في مقرر رفض الترقيم، فيفهم من ذلك أنه قد يجوز الطعن في مقرر الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.

وطبقا للأحكام المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه أنه إذا كان التحقيق العقاري غير مجد، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم، ويتعين أن يكون هذا المقرر معللا، فإذا تبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكالات أو بروز معطيات من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك لحقوق الغير، وبوسائل قد تكشفها عملية التحقيق اللاحقة، أو تناقضا في المعطيات المستسقاة، سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات والوثائق المقدمة، كأن يتبين فيما بعد أن الأملاك محل التحقيق هي أملاك وطنية، أو أملاك عرش وأملاك وقفية، أو أنها محل مسح، أو أن القطعة هي محل نزاع مطروح أمام القضاء أو أن المحقق العقاري لم يتبين من تقديريه لوقائع الحيازة، لكون هناك تناقض في التصريحات وعدم مجمد ما يثبت ذلك، أو يتضح للمحقق أن المخطط المرفق مع تقرير الخبرة لم يعط الإثبات الكافي، وغيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائقا يحول دون ذلك، وهنا فإن مدير الحفظ العقاري ملزم بتقديم الرفض مع التسبيب وللمعني المتضرر اللجوء إلى الطعن سواء المباشر أو عن طريق القضاء كما سيأتي توضيحه لاحقا.[1]

3- إجراء الشهر العقاري وتسليم سند الملكية

لا تتم عملية التحقيق العقاري في جو من السرية والكتمان، وتطبيقا لمبدأ العلنية في الشهر العقاري فلا بد أن يشهر مقرر الترقيم الذي يتضمن الاعتراف بحق الملكية، وهذا طبقا للفقرة الثانية

[1]- عائشة كعباش، المرجع السابق، ص353،ص 354.

من المادة 15 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا، من أجل إشهاره في السجل العقاري مع المستندات التالية:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.

- المخطط الطوبوغرافي المستكمل بعملية وضع معالم الحدود.

- الكشف الوصفي للعقار.

- بطاقة التقييم.

- المحضر النهائي.

- وثائق الحالة المدنية.

لا يعتبر مقرر الترقيم الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي سندا للملكية إلا بعد عملية شهره في المحافظة العقارية[1]، حيث يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق أثناء التحقيق العقاري بالسجل العقاري.

وينفذ هذا الشهر بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/15 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والتي قضت بأن: "العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم. كما نصت المادة 113 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي نصت على الآتي: "خلافا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم وعلى أن تيم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية".

[1]- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد التاسع، ماي 2013، ص111.

والجدير بالذكر أن المحافظ العقاري معفى البحث في أصل الملكية أو من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وقد نصت المادة 16 فقرة رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بأنه: "يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه للمعني".

يتضح من هذه الفقرة أن المحافظ العقاري هو المكلف بعملية شهر وإعداد سند الملكية، يجب أن يكون السند مطابقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وأن يتضمن كافة البيانات الإلزامية ويجب أن يخضع لإجراءات التسجيل أمام مصالح الطابع والتسجيل المختصة وفقا لرسوم محددة قانونا. وإثر أداء هذه الشكليات يرسل المحافظ العقاري سند الملكية العقارية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه إلى صاحب الطلب. ويتم إثبات تسليم الوثيقة عن طريق تحرير محضر استلام وذلك طبقا للمادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

وفي حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع نيابة عن باقي المالكين في الشيوع، ويكون ذلك عن طريق وكالة أو بتصريح خطي يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي. أما في حالة ما تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 لكن بعد ذلك حداثته، يجب شطر الإجراء المناسب المنفذ للعقد.

وتعد هذه الإجراءات كذلك خروجا عن المألوف، بحيث أن المعمول به أن سند الملكية يسلم مباشرة من قبل المحافظ العقاري للمعني، إضافة إلى ماهية السند في حد ذاته، والذي لا يمكن أن يكون دفترا عقاريا، وإنما آثر المشرع في هذه المسألة ترك تحديد ماهيته للتنظيم[1].

يعد إعداد سند الملكية وتسليمه عملا بأحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يصبح هذا السند إقرارا بالملكية وتثبيتها واستعمال الحقوق وجني المنافع التي تنشأ

[1]- علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد 09،ماي2013 ، ص60.

عنها، وبذلك فهو يعد نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية العقارية في المناطق الخاضعة لنظام السجل الشخصي، كونه يتمتع بالحجية المطلقة مثله مثل الدفتر العقاري وبذلك لا يعتد بأي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، مما يسارع في عملية تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة.

المطلب الثالث: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وتسويتها

إن الاعتراض يعد آلية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحقيق أو تسليم سند الملكية، وبالتالي توقيفها إلى غاية البت في النزاع، بحيث يحق لكل شخص يملك حقوقا عينية على عقار قدم بشأنه طلب التحقيق العقاري أن ينازع في حق الملكية طالب التحقيق أو في مدى هذا الحق وإما في حدود العقار مع احترام شكليات وآجال معينة.

لقد آتى المشرع في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بمجموعة من الإجراءات التي تمثل الحلول القانونية لكثير من النزاعات التي كانت تعرف فرغا قانونيا وتضاربا على مستوى العمل الإداري والقضائي. فهذه المنازعات يمكن وضع حد لها إما بتصالح الأطراف عن طريق ذوي العلاقة التسوية الإدارية أو بقرار نهائي صادر عن القضاء. ولنعرض فيما يلي التسوية الإدارية في الفرع الأول والتسوية القضائية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التسوية الإدارية

لقد فتح المشرع الجزائري المجال أمام كل من يعلن عن اعتراضه على عملية التحقيق العقاري وذلك في الأجل المحدد قانونا وهكذا نصت الفقرة الثالثة من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".[1]

في حالة وجود احتجاج لأي شخص تم المساس بحقوقه أثناء عملية التحقيق العقاري فإنه يسجل احتجاجه في سجل مخصص للشكاوي يمسكه مدير الحفظ العقاري نصت المادة 11 من قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق

[1]- بن بو عيشة شهينيار، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 160

العقاري على أنه: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

أولا: تقديم الاحتجاجات والاعتراضات حول المحضر المؤقت

طبقا للماجة 12 من المسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري في مدة 15 يوما ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقاري، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين يوما، بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة المحضر المؤقت، حيث يتم فتح سجل خاص لدى مجير الحفظ العقاري الولائي تدون احتجاجات واعتراضات على تمليك طالب التحقيق[1].

وبما أن حق الاعتراض يقع على عقار موضوع التحقيق ومادة الحقوق متنوعة فقد يكون الاعتراض على حق الملكية أو حق الارتفاق أو غيره، كما أنه يمكن للمعترض أن ينازع طالب التحقيق العقاري على كافة العقار، أو أن ينصب الاعتراض على جزء من العقار كالمطالبة بحق من الحقوق الواقعة على العقار كما قد يكون الاعتراض على حقوق مشاعة، ويكزن غالبا بين الورثة بحيث يقوم أحد الورثة بطلب التحقيق العقاري ويكون هذا العقار شائعا بين الورثة فعوض أن يصرح الطالب باسمه وباسم بقية الورثة، فإنه عن حسن نية أو سوء نية نتيجة نزاع بين الورثة أو غيره يصرح بأنه المالك الوحيد لهذا الملك، وعليه فإن الحق يتسع ويضيق حسب طبيعته وحجم الحق الذي يزعم المعترض النزاع فيه أو عليه.

كما لم يشترط المشرع شكلا معينا في طلب التعرض، ولم يلزم المتعرض بأية شكلية معينة لتقديم اعتراضه، ولم يجعل التعرض الكتابي شرطا ضروريا، فبمكن أن يكون الاحتجاج كتابة أو عن طريق تصريح شفوي شريطة أن يتضمن المعلومات الكافية والضرورية لتعيين العقار موضوع التعرض، ويجب أن يتضمن التعرض مجموعة من البيانات الجوهرية اللازمة كهوية المتعرض وحالته المدنية عنوانه الحقيقي أو المختار، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للاحتجاج وقد ترك المشرع المجال واسعا للإدلاء بكل الوثائق سواء كانت رسمية أم عرفية وهذه الوثائق إما تتعلق بالعقار موضوع النزاع أو تتعلق بصفة المتعرض.

[1]- أنظر نص المادة 11 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق.

وإذا كان العقار موضوع نزاع معروض على المحكمة، ولم يثبت فيه البت فإن من مصلحة المعترض أن يحيط مدير الحفظ العقاري علما بوجود دعوى تخص نفس العقار، ويتعين عليه إثارة انتباه المحكمة بأن موضوع التحقيق العقاري ليتولى القضاء حسم الموضوع مرة واحدة ربحا للوقت وتجنبا لصدور أحكام متناقضة.

ثانيا: الانتقال الثاني إلى الميدان

تنص المادة 11 الفقرة الثانية من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ما يلي: «... و عند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مودع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

وفقا لنص المادة المذكور أعلاه، أنه في حالة تسجيل أي احتجاج أو اعتراض يتم انتقال المحقق مرة ثانية إلى الميدان قصد دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني، ويرمي الانتقال الثاني الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر إلى ما يلي:[1]

- دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين أو الحائزين من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق في العقار المعني.

- تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري.

- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال إلى الأماكن.

ثالثا: محضر الصلح

نصت المادة 12 من قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على الآتي: "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح، يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".[2]

[1]- عائشة كعباش، المرجع السابق ، ص 363،ص 364
[2]- بن بو عيشة شهينيار، المر جع السابق ، ص 184

كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (8) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقد الاحتجاجات أو الاعتراضات".[1]

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتم عقد جلسة صلح بين الطالب التحقيق العقاري والمعترضين، ويعتبر الصلح إحدى أهم الاختصاصات القضائية المحولة للمحقق العقاري بمقتضي القانون لكونه وسيلة فعالة وناجعة يلجأ إليها لإنهاء النزاعات بين الأشخاص، وذلك بتنازل كل طرف للآخر على جزء من مطالبه، وظهور الطرفين المتنازعين بمظهر المتصالحين الذين اختصروا طريق تسوية النزاع بينهما باللجوء إلى الصلح الذي يوفر مزايا وكاسب لكافة الأطراف، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطوبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم[2].

في حالة عدم الاتفاق يحرر المحقق محضر عدم الصلح، يبين فيه مواقف ومطالب كل طرف وتنقطع إجراءات التحقيق ويتم إطلاع الأطراف بذلك، كما يعلم الطرف الذي رفع الشكوى أو المنازعة او الاعتراض بأن أمامه مهلة شهرين ليشهر في المحافظة العقارية دعوى قضائية للمطالبة بإقرار حقوقه[3].

الفرع الثاني: التسوية القضائية

تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لفض الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة بين الملاك والحائزين والمدعين للحقوق على العقار محل التحقيق، وعليه يختلف اختصاص القضاء في هذه

[1]- محمد فشيت ، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، جامعة سعد دحلب ،البليدة، سنة الدراسية 2012-2013 ، ص 363 ،ص 364

[2]- نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية على أنه: "يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضر للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح".

[3]- نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: "يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضرا بعدم الصلح يسلمه أناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجلا قانونيا مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 والمذكور أعلاه".

الحالة باختلاف أطراف النزاع بين طالب التحقيق الذي يكون شخصا عاما أو خاصا والمعترض الذي قد يكون بنفس الأوصاف، بحيث يختص القضاء العادي (العقاري) بالنزاعات فيما بين الأفراد ويختص القضاء الإداري بالنزاعات الناشبة بين الأفراد والإدارة.

أولا: النزاعات بين الأفراد

إن المشرع قيد صاحب المصلحة في اللجوء إلى القضاء بمدة زمنية ضيقة، والمتمثلة في أجل شهرين على خلاف ما هو معمول في المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي، حيث تعطى مهلة ثلاثة أشهر إلى المالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها أثناء عملية مسح الأراضي من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى قضائية أمام المحكمة في الأجل المحدد قانونا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 76-62 المذكور أعلاه.[1]

تجدر الملاحظة أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، بمعنى هل هي القضاء العقاري أمام القضاء الإداري؟، خاصة وأنه بالنظر لنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نجد أن المشرع قد حدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في المقرر الذي يعده مسؤول الحفظ العقاري الولائي المتضمن رفض الترقيم العقاري، وهي القضاء الإداري، وعلى هذا الأساس إذا تم رفع دعوى قضائية يسند الاختصاص النوعي إلى القضاء العادي "القسم العقاري"، إذا كان أطراف المنازعة أشخاصا تابعين إلى القانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين شخصا من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى القضاء الإداري، وذلك طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما الاختصاص الإقليمي فطبقا لنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يؤول إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 2008/05/19، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت

[1]- نصت المادة 14 من المرسوم 76-62 المعدل والمتمم الآتي: "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية 1- المختصة إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عاد الغلط المادي المعترف به وما عاد حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا يكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".

الدعوى القضائية خلال الثمانية (8) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه. ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب.

يتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقاري".

إذا تم إشهار الدعوى القضائية في مهلة شهرين يخبر مدير الحفظ العقاري الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي نهائي، ويخبر كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيان إذا كان التحقيق يدخل في إطار عملية جماعية. أما إذا لم يتم إشهار أي دعوة قضائية في مهلة شهرين يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بذلك، ويعين محققا عقاريا لمواصلة الإجراءات التي توقفت[1].

يقوم القاضي بدراسة ملف القضية، وذلك بتفحص كل وثائق الأزمة والاطلاع على كل السندات التي يتضمنها ملف التحقيق العقاري، ويمكن للقاضي اتخاذ طل الإجراءات المفيدة والضرورية كاستدعاء الخصوم للإدلاء ببعض التصريحات والاستماع إلى الشهود. وإذا توصل القاضي العقاري إلى أن النزاع يشوبه لبس وغموض، أو أن هنالك وثائق لا يستطيع الجزم بصحتها لعدم قدرته على الإلمام بها، لأن لها طابع عمليا أو فنيا يصعب عليه فهمها، كأن يكون النزاع منصبا على مساحة العقار أو حدوده أو مشتملاته، ويتطلب القيام بالبحث في عين المكان فيمكن له الاستعانة بالخبير العقاري، لأن الخبرة تعد من أهم وسائل التحقيق بالنسبة للقاضي.

وقد يتدخل القاضي لحسم النزاع هن طريق إبرام الصلح بين الأطراف، أثناء سير الخصومة[2]، فإذا صدر حكم المحكمة يقضي بكون المعترض محقا في تعرضه فإن له متى اكتسب الحكم القطعية أن يطلب سند ملكية باسمه عن طريق التحقيق العقاري بالاستناد إلى هذا الحكم، وعليه عندما يكتسب الحكم الصادر عن القضاء حجية الأمر المقضي به يتوجب على المحكمة المعنية أن تحيل المعترض وطالب التحقيق على مدير الحفظ العقاري الولائي صاحب الاختصاص بتنفيذ ذلك الحكم.

[1]- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص56.

[2]- انظر المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،رقم 09/08 المؤرخ في 2008/06/25 ، ج ر العدد 21

ثانيا: النزاعات بين الأفراد والإدارة

القضاء هو الجهة المؤهلة لحماية أصحاب الحقوق العقاري، ولا سيما إذا توفرت له الضمانات الضرورية التي تكفل له الاستقلال في أداء وظيفته. فإذا كان النزاع حاصلا بين طالب إثبات الملكية وأشخاص معنوية إدارية كالبلدية، أو أملاك الدولة، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فإنه وطبقا لنص المادة 800 وما يليها من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية، وعليه فإنه يتم اللجوء إلى القضاء الإداري في عدة حالات يمكن حصرها فيما يلي:

1- الطعن في قرار رفض العقاري

في حالة ما إذا لم يكن التحقيق العقاري غير مجد، يلزم مدير الحفظ العقاري بتسليم مقرر رفض الترقيم. ويتعين أن يكون هذا المقرر معللا، ويرد في مقر رفض الترقيم العقاري صراحة ذكر أن الملتمس يجوز له الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة في مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.[1]

إن حقوق الأفراد لا يمكن ضمانها بصورة جدية إلا في ظل الرقابة القضائية، ولهذا فإن القرار الذي يتخذه مدير الحفظ العقاري بالولاية، والمتمثل في رفض الترقيم يمكن الطعن فيه أمام قضاء المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، وتتمثل الرقابة القضائية هنا في بحث مشروعية قرار رفض الترقيم لمعرفة مدى تطابقه مع القواعد القانونية المنظمة لعملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ولا يجوز أن تتجاوز هذه الرقابة حدود هذه الدائرة، وإذا تبين مخالفة هذه الشرعية، فإن القاضي يقتصر في حكمه على إلغاء القرار الغير المشروع أو التعويض أو كليهما معا دون أن يحق له إصدار أوامر له أو تعديل قراره، وتنتهي هذه الرقابة بحكم يكتسب حجية الشيء المقضي به.

2- الطعن في قرار الترقيم العقاري

لقد منح المشرع الجزائري الهيئات الإدارية سلطات واسعة وألزمها بتطبيق النصوص القانونية تطبيقا سليما، حيث نصت المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري:

[1]- عائشة كعباش،تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، المرجع السابق ، ص 368

"في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح من خلال هذه المادة أنه في حالة التصريح الكاذب أو الغش أو استعمال طرق احتيالية أثناء التحقيق الميداني، للاستفادة من عملية الترقيم العقاري يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإبطال الترقيم، كما هو ملزم بتحريك الدعوى العمومية أمام وكيل الجمهورية[1].

كما أنه يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري في حالة قيام المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير على العقار أو الحق العيني العقاري بالترقيم العقاري المعني بالمعاينة وذلك في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضرور رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض غير أنه إذا أثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم فالدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من التعويض. وهذا طبقا للمادة 23 من الأمر 75-74 التي نصت على الآتي: "ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.

[1]- انظر المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/13، المرجع السابق.

الفصـــل الثانـــي

الوسائل المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: الوسائل المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة

المسح العقاري يعد آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة يستلزم ضبط إحصائها، وكذا المعاملات الثانوية وهو في غاية الأهمية ، إذا تعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري العيني المعتمد من قبل المشرع الجزائري، كما أنها تساهم في توحيد سيرورة الملكية وهو الدفتر العقاري، وبمعرفة مفهوم المسح العقاري ثم الإجراءات القانونية والتقنية والميدانية لتجنيد عملية المسح والمؤدية حتما إلى تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار الذي يثبت حقه في ذلك.

في هذا الفصل نتناول فيه المسح كآلية لإثبات الملكية العقارية في المبحث الأول، ثم سنتطرق إلى الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: المسح العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المسح العقاري عملية شديدة التعقيد و التدرج و الدقة، تخضع للعديد من الأسس الفنية و القانونية و تنصب على العقارات باختلاف انواعها، سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيها العامة و الخاصة، الريفية و الحضرية ، كما تنصب على الحقوق العينية العقارية.

حيث نتناول الى مفهوم المسح العام في المطلب الأول، ثم نتطرق الاجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري في المطلب الثاني، واخيرا المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري ومعالجتها في المطلب الثالث.

المطلب الأول : مفهوم المسح العام

سنتطرق في هذا المطلب الى التعريف بالمسح في الفرع الأول ثم نتطرق الى خصائصه في الفرع الثاني و الإشارة الى أهداف المسح في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التعريف بالمسح العقاري:

عرف المشرع الجزائر ي المسح العقاري من خلال المادة **02**من الأمر رقم74-75 المؤرخ في **1975 / 11 / 12**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

حيث ورد نصها على النحو التالي **'أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري** .'وما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته، بل اكتفى بذكر أهدافه باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الوارد ة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري.

وذهب الكثير من الباحثين والفقهاء إلى تعريف المسح العقاري انطلاقا من أهدافه وإجراءات ه فالأستاذ خالد رامول عرف المسح كما يلي" أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية[1]

وقد أضافت **المادة 04** من الأمر رقم **74 - 75**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس جل العقاري على أن المسح أداة يتم من خلالها تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني

[1] خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، سنة 2005، ص30.

وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي .إن المتأمل للنصين ا لسالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها[1]

وما يؤخذ على هذا التعريف أنه إضافة إلى تركيزه على أهداف المسح العقاري فقد ضيق من هذه الأهداف وجعلها تقتصر على الجانب الإحصائي، حيث أرجع الهدف الأساسي والوحيد للمسح هو حصر الملكيات العقارية في حين أنه في الحقيقة يتعدى إلى أهداف أدق أهمها الهدف الضريبي وهدف تأسيس السجل العقاري إلخ.

أماعن التعريف الفقهي للمسح العقاري فقد اختلف بحسب الزوايا التي ينظر منها: فقد عرفته الأستاذة زروقي ليلى من خلال بعض إجراءاته حيث ورد تعريفها على النحو التالي " المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى محددات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها[2]

ومن هذا التعريف يمكننا القول أنه حتى وإن كان من الممكن تعريف المسح العقاري من خلال إجراءاته، فإن هذه الإجراءات التي أوردتها الأستاذة ليلى زروقي من خلال التعريف تقتصر على الإجراءات التقنية أو الفنية للمسح العقاري، دون الإجراءات القانونية التي تعتبر العمود الفقري لهذه العملية.

أما الأستاذ عمار بوضياف فقد عرف المسح بشكل مختلف عن التعاريف السابقة حيث ورد تعريفه على النحو التالي " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق " ، وهو التعريف المرجح في نظرنا بوصفه للمسح العقاري في حد ذاته، والهيئات المكلفة به، وكذا إجراءاته، وأهدافه، وموضوعه أ ومحله[3]

[1] عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة 1995 ،الصفحة. 47

[2] ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص47.

[3] نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص. 18

فمن التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق[1]

الفرع الثاني:خصائص المسح العقاري

من خلال التعريف السابق يمكن استخراج الخصائص التالية:

أولا :المسح عملية فنية إدارية وقانونية:

1- فهو عملية فنية باعتباره يقوم على أسس تقنية وفنية (ميدانية) وذلك عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، ونظرا لأهمية لابد من اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها وضبطه[2]

ولا يمكن القيام بها إلا بتدخل متخصصين وتقنيين كالمهندسين، والخبراء، العقاريين، والأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والاطلاع على أحدث التقنيات والا لات التكنولوجية المتطورة، مثل الجيو تقنية وكذا الطائرات التي تلتقط الصور الجوية...الخ[3]

2- كما أنه عملية إدارية تترجم في الواقع العمليات المسحية حيث تفتح في كل بلدية بناءا على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، ثم يل يذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية والمتمثلة في البطاقات العقارية، أو التي تحوزوها باقي الهيئات الإدارية هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن عملية المسح العقاري تشرف عليها العديد من الهيئات الإدارية(ذات الطابع الإداري)،على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وما تشمل عليهم من فروع محلية وجهوية، إضافة إلى المحافظة العقارية، وغيرها من الهيئات المتدخلة حسب الأهمية .

[1] قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2001 ،ص34

[2] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص126 .

[3] سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة نيل الماجستير، تخصص مؤسسات إدارية و دستورية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي شيخ العربي التبسي، السنة الجامعية 2006 - 2005 ،ص. 3

3- كما أنه عملية قانونية على اعتبار أنه يستند في جميع مراحله وإجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات والتنظيمات، وتنتج عنه العديد من الأثار القانونية لن تمس المراكز القانونية، حيث يعد المسح العامل لأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وما يمكن قوله كذلك أن مسح الأراضي العام هو وسيلة لإحصاء وتقييم الأملاك العقارية[1]

ثانيا :تتولاه سلطات إدارية مختصة:

تشرف على عملية المسح العقاري الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها الجهوية والمحلية، وهي عملية ضخمة ومعقدة، و ما يلاحظ على التعريف أن الأستاذ الدكتور عمار بوضياف لم يخص بالذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على اعتبار أن المسح عملية متشبعة ومعقدة تساهم فيها العديد من الهيئات الإدارية، ولا تقوم لها قائمة إلا بتدخل هذه الأخيرة(الهيئات الإدارية)كل حسب دورها، وطبيعتها، ووظيفتها .كالبلدية، المحافظة العقارية، مديرية الأملاك الوطنية...إلخ.

ثالثا :موضوعه العقارات المبنية وغير المبنية:

يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء المبنية أو الغير مبنية، الريفية أو الحضرية، وبالتالي يوجد ما يسمى المسح العقاري الريفي والمسح العقاري الحضري إضافة إلى الحقوق العينية العقارية[2]

الفرع الثالث :أهداف المسح العقاري:

أصرت الدولة الجزائرية على إنجاح عملية مسح الأراضي له ما يبرره من أهداف، ولبيان هذه الأهداف المتوخاة منها ارتأينا تقسيم هذا ا لفرع لنقطتين تتضمن الأولى منهما الأهداف المباشرة لعملية المسح والثانية الأهداف غير المباشرة:

[1] مصطفى جلول دواجي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس ، السنة الجامعية 2017/2016، ص14-15.

[2] انظر المادة 02 و 03 من الأمر 74 - 75 ،المرجع السابق

اولا : الأهداف المباشرة:

1- الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري:

من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة" الجباية العقارية "،نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء، مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها.

يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق والذين يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين و ارتفاع في أسعارها[1]

2- تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية:

يتحقق ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري العام، إذ أن إنشاء ه أساس امن خلال مشروع التوثيق العقاري العام لصيق بعملية المسح، ويستند هذا الأخير أساسا على وضع المخططات الطبوغرافية جزئية، وبطاقة للملكية العقارية، وكذا تحديد أسماء مالكيها بدقة، وبالتالي تسجيل كل عقار بالسجل العقاري على النحو الواضح السليم على أن يسلم في نهاية العملية ككل دفتر عقاري يكون بمثابته سند ملكية للعقار.

عند انتهاء عملية المسح على المستوى الوطني وبتعميمه ليشمل بذلك 1541 بلدية فيظهر الهدف الحقيقي من ذلك، والمرتكز أساسا على إنشاء السجل العقاري العام الذي يحدد فيه جميع الملكيات، وجميع العقارات في التراب الوطني .ويتمثل هذا الهدف في القضاء على الفوضى العقارية، واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري .بحيث أن الأفراد مستقبلا وأثناء إبرامهم للعقود الواردة على العقارات والتي لامحالة سوف تكون موثقة ومشهرة، فسيطرون إلى إتباع الإجراءات الشكلية، والقانونية، وتجنب ظاهرة التعامل بالعقود العرفية .الأمر الذي سوف يضمن لامحالة استقرار المعاملات العقارية.[2]

[1] سماعين شامة، النظام القانون الجزائر للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية و وصفية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 2004 ،الجزائر، ص. 116

[2] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 107 .

ثانيا: الأهداف غير المباشرة:

1- تمكين القضاء وأعوانه من القيام بواجباتهم:

إن الهدف القضائي لعملية المسح العقاري ينظم جانبين أساسيين وهما:

الجانب الأول: يتمثل في مساعدة القاضي عامة والقاضي العقاري خاصة على القيام– بمهامه والفصل في المنازعات العقارية التي تتسم بالصعوبة، والتعقيد، وتظهر هذه الصعوبة خاصة من خلال مظهرين بحيث أن المنازعات العقارية تحتوي في غالبيتها على الجانب الفني الذي يقتضي تعيين خبراء فنيين– بهدف رفع اللبس وتوضيح الحقائق، الأمر الذي يفتح المجال واسعا لتواطؤ هؤلاء المختصين من الخبراء مع بعض أطراف النزاع خاصة في تعيين الحدود، مما يتوه القاضي خاصة وأن الوضعية العقارية تعاني فوضى عارمة.

كذلك التضارب بين التشريعات العقارية الأمر الذي يصعب على القاضي القيام بمهامه– في تحقيق العدالة مهما بلغت داريته واطلاعه على جل التشريعات العقارية، لأن المشكل لا يكمن في دراية القاضي من عدمه ولو أن العلم بالتشريع أمر ضروري لا يقل أهمية عن أي شرط آخر لابد من توفره في القاضي، ولكن المشكلة في هذا السياق تكمن في التناقض، والتضارب بين النصوص، وخلايا التشريعات العقارية في حد ذاتها مشكلة لابد من النظر فيها ومحاولة استئصالها لتبلغ أي عملية إصلاحية أهدافها على الوجه الأكمل.

الجانب الثاني :كما قلنا أنا ارتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود أساسا إلى الفوضى– العقارية الموروثة من الحقبة الاستعمارية والتي حاول المشرع الجزائري التخفيف منها لكنه وبمفهوم المخالفة فكلما تم لتخفيف من هذه الفوضى تم القضاء عليها نهائيا وانخفضت نسبة النزاعات العقارية، الأمر الذي يساهم في تخفيف العبء على القضاء وذلك بالقضاء على الخلافات والخصومات بين الجيران والأقارب، والتقليل تدريجيا من المنازعات العقارية وبذلك تتفرغ المحاكم والمجالس والجهات القضائية لمسائل أخرى أكثر أهمية

2- حماية المالك:

إن تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لجميع مالكي العقارات من شأنه أن يحقق حماية بالغة لهؤلاء الملاك، ذلك أن عملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي، مما يحتم معرفة المالك وسند ملكيته وكذا جميع المعطيات المتعلقة

بالعقار محل الملكية سوآءا من حيث المساحة، الحدود، الموقع، وطبيعة الاستغلال...الخ، والمستفيد الأول من كل ذلك هو المالك نفسه[1]

بهدف تحقيق هذه الحماية فقد أضفى المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري، وذلك من خلال المادة 33 من المرسوم رقم 32 - 73 المؤرخ في 1973 / 01 / 05 المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة، حيث ورد نصها على النحو التالي إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث س تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن العقارية[2]

3- الأهداف الاجتماعية:

يعتبر المسح العقاري إجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية من الأهداف السابقة من بينها القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات.

كما أن الضبط الدقيق للعقارات، مساحتها، وموقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني والتي تعد أساسا للرقي الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الاجتماعية، إذ أن المسح العام يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل المصاريف، والبنوك، والضمانات عند تقديم القروض والتي أصبحت ضرورة ملحة في سبيل تطويرا لمشاريع الفلاحية، الصناعية، والسياحية، وبالتا لي المساهمة في القضاء على البطالة خاصة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع، كما يرتبط هذا الهدف بدوره بهدف آخر لا يقل أهمية عنه يتمثل في تثبيت المواطنين وخاصة الطبقة الفلاحية من الشعب في أراضيهم، واستقرارهم، وبالتالي الحد من النزوح الريفي نحو المدن، وتحقيق مضاد بالمقابل.

نظرا لجل هذه الأهداف سواء المباشرة أو الغير المباشرة سواء قريبة المدى أ و بعيدة المدى فإن الدولة كلفت نفسها ماديا وبشريا وذلك بتوفير إمكانيات ضخمة جدا، كما جندت العديد من الهيئات

[1] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص30-31.

[2] مصطفى جلول دواجي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، المرجع السابق، ص20.

الإدارية المركزية والمحلية لتحقيق البنية الأساسية التي تعد المنطلق لجميع الأهداف السابقة، وهي تحقيق مسح عقاري عام لكافة التراب الوطني.[1]

المطلب الثاني :الإجراءات المتعلقة بعملية المسح العقاري:

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الاجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية اهمها المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، و لمعالجة موضوع اجراءات المسح العقاري ارتأينا تقسيم المطلب الثاني الى ثلاث فروع بحيث خصصنا في الفرع الاول الإجراءات الاولية ، ثم الفرع الثاني الاجراءات العملية و اخير الاجراءات الختامية في الفرع الثالث.

الفرع الأول :الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري:

إن إجراء عملية المسح يتم بموجب قرار الوالي المختص إقليميا، وقد تم س هذه العملية تراب بلدية بكاملها أو جزء منها، حيث يحدد في هذا القرار على الخصوص: تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تتم بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، والجرائد اليومية والوطنية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

تبلغ نسخة من القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من اجل اعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية و الدائرة المعنية وكذا البلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح عملية المسح.[2]

تضطلع مصالح مسح الأراضي بمجموعة من المهام الأولية تمهيدا وتحضير العملية المسح العقاري، حيث تقوم بجمع الوثائق للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري، من خلال البحث والتحري، وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والموجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، حيث تجمع كل المخططات والتصاميم الضرورية الحديثة والقديمة.[3]

[1] حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015-2016، ص33.

[2] انظر المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 62 - 76 ،المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بمسح الأراضي العامة، ج.ر عدد 30 الصادرة ب30-04-1976 المعدل والمتمم .

[3] صرداوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، سنة 2013 ،ص48

كما يجب التزود بالتصاوير الجوية والمخططات قصد إعداد المخطط البياني طبوغرافي، للقيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي، حيث يتم تقسيمها إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير وطبوغرافي، مع مراعاة بعض الشروط:

*أن يكون محيط القسم المساحي ذو حدود واضحة سواء طبيعية أو غير طبيعية.

*عدم تقسيم الأماكن المسماة، بل يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.

*عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة[1]

الفرع الثاني :الإجراءات العملية للمسح العقاري:

تعد هذه المرحلة من أهم مراحل عملية المسح العقاري، حيث يقوم فيها الأعوان المكلفون بذلك بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ليبدأ بعد ذلك التحقيق العقاري الذي يرتكز على معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذا تحديد أصحاب الحقوق.

أولا :تعيين الحدود:

تتطلب هذه العملية معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع تشكل وحدة عقارية[2]، طبقا لما نصت عليه **المادة 23** من المرسوم **رقم 63 - 76** في فقرتها الثانية " الوحدة العقارية هي مجموعة من القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتعلقة بنفس الأعباء والحقوق."

كما تتطلب عملية وضع الحدود استدعاء أصحاب العقارات، وأصحاب العقارات المجاورة الذين يعلمون افتتاح هذه العملية عن طريق اللصق للإعلانات في مقر دائرة البلدية المعنية المجاورة في أجل 15 يوم اقبل افتتاح هذه العمليات، كما أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 62 - 76 على

[1] أنظر التعليمة رقم 16،المؤرخة في 1998 / 05 / 24 ،المرجع السابق.

[2] بوزيتون عبدالغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، سنة2009-2010،ص. 98

المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء لمعرفتهم الجيدة للأمكنة و بكيفية التطابق مع حدود الملكية[1].

يتم استدعاء المعنيين بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع (T3) لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكهم على الجيران، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكه او دعوته التعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

في غياب الملاك المجاورين، وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية على امتداد 15يوما فإن التحديد يكون بصورة أحادية، بناءا على وقائع الحيازة والاستغلال .تستمر عملية وضع الحدود بالانتقال من قسم مساحي إلى آخر على التوالي، ليتم ترقيم الأقسام مؤقتا، ثم يتم إعداد مجموعة من البطاقات العقارية نذكرها فيما يلي:

أ /البطاقة الخاصة بأجزاء الملكية:

البطاقة المتعلقة بأجزاء الملكية محل التجديد. T4 - خاصة بوصف أجزاء الملكية المثبتة والمشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق. T8خاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و تخصص للشقق الفردية. T9 -

ب /البطاقة الخاصة بالأشخاص:

خاصة بالشخص الطبيعي. T9

خاصة بالأشخاص المعنويةT6 [2]

ثانيا:التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري والميداني أهم مرحلة في المسح العقاري، فبعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق وبيانات يباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية

[1] أنظر للمادة 10 من المرسوم 62 - 76 ،المرجع السابق

[2] أنظر التعليمة رقم 16،المؤرخة في 1998 / 05 / 24 ،المرجع السابق.

لمعاينة حق الملكية، والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تثقل العقار، وكذا البحث وتحديد كافة المعلومات المتعلقة بالتعريف بأصحاب الحقوق[1]

يقوم بهذه العملية أعوان يوزعون على مستوى البلدية في فرق ميدانية تختص كل منها بالتحقيق الميداني في قسم من أقسام البلدية التي أفتتحت فيها العملية[2]

هذا ويكلف الأعوان القائمون على عملية التحقيق العقاري بالأعمال التالية :

*فحص السندات المثبتة للملكية العقارية المقدمة لهم، والتأكد من صحتها و صلاحية الإثبات.

*جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

*إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.

*تقدير وقائع الحيازة المثارة من طرف الأشخاص للتأكد أولا من مدى قابلية العقار محل المسح العقاري و إكتسابه بالتقادم أو مدى توافر أركان الحيازة وشروطها وفقا للمواد 808 وما يليها من القانون المدني.

*الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

*مقارنة المعلومات المستفادة ميدانيا مع تلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

*إعداد البطاقة العقارية[3]

يجري التحقيق بحضور الملاك المعنيين الذين تم استدعائهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليهم أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح

[1] وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة شهادة ماجيستير، فرع القانون العقاري، جامعة بن عكنون، السنة الجامعية 2012-2013،ص26

[2] حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 71

[3] أنظر التعليمة رقم 16،المؤرخة في 1998 05 / 24 ،المرجع السابق.

بكل الوثائق الموجودة لديهم[1]، هذا و يباشر المحققون مهمة التحقيق المسندة إليهم من خلال محورين أساسيين:

أ /تحديد أصحاب الحقوق:

قد يكون حائز العقار أو مالكه شخصا طبيعيا، وقد يكون شخصا معنويا، فإذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالته المدنية من شهادة ميلاد، بطاقة إقامة، شهادة الجنسية، أما في حالة معاينة عقار على الشيوع، ففي هذه الحالة يكفي ذكرهوية أحد الشركاء في الشيوع، مع إرفاق الفريضة إذا الحقوق العقارية ملك على الشيوع ناتج عن الوفاة أي حقوق وارثيه.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية، في تم ذلك بتبيان طبيعته (جمعية، شركة، هيئة محلية) ويحدد اسمها، وطبيعتها القانونية، ومقرها الاجتماعي، وقانونها الأساسي..... إلخ[2]

ب /معاينة حق الملكية:

حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على عقار، يخول لصاحبه الإستئثار به فتكون له سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، ومعاينة حق الملكية يتم بواسطة سند، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب السند.[3]

1- معاينة الملكية بسند:

تخضع الوثائق لفحص دقيق للتأكد من قانونيتها التي يجب أن تتوفر فيها مميزات السند المقبول طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، والتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار[4]

قد ينتج عن معاينة السندات المقدمة للجنة المسح عدة وضعيات، تستدعي على المحققين مراعاتها ودراستها كل على حدى، فقد يتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا

[1] بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001 ،ص10

[2] أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع القانون والمسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة / 2012 43،2013

[3] وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، المرجع السابق، ص28

[4]أنظر التعليمة رقم 16،المؤرخة في 1998 / 05 / 24 ،المرجع السابق

لم نه لا يتضمن أي معلومة تخص العقار محل التحقيق، فيتعين في هذه الحالة استبعاد السند المقدم ويتم معاملته كأنه غير موجود، وبالتالي البحث حول مدى توفر عناصر الحيازة القانونية وأركانها.

كما نجد من خلال عملية التحقيق العقاري الميداني أن السند المقدم يخص فعلا العقار محل التحقيق لكن المساحة المدونة في السند لا تتوافق مع التي تم قياسها ميدانيا من طرف أعوان المسح، إما بالزيادة أو النقصان، ففي هذه الحالة يتم إجراء تحقيق تكميلي لمعرفة سبب هذه الزيادة أو النقصان بقياس مساحات العقار المجاورة ومقارنة مدى مطابقتها مع السندات المثبتة لها لمعرفة سبب هذه الوضعية[1]

2- معاينة الملكية بدون سند يثبت الملكية العقارية:

نصت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998 / 05 / 24 أنه في حالة غياب السند تثبت الحقوق عن طريق التحري، الذي يرمي إلى جم عكل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة التي يحميها القانون كما يحمي حق الملكية، وذلك من خلال:

*التأكد من أن الحيازة سليمة مطابقة للشروط المذكورة في القانون المدني.

*مقارنة ادعاءات الحائز مع شهادات الملاك المجاورين.

*البحث في أرشيف المحافظة العقارية إذا كان هناك حق مشهر لفائدة شخص آخر.

*يجب أن يتضمن التحقيق أنه لا وجود لحق يعود للدولة أو البلدية على تلك القطعة.

*استجواب الملاك المجاورين بخصوص هذه الحيازة[2]

ج /معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى:

إن الحقوق العينية العقارية الأخرى إما أن تكون تجزئة لحق الملكية كحق الانتفاع، حق الاستعمال، حق الاستغلال أو أعباء من شأنها أن تثقل العقار كحق الرهن وحق الإمتياز[3]

[1] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري،المرجع السابق، ص. 74

[2] وافي هناء، المرجع السابق، ص 31.

[3] انظر التعليمة رقم 16، المؤرخة في 1998 / 05 / 24 ،المرجع السابق.

الفرع الثالث :الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري:

بعد استكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية لحق الملكية، والحقوق العينية العقارية الأخرى، يتم إعداد الوثائق المسحية التي عددها المرسوم رقم 63 - 76 ليتم إيداع هذه الوثائق المسحية لدى البلدية.

أولا: إعداد وثائق المسح:

بعد الانتهاء من عملية تحديد وتعيين الحدود وإجراء التحقيق العقاري الميداني، يتم إعداد جملة من الوثائق تتمثل في:

أ /جدول الأقسام **:** ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ،ويتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط[1]، و يقصد بجداول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.

ب /سجل مسح الأراضي **:** وهو السجل الذي تنقل فيه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما يتعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده ومهنته وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخص معنوي يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما يتعلق بالعقار من خلال ذكر رقم القسم، جزء الملكية، طبيعة شغل الأرض، المساحة، حالة الملكية[2]

[1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص132

[2] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، سنة2014،ص244

ج /المخطط المساحي : يتضمن المخطط المساحي الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بالمسح بجميع تفاصيل تجزئتها إلى أقسام، وكل قسم مسحي يتكون من مكان معلوم يشتمل على أجزاء ملكية، يتكون كل جزء من قطع أراضية أ و قطعة أرضية واحدة تؤول لمالك واحد، أو لمالك على الشيوع[1]

تكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها، فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضيه أ و قطعة أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.

د/جدول الحساب: هو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة[2]

ه/البطاقة العقارية :تشمل جميع المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، يبين فيها ما إذا كان العقار ثابت بسند أو بدونه، أو توفرت فيه الحيازة القانونية التي من خلالها تم اكتساب الملكية بالتقادم.[3]

ثانيا : إيداع الوثائق المسحية:

بعد إتمام إعداد الوثائق المسحية، وحتى يتسنى للمحافظ العقاري المختص إقليميا تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة تسليم الدفتر العقاري للمالك لإثبات ملكيتها لخاصة في الأراضي الممسوحة، يتعين إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ويقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، بفحصه امن الناحيتين الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم رقم 63 - 76 المؤرخ في 25 مارس 1976المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانيته رفض إيداع المحافظ وثيقة من الوثائق

[1]أنظر المذكرة رقم 1107 ،المتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين، المؤرخة في 1999 / 03 / 09،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[2] فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري و الزارعي، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليدة، سنة 2001 ،ص. 93

[3]أنظر التعليمة رقم 16،المؤرخة في 1998 / 05 / 24 ،المرجع السابق

المسحية، وبالتالي متى عاين نقصا معين اوجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.

فمن الناحية الشكلية و جب على المحافظ العقاري التحقيق من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام .
- سجل المساحة.
- مخططات المسح .
- جدول الحساب .
- بطاقات العقارات (T10)[1]

يجب أن تكون هذه الوثائق مقروءة وواضحة لا لبس فيها، وخالية من أي كشط أوتحوير، لتفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بترقيم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية وبالتالي استجواب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية.

كما يتولى بعد ذلك المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الوثائق المسجلة بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، محدد افيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة، بحيث يكون ذلك المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجوب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل ا ستلام وثائقهم حسب كل حالة، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة فيذلك[2].

المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري و معالجتها

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني، و الذي يعتمد على إحصاء شامل للعقارات ادى الى ضهور العديد من النزاعات و ذلك سواء أثناء عملية المسح او أثناء عملية تسجيل السجل العقاري او بعد الانتهاء من ذلك، و لتسليط الضوء حول المنازعات التي

[1] ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشوارت بغدادي، الجزائر ، 2009،ص103 .

[2] المرجع نفسه، ص105.

تثور جراء عملية المسح و كذا الحلول اللازمة لمعالجتها سنحاول تبيان ذلك في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بسير عملية المسح

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات ، أو تسجيل عقارات غير مطالب بها خلال عمليات مسح الاراضي العام.

اولا: أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

لهذا تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليمة الصادرة عن مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004[1] إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير خير بناء على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز) حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد .مع الواقع الميداني "و عموما فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/ 1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة

[1] أنظر التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 ، مجمع النصوص القانونية ، تعليمات، منشورات، مذكرات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفض العقاري لسنة 2004 ، وزارة المالية، ص 129

العقارية[1] ، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلابد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها وعليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ، ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أما إن اتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يراسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما ، من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة؛ بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة هذا وتحب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصير الترقيم نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة (15) سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه".[2]

ثانيا: الإشكالات القانونية المترتبة عن عقارات غير مطالب بها اثناء عمليات مسح الأراضي

للإشارة أولا أن مصطلح العقارات غير مطالب بها لم يكن موجودا من قبل ولكنه أخذ أساسه التشريعي مؤخرا بموجب المادة 23 مكرر التي أدرجت ضمن الأمر 74/75 بموجب المادة 67 من

[1] بن ميرادي محمد، مجموعة النصوص ، مذكرات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة ، والحفظ العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2006 .

[2] عبد الجليل قويدري ومحمد ولد الحاج، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار، 2012-2013، ص

القانون 10 / 14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015[1] ، حيث تتمثل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الملكيات العقارية الخاصة التي لم يتمكن أعوان فرقة المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية.

يتم تسوية العقارات المدرجة في هذا الحساب حسب طبيعة السند المثبت للملكية طبقا للمذكرة رقم 4060[2] المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح: جاءت هذه المذكرة التفسير وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 11/17المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74 / 75 وقد تطرقت إلى كيفية تسوية وضعية هاته العقارات ، فقد تم إنشاء حساب جديد يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " عوض حساب مجهول المعمول به سابقا على النحو التالي:

أ- العقارات التي لها عقود مشهرة: يتم تسويتها بتقديم طلب إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مرفق بالعقد ووثائق الهوية وعند اللزوم فريضة ،حيث يقوم المحافظ العقاري فور استلامه للطلب وتسجيله في سجل خاص مؤشر عليه من قبل مدير الحفظ العقاري بعد التحقق من ما يلي:

1- أن القسم الذي يقع به العقار محل التسوية لم يمضي على إمضاء محضر استلام وثائق المسح بشأنه مدة 15 سنة.

2- أن العقد المقدم مشهر بالبطاقة العقارية وأن الحق لا يزال قائما لصاحب عقد الملكية الطالب (لم يتم التصرف فيه وغير محجوز عليه).

3- فحص البطاقة العقارية والتحقق من عدم تسجيل عريضة على العقار محل التسوية .

4- إذا كان حق الملكية مشهر في محافظة أخرى يقوم المدير الولائي بمراسلة المحافظ العقاري لهذه الأخيرة للاستفسار عن الوضعية القانونية للعقار ومالكه الأخير .

5- بعد الانتهاء من التحقيق الأولي على مستوى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة لتحديد حقوق الدولة المفترضة على العقارات محل التسوية و

[1] نوال جديلي، محاضرات في قانون المسح والشهر العقاري، جامعة يحي فارس بالمدية، سنة 2020، ص 68.

[2] أنظر المذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/ 04 / 05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

يكون رده في غضون شهرين من تاريخ تبليغ ، حيث يقوم بمراسلة مدير مسح الأراضي التحقيق من مطابقة التعيين المذكور في العقد المراجع المسح محل مطالبة بالتسوية وفي حالة التطابق إرسال الوثائق المسحية بذلك ويكون رده في غضون شهر من تاريخ تبليغه. و في حالة تسوية جزء من مجموعة ملكية كبيرة يتطلب الأمر تأشير مصلحة المسح على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري على عاتق صاحب الطلب والتي ترسل رفقة وثائق المسح للمحافظ العقاري . عند توفر جميع شروط التسوية السابقة يتم ترقيم نهائي للعقار لصالح صاحبه.

ب- تسوية العقارات التي لها عقود غير مشهرة أو عن طريق ممارسة حيازة فعلية و يتم تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب تسوية مرفق بالعقود غير المشهرة (رسمية أو عرفية) وفي حالة الحيازة (شهادات جبائية، قرارات عقود التعمير . قرارات إدارية ... إلخ وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة الإثبات واقعة الحيازة بالإمكان طلب إشهاد بالحيازة) ويكون ذلك على النحو التالي :[1]

1- تسجيل طلب التسوية في سجل خاص مؤشر عليه من قبل مدير الحفظ العقاري.

2- التحقق من كون الطلب جاء في الآجال المحددة بسنتين من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح للقسم الذي يقع به العقار محل التسوية.

3-توجيه إرسالية للمحافظة العقارية التي يقع في دائرة باختصاصها العقار بغرض القيام بالتحريات اللازمة وبالخصوص من كون العقار محل طلب التسوية لم يرد عليه عقد مشهر وأن السند المستظهر لم يستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى وأن العقار لم تسجل بشأنه عريضة على مستوى المحافظة العقارية.

4- مراسلة مدير أملاك الدولة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفقا للتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية ويكون الرد في غضون شهرين من تاريخ تبليغه.

5- مراسلة مدير مسح الأراضي لمطابقة تعيين العقار المطالب بتسويته مع المذكور في الوثائق المقدمة وعند تحقق ذلك موافاته بالوثائق المسحية المطلوبة، وفي حالة كون العقار يشكل جزء من مجموعة ملكية كبيرة يتبع نفس الإجراءات المذكورة سابقا ويجب أن يتم الرد في غضون شهر من

[1] نوال جديلي ، محاضرات في قنون المسح والشهر العقاري، ص69.

تاريخ التبليغ . في الأخير عند استفاء جميع الشروط المتعلقة بالتسوية المذكورة أعلاه يأمر مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين بداية من تاريخ تقديم طلب التسوية وعلى المحافظ العقاري في أثناء ذلك تسجيل المعارضات في هذا الشأن من المعنيين وتسويتها وفقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 ،وتجدر الإشارة إلى أن جميع العقارات التي سجلت سابقا (تم إمضاء محضر إستلام وثائق المسح بشأنها قبل (01/ 01 / 2018) في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ويتم تسويتها أيضا وفقا لنص المادة 89 المذكورة أعلاه إبتداءا من تاريخ 01/ 01 /2018 ويتم ذلك كالتالي:[1]

1- العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها قبل31 / 12 / 2014 تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير مطالب بها أشغال المسح .

2- العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها من01 / 01 / 2015 إلى غاية 31/ 12 / 2017 بالنسبة لهذه الحالة طبقت المادة 67 من قانون المالية 2015 أين تم ترقيمها مباشرة باسم الدولة حيث نميز حالتين:

- تم تسجيلها من طرف أعوان المسح باسم " الدولة مالكة مفترضة " ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه .

- إذا تم تسجيلها من طرف أعوان المسح باسم " الدولة " ففي هذه الحالة يجب أولا فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت باسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.

سواء تعلق الأمر بالترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت بنوعيه، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات الناتجة عن ذلك تتمثل في القسم العقاري[2] للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع (المرقم)[3]،ويشترط شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من

[1] نوال جديلي ، محاضرات في قانون المسح والشهر العقاري، ص 70.
[2] أنظر المادة 516 من قانون 08/09، المرجع السابق.

[3]أنظر المادة 518 من القانون 08/09،المرجع السابق.

المرسوم 63 / 76[1] المتعلق بتأسيس الجل العقاري ونص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الفرع الثاني: معالجة المنازعات أمام لجنة المسح

سنتطرق في هذا الفرع إلى كيفية معالجة النزاع أمام لجنة المسح وذلك في فقرتين على التوالي:

أولا: تقديم الشكاوى وتدوين الاحتجاجات:

لقد خول المشرع الجزائري للمواطنين خلال أجل الشهر المذكور سابقا تقديم الاحتجاجات [2] في حالة ما إذا كان هناك مساس بحقوق أحد الأشخاص ذلك أنه قد يحدث أن تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار، أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر اسم شخص لا يمد بصلة إلى العقار، أو أن يذكر حتى الانتفاع بدل حق الملكية في الوثائق المساحية، بحيث يوضح فيه أسباب تدخله أما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح الذي يداوم بمقر البلدية كل أيام العمل من الساعة الثامنة صباحا إلى غاية منتصف النهار والذي يسجل أقوال المحتجين على سجل معد لهذا الغرض يطلق عليه سجل الاحتجاجات، الذي يمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر مدة الإيداع [3]، ويجب أن يدون فيه أسماء وألقاب المحتجين وعناوينهم الكاملة وتعيين العقار محل الشكوى بشك نافي للجهالة ويحرر موضوع الشكوى بطريقة واضحة ومفهومة ويطرح الإشكال بكل وضوح وبساطة. وفي حالة ما إذا وجد رئيس المجلس الشعبي البلدي الشكوى لا تحتوي على المعلومات الضرورية فإنه يقوم باستدعاء الأشخاص لإضافة البيانات الهامة ويدعمهم إلى تقديم كل الوثائق التي تمكنهم من إثبات الحقوق التي يدعونها[4]

[1] أنظر المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 الصادرة ب 13-14-1976 المعدل والمتمم.

[2] أنظر المادة 01 / 11 و 02 من المرسوم 134/ 92 ،المؤرخ في 07-04 -1992، ج.ر عدد 26 لسنة 1992.

[3] أنظر التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق الذكر.

[4] نوال جديلي، المرجع السابق، ص57.

ثانيا: معالجة الاحتجاجات من طرف اللجنة

يوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة مسح الأراضي في اليوم المحدد لانعقادها بحيث تتولى هذه اللجنة دراسة الشكاوى حالة بحالة مستندة في ذلك على الوثائق والإثباتات المرفقة بكل واحدة منها وتعمل من خلال ما توصلت إليه إلى شرح الوضع الأطراف النزاع بعد استدعائهم ومحاولة التوفيق بينهم ساعية إلى الوصول إلى حل مناسب [1]، إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو نوع الحقوق، ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة [2]، ويقوم بتدوين المداولات والمناقشات والقرارات المتخذة سواء كانت نتيجة إيجابية أو سلبية على محضر المداولات، وهناك احتمالين لا تخرج عنهما نتائج معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح:

- الاحتمال الأول : التوفيق بين الأطراف وهذه الحالة لا تطرح أي مشكلة فالنزاع انتهى بمجرد الاتفاق ولم يبقى سوى إتمام بقية الإجراءات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

- الاحتمال الثاني: عدم الوصول إلى التوفيق بين الأطراف، ففي هذه الحالة: - يحرر محضر بعدم الاتفاق بعد تحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة.

- تنبه اللجنة الأطراف أن أمامهم مهلة ثلاثة (03) أشهر لاتخاذ أحد الخيارين إما: الاتفاق على الحدود أو الأجزاء المتنازع فيها وإبلاغ لجنة المسح بذلك خلال المهلة، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا خلال نفس المهلة.

إذا انقضت مهلة الثلاثة أشهر ولم يتخذ الأطراف أيا من الخيارين السابقين، فإن الحدو المؤقتة تصبح نهائيا ماعدا:

1- الخطأ المادي المعترف به.

[1] أنظر المادة 09 من المرسوم 62 / 76 ، مرجع سابق الذكر.

[2] أنظر المادة 01 من المرسوم 134 /92 ، المرجع السابق .

2- حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.[1]

3- ويلاحظ في هذا الصدد أن لجنة المسح رغم أن رئيسها يعد قاضيا من المحكمة التي يوجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها فإنها لجنة ذات طابع إداري قراراتها تعد إدارية وليست قضائية وغير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها إلا إذا تم المصادقة عليها من طرف الوالي وهذا ينقص من قيمتها ويجعل لها دورا ثانويا بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في إقامة السجل التجاري حيث أن التشريعات التي أخذت بنظام السجل العيني قد جعلت من قرارات هذه اللجان ذات طابع قضائي تنفذ بمجرد صدورها دون حاجة التصديق عليها بالإضافة الى ذلك فإن دورها يتوقف عند حد الفصل في النزاعات، و محاولة التوفيق بين المعنيين بمناسبة ايداع وثائق المسح في المحافظة العقارية و قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات و هذا على خلاف ما هو معمول به في مختلف التشريعات، حيث تشرف اللجان القضائية على العملية منذ بدايتها الى نهايتها و المتمثلة في تأسيس السجل العقاري.

نستخلص من خلال دراستنا لهذا المبحث ان انتهاء عمليات المسح العقاري ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية و الفنية الى جانب الناحيتين الادارية و الاقتصادية، الركيزة الاساسية للسجل العقاري، فهذا الاخير لا يمكن ان يحقق اهدافه بدون الانجاز الكلي و السريع لعملية المسح، و عليه فلابد من ترجمة النتائج المتوصل اليها في السجل العقاري الذي يمسك على مستوى المحافظة العقارية و بالتالي تسليم الدفتر العقاري و هذا ما سنتناوله في المبحث الموالي.

[1] أنظر المواد 12، 13، 14 من المرسوم 62/ 76 ، المرجع السابق .

المبحث الثاني : الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة

بعد قيام المحافظ العقاري من التأكد من شرعية و قانونية الإجراءات السابقة، يقوم هذا الأخير بإصدار الدفتر العقاري و تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي بحوزته بموجب إجراءات المسح التي تم النص عليها في المطلب الثاني من المبحث السابق، و التي تهدف أساسا إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع و التعرف على أصحابها سواءا كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، و بالنتيجة تقديم الدفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد الاستثمار في عقاراتهم و حمايتها من التعدي من طرف الغير، و لدراسة الدفتر العقاري ارتأينا تناوله في ثلاث مطالب، خصصنا المطلب الأول في تبيان مفهوم الدفتر العقاري و في المطلب الثاني إجراءات تسليمه و بيان حجيته و في المطلب الثالث المنازعات المترتبة عنه.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري كنتيجة حتمية الشهر الوثائق المسحية، يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى توفير سندات قانونية تشجع التداول في إطار تنظيم العقار، و أولاه المشرع الجزائري للدفتر العقاري أهمية بالغة، باعتباره سندا يحمي الملكية العقارية، و يبين التصرفات الواردة على محل الحق العيني العقاري، ارتأينا دراسة هذا المطلب كالآتي ذكره:

الفرع الأول : التعريف بالدفتر العقاري :

باستقراء جميع النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع لم يقم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة تاركا ذلك للفقه الذي اختلف في تعريفه للدفتر العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر منها كل باحث قانوني ، فيما استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي جاء تنفيذا للأمر رقم32 - 73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي جاء تنفيذا للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المتضمن الثورة الزراعية [1]،و تعددت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري باختلاف الزوايا التي ينظر منها كل باحث ، مفادها أن الدفتر العقاري أنه " سند للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، و يضمن لها الحماية الكافية و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير ".

[1] حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق لجامعة الجزائر سنة 2003، ص150.

كما يعرف أيضا أنه " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير " [1]

و يعرف أنه ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، و المعبر عن الوضعية القانونية الأنية للعقار " [2]

يستنتج من التعاريف الفقهية السالفة الذكر أن الدفتر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه و استغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري و الذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية و التي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية، و يستخلص من هذا التعريف أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و أنه لا يمكن للشخص إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي الممسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري و أنه بمجرد استلام المالك للدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء مبنيا كان أو غير مبني أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع و الهبة و المقايضة و أصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول[3]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

الدفتر العقاري يمثل تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، و السند الوحيد الإثبات الملكية العقارية و المرآة العاكسة للوضعية القانونية الحالية للعقار، و حتى يتسن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري، لا بد من تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و لن تخرج الطبيعة القانونية له عن احتمالين بتناولهما كالآتي:

[1] حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثانية، سنة 2002 ، ص1086.

[2] بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص131.

[3] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 250.

أولا : الدفتر العقاري عقدا إداريا :

يتوجب لمعرفة إن كان الدفتر العقاري عقدا إداريا من عدمه، استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري و مطابقتها مع ما هو موجود بالدفتر العقاري و تختلف تعاريف العقد الإداري باختلاف مصدرها، فمنهم من عرفه أنه " العقد الذي يبرم بين شخص من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسيير، و تظهر نيته في الأخذ بأسلوب القانون العام و ذلك يتضمن العقد شرطا أو شروطا غير مألوفة في عقود القانون الخاص [1]

و منهم من عرف العقد الإداري على أنه " هو ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه ، تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام ، ويتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص ويخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام " [2]

و هناك من عرفه أنه " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه " [3]

و هناك من يعرفه بأنه " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص "[4]

نستخلص من هذه التعاريف الفقهية السابقة للعقد الإداري أنها تتفق في كون العقد الإداري لا يكون كذلك إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه واتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، و إذا رجعنا إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدا بل هي جهة مصدرة له و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخصا من أشخاص القانون

[1] عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، جسور النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 01، سنة 2007، ص41.

[2] عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الأولى ، سنة 2002، ص 194.

[3] لباد ناصر ، الوجيز في القانون المدني، دار لباد، سطيف، الطبعة الثانية، سنة 2007، ص 273.

[4] محمد الصغير يعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005، ص10.

العـام لا يمكـن أن يعتبـر عقـدا إداريـا، والمتفـق عليـه أن العنصـر الأول المتعلـق بالعقـد هـو تطـابق الإرادتين و هو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري [1]

أما عن اتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فيمكننا القول أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام و العقارية بوجه خاص و تنظيم السوق العقارية لأن أساس أي استثمار لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم محددا لكافة البيانات الجوهرية له و ذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري .

ثانيا : الدفتر العقاري قرارا إداريا :

هناك العديد من النصوص المتفرقة في فروع النظام القانوني السائد في الدولة التي تشير إلى القرارات الإدارية دون التعرض لتعريفها و تحديد مفهومها و ترك ذلك للفقه و القضاء.

حيث اختلفت التعاريف الفقهية بشأن القرار الإداري، فهناك من عرفه بأنه " "عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثارا قانونية بإنشاء و وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم ".

كما عرفه الفقيه بونارد القرار الإداري " كل عمل إداري يحدث تغييرا في الأوضاع القانونية القائمة "

هناك من عرف القرار الإداري بأنه:" كل عمل إداري بقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي قائمة و تحت صدوره أو كما ستكون في لحظته مستقبلة معينة" [2].

أخيرا يمكننا القول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة و الذي من شأنه إحداث آثار قانونية اتجاه المخاطب و بالرجوع إلى كيفية إصدار قرار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، و المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري

[1] ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

[2] عمار عوابدي، كتاب القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، دار العلوم للنشر و التوزيع 15، الطبعة الثالثة، ص239-240.

بالولاية و التي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، و بالتالي فهي تخضع للوظيف العمومي و بالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.

من خلال التعاريف الفقهية السابقة يمكننا استخراج الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام وهي:

1- يعتبر الدفتر العقاري الصادر عن سلطة إدارية مختصة، و المتمثلة في المحافظة العقارية و بإرادتها المنفردة حيث لا يوجد فيه توقيع و بصمة المستفيد و بالتالي فهو قرار إداري محض عكس العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضيا من طرف مصدر الدفتر العقاري و المستفيد.

2-كما انه يعتبر قرار نهائي تنفيذي، فهو قرينة قانونية لتكريس الملكية العقارية و حمايتها حيث يصبح المالك يتمتع بكافة صلاحيات التصرف و التمتع بماله العقاري.

3-كماأنه يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، و ما يمكن الإشارة إليه في هذا السياق هو أن الخاصية لنا فيها مناقشة و تحليل لاحقا ضمن المنازعات التي تلي إصدار الدفتر العقاري.

كنتيجة لذلك يعتبر الدفتر العقاري تصرف إداري بالإدارة المنفردة يصدر عن الهيئات الإدارية لما لها من امتيازات السلطة العامة، ويتم وفقا للشروط الشكلية الإجرائية التي أقرها القانون و بالتالي يمكن اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا.

الفرع الثالث: البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري

بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 الصادر عن وزارة المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، نصت المادة الأولى منه على أن يوضع الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار، كما تم تحديد كل البيانات الواجب إثباتها على الدفتر العقاري بغية العمل على إستقرار المعاملات العقارية و عدم نسيان أي إجراء من الإجراءات الجوهرية التي تخص العقار محل الدفتر العقاري و التي نرتبها كالتالي ذكره [1]

[1]أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20سنة 1977.

اولا: ديباجة الدفتر العقاري :تحتوي على ما يلي:- إسم الولاية و المحافظة التي صدر عنها الدفتر.

- رقم الدفتر - البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار - إسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع و الرقم– القسم- رقم مجموعة الملكية - سعة المسح - رقم القطعة الإجمالي [1].

ثانيا: تعيين العقار: وذلك من حيث مساحته و محتواه و حالته.

ثالثا: الملكية: و تتضمن هذه الخانة :

- الإشهارات بتحديد التاريخ و الحجم و التربيعة - تتضمن إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية - تتضمن تعيين مالك العقار بهويته الكاملة و حالته الشخصية.

رابعا: إشتراك بالفاصل : و تتضمن كل الإرتفاقات الإيجابية و السلبية للعقار متضمنة ما يلي:

-الإشهارات: تحدد الحجم و التاريخ و التربيعة. - الحقوق المشهرة : تحدد فيها أيضا الحجم و التاريخ و التربيعة. - التغييرات و التشطيبات للحقوق المشهرة ، و هنا لابد من وضع خاتم المحافظ العقاري و توقيعه للتأكد من صحة التغييرات و منع حدوث التزوير.

خامسا:التجزيئات و الأعباء : تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهرة و التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة.

سادسا: الإمتيازات و الرهون تحتوي هذه الخانة على ما يلي :

-الإشهارات: يحدد فيها التاريخ و الحجم و التربيعة.

- التسجيلات : يقيد فيها جميع الرهون العقارية و الإمتيازات الواقعة على العقار .

- التغيرات أو التشطيبات المشهرة : يمكن أن يسجل فيها جميع التغيرات التي قد تطرأ على حالة العقار في إطار المرفق الواقع عليه كرفع الرهن أو إلغائه.

سابعا: تأشير التصديق : و تحتوي هاته الصفحة على :

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري.

[1]أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 ، المرجع السابق .

- إسم و لقب و إمضاء و ختم المحافظ الذي سلم الدفتر العقاري.

- التصديق و التأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا [1]،و عليه تعكس بيانات الدفتر العقاري الوصف الدقيق و المحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، و يمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء كما سنراه لاحقا في دراسة المبحث الثالث من هذا الفصل الثاني.

المطلب الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري و بيان حجيته:

بعد التطرق لمفهوم الدفتر العقاري بيان المقصود به و تحديد طبيعته القانونية و البيانات التي يستلزم توافرها فيه، لا بد من التطرق إلى إجراءات تسليم الدفتر العقاري و كذا تبيان حجيته القانونية التي منحها إياه المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة بوجه عام و ذلك بتخصيص الفرع الأول الإجراءات تسليم الدفتر العقاري و تخصيص الفرع الثاني الدراسة حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة على النحو التالي:

الفرع الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 15 مارس سنة 1976 المتعلق بالسجل العقاري، يتبين لنا أن من ضمن مهام المحافظ العقاري إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار الخاصة بالعقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية و الحقوق العقارية العينية الأخرى، و هو بذلك مكلف بتسليم الدفتر العقاري[2].

لدراسة إجراءات تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري ارتأينا تقسيمها إلى الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري و الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.

أولا: الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، و تم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وقد نصت المادة 09 من المرسوم رقم 7663 على أحقية المالكين

[1] أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المرجع السابق.

[2] رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص259.

و ذوي الحقوق العينية الأخرى في تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة من طرف المحافظ العقاري بداية من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي العام، وقد ألزم المشرع المحافظ العقاري مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13 ، 14 من المرسوم رقم 76-63[1]، و إعداد جداول الإجراء الأول للإشهار مع دفع رسم الإشهار العقاري عند المطالبة بالدفتر العقاري، و هذا ما جاء في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 2003/ 12 / 28 .

غير أنه تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية[2]،أما إذا كان العقار في حالة ملكية مشاعة فعلى أصحاب الحقوق على الشيوع تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وفي نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري بالإشارة على البطاقة التي تخص نفس العقار إلى إسم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري [3].

أما بخصوص ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، فيمكن للمالك أن يقدم طلبا كتابيا يثبت هويته، طالبا الحصول على دفتر آخر، فإذا قيل طلبه بالإيجاب وجب التأشير في البطاقة على الموافقة لحصوله على هذا الدفتر [4].

ثانيا: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

للجباية العقارية دور كبير في تمويل الخزينة العمومية بإقرار من المشرع الجزائري بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بعض القوانين الأخرى عائدات الجباية حسب النسب التالي: 60 إلى ميزانية الدولة، و20 إلى ميزانية البلدية، و20 إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن[5]

وقد أقر المشرع الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2003 و ميز بين ثلاثة أنواع من العقارات يمكن حصرها فيمايلي:

---

[1]انظر المادة 09 و 10 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

[2] نورة أرحمون، لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، المرجع نفسه، ص 184.

[3] خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، المرجع السابق، ص 97.

[4]انظر المادة 52 من المرسوم 76- 63، المرجع السابق.

[5] فضيلة قرنان ، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليدة، سنة 2001، ص 125.

1- بخصوص الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية:

- إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1000

- إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع و تزيد عن 100 متر مربع و تزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدر ب 1500 دج.

- إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 2000دج.

2- بخصوص الأراضي المبنية أو غير المبنية:

- إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر ب 1000 ، إذا كانت الأرض غير مبنية و ب 2000 دج إذا كانت غير مبنية.

- إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع و تقل عن 3000 متر مربع إذا كانت المساحة غير مبنية يدفع رسم قدره 1500 دج و إذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.

- إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع، يدفع رسم قدره 2000 دج و إذا كانت الأرض غير مبنية ، و مبلغ 4000 دج إذا كانت الأرض مبنية.

3-بالنسبة للعقارات الفلاحية:

- إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 1000 دج :

- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات و تقل عن مساحة عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج.

- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشرة هكتارات، يدفع رسم قدره 3000 دج.

تجدر الإشارة إلى أن كل الرسوم المذكورة أعلاه لا تطبق إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للدولة ، الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و الموضوعة تحت وصايتها و هذا ما أكدت عليه المادة 353 ف 5 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية السنة 2004 ، كما تجب

الإشارة كذلك أن الرسوم المفروضة وفقا لقانون المالية المذكور أعلاه معقولة لدرجة كبيرة مقارنة بالأهمية و الحجية التي يحتويها الدفتر العقاري المسلم للمالك [1]

الفرع الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي العام التي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري و تسليم سند الملكية لأصحاب الحقوق يتمثل في الدفتر العقاري، الذي يغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية الخاصة، كما يترتب عليه تطهير للتصرفات من كل العيوب و إقرار مبدأ الثقة و الائتمان و استقرار الملكية العقارية، فما هو موقف التشريع و القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري ؟

أولا: موقف المشرع الجزائري من الحجية القانونية للدفتر العقاري:

إن رغبة المشرع الجزائري في استحداث السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية و إحداث سندات لإثباتها، منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع من هذه الرغبة في النصوص السابقة قبل صدور الأمر رقم 75-74، منها المرسوم رقم 73-32[2] المتعلق بإثبات الملكية الخاصة وقد نصت المادة 33 منه على أن الدفتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة لبنية في شأن الملكية العقارية".[3]

هذا ما كرسته المادة 19 من الامر 75-74 منه بنصها " تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية ".

حيث أقر المشرع الجزائري بأحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة على أساس أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و لا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق ميداني يقوم به محققون يتولون مهمة التحري و الاستقصاء على صحة

[1] أنظر المادة 353 ف 5 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في عدد 83، الصادرة في 2003/12/29.

[2] أنظر المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، التشريعات العقارية مديرية الشؤون المدنية، ط1994، ص18.

[3] بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 136

البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، و تحديدها بكيفية نافية للجهالة، بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، بعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما نهائيا أو مؤقتا [1]

إلا أنه رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري نجد أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري، و هذا ما نلمحه من خلال المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/ 03 / 25 ، حين خول للأفراد إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة بعد الترقيم العقاري النهائي و تسليم الدفاتر العقارية من خلال اللجوء إلى القضاء و الطعن بإلغائها، و من ذلك يتبين أنه يتمتع الدفتر العقاري بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة[2].

ثانيا: موقف القضاء حول حجية الدفتر العقاري:

ساير القضاء ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75-74 و أصدرت المحكمة العليا عدة قرارات قضائية تقرفيها بحجية الدفتر العقاري كدليل إثبات، منها القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/ 06 / 28 الذي جاء فيه من خلال مراجعة القرار محل الطعن نجد أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود الدليل للإثبات في الدعوى و ذهبوا إلى القول " أن الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية " لكن من الثابت نص القانون على خلاف ذلك، و يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74 /75 و المادتين 32 و 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 1973/ 01 / 05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ،و من ثم فإن قضاة الموضوع لما تواصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون و لم يلحقوا قراراهم بالأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض و الإبطال [3].

كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 2002/ 03 / 06 تحت رقم 259635 أين قضت باستبعاد العقد الرسمي المستظهر في

[1] بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص، 147.

[2] بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص، 138.

[3] أنظر القرار رقم 197920، الصادر في 2000/ 02 / 28 ، المجلة القضائية، عدد 01، المحكمة العليا، 2001، ص ، 252.

مواجهة صاحب الدفتر العقاري، هذا الأخير الذي لا يمكن دحض حجيته مهما كانت طبيعة و قوة السند المحتج به، فمن يريد الطعن في قوته عليه الإثبات بسند له نفس القوة الثبوتية ألا و هو الدفتر العقاري[1].

بناء على هذه القرارات يتضح مسايرة القضاء للمشرع الجزائري من حيث التأكيد بشكل واضح و صريح على الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية من خلال إعتباره السند القوي في إثبات الملكية العقارية

كما يجب التأكيد أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية إكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير، و هذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 و الذي أهم ما جاء فيه :

" أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا له أو خاص به، صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع، إذا لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من إكتسابه بالتقادم " و بالتالي حتى إذا كان المالك المذكور يحوز على دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة، فإن ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم المكسب إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة للأسباب التالية :

- عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع إكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات المقارنة.

-أن الأصل في اكتساب العقار مهما كانت طبيعته القانونية الانتفاع به و استغلاله و أن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه و بالتالي فالأولى بملكيته مستغلة و المنتفع به.

- أن الحيازة العقارية وفقا للقانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد و الاستيلاء و التركة و الوصية و الالتحاق بالعقار و الشفعة[2].

[1] انظر القرار رقم 259635، الصادر في 2003/ 03 / 06 ، المجلة القضائية، العدد 01، المحكمة العليا، 2003، ص 334 - 337.

[2] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص270.

المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري

تعتري عملية تسليم الدفتر العقاري إشكالات مادية و قانونية تحول دون استلام المالك لسنده الذي يثبت ملكيته للعقار، كما يمكن أن تنشأ منازعات بعد تسليم الدفتر العقاري، و تختلف هذه النزاعات باختلاف وقت و ميعاد إبدائها، فمنها ما تكون في شكل اعتراضات أمام المحافظة العقارية و تسويتها إداريا، و منازعات تتعلق بالترقيم العقاري وجب تسويتها أمام القضاء.

الفرع الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري :

منح المشرع لكل شخص معتدى على حقه او تضرر من عملية الترقيم و ذلك اثناء مباشرة عملية المسح عدة وسائل قانونية لحمايته و له ان يوجه اعتراضه الى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها، لذا سنتناول المقصود بالترقيم سواء كان الترقيم النهائي او المؤقت او لصالح الدولة و كذا النزاعات الناشئة عنه.

<u>اولا</u>: المنازعات في القيد الاول

1- الترقيم النهائي للعقارات نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 و هو الحالة التي يحوز فيها مالكوا العقارات السندات أو العقد أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به الإثبات حق الملكية، و هنا إذا قام المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا وجب عليه بمجرد طلب المعني أو مالك العقار الدفتر العقاري منه تسليمه له، و مع هذا قد تخلو بعض الأحكام القضائية من المعلومات الضرورية التي قررها التنظيم، مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين يعاملونها معاملة الوثائق العرفية مما يستوجب إفراغها في قالب رسمي، فيضطر الأطراف إلى أخذ ذلك الحكم إلى الموثق من أجل تحريره في شكل وثيقة رسمية .[1]

1-1 منازعات الترقيم النهائي :إن الترقيم النهائي للعقارات يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، و لكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني، إلا أن المشرع أحاز للأشخاص إعادة النظر فيه، و ذلك أمام القضاء المختص دون أن يقيده بأجل محدد و مسقط، و هذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، و الذي قد يظهر ربما بعد فوات أجال طويلة من صيرورة

[1] مزعاش إسمهان ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006/ 2005 ، ص 28.

الترقيم نهائيا و حصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري [1]،و هو ما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية و ضعف الائتمان العقاري حيث أن مركز المالك يبقى مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، و للمالك الذي أهدرت حقوقها للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و هذا ما يجدر على المشرع الجزائري الأخذ به.

2- الترقيم المؤقت للعقارات حيث نميز هنا بين حالتين من الترقيم المؤقت للعقار ثم منازعات الترقيم المؤقت:

2-1/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر حيث نصت عليه المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 حيث يرقم المحافظ العقاري ترقيما مؤقتا العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية[2]، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة و الاستغلال دون منازع، لكنهم يمارسون حيازة هادئة و مستمرة و علنية لا لبس فيها، تسمح لهم مدتها باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة. و بالتالي يمكن القول أن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تكمن فيمايلي :

- المتمسكين بالحيازة الهادئة المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح و التيتم إيداعها بالمحافظة العقارية - الحائزين على سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل.

- الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكتسبة. الحائزين على شهادة الحيازة من طرف رؤساء البلديات طبقا للمرسوم رقم 91/254 المؤرخ في 1991/ 07 / 27 المتضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها[3].

2-2 الترقيم المؤقت لمدة سنتين نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 76-63، و يتعلق الأمر بالعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكيتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد

[1] مزعاش إسمهان، المرجع نفسه، ص 28.

[2] عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 260.

[3] عماد الدين رحايمية، المرجع نفسه، ص 260.

التقادم المكسب، و لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، فيقوم بإعطاء الترقيم المؤقت لمدة سنتين، ليتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة و دون أن يسجل أي اعتراض[1]،كما يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة في حالة العقارات الشاغرة التي ليس لها مالك و لا يحوزها أحد، وقد أطلق عليها تسمية الأراضي مجهولة المالك، حيث أنه إذا انتهت مدة السنتين و لم يقدم اعتراض ترقم نهائيا باسم الدولة و تصبح تابعة للدومين[2].

كما أنه للترقيم العقاري قيمة قانونية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، إذ تعتبر شهادة الترقيم المؤقت باختلاف أنواعها سندا إداريا و رسميا صادرا من المحافظ العقاري، و لا يسلم إلى المعني إلا بناءا على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح العقاري و يترتب عنعدم تقديم الاعتراضات في المدة المحددة قانونا تسليم المعني الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.

أغفل المشرع الجزائري عن ذكر القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة لحائز العقار، وقد بقي الأمر على حاله و محل تساؤل إلى غاية صدور قانون المالية سنة 2004، أين نصت المادة 253 الفقرة 7 منه على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري[3]، و تبعا لذلك يمكننا القول أن صاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في الحصول على رخصة بناء و الحق في رهن العقار لصالح الهيئات المصرفية، كما تعطي للمعني الحق في الظهور بصفة المالك الظاهر.

3-2 منازعات الترقيم المؤقت وتترتب عليها عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار، وفي ذلك يشترط نص المادة 15 من المرسوم رقم 63 / 76 أن كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه، و تدون كل هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض، و للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح

[1] مزعاش إسمهان، المرجع السابق، ص 29.

[2] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص49

[3] انظر المادة 253 فـ7، من القانون رقم 03-22، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 2003/12/28 الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 2003/12/29.

بين المتنازعين، و في حالة توفيقه يحرر محضر المصالحة الذي يتسم بقوة ثبوتية و يكون حجة على الجميع، و إذا فشلت محاولة الصلح يحرر محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى المعنيين بالأمر، و يبقى بيد المحتج أو المعترض مهلة ستة أشهر تسري إبتداءا من تاريخ تبليغه برفض إعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

و يبقى الترقيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنه، وفي حالة ما إذا انقضت المهلة القانونية و لم ينازع في الترقيم المؤقت، يسقط الحق في رفع الدعوى القضائية[1].

3- الترقيم لصالح الدولة وهذا عند مرور فرقة المسح على اراضي مجهولة وغياب التام للمالكين ، وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع ، وتحديد سندات ملكيتها، ويرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح الاراضي حسب المادة 23 مكرر من الامر 74/75ترقيما نهائيا لحساب الدولة ويفتح حساب عقارات غير مطالب بها وهذا بعد مرور 15 سنة بعدما كانت في الحساب المجهول سابقا.

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالقيد الثاني :

قد منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بعد تأسيس السجل العقاري، مقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه[2] فهو الذي يسهر على مسك السجل العقاري و ضبطه، يعمل على قيد ما يطرأ من تغيرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية، التي تحدث فيما بعد، بعد إلى أن تصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة لا يمكن صرف النظر عنها، و تكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها.

وفقا لنص المواد 100 إلى 110 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 فإن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري يمكن حصرها في أمرين: إما قبول إجراء الشهر و العمل على ذلك، و إما إتخاذ جملة من التدابير تهدف في مجملها للحيلولة دون إتمام إجراء الإشهار و المتمثلة في رفض الإيداع أو رفض الإشهار في حدود السلطة التي خولها إياه المشرع.

[1] رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، 272.

[2] الزهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 171.

1. حالة رفض الإيداع

قد يلجأ المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين له وجود نقص في إحدى الوثائق المودعة أو عدم إشهار السندات المرتكزة عليها في عملية المسح بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 76- 63 على أن يتم ذلك خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع على الأقل[1].

الأصل في رفض الإيداع لأن يكون فوريا و كليا، باستثناء حالات معينة، كحالة نزع الملكية للمنفعة العامة و كذا البيع بالمزايدة و البيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد و حالة الإمتيازات و الرهون، أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة 106 فقرة 02 من المرسوم 7663 و عليه فإن أي سبب لرفض الإيداع يعتبر إجراء خطير لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قرارا إداري يخضع للطعن القضائي، لذا إستوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسببا كافيا[2]، ومن أسباب رفض الإيداع ما يلي:

1-1أسباب رفض الإيداع وهذا بالرجوع إلى نص المادة 100 من المرسوم رقم 76- 63، نجد أن المشرع حصر حالات رفض الإيداع و عددها كما يلي:

- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري و هذا إذا تعلق بعقار موجود على أرض ممسوحة و قد تم تسليم الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، و بالتالي لا يمكن القيام بأي عملية شهر دون إيداع هذا الدفتر العقاري من أجل تحيينه من الناحية القانونية[3].

- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي في حالة تغير حدود الملكية وثائق القياس: و يكون ذلك بعدم تقديم مستخرج وثائق المسح أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى ستة أشهر.

- حالة عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالف للمواد 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم التنفيذي 76- 63 المذكور سالفا.

---

[1] رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 272.

[2] بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص 153.

[3] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص273.

و يقصد بها عدم إدراج في الوثائق المراد شهرا الهوية الكاملة لأطراف التصرف القانوني سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين.

- حالة عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع حيث أعطى المشرع للمحافظ العقاري سلطة طلب أي وثيقة يراها لازمة و ضرورية في عملية الشهر القبول الإيداع تحت طائلة عدم القبول مثل رخصة البناء و شهادة المطابقة إذا تعلق بأراضي مبنية.

- حالة إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

قد حددت المادة 66 البيانات الواجب ذكرها في السند المراد شهره كنوع العقار الذي يقع فيه تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور.

- حالة عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الإمتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة، أو تكون غير محددة على النماذج الخاصة بذلك كأن تكون الجداول موقعة و مصادقة و مصححة بكل دقة، و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على إستمارة تقدمها الإدارة.

- حالة عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 76 - 63، بالإضافة إلى ذلك من الأسباب، هناك حالتان تصلحان أن تكون سبب من أسباب رفض الإيداع وفق نص المادة 335 من قانون التسجيل المؤرخ في 1976/ 01 / 29 تحت رقم 76- 105 وهما [1]:

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بحيث يجب تحديد القيمة المالية للعقار المراد شهره في المحافظة العقارية لأن من خلاله يتحدد رسم الشهر العقاري و الذي يختلف بإختلاف نوع التصرف و ذلك بحساب نسبة مئوية من القيمة التصريحية لأطراف المعاملة العقارية.

[1] أنظر القانون رقم 76- 105، المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج.ر 51 سنة1976.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع باعتبار أن الرسوم المستحقة للخزينة العمومية من النظام العام و التي لا يمكن التنازل عليها أو الإعفاء منها إلا بنص قانوني صريح، فالمحافظ العقاري مجبر على عدم الإيداع بمجرد علمه بعدم تخليص هذه الرسوم[1].

2-1 إجراءات إصدار رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري:

على المحافظ العقاري حصر حالات رفض الإيداع ليتسنى للمودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال، و يكون الإيداع بقرار صادر من المحافظ العقاري مؤرخ و موقع من طرفه، يكون كافيا من الناحية القانونية و يبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد، الذي يمضي اعترافا بذلك، و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار له في السند محل الرفض.

ويبقى لمن له الصفة و المصلحة مباشرة رفع الدعوى خلال الشهرين المواليين التاريخ التبليغ و إلا سقطه حقه في الطعن [2].

2 حالة رفض إجراء الشهر :

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع، و يسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه و تدقيقه في الوثائق، و يوقف تنفيذ إجراء الشهر كما نصت المادة 101 من المرسوم رقم 76- 63 على أن المحافظ العقاري يرفض إجراء الإشهار في عدة حالات و هو ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع المستند، و هذا الرفض قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 75-74، كما يجب على المحافظ العقاري أن يكون حريصا على مراقبة و تفحيص الوثائق المسلمة المراد شهرا، لكي لا يضيع أي حق من الحقوق، بغية تحقيق استقرار المعاملات العقارية[3].

2-1- أسباب رفض إجراء الشهر:

[1] رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 275.

[2] بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 154.

[3] أنظر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1976/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر 92 الصادرة بـ1975/11/18.

من خلال تفحص المادة 101 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 1976 / 03 / 25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حدد المشرع حالات أسباب رفض الإجراء جاءت كما يلي :

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 الفقرة 01 غير صحيح.

- عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكور في البطاقة العقارية .

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هو موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 76- 63 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف[1].

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 76-63.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

- عندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض، فإن المحافظ العقاري ينهي تنفيذ الإجراء.

2-2- إجراءات إصدار رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري:

حصر المشرع حالات رفض إجراء الشهر لكي لا يتعسف المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر لأي سبب كان، فعلى المحافظ العقاري ان يباشر بفحص الوثائق المودعة لديه قصد الشهر، فإذا تبين له سببا من أسباب رفض الاجراء يقوم بإصداره و يبلغه مباشرة الى محرر الوثيقة المودعة، او عن طريق رسالة مضمنة مع اشعار بالوصول على ان يكون القرار مؤرخا و موقعا و عليه ختم المحافظ العقاري و تعطى مهلة لمحرر الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض في غضون 15 يوما تسري من تاريخ التبليغ.

[1] أنظر المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

و اذا لم يقم المبلغ له خلال اجل خمسة عشر 15 يوما بإصلاح السهو او لإيداع الوثائق التعديلية مثلا، يبلغ قرار رفض نهائي للإجراء خلال ثمانية (08) ايام من تاريخ انقضاء 15 يوم السالفة الذكر، غير انه اذا تبين للمحافظ العقاري بعد اجراء عملية الشهر انه اخطأ عند قبوله و قيامه بالشهر، فما عليه الا اتخاذ قرار رفض نهائي للوثيقة دون اتباعه لإجراءات الرفض النهائي.

و يبلغ مباشرة الى المدير الولائي للحفظ العقاري، كي يباشر المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من اجل ابطال أثار شهر الوثيقة لمخالفتها القوانين مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى.

الفرع الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء :

لا تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية أو القيد الأول للحقوق في السجل العقاري، وقد تكون لاحقة عن تسلم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

اولا: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنظر في الفصل في الدعاوي المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري على أن تكون الدعوى المرفوعة مستوفية كامل الشروط و الإجراءات المنصوص عليها قانونا، و تبرز في هذا الخصوص منازعات تتعلق بالترقيم المؤقت و أخرى بالمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري [1]

1- الشروط العامة و الخاصة لرفع الدعوى القضائية:

هناك شروط عامة تحكم جميع الدعاوي القضائية وهناك شروط خاصة تتطلبها الدعوى وفق طبيعة النزاع .

1-1 الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

هناك شروط عامة وجب توافرها في جميع الدعوى القضائية نوجزها فيما يلي :

[1] مصطفى جلول دوادجي، المرجع السابق، ص71.

- لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، مصلحة طبقا للمادة 13 من ق إم إ(2) .[1]

- أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية وفق نص المادة 40 من ق م ج. [2]

- وجوب تمثيل الشخص المعنوي بممثله وفق نص المادتين 65 ، 828 من ق إم إ. وجوب توافر البيانات في العريضة الافتتاحية وفق نص المادة 15 من ق إم إ. [3]

2-1- الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية :

هناك شروط وجب مراعاتها لرفع الدعوى القضائية حسب موضوع النزاع .

أ- احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى .

ب- مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها.
ج- ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .
د- شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى :

2-اختصاص القاضي العقاري:

بعد فشل الصلح بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سواء تعلقت بعملية المسح العام أو الناشئة عن الترقيم المؤقت ، هذا ما فتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص وهو القضاء العقاري والذي يختص في الدعاوي التالية:

2-1 الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح:

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لتحديد الحقوق وشهرها في السجل العقاري ، والتي من خلالها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة [4]، وقد نجمت عنها بعض النزاعات التي لم توفق لجنة مسح الأراضي بحلها وديا ، فيرفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية ، وهذا ما تضمنته المادة 14 من المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 ماي 1976

[1] أنظر القانون رقم 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.
[2] الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج.ر، ص18.
[3] أنظر المادة 13 من ق.إ.م. إ رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[4] أرحمون نورة، المرجع السابق، ص228.

المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و يكون رفع الدعوى حينئذ أمام القسم العقاري الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع [1]

2-2 الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت:

قد تقيد بعض الاحتجاجات أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم العقاري ، سواء تعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي يقوم به المحافظ العقاري عندما تقدم له سندات أو وثائق لا ترقى إلى مصاف العقود الرسمية ،أو لمدة سنتين لانعدام أي دليل على الملكية وتمسك المالك الظاهر بالحيازة .

فإذا ما فشل المحافظ العقاري من التوفيق في إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة آل الاختصاص آنذاك للقاضي العقاري على أن يتم رفع الدعوى في غضون ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري، أمام الجهات القضائية المختصة التي يقع بدائرتها اختصاصها العقار عملا بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]،ويحق للقاضي اتخاذ أي إجراء يراه مناسبا للتحقيق قبل الفصل في موضوع النزاع.

خلاصة القول يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة المختصة محليا وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، وهو الحكم الذي كرسته المادة 510 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . أما بخصوص الاختصاص النوعي و صدور قانون الإجراءات المدنية الجديد رقم 08-09، فإذا كان أطراف الدعوى أشخاص القانون الخاص يسند الاختصاص للقضاء العادي، أما إذا كان أحد الطرفين شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

غير أن قرارات المحكمة العليا تناقض هذا المبدأ في العديد من قراراتها على أساس أن المشرع استثنى تطبيق هذا القانون إذا ما تعلق الأمر بالعقارات.

[1] انظر المادة 516 من قانون .إ.م.! رقم 08-09، المرجع السابق.

[2] انظر المادة 516 من قانون إ م إ رقم 08-09، المرجع السابق.

3 – اختصاص القاضي الجزائي:

متى كانت مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية تحل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان، فالدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار النجمة عن أخطاء موظفيها الصادرة عنهم حال تأدية وظيفتهم أو بمناسبتها، فهي ملزمة بتقديم تعويض ملائم للمضرور .

غير أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقي محل متابعة متى كان الخطأ جسيما ينم عن خطورة التصرف الذي قام به بشكل يصل إلى حد ارتكاب جريمة التزوير مثلا.

وفقا لما تقضي به القواعد العامة في قانون العقوبات، إذا ما توافرت أركان الجريمة في الفعل، تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطأ الشخصي الجسيم، باعتبار أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري، وعليه فإن الخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في إثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، كأن يقوم المحافظ العقاري باستبدال بيانات موجودة في البطاقات العقارية من عملية المسح العام الفائدة شخص آخر و هذا ما يشكل تزويرا[1]، و هذا ما نصت عليه المادة 214 من قانون العقوبات [2]

ثانيا: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.

وفقا لنص المادة 24 من الأمر 75- 74،" تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

فكل التصرفات الصادرة عن المحافظ العقاري التي تكون في صورة قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع له سائر القرارات الإدارية.

بصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري (سواء برفض الإيداع أو برفض الإجراء أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري) طبقا لمقتضيات المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 التي تشير أن يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من الطاعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لأحكام

[1] أرحمون نورة ، المرجع السابق، ص220.

[2] أنظر المادة 214 من قانون العقوبات رقم 66 -156 المعدل المتمم القانون رقم 14- 01.

قانون الإجراءات الادارية والمدنية، و الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وفق ما جاء بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [1]، فالمشرع كرس المعيار العضوي باعتبار أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة و التي يؤول فيها الاختصاص للقاضي الإداري، سواء تعلق الأمر بنزاعات الترقيم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري.

1- دعوى الإلغاء:

ترفع الدعاوى الإدارية وفقا للمادتين 815، 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإداري بعريضة مكتوبة مؤرخة و موقعة عليها، من قبل محامي وجوبي وتودع على مستوى قسم كتاب ضبط المجلس القضائي، مع مراعاة أحكام المواد 14، 15 ، 16 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط العامة و الخاصة لرفع دعوى الإلغاء، و متى كان موضوع الدعوى يرمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري مثل إلغاء الدفتر العقاري، أو إلغاء رفض الإيداع أو الدعوى التي ترمي إلى إبطال إجراء أوبيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري، أو طلب التعويض عن مسؤولية المتبوع عن أعمال تبعة المتعلقة بمسؤولية المحافظ العقاري، فإن الجهة القضائية هي من اختصاص المحاكم الإدارية.

كما أن كل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة يترتب عليها رفض الدعوى شكلا و بطلان الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام .

- حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي و المحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري، كانتا طرفا في النزاع و مع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي، مع أن الإختصاص النوعي من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص المذكور أعلاه و بذلك عرضوا قرارهم للنقض و بما أنه لم يسبق باستلزام الفصل فيه من جديد بعد الفصل في هذا الجانب القانوني مما يتعين النقض بدون إحالة وفقا للمادة 269 من قانون الإجراءات الادارية و المدنية مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف و تحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات الادارية والمدنية".

[1] أنظر المادة 800 من ق.إ.م. رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أما ميعاد رفع الدعوى فقد نظمه المرسوم التنفيذي 93- 123 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76- 63 في المادة 15 الفقرة الرابعة و الذي حدد ستة (06) أشهر يبدأ حسابها من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح بين الأطراف[1]، حيث يميز حالتين من دعاوى الإلغاء :

1-1دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-132 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 63 - 76 ، بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12-13-14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، و يتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و كذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر و مدة سنتين بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل اعتراض ضد الترقيم المؤقت و الذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا، و الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

كان بما كان على المشرع أن يذكر الجهة القضائية المختصة للفصل في نزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي و الذي اكتفى بذكر إعادة النظر فيه عن طريق القضاء، مما يحيلنا إلى الأخذ بالاجتهاد القضائي لتحديد الجهة القضائية المختصة التي تؤول إلى اختصاص القضاء الإداري باعتبار الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص فيه للقضاء الإداري دون القضاء العادي.

إن الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري ينتج عنه تسليم دفتر عقاري و يضفي القوى الثبوتية للعقد الرسمي، و من الثابت قانونا أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد الإثبات الملكية العقارية، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قرارتها السالفة الذكر.[2]

1-2دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على جميع شروط و أركان القرار الإداري من حيث احتواءه على الأركان المكونة له، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محدد قانونا لقبول الدعوى سواء ما تعلق بالشروط الشكلية و

[1]أنظر قانون 76-63 لم ينص على ميعاد رفع الدعوى، و قد إستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 93- 123 المعدل و المتمم.

[2] عبد الغني بوزيتون ، المرجع السابق، ص 137.

الموضوعية العامة إلى الشروط الخاصة، و أهم ما يميز الشروط الخاصة هو شرط الإختصاص القضائي لإلغاء الدفتر العقاري.

أما بالنسبة للدعاوى التي تتضمن طلب إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 06 / 28 / 2000 الصادر عن الغرفة العقارية [1]

بالرجوع للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المحاكم الإدارية هي التي تختص بالفصل في جميع الدعاوي التي يكون موضوع إلغاء قرار إداري أو تفسير أو فحص مشروع يكون صادر عن الولاية و المصالح غير ممركزة على مستي الولاية.

مما يلفت النظر أن الإشكال يثور بالنسبة للجهات القضائية التي تنصب فيها المحاكم الإدارية لعدم نص صريح لذلك من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لكن يفهم ضمنيا أن الغرف المحلية تبقى صاحبة الاختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري [2]

ما تجدر الإشارة إليه أحيانا أن جهات القضاء العادي تقر باختصاصها بالفعل في المنازعات المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي، و كذلك الدفتر العقاري و هذا ما يستأنف في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2005/ 12 / 23 تحت رقم 282811 حيث جاء فيه لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا، مع مراعاة أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 مما جعل قضاة المحكمة العليا ترفع الدعوى أمام القضاء العادي [3]

1-3 اثار دعوى الإلغاء:

يترتب على قرار إلغاء الدفتر العقاري انتفاء القوة الثبوتية في مواجهة أطراف النزاع ، و بالتالي زوال حجية هذا السند في مواجهة الأطراف و الإدارة على حد سواء، و تكون الإدارة ملزمة بتنفيذ قرار الإلغاء.

---

[1] نورة أرحمون ، المرجع السابق، ص 229.

[2] أنظر المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/ 12 / 02 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[3] نورة أرحمون ، نفس المرجع السابق، ص 230.

إلا أن تنفيذ القرار القضائي المتضمن قرار الإلغاء من طرف المحافظة العقارية لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا الحكم أو القرار، بل يجب اتخاذ إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية[1]

يلزم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإتلاف الدفتر العقاري الملغي على أن يسلم دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعفاءه إياه، باعتباره المالك للعقار.

2- دعوى التعويض :

يمكن لأي شخص قد تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية و بعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ إلى القضاء مطالبا بالتعويض، عن طريق دعور التعويض التي تستوجب شروطا عامة و أخرى شكلية و موضوعية، فعند توفر هذه الشروط فإن لصاحب الحق المدعي به حق اللجوء إلى القضاء، ليس لاسترجاع حقه نظرا لفوات الميعاد الذي يعد من النظام العام تطبيقا لمبدأ استقرار المعاملات و حماية الحق المكتسب أو لعدم القدرة على إنساب الخطأ، إلا أن هذا لا يؤدي بحرمان الشخص و صاحب الحق من جبر الضرر الذي لحقه بل يمكن أن يلجأ إلى القضاء و يرفع دعوى التعويض بسبب الحقوق المهدورة.

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري (ممثلا في مدير الحفظ العقاري الولائي) في حالة ارتكابه خطأ جسيم، و هذا ما نصت عليه المادة 23 و المادة 24 من الأمر74 / 75 ، لأنه في الأصل أن تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها حماية منها لهذا الموظف و تشجيعه في أداء مهامه و إحساسه بالأمان أثناء تأديتها من جهة ثانية تتملص من هذه المسؤولية في حالة ارتكاب الموظف خطأ جسيم ينتج عنه الإضرار بحقوق الأشخاص و هذا يؤدي بالموظف إلى توخي الحيطة و الحذر و التحلي بروح المسؤولية و الكياسة عند أداء مهامه و تجنب الرعونة في التصرف و التعسف تجاه الأشخاص. و يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى ضد الإدارة (مدير الحفظ العقاري) رغم كون الخطأ شخصي في جانب المحافظ العقاري و هذا اعتبار للذمة المالية للإدارة، و لهذه الأخيرة أن ترجع عن المحافظ العقاري بالتعويض.[2]

[1] إسمهان مزعاش، المرجع السابق، ص 33.

[2] انظر المادة 23 و 24 من الأمر74 / 75 ، المرجع السابق.

* ملاحظة: عدلت المادة 23 بموجب المادة 67 من قانون المالية 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 78.

الخاتمـــة

الخـــــــاتمـــة

بعد دراستنا للموضوع ومعالجته في مختلف جوانبه، وفي نهاية بحثنا هذا قد خلصنا الى الإجابة على الإشكالية المطروحة، والمتمثلة في ان المشرع الجزائري عمل على تكريس الاليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك من خلال الأدوات التي استعملها في عملية التطهير العقاري.

تماشيا مع النهج الجديد والتغير الذي فرضته قوة الاحداث، كان لزاما على المشرع إعادة الاعتبار للملكية الخاصة من خلال تجسيدها دستوريا وأيضا اصدار العديد من النصوص القانونية في محاولة سد الفراغ القانوني، وذلك بإيجاد بدائل وحلول ولو ظرفية لتمكين كل فرد من سند ملكية يكرس سلطاته على حقوقه العقارية، ويسهل عملية التداول في جو مبني على استقرار المعاملات، والمحافظة على النظام العقاري.

هذا بالإضافة الى تقييم مدى نجاعة هذه الاليات عمليا، في الوصول الى الهدف المرجو منها، وهو مشروع التوثيق العقاري العام، حيث لاتزال الكثير من الأراضي غير الممسوحة تفتقر في مضمونها الى السندات الملكية المثبتة بعقود الملكية، والتي تساهم الى حد كبير في الاستثمارات الوطنية والأجنبية لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، وكذا تمويل مختلف المشاريع بقروض رهنية للأراضي التي لم تشملها عملية المسح.

لذا بات من الضروري إيجاد الية تسمح في استحداثها على تسوية وضعية الأراضي غير الحائزة على هذه السندات والواقعة في المناطق غير الممسوحة، تسمى هذه الالية بشهادة الحيازة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لطالبها طبقا للأشكال والشروط المحددة في القانون، وكان الهدف في استحداثها تسوية وضعية الأراضي التي ليست لها سندات الملكية والواقعة في المناطق غير الممسوحة، فهذه الشهادة تعطي مركز الأفضلية للحائز في إثبات ملكيته، ودليل ظاهرا على أنه هو المالك للعقار المحوز متى تحققت الشروط المحققة قانونا، وبذلك فهي تعد قرينة قانونية على الملكية ومظهرا من مظاهر التملك.

ومن بين الآثار القانونية لشهادة الحيازة ومدى توافقها مع حقوق الغير، فإنه من الناحية النظرية تمكن الحائز من كل الأعمال المادية غير التصرفات قانونية (البيع أو الهبة أو الوصية أو أي تصرف ناقل للملكية)، فيمكن للحائز الاستعمال والاستغلال، كما لو كان صاحب الحق، إلا أن الواقع أثبت أن صاحب هذه الشهادة يعامل معاملة المالك لأنه في حالة ظهور المالك وقام برفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة فإن الرهن العقاري يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك.

إن شهادة الحيازة كانت تعتبر وسيلة لإثبات تقادم مكسب، لم تحقق النتائج المنشودة وخاصة فيما يخص نهب الأراضي الفلاحية والمناطق الحيوية التي تعد بالهكتارات في وجود بعض الانتهازيين والاستغلاليين لها، هذا الوضع أدى بكثير من البلديات إلى تعليق إصدارها وتجميدها لتجنب النزيف المتواصل للعقار، وقد استدعت هذه الوضعية في بعض الأحيان إلى تدخل القضاء من أجل استرجعها، وذلك بإبطالها لوجود عيب مخالفة القانون وتجاوز السلطة.

في ظل وجود النقائص التي اعترت شهادة الحيازة والاختلالات التي شهدها المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ،سن المشرع الجزائري قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري من أجل ضبط الملكية العقارية، وتحرير عقود الملكية لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح بعد ،وإلغاء أحكام المرسوم السابق 352/83 يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961.

وينجم عن عملية التحقيق العقاري منح سند الملكية للشخص المطالب بمعاينة ملكيته، فيقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر الترقيم العقاري، ولا بد أن يشهر مقرر الترقيم الذي يتضمن الاعتراف بحق الملكية من طرف المحافظ العقاري، ويعد حلا لمشكلة انعدام سندات المالكية العقارية، إذ هو يسمح بوضع سند مشهر يثبت الملكية، وقد يبدو إجراء موازيا لعملية المسح للأراضي من شأنه تطهير الوضعية العقارية في ظل البطء الذي تتميز به عملية المسح، إلا أن هذا الإجراء العقاري ما هو في الحقيقة إلا حل مؤقت كونه لا يعالج كل مشاكل الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة.

وكنتيجة حتمية لعمليات التطهير العقاري يبقى نظام السجل العقاري القائم على عمليات المسح في الأراضي الممسوحة، السبيل الوحيد لمعالجة اختلالات والمشاكل والنزاعات التي عرفها نظام الشهر الشخصي، باعتبار أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت لعقود الملكية بعد إتمام إجراءات عملية المسح الأراضي.

غير أن عملية مسح الأراضي تواجه تعقيدات وصعوبات جمة، منها وضعية الأراضي المجهولة والناتجة أساسا عن غياب مالكي الأراضي والحائزين وأصحاب الحقوق العينية، في الوقت

التي تكون فيه فرق المسح بالأراضي المعنية، وهذا بسبب عزوف بعض الملاك عن التقرب من فرقة المسح للتصريح بممتلكاتهم، وعدم حضور عمليات تحديد معالم وحدود عقارتهم وعدم تسجيل ملاحظاتهم.

كما أن كثرة الأخطاء التي شهدتها عملية مسح الأراضي وعدم تجاوب لجنة المسح مع هذه الأخطاء، وإبقاء الوضعية على حالها، وذلك بسبب عدم اختصاص اللجنة المسح لنظر في معظم الشكاوي المعروضة عليها التي قد يكون الهدف منها إما التعويض أو أن الشاكي لديه نزاع مع شخص ما قام بالتعدي على حدود ملكيته، مما يحتمل إحالة المعني إلى مديرية أملاك الدولة لتسوية وضعيته، أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإثبات حقه، هذا وبالنظر إلى المشكلة قلة الأجهزة الطبوغرافية الحديثة واقتصارها على أجهزة ذات طالع تقليدي والنقص في عدد الأعوان التقنيين المكلفين بالعملية، وهو عدد غير كافي بالنظر لشاسعة المساحة المعينة بالمسح العام للأراضي في الجزائر، حيث شهدت عملية تأخرا كبيرا.

واستنادا إلى ما تمت دراسته، يمكننا أن نبدي توصياتنا على النحو التالي:

1- عصرنة القطاع العقاري بوضع آليات جديدة لتطهير الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة وغير الممسوحة على حد سواء مما يسمح بوجود عقارات تساهم في الاستثمارات الممنوحة للمحليين والأجانب على حد سواء.

2- إرساء وتعميم نظام السجل العيني كون الحل الأفضل لتطهير الملكية العقارية بصفة نهائية من مصادر النزاع وضوحها مستقبلا، وتسوية سندات الملكية مما سيساهم في تمكين أصحاب العقارات من الاستفادة من سندات ملكية قانونية، وذلك بتحديد المالك الحقيقي حتى يسهل التعامل في العقار بيعا أو شراء أو رهنا أو غير ذلك من التصرفات القانونية الأخرى، مما يؤدي إلى حفظ وصيانة الثروة العقارية، حتى يتمكن المالكون وغيرهم من التعامل والتصرف في عقاراتهم بشكل سليم وعلى أسس متينة.

3- تعديل الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإدراج كافة مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين الإجراءات سير عملية المسح وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية رغم التعديل الأخير الذي مسته المادة 39 والمدرجة بالمادة 3 مكرر من القانون المالية لسنة 2020، إلا أن هذه الأخيرة أعطت مهام الإدارة المكلفة

بالمسح الأراضي والحفظ العقاري دون تطرقه إلى حل النزاعات القائمة أمام اللجنة المسح والحفظ العقاري تسهيل عملية.

4- الإسراع في تعميم عمليات الرقمنة في النظام السجل العيني بالاعتماد على التقنيات حديثة، وتوفير البيانات والمعلومات الرقمية، وكذا توفير التجهيزات والآليات المناسبة وانشاء سجل عقاري الكتروني، وإعداد البرمجيات الخاصة بالسجل ، واستحداث بطاقات عقارية الكترونية، وكذا الدفتر العقاري البيرومتري، إضافة إلى رقمنه العقود الخاصة بالموثقين وغيرها.

5-ضرورة تفعيل إجراء التحقيق العقاري بوتيرة أكبر من خلال المبادرة بالتحقيقات الجماعية

من اجل الإسراع في العمليات المسح الأراضي العام، وتسليم الدفاتر العقارية الناشئة عنها.

- تم بحمد الله وعونه-

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

1- الكتب:

- السنهوري عبدالرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 09،المجلد 2،ط3، منشورات الحبلي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2،دار هومة،الجزائر، 2001.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال ا لنصوص الصادرة من سنة 1992 السنة 1999،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر الطبعة الاولى سنة 2001.
- حمدان حسين عبداللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت، الطبعة الثانية ،سنة 2002.
- عوابدي عمار، القانون الاداري-النشاط الاداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الاولى سنة 2002
- عوابدي عمار، كتاب القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، دار العلوم للنشر والتوزيع الطبعة الثالثة سنة2002.
- بن عبيدة عبدالحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003.
- بن عبيدة عبدالحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر،2003
- أبوالسعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للنشر ،الاسكندرية، مصر، 2004.
- شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دارهومه للطباعة والنش والتوزيع، طبعة 2004 الجزائر.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كألية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصرالكتاب البليدة سنة 2005.
- يعلي محمد الصغير، العقود الادارية ،دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة طبعة 2005.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- حمدي باشا عمر و زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، هوام جمعة، الجزائر، 2007.
- بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، جسور النشر والتوزيع، طبعة 01 سنة 2007
- لباد ناصر، الوجيز في القانون المدني، دار لباد، سطيف، الطبعة الثانية سنة 2007.
- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دارالهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2009.
- مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ،سنة 2009.
- محمودي عبدالعزيز وحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011.
- محمودي عبدالعزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى 2011، 2012،منشورات بغدادي.
- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.

2- المذكرات و الرسائل الجامعية

أ-رسائل دكتورة:

- ❖ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لا ثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتورا، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو سنة 2015/2014
- ❖ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016.
- ❖ كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص فرع القانون التوثيق، جامعة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسنطينة، سنة 2017-2018 .
- ❖ بن بوعيشة شهيناز،التحقيق العقاري في النظام القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراء علوم تخصص القانون الخاص؛ جامعةالجزائر1 ،كلية الحقوق ،السنة الدراسية 2017-2018.

ب-مذكرات الماجيستير:

- بسكري انيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجيستيرفي العلوم القانونية، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب،البليدة، سنة 2002-2001.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة الماجيستيرفي الحقوق، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق سعد دحلب، البليدة سنة 2001-2002.
- حشود نسيمة ،الشكلية في البيع العقاري ،دراسة تحليلية ،مذكرة ماجيستير ،كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2003-2004.
- ورتي سماح ، المسح العقاري واشكالاته في الجزائر ،مذكرة لنيل ماجيستير ،تخصص مؤسسات ادارية ودستورية ،معهد العلوم القانونية والادارية ،المركز الجامعي سي العربي التبسي ،السنة الجامعية 2005-2006.
- مرغاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهرالعقاري، مذكرة ماجيستير،فرع قانون الادارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر سنة 2005-2006.
- غزاوي حازم ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،مذكرة ماجيستير ،تخصص القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،،جامعة الحاج الأخضر باتنة ، السنة الدراسية 2009-2010.
- بوزيتون عبد الغاني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجيستيرفي الحقوق، قسم القانون الخاص، كليةالحقوق، جامعة قسنطينة سنة 2009-2010.
- فشيت محمد، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة الدراسية 2012-2013 ،
- ارحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع ة القضاء الجزائري، مذكرة الماجيستير في العلوم القانونية ،فرع القانون العام والمسؤولية المهنية، كليةالحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو ، سنة 2012-2013
- وافي هناء ،اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ،فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق بن عكنون،جامعةالجزائر ،السنةالجامعية 2012-2013.

❖ صـرداوني رفيقـة، ضـمانات الملكيـة العقاريـة الخاصـة فـي الجزائـر، مـذكرة ماجسـيتيرفي القانون، فرع قانون الاجراءات الادارية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2013.

ج- مذكرات الماستر:

❖ قويـدري محمد جليـل وولـد الحـاج محمد، دور لمسـح العقـاري فـي تطهيـر الملكيـة العقاريـة فـي التشريع الجزائري، مذكرة ماسترفي القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق جامعة ادرار، السنة الجامعية 2012-2013

❖ حامدي امين، دور المسح العقار ي في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق، جامعة محمد خيضر، السنة الجامعية 2015-2016.

❖ دواجـي مصـطفى جلـول، إثبـات الملكيـة العقاريـة الخاصـة فـي الاراضـي الممسـوحة، مـذكرة شـهادة ماسـتر، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، جامعـة عبدالحميـد ابـن بـاديس مسـتغانم سـنة 2017-2016.

د- محاضرات:

❖ فرحات عازب، محاضرة بعنوان مسح الاراضـي والسـجل العقـاري ،النـدوة الوطنيـة للقضـاء العقاري ،وزارة العدل ،مديرية الشؤون المدنية ،الجزائر سنة1995.

❖ .بن ميرادي محمد ،مجموعة النصوص ،مذكرات ،منشورات ،مذكرات خاصـة بـأملاك الدولـة والحفظ العقاري ،المديرية العامة للأملاك الوطنية ،سنة 2006.

❖ جديلي نوال ،محاضرات في قانون المسح والشهر العقاري ،جامعة يحي فارس بالمديـة، سـنة 2020.

4- المقالات العلمية:

- عشي علاء الدين، "ضبط الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري، "مقال منشور بمجلـة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، العدد 2، 2007.
- محمودي عبدالعزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهيرالملكية العقاريـة" مجلـة الفكر البرلمـاني ،العدد 18،ديسمبر 2007.
- حسـونة عبـد الغنـي ،ودنـش لبنـى، "التحقيـق العقـاري كطريـق لاكتسـاب حـق الملكيـة" ،مقـال منشور بمجلة المنتدى القانوني ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،العدد السادس ،أبريل 2009.

بيوت نذير، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخوص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 "مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا ،عدد خاص،الجزء 3، 2010.

4- النصوص القانونية:

ا- النصوص التشريعية:

- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 1976/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18.
- الامر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 ،المتضمن قانون التسجيل ،المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1976.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،ج ر العدد 52 الصادرة في 1990/12/12
- قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والمتمم والمعدل وبالأمر رقم 26/95 المؤرخ في سبتمبر 1995،جرعدد55.
- الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.
- قانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 2003/12/28 جريدة رسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 2003/12/29.
- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 جريدة رسمية عدد 78.
- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،ج رعدد 15.
- قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات ا لمدنية والادارية جريدة رسمية رقم 21 سنة 2008.
- .القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة الرسمية رقم 40 المؤرخة في 2011/07/20.
- قانون 11-10 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية ،ج رعدد 37،الصادرة سنة 2012.

ب- النصوص التنظيمية:

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تاسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63.
- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بمسح الاراضي العامة جريدة رسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 المعدل والمتمم
- المرسوم رقم: 83-352 ،مؤرخ في 21ماي 1983 ، إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية . ،ج رالعدد 21، ملغى
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/29 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطالبة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26.
- المرسوم 92/134 المؤرخ في 1992/04/07 جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1992
- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة، التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية طبعة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ،المؤرخ في : 19 ماي 2008 ،يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية، العدد 26.

ج- القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن نموذج الدفتر العقاري ،الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

5- الوثائق:

أ- المذكرات:

- ✓ مذكرة رقم 1107، المتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين، المؤرخة في 1999/03/09 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ،وزارة المالية .الجزائر.

- ✓ مذكرة رقم 01-385 مؤرخة في 1993/01/22 الصارة عن إدارة أملاك الدولة التي تتعلق بتحرير شهادة الحيازة على عقارات غير واقعة بأقسام هي في طور المسح.
- ✓ مذكرة رقم 4123 مؤرخة في 1994/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.
- ✓ مذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.
- ✓ مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02 تتضمن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27- رد مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- ✓ مذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/13 تتعلق بتطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 إثبات وقائع الحيازة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- ✓ مذكرة رقم 8569 مؤرخة في 2011/08/25 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.
- ✓ مذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات

ب- التعليمات:

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ،المتعلقة بسير عملية اعداد مسح الاراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.
- التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24،مجمع النصوص القانونية، تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية لسنة 2004.
- التعليمة المؤرخة في 1991/10/14 الصادرة عن مصالح وزارة المالية .
- التعليمة رقم 6174/6146 المؤرخة في 12 أوت 2006 التي تتعلق بإعداد شهادة الحيازة إنجاز مسح أراضي.
- تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الدولة ، وزارة المالية ، اقريل 2007
- التعليمة رقم 8569 المؤرخة في 25 أوت 2011 التي تتعلق بإعداد شهادات الحيازة – المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- التعليمة رقم 003،المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- التعليمة رقم 03200 المؤرخة في 2012/03/26 تتعلق بتبريرأحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب مجهول الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

6- القرارات القضائية:

- قرار الغرفة المدنية رقم 130145،المؤرخفي 1995/07/12 المحكمة العليا.
- قرار المحكمة العليا رقم 181645 المؤرخ في 1998/06/24.
- القرار رقم 197920، الصادر في 2000/02/28، المجلة القضائية، عدد 01،المحكمةالعليا، سنة 2001.
- القرار رقم 259635،الصادرفي 2003/03/06،المجلةالقضائية،العدد 01 ،المحكمة العليا سنة 2003
- قرار المحكمة العليا رقم 188432 المؤرخ في 1999/09/29،الاجتهاد القضائي لسنة 2004،عددخاص،ج01.
- قرار المحكمة العليا رقم 333926 المؤرخ في 2006/1/8،المجلةالقضائية عدد1، 2006.
- قرار المحكمة العليا رقم 572238 بتاريخ 2010/01/14 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،جريدةالرسمية رقم 40 المؤرخة في 2011/07/20.

الفهـــرس

الفهرس

شكر وتقدير

الإهداء

مقـــدمـة:.....2

الفصل الأول:آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة 9

المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة: 10

المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة.....10

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة.....10

الفرع الثاني: أهمية شهادة الحيازة 12

المطلب الثاني : شروط إعداد شهادة الحيازة وإجراءات الحصول عليها.....18

الفرع الأول: شروط إعداد شهادة الحيازة 18

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة الحيازة 26

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها 30

الفرع الأول: الآثار المترتبة تسليم شهادة الحيازة 30

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة.....32

المبحث الثاني: التحقيق العقاري كأساس لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....36

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري 36

الفرع الأول:تعريف التحقيق العقاري 36

الفرع الثاني: شروط العقارات الخاضعة للتحقيق العقاري 38

المطلب الثاني: الإجراءات إعداد وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....41

الفرع الأول: الإجراءات التقنية والقانونية 41

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية.....45

المطلب الثالث: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وتسويتها.....60

الفرع الأول: التسوية الإدارية.....60
الفرع الثاني: التسوية القضائية.....63
الفصل الثاني: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة 69
المبحث الأول: المسح العقاري كإجراء اصلي لإثبات الملكية العقارية الخاصة 70
المطلب الأول : مفهوم المسح العام 70
الفرع الأول: التعريف بالمسح العقاري: 70
الفرعالثاني : خصائص المسح العقاري: 72
الفرعالثالث : أهداف المسح العقاري:.....73
المطلبالثاني :الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري: 77
الفرعالأول :الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري:.....77
الفرعالثاني :الإجراءات العملية للمسح العقاري: 78
الفرعالثالث :الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري: 83
المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري و معالجتها 85
الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بسير عملية المسح.....86
الفرع الثاني: معالجة المنازعات أمام لجنة المسح.....91
المبحث الثاني : الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....94
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري: 94
الفرع الأول : التعريف بالدفتر العقاري :.....94
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :.....95
الفرع الثالث : البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري :.....98
المطلب الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري و بيان حجيته: 100
الفرع الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري: 100
الفرع الثاني : الحجية القانونية للدفتر العقاري 103
المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري : 106

الفرع الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري : 106
الفرع الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء :.....114
الخـــــــاتمـــة.....123
قائمة المراجع 128
الفهرس.....137