



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد حمزة لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



آليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة

د. نجات بوساحة

إعداد الطالبين:

أسامة هويدي

إسماعيل طريلي

السنة الجامعية: 2019-2020

شكر وتقدير

جزيل الشكر وكثير الحمد لرب الخلق الذي لا يكفي لشكره أبد الدهر.

شكر خاص وامتنان عظيم لمن كان له فضل الإشراف ودقة التوجيه " الدكتورة. نجاة بوساحة " التي مدت لنا يد العون وأفادتنا بالتوجيه اللازم من أجل إخراج هذا العمل إلى النور.

مقدمة

إن الملكية العقارية حظيت بإنشاء نظم قانونية متكاملة تخضع للتحيين باستمرار لمواكبة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وهذا ما أثر بالضرورة على الملكية العقارية في الجزائر التي عرفت أنظمة متعاقبة، شهدت خلالها تطورات مختلفة تحكمت فيها العديد من العوامل، لعل من أهمها التوجه الاشتراكي الذي عرفته الدولة بعد الاستقلال، و الذي قيد الملكية و جعل لها وظيفة اجتماعية مسموح بها في حدود معينة وأحييت بقيود محكمة على خلاف الملكية العامة، وترتب على هذا التقييد المفرط نتائج سلبية في جميع القطاعات، وبعد أن نهجت الجزائر نهج اقتصاد السوق، صدرت تشريعات حررت العقار ورفعت القيود على التصرفات في الملكيات الخاصة، وبذلك راجع المشرع حساباته محاولا مطابقة النصوص القانونية لمسايرة التيار الليبرالي الذي يقدر الملكية الخاصة.

إن حق الملكية العقارية الخاصة يقودنا إلى نص المادة: 27 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي عرفت الملكية العقارية الخاصة على أنه: " حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."، وفي هذا القانون تم تبني مبدأ إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية، وألزم كل مالك أو حائز بملك عقاري بضرورة امتلاكه لسند قانوني يبرر حيازته أو شغله.

إلا أن مسألة الإثبات بعقد رسمي مشهر ليست بهذه السهولة، والسبب يرجع إلى المراحل التاريخية التي مرت بها هذه الملكية، فقد عرفت الجزائر في فترة الاحتلال غموض وانعدام لسندات إثبات الملكية العقارية الخاصة نتيجة الطابع الاختياري للإشهار العقاري، حيث كان نظام الشهر الشخصي، يعتمد على الشخص في شهر التصرفات العقارية إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية الذي يقوم على الإشهاد والكتابة العرفية.

لينتقل رسمياً بصدور الأمر رقم: 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى نظام الشهر العيني، والذي يكون فيه العقار أو مجموعة الملكية هي أساسه وفي أي يد كانت، مع الإحتفاظ بنظام الشهر الشخصي في أقاليم البلديات التي لم تصلها اشغال المسح العام بعد، من خلال القانون رقم: 07-02 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، إلى حين إتمام المسح العام للأراضي عبر التراب الوطني.

و من خلال ما سبق، فان لهذا الموضوع أهمية عملية بارزة، ناهيك عن أهميته القانونية التي تستلزم إعطاء هذا الحقل مزيداً من الدراسة و التعمق في الموضوع، لا سيما و انه حديث رجال القانون، فالإشكالات المستعصية التي تولدت عن العمل بنظام الشهر الشخصي من خلال المرسوم رقم: 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى بأحكام المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، و كذا ما تمخض عن عمليات المسح العام من تسجيل العقارات في حساب المجهول (حساب العقارات غير المطالب بها - حالياً -)، ناهيك عن عدد القضايا الهائل الذي تعج به المحاكم للفصل في النزاعات التي تثيرها هاته الآليات.

ونظراً للدور البارز الذي تلعبه الملكية العقارية الخاصة، وامام تعقد بعض الإجراءات وغياب الوعي لبعض الأفراد بالآليات القانونية التي تسمح لهم بتطهير ملكيتهم العقارية والحصول على سند قانوني معترف به، تبرز ضرورة تسليط الضوء على هاته الآليات وتحديد ما قدر الإمكان.

وعليه فإن الهدف المرجو من هذه الدراسة هو الوقوف على التنظيم القانوني

المتعلق بآليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي والعيني من خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة بهما، وبالتالي محاولة تقييم كلا النظامين عبر طرح أهم الإشكالات التي يفرزها تطبيقهما والتي تخص تطهير الملكية العقارية، لأن استقرار هذه الأخيرة هو الهدف الذي يصبو إليه المشرع من خلال الترسنة التشريعية العقارية، لما لها من تأثير على الجانب الاجتماعي والاقتصادي للفرد.

وكان وراء اختيارنا لهذا الموضوع أسباب ودوافع ذاتية تتجسد في الرغبة في تحديد الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري بدقة وتفصيل، وأسباب موضوعية تتمثل في محاولة إيجاد حل ناجع وواضح، أين يتحصل من خلاله صاحب العقار على سند يثبت ملكيته ويقيه من أي اعتداء، يمارس من خلاله كل سلطاته كمالك.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:

• ما هي الآليات التي سخرها المشرع الجزائري لصاحب الملكية العقارية الخاصة لتسوية وضعيته القانونية؟

ولقد عززنا هذه الإشكالية بمجموعة من التساؤلات الفرعية هي:

- ما هي الإجراءات القانونية المقررة للحصول على سند لإثبات الملكية؟
- ما هي الإشكالات العملية التي قد تحول دون إتمام الإجراءات للحصول على سند؟
- ما هي المنازعات المترتبة عن هاته العملية؟

ومن خلال هاته الإشكالية والتساؤلات المتفرعة عنها فقد اعتمدنا المنهج التحليلي لاستقراء النصوص القانونية الخاصة بكل عملية من أجل محاولة الوصول إلى أفضل قراءة لتلك النصوص.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه: فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين، نتعرض في الفصل الأول إلى آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام

الشهر الشخصي من خلال دراسة المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 الذي يحدد
كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها (المبحث الأول)، والقانون رقم: 07-02
المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
(المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل
نظام الشهر العيني، فنتعرض من خلاله إلى دراسة عملية مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري (المبحث الأول)، وكذا المنازعات التي يثيرها هذا النظام
(المبحث الثاني).

خطة البحث

مقدمة:

الفصل الأول: تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي

المبحث الأول: شهادة الحياة

المطلب الأول: الإجراءات المقررة للحصول على شهادة الحياة

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها شهادة الحياة

المبحث الثاني: التحقيق العقاري وفقا للقانون رقم: 07-02

المطلب الأول: الإطار القانوني للتحقيق العقاري

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري

الفصل الثاني: تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر العيني

المبحث الأول: مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: اعداد مسح الأراضي العام

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري

المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها نظام الشهر العيني

المطلب الأول: المنازعات التي تثيرها أشغال المسح

المطلب الثاني: المنازعات التي تثار خلال عملية تأسيس السجل العقاري

الخاتمة:

الفصل الأول: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل

نظام الشهر الشخصي

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي، إلى غاية سنة 1975 حيث قرر الأخذ بنظام الشهر العيني، مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام، من خلال تكريس آليتين تمكن الحائز من الحصول على سند، يتمثل الأول في شهادة الحيازة (المبحث الأول) والثاني في تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: شهادة الحيازة

أكدت المادة: 139¹ من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²، على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة: 823³ من القانون المدني⁴، أي أن تكون الحيازة⁵ علنية، هادئة، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة⁶. ويدفعنا كل هذا إلى الخوض أكثر في الإجراءات التي قررها المشرع للحصول على هذا السند، من خلال التعرض لإجراءات الحصول على هذا السند (المطلب الأول)، وكذا تبيان المنازعات التي تنتج عنه (المطلب الثاني).

¹ تنص المادة: 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم: 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

² قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18/11/1990، معدل ومتمم، ص 1560.

³ تنص المادة: 823 من القانون المدني على أن: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

⁴ أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975، ص 990.

⁵ يمكن تعريف الحيازة بأنها: "سيطرة فعلية على الشيء بنية الظهور بمظهر المالك أو اكتساب حق من حقوق الملكية عليه".

وعلى ضوء التعريف نلاحظ أن الحيازة المعتبرة قانونا هي:

- أن يتوافر فيها الركن المادي الذي يتمثل بالسيطرة الفعلية على الشيء أو الحق، والركن المعنوي الذي يتمثل بنية الحائز للتملك أو الظهور بمظهر المالك.

- ليس كل الحقوق يجوز كسبها بالحيازة، وعلى وجه الخصوص الحقوق المعنوية.

- ليس كل الحقوق العينية يجوز حيازتها، وبالتالي اكتسابها عن طريق الحيازة كالرهن الرسمي على سبيل المثال.

⁶ ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ص 87.

المطلب الأول: الإجراءات المقررة قانونا للحصول على شهادة الحيازة

لقد اشترطت المادة: 39 المذكورة أعلاه، على عدم جواز منح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشرع فيها أشغال مسح الأراضي بعد؛ ومعنى ذلك أن هذه الشهادة لا تسلم في الأراضي الممسوحة، وهذا طبيعي ولكن لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود مشهورة¹، وهذا خلافا لما جاءت به أحكام المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة²، الذي لم يستثني صراحة الأراضي التي لها عقود مشهورة.

وقد نصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب أن تتوفر في العقار المعني وفيمن يريد الحصول على شهادة الحيازة، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم: 91-254³ المؤرخ في: 1991/07/27 الذي جاء تطبيقا للمادة: 39 من قانون التوجيه العقاري، والذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي، كما تضمن نموذجا لشهادة الحيازة⁴.

غير أن المرسوم وخلافا لأحكام المادة: 39 من قانون التوجيه العقاري الذي أحال على أحكام القانون المدني فيما يتعلق بشروط الحيازة، نص في المادة الثانية منه أن طلب شهادة الحيازة يكون ممن مارس الحيازة طبقا لأحكام المادة: 524 من

¹ أوكيل نبيل، شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل نظام الشهر الشخصي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر العولمة والقانون الوطني، جامعة تيزي وزو، المجلد 07، العدد 02، سنة 2020، ص 02.

² مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 24 مايو 1983، ملغى، ص 1473.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 31 يوليو 1991، ص 1365.

⁴ ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 87.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، أي لمدة سنة على الأقل وهي مدة قصيرة إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة، وورد أيضا في المادة: 6 منه أن اثبات حسن نية الحائز يكون عن طريق شهادة الشهود².

وسنحاول تسليط الضوء على شروط الإستفادة من شهادة الحيابة (الفرع الأول)، وكذا إجراءات إعداد وتسليم هاته الشهادة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط الإستفادة من شهادة الحيابة

طبقا للمادة: 39 من قانون التوجيه العقاري، يمكن تقسيم الشروط الموضوعية الخاصة باستحقاق شهادة الحيابة، إلى شروط تخص الوضعية القانونية للعقار المحاز، وشروط عامة تخص الحيابة، وذلك كما يلي:

أولاً: الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيابة

حسب المادة: 39 فقرة أولى من قانون التوجيه العقاري، فإن شهادة الحيابة تتعلق حصرا بالأراضي ذات طابع الملكية الخاصة، والتي لم تحرر لها عقود، ولم تشملها إجراءات المسح العام للأراضي³، لذلك سيتم بيان هذه الشروط كما يلي:

01- شهادة الحيابة تخص الأملاك العقارية الخاصة غير المبنية

تنص المادة: 23 من قانون التوجيه العقاري: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية."

¹ قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008، ص 05.

² بونشادة حورية، شهادة الحيابة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، الجزائر، 2015/04/02، ص 07.

³ المرجع نفسه، ص 03.

وتخص شهادة الحياة الأملك العقارية التابعة للملكية الخاصة دون غيرها من الأملك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، وتلك الأملك الوقفية التي لكل منهما نظامها القانوني الخاص¹.

02- يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة

إذا كان المرسوم: 83-352 المؤرخ في: 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، يجيز تحرير عقد الشهرة حتى على عقار من نوع الملك له عقود ملكية سابقة، فإن المرسوم: 91-254 المؤرخ في: 27/07/1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، إستثنى صراحة بموجب المادة: 2 الفقرة الثانية منه أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها بعد، إذ يجب وعلى هذا الأساس مراعاة السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة والتي لا يجوز عند توافرها تحرير هذا السند الحيازي ومنها على الخصوص²:

- عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، بحيث أقرت المحكمة العليا في قرارها تحت رقم: 40097 المؤرخ في: 03/06/1989: "... إن العقود التي يحررها القاضي الشرعي تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء"³.

- عقود موثقة مشهورة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية في ظل سريان القانون الفرنسي، أو بعد صدور قوانين التوثيق والشهر العقاري للمرحلة بعد 1970.

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، ص 215.

² المرجع نفسه، ص 216.

³ قرار مؤرخ في 03/06/1989 ملف رقم 40097، المحكمة العليا، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 01، ص 119.

- شهادات الملكية التي تسلم إلى الملاك والحائزين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك أثناء الانتهاء من التحقيق المباشر لهذه العقارات إثر تطبيق قانون الثورة الزراعية، والمرسوم رقم: 32-73 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹.

- عقود عريفة ثابتة التاريخ قبل: 1971/01/01 تطبيقاً لأحكام المرسوم: 80-210 المؤرخ في: 1980/09/13، والمرسوم: 93-123 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدلان والمتممان للمرسوم: 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

- السندات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.
- الأحكام القضائية النهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية مثل حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري³.

03- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة

بعد تكريس المشرع الجزائري لعملية المسح العام للأراضي فإنه جعلها أساساً للتطهير العقاري الشامل، حيث تسمح هذه الآلية - إلى حين استكمالها - بجعل الدفتر العقاري الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية⁴، وبالنتيجة لا يمكن قبول تحرير شهادة الحياة على أراضي تم استكمال مسحها أو في طور المسح.

حيث تنص المادة: 02 فقرة ثانية من المرسوم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة: 39 من القانون: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن

¹ مرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20 فبراير 1973، ص 261.

² مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 217.

⁴ بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 03، ديسمبر 2016، ص 78.

التوجيه العقاري على أنه: "... لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة: 1413¹ 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."، كما أن أي افتتاح لعمليات المسح في أراضي بلدية ما يمنع من تحرير وإعداد شهادة الحيازة طبقا للمذكرة رقم: 1385 المؤرخة في: 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية².

ثانيا: ضرورة تحقق الحيازة القانونية الصحيحة

جاءت أحكام المادة: 39 من قانون التوجيه العقاري، لتجيز لكل شخص حسب مفهوم المادة: 823 من القانون المدني، الذي يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيازة علنية وهادئة ومستمرة خالية من العيوب المرتبطة بها في الأجل المحدد بالمادة: 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أن يلتزم من رئيس البلدية المختص إقليميا تحرير وإعداد شهادة الحيازة طبقا للكيفيات والنموذج المحدد بالمرسوم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27، و بذلك فإنه يلاحظ وجود خصوصيات جديدة غير مألوفة للحيازة يجب أن تراعى في تحرير هذا السند الحيازي، من خلال مراعاة القواعد العامة للحيازة القانونية الصحيحة في القانون المدني، وأجل السنة المحدد بالمادة: 524 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

01- شهادة الحيازة يجب أن تراعى الشروط العامة للحيازة

تنص المادة: 823 قانون مدني على أن: "الحائز لحق يفترض أنه صاحب هذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك."، وكما هو معلوم فإنه يجب أن يتوافر في الحيازة

¹ تجدر الإشارة إلى أن أحكام المادة: 413 من قانون الإجراءات المدنية، أصبحت بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية مقرررة بالمادة: 524 منه.

² راجع التعليم رقم 1385، المتعلقة بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء إشهار الواردة من طرف خواص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1993.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 218.

عنصريها المادي والمعنوي من خلال السيطرة الفعلية باستعمال واستغلال الشيء بنية التملك¹.

ويجب أن تكون هذه الحيابة هاءة غير مغطبة، وعلنية غير خفية ومستمرة غير منقطعة، وخالية من العيوب التي نصت عليها المادة: 39 الفقرة الثانية من قانون التوجيه العقاري، والمادة: 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

02- قصر أجل سنة في إعداد شهادة الحيابة

تنص المادة: 2 فقرة 2 من المرسوم رقم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على أنه: "لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفقا لأحكام 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".

و يهدف أجل السنة المعتمد إلى حماية الحائز أكثر مما يتعلق بتحقق شروط الحيابة الصحيحة الهاءة، العلنية والمستمرة، إذ كان يتعين أن يتم تحديد مدة أطول للتحقق من الحيابة العقارية الصحيحة لطالب شهادة الحيابة، وذلك أمام سهولة التحايل الممارس من قبل الحائز الظاهر في هذه المدة القصيرة، ويبدو ذلك مبررا لتنظيم شهادة الحيابة بنصوص مواد الإجراءات المدنية و الإدارية الخاصة بدعاوى حماية الحيابة³، دون المساس بفلسفة التشريع العقاري المعتمدة أثناء سن المادة: 30 من قانون التوجيه العقاري، والمتعلقة بضرورة حصول الحائز لملك عقاري أو شاغل إياه على سند قانوني يبرر هاته الحيابة أو هذا الشغل، في اتجاه يراعي ضرورة استثمار الملك العقاري⁴.

¹ عزيزية حنان، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، العدد 06، جوان 2017، ص 213.

² أوكيل نبيل، المرجع السابق، ص 1140.

³ يراجع في ذلك المواد من: 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 219.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة: 39 من القانون المتضمن التوجيه العقاري نجد أنه بعد توفر كامل الشروط التي سبق التطرق إليها في طالب شهادة الحيازة، يقوم هذا الأخير بتحديد معالم العقار ومساحته في شكل طلب، تقدم إلى رئيس البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹، بعد قيامه بإجراءات التحقيق والتحري، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 عن إجراءات إعداد شهادة الحيازة و المتمثلة في تقديم الملف إلى البلدية وذلك طبقاً لأحكام المادة: 206² منه، حيث يتقدم طالب شهادة الحيازة إلى البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ملفاً يتكون من عريضة تتضمن البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه، مساحته، حدوده، ووضعيته وعند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلاً بها، مع تعيين المستفيدين³.

كما يجب أن تكون العريضة مرفقة بتصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص ص 84 - 85.

² تنص المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 على أنه: "تودع العريضة المتضمن اعداد شهادة الحيازة وتسليمها لدى المصلحة المعنية بالبلدية.

يجب أن تتضمن العريضة كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة، وقوامه، ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين، وتبين عند اللزوم، الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملاً بها مع تعيين المستفيدين. يجب أن تكون العريضة مرفقة زيادة على ذلك بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وتوقيع مصادق عليه من صاحب (أو أصحاب) العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبيّنون مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء، في حالة انتقال الحيازة،

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة،

- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته،

- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الادلاء بهما".

³ بونشادة حورية، المرجع السابق، ص ص 3-4.

بالمرسوم ، ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب أو أصحاب العريضة ، وتوقيعاً صادقاً عليه، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أن الشخص الذي سيحصل على شهادة الحيابة يمارس الحيابة بحسن نية، و يحددون مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء في حالة انتقال الحيابة، بالإضافة إلى شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة، وشهادة عدم المسح تستخرج من مديرية مسح الأراضي، ومخطط يبين حدود القطعة المعنية مرفقا بتقرير خبير عقاري، بالإضافة إلى دفع الرسوم المقررة قانونا، ويودع الملف كاملا في أمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

وفي إعداد شهادة الحيابة، 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 الإلتباع، وفي اشتراط تقديم طلب في كل منهما، إلا أنهما يختلفان فيما يخص كيفية المبادرة به²، كما ان الاجراء الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل، اما الاجراء الجماعي فهو أداة للتهيئة العقارية³.

إن شهادة الحيابة يختص بتحريرها وإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، عملا بأحكام المادة: 07 وما يليها من المرسوم التنفيذي

¹ إبتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2011-2012، ص 161.

² يكون الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيابة بموجب قرار يصدر من الوالي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني بالعملية، ويتم ايداعه بدار البلدية التي يوجد فوق إقليمها العقارات المعنية، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق المصقات في مقر البلدية ومساحاتها العمومية لمدة شهرين، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوما، ويتضمن القرار لزوما المدة المقدره بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية أو الجهوية، لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيابة، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقا تحت طائلة سقوط حقه بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيابة في الأجل المذكور أعلاه في إطار الإجراء الجماعي من تاريخ أول نشر في الصحافة .

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 86.

رقم: 91-254، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحياة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، ويسجل فيه تاريخ إيداع العريضة و التسلسل الزمني لتقديمها، مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، و يخطر عند اللزوم صاحب العريضة، خلال 08 أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكافة المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة¹.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بنشر مستخلص من العريضة خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع العريضة، عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين²، فإذا كان عدد سكان البلدية يفوق 20.000 ساكن يجب أن نشر العريضة في جريدة وطنية على نفقة الطالب³، مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات، وعند اللزوم النشر في الصحافة، و يمكن لكل شخص له حقوق يريد أن يستظهر بها على العقار محل الطلب أن يقدم كتابياً اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال مدة شهرين من تاريخ اللصق أو النشر في الصحافة⁴.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مهلة الخمسة عشر يوماً، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة، بحيث يبين أن العقار المعني لا يتبع الأملاك الوطنية، 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 بذلك⁵.

¹ إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص ص 162 - 163.

² راجع الفقرة الأولى من المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-254.

³ راجع الفقرة الثانية من المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-254.

⁴ راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-254..

⁵ راجع المادة: 11 من نفس المرسوم.

في حالة الاعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتوفيق بين الطرفين، ويجب الإشارة إلى أن هذا الإجراء ليس وجوبيا، وفي حالة فشل مساعي التوفيق بين الأطراف المتنازعة يتم تحرير محضر بعدم الصلح، ويتم توجيه الأطراف إلى القضاء، للفصل في النزاع مع حفظ الطلب والاعتراض¹.

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيازة، سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من أطراف أخرى، في الآجال المحددة في المادتين: 10 و 11 من المرسوم رقم: 91-254، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال، محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض، ويعدد مباشرة وبدون تأجيل شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم: 91-254².

نصت المادة: 15 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة".

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، وهذا من أجل تحصيل الحقوق الضريبية لصالح الخزينة العمومية³، حيث تسجل شهادة الحيازة خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها وذلك طبقا للمادة: 459 من الأمر

¹ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 15/03/2014، ص 133.

² نفس المرجع، ص 134.

³ راجع المادة: 39 الفقرة الرابعة من الأمر رقم: 96-31 المؤرخ في: 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية عدد 85 بتاريخ: 31/12/1996.

⁴ تنص المادة: 59 على أنه: "إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود وتكون هذه الطابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها".

رقم: 76-105 المؤرخ في: 1976/12/09¹ المتضمن قانون التسجيل.

يتم شهر شهادة الحياة بعد أن يتم إيداعها في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أين يقوم المحافظ تحت 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 مديرية أملاك الدولة ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار، كما يتحقق من أن العقار ملك خاص ولم يحرر بشأنه عقد مشهر².

يتم تسجيل الشهادة بصفة مؤقتة في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوماً، وبعدها يقوم بعملية التأشير، وعند انتهاء هذه المدة تسجل في سجل الإيداع النهائي، ويتعين على المحافظ العقاري، إعداد مجموعة البطاقات العقارية الشخصية المتضمنة شهادة الحياة، وذلك طبقاً لأحكام المادتين: 113 و114 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري³.

¹ أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1977، ص 1212.

² إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 164.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 133.

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها شهادة الحياة

من خلال ما سبق بيانه فإنه يتضح جليا الأهمية البالغة لشهادة الحياة والاثار الخطيرة التي قد ترتبها في مواجهة المالك الحقيقي في حالة ظهوره. ان هذه الوضعية تؤدي لا محالة إلى نشوب نزاعات، منها ما تعود ولاية النظر فيه إلى القاضي العادي (الفرع الأول)، ومنها ما تعود ولايته إلى القاضي الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

أولا: القاضي العقاري:

يختص هذا الأخير بالنظر في المنازعات التالية:

في حالة الاعتراض على صفة الحائز خلال أجل شهرين اعتبارا من تاريخ التصديق أو عند اللزوم، اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة: 08 من المرسوم رقم: 91 - 254 عن طريق الصحافة، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بطلب تسليم شهادة الحياة¹.

وهنا يمكن أن نتصور أن موضوع الخصومة سينصب على الطعن في حياة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي - الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء - العننية - الاستمرار) أو كونها حياة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحياة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء².

يختص القاضي العقاري أيضا بالدعوى التي يرفعها المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني إذا استوفت الحياة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح في المنطقة الكائن

¹ إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 165.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 101.

بها العقار المعني¹.

طبقا لمقتضيات أحكام المادة: 15 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على ضرورة شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة إعمالا لنص المادة: 85 من ذات المرسوم.

كما يؤول الاختصاص للقاضي العقاري بنظر دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي، كدعوى منع التعرض يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ودعوى استرداد الحيازة والتي تهدف إلى حماية من سلبت منه حيازته بالقوة والعنف بغير إرادته، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة². وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا بغرفتها العقارية تبنت الاتجاه القائل بعدم اعتبار شهادة الحيازة قيда على رفع الدعوى، إذ يكفي اثبات الحيازة بشروطها وعناصرها وتؤكد القاضي من ذلك لقبول دعوى الحيازة³.

ثانيا: القاضي الجزائي:

يختص بنظر الجرائم التالية:

01- جنحة الحصول على شهادة حيازة باستعمال الطرق الاحتيالية:

نصت المادة: 46 من قانون التوجيه العقاري على ما أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهاد غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 225.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 103 - 104.

³ قرار رقم 223939 مؤرخ في 2002/01/23، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد 01، 2003، ص 322: "إن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس إنعدام شهادة الحيازة، يكونوا قد أسأؤوا تطبيق القانون."؛ قرار رقم 386808 مؤرخ في 2007/03/14، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد 01، 2007، ص 435: "لا تعد شهادة الحيازة شرطا لممارسة دعوى الحيازة".

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحياة بمراوغة تدليسيه أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".
وترفع الشكوى المتعلقة بهذه الجريمة لمن له مصلحة، إما من طرف المالك الحقيقي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة، كما يمكن متابعته تلقائياً من طرف نيابة الجمهورية إذا توصل إلى علمها بذلك، طالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية¹.

02- جنحة التعدي على الحياة العقارية

نصت المادة: 386 من قانون العقوبات² على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج، كل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج).

تطبيقاً لنص المادة أعلاه فإن العقار المنتزع يشترط فيه أن يكون مملوكاً للغير بموجب سند رسمي مشهر، أو في حيازته حياة صحيحة ومشروعة وقت قيام الفعل المجرم، فلا تتحقق جنحة التعدي على الملكية العقارية إلا بانتزاع حياة عقار مملوك للغير³.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 109.

² أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 11 يونيو 1966، ص 702.

³ زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة وهران 2، السنة الجامعية 2015/2016، ص 232.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

تتمثل المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة التي يختص بها القاضي الإداري في الحالات التالية:

01- الطعن بالإلغاء:

في حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيابة من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي، فإن المحكمة الادارية هي التي تكون مختصة بإلغاء شهادة الحيابة، على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹. وهنا يحق للمالك أن يطالب بالتعويض ضد رئيس البلدية إذا كان هو المتسبب في الأضرار اللاحقة به ولا سيما الآثار التي تكون هذه الشهادة قد رتبها لصالح الحائز والتي تحملها المالك².

02- إلغاء إجراءات الشهر:

يجوز للمالك أن يرفع دعوى ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر، ويكون ذلك في حالة ما إذا قام هذا الأخير بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، وتكون الدولة هنا هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الغلط الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى³.

¹ كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 293.

² صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، 2017/2018، ص 181.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 135.

المبحث الثاني: التحقيق العقاري وفقا للقانون رقم: 07-02

التحقيق العقاري على ضوء أحكام القانون: 07-02¹ المؤرخ في: 2007/02/27 هو مجموعة إجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية غرضها المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محل الحياة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية²، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات و تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية، يعتد ويحتج به على الجميع، وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبها أن يمارس حقه بصفة تامة³، كما قد تثير تطبيقات هذا القانون جملة من المنازعات سنأتي على تفصيلها.

المطلب الأول: الإطار القانوني للتحقيق العقاري

سعيًا من المشرع لتطهير الملكية العقارية الخاصة سن القانون رقم: 07-02 وحدد من خلاله شروط ومجال تطبيقه وكذا الإجراءات المتبعة للحصول على سند، وهو ما سنتناوله تبعا.

الفرع الأول: شروط ومجال تطبيق التحقيق العقاري

قرر المشرع جملة من الشروط بغية الاستفادة من هذا الإجراء منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحياة ووضع اليد المكسب للملكية، وهي مسائل سيتم تبيانها فيما يلي:

¹ قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 28 فبراير 2007، ص 11.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 241.

³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 126.

أولاً: الشروط الخاصة بالعقار:

بينت المواد 2، 3، 4 من القانون رقم: 07-02، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات الملكية، أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل: 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، مما يتعين شرح هذه الشروط وفق الترتيب التالي¹:

01- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل العقارات التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي²، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقاً لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار³.

02- أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01

وذلك بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون⁴.
تجدر الإشارة إلى أن الشهر العقاري الاختياري كان هو النظام السائد قبل 1961/03/01 تاريخ دخول المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في: 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، بموجب المرسوم

¹ بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 69.

² راجع المادة: 02 فقرة 01 من القانون رقم: 07-02.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 138.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 256.

رقم: 61-53 المؤرخ في: 18/01/1961 و الذي سمح فيه بإبرام عقود عرفية و عقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها اجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل المرسوم رقم: 55-22 المؤرخ في: 04/04/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا¹.

03- يجب أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة

إن أحكام القانون: 07-02 لا تطبق على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية².

ثانيا: الشروط الخاصة بالحيازة

تنص المادة: 04 فقرة أولى من القانون: 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة: 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية...".

وبينت المادة: 14 من نفس القانون، أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بملكته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق؛ ومعنى ذلك أن الحيازة المقصودة في هذا

¹ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 37.

² راجع أحكام المادة: 03 من القانون رقم: 07-02.

القانون هي الحيابة المبينة بأحكام المواد: 1808¹، 827² من القانون المدني طبقا للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيابة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيوب الإكراه والخفاء والغموض، والتي يجب أن تراعى فيها استكمال المدة المحددة بالمادة: 827 من القانون المدني، وذلك كما يلي:

01- ضرورة مراعاة قواعد الحيابة القانونية الصحيحة للإعتراف بالملكية

الحيابة الصحيحة في مفهوم المادة: 14 من القانون رقم: 07-02، هي الحيابة التي تمارس وفقا لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 808 إلى 834 منه، التي يجب أن تراعى فيها توافر الركن المادي والمعنوي، وأن تكون هذه الحيابة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الإستمرار³.

02- ضرورة استكمال مدة الحيابة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية

تؤسس عملية الإعتراف بالملكية للحائز إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل، عملا بمقتضيات المادة: 827. يجب على العون المحقق التحقق من حيابة المالك الظاهر، وعناصر الحيابة، بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة ونذكر منها⁴:

¹ تنص المادة: 808 من القانون المدني على أنه: "لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيابة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب."

² تنص المادة: 827 من القانون المذكور أعلاه على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع."

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 261.

⁴ كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2007،

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني.
- الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.
- إن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان إشهار مسبق أو سند هذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغيّر من الطبيعة القانونية لهذا الملك¹.

الفرع الثاني: إجراءات معاينة حق الملكية العقارية الخاصة

تمر عملية التحقيق العقاري بمجموعة من الاجراءات سوف نتعرض لها، على ضوء احكام القانون رقم: 07-02 والمرسوم التطبيقي له رقم: 08-147 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيقات العقارية وتسليم سندات الملكية².

أولاً: فتح التحقيق العقاري

خول المشرع الجزائري لصاحب عقار بدون سند أو بسند محرر قبل تاريخ: 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يطلب فتح تحقيق عقاري من خلال توجيه طلب إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص اقليمياً سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، عملاً بأحكام المادتين: 02 و 04 من القانون رقم: 07-02³.

ولقد حددت المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 كيفية تقديم الطلب ومحتواه والوثائق المرفقة به والتي تختلف حسب ما إذا كان الحائز صاحب سند

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 262.

² مرسوم تنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 25 مايو 2008، ص 3.

³ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 330.

محرر قبل تاريخ: 1961/03/01 أو يحوز بدون سند.

كما أنه وفقا لأحكام هذا القانون يتم هذا الإجراء إما بصفة فردية في أي وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية لإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية¹.

وسنسلط الضوء على الإستفادة من هذا الاجراء بصفة فردية²، لارتباطها بموضوع دراستنا، كما سنعرض لمحتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي يجب ان تختلف بحسب ما إذا كان لم يكن للحائز سند للملكية أصلا، أو بيده سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01 وذلك بمفهوم المادة: 02 من القانون: 07-02، ويتخذ الطلب بذلك شكلين يتمثلان في:

01- طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا

يقدم هذا الطلب من أي شخص سواء كان طبيعي أو معنوي يمارس حيازته مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر، فكل شخص يثبت ممارسته الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، ان يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن ان يؤدي إلى تسليم سند ملكية³.

وقد نصت المادة: 03 من المرسوم: 147/08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري، عن محتوى الطلب الكتابي الذي يودع بسجل خاص، على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، بحيث يجب أن ينطوي على بيانات العقار من حيث تبيان طبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بداية الحيازة وهوية الحائز أو الحائزين ان كانوا على الشيوخ، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار متقلا بها، وتعيين المستفيدين منها وكذا أسماء الشاغلين المجاورين⁴.

¹ راجع كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص ص 40-43.

² راجع المادة: 04 من القانون: 07-02.

³ لمزري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 09، المجلد الأول، مارس 2018، ص 389.

⁴ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 136.

كما يجب على طالب الاجراء أن يرفق الطلب بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي تفيد قيام واقعة الحياة والتي تكون بيد الحائز، زيادة على ذلك وثائق الحالة المدنية له لتبيان الاسم، اللقب واسم الاب، تاريخ ومكان الولادة، الجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب وتصريح شرفي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة، مرفقا وجوبا بمخطط طوبوغرافي أو بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب¹.

يوجه صاحب الطلب ملفه التقني إلى مدير الحفظ العقاري مرفق بالوثائق التنظيمية المشار اليها سابقا ويستلم من المصلحة وصل مبين فيه رقم تسلسلي وتاريخ الإيداع ويفتح ملف لكل طالب ويقدم له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص وذلك من أجل حساب آجال التحقيق العقاري².

02- طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له ملكية محرر قبل 1961/03/01

يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي بيده سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01، والذي فقد طابعه الحيني بمعنى لم يعد يعكس الوضع الحالي، والذي يعتبر من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية، تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا³.

ويجب أن يحدد في الطلب الكتابي نوع السند وتاريخه وحجمه وإن كان مشهرا بمحافظة الرهون العقارية والقوام والمساحة والأعباء التي قد تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك، وأن يتضمن الملف التقني صورة اصلية أو نسخة طبق الاصل مصادق عليها من الجهات المختصة للسند وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية⁴.

¹ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 332.

² راجع المادة: 17 من القانون رقم: 02-07.

³ راجع المادة: 02 فقرة 04 من نفس القانون.

⁴ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 266.

ثانيا: معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري

نميز من خلال نص المادة: 06 من القانون: 07-02 بين حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري، وتتمثل الحالة الأولى في الاجراء الفردي الذي يحوز فيه طالب الاجراء بدون سند، أما الحالة الثانية فتخص الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01.

01- إجراء التحقيق العقاري للحائز بدون سند

بالرجوع إلى احكام المادة: 04 من القانون: 07-02، يجوز لكل حائز لعقار بدون سند في المناطق غير الممسوحة، ان يبادر بطلب اجراء تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا للقيام بالمعاينة المادية و القانونية للملكية العقارية، حيث يقوم هذا الاخير بالتأكد من هوية صاحب الطلب، فيما إذا كان حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع، ومما إذا كان يتصرف بصفته طالبا لحقه على العقار المعني أو أنه يعد وسيطا عن طريق الوكالة القانونية و من أن هذا العقار محل طلب التحقيق العقاري ليس موضوع أشغال المسح¹.

كما يعاين الطلب والوثائق التنظيمية المرفقة به، والمتمثلة في المخطط الطبوغرافي المعد من قبل مهندس خبير عقاري، وعليه أن يتأكد من أن الطلبات المقدمة تحتوي على المعلومات المتعلقة بأرقام الأقسام المسحية وأن المخطط منجز حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي².

يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا موقفا بفتح تحقيق عقاري في حالة موافقته على الطلب المسجل من قبل طالب الإجراء في أجل أقصاه شهرا واحدا من تاريخ استلام الطلب، أين يقوم بتعيين محقق عقاري من ضمن سلك مفتشي أملاك الدولة وعند الاقتضاء تعيين عون من الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة من

¹ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 139.

² إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 182.

طرف الوزير بموجب قرار تعيين، تسند له فيه جملة من المهام تتمثل في الانتقال إلى المكان المراد إجراء تحقيق عقاري بشأنه، و هوية الأشخاص المستفيدين والأشخاص الحاضرين وصفاتهم، و يستطلع مجمل العقار مع مقارنة المخطط بالواقع الميداني، تبعا لذلك و لكي يتم التحقيق بصورة جيدة وكاملة فان المحقق العقاري يبدأ بأشغال تحضيرية لمرحلة ما قبل الانتقال والمعاينة و هذه المرحلة لها اهمية كبيرة خاصة من حيث جمع و تصنيف، حسب كل بلدية، الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتشخيص العقار موضوع التحقيق كمخطط حدود البلدية¹.

يقوم المحقق العقاري بجمع الاقوال والتصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين للتعرف على العقار، ثم يتم تحرير بطاقة التحرير العقاري أو بطاقة شخصية، يوقع عليها الشهود تحت مسؤوليتهم في ذلك².

وبالرجوع إلى نص المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، فإنه يجب على المحقق العقاري عند تنقله إلى الميدان الشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق العقاري بحضور صاحب الطلب أو المعني مع امكانية البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار المعني³.

كما يمكن لمدير الحفظ العقاري برمجة خروج ميداني ثاني للمحقق العقاري على الأقل في حالة ملاحظة غياب كل الملاك أو حائزين للعقارات المجاورة ومن ثم فإن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في اتخاذ مقررات لرفض الترقيم العقاري أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري، وعلى المحقق أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وانه لا يوجد أي تعدي على العقارات الموجودة⁴.

حماية لحقوق الغير فإنه يتعين على العون المحقق التأكد من الحيابة الممارسة

¹ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 334.

² إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 192.

³ عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 109.

⁴ إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 196.

على العقار محل طلب التحقيق العقاري، من حيث سلامتها ومطابقتها لقواعد القانون المدني في كونها مستمرة علنية وغير مشوبة بلبس، وعلى الحائز تقديم وثائقه التي تؤكد حيازته طبقاً للشروط السابقة الذكر¹.

ومقارنة ادعاءات الحائز مع أقوال وشهادات الملاك الحائزين المجاورين وإذا تعددت تصريحات الحائزين حول نفس العقار بان كل واحد منهم هو الحائز الحقيقي، فهنا على المحقق العقاري أن يعتبر أن الحائز الحقيقي مؤقتاً هو من له السيطرة المادية على العقار، زيادة على ذلك يمكن له طلب المعلومات الضرورية من مصالح املاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري للتأكد مما إذا كان هذا العقار غير تابع لأملاك الدولة أو البلدية².

وعند نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشر في مفهوم المواد: 09 و10 من هذا القانون يجب تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن النتائج الأولية، والذي يعرض وجوباً في متناول الجمهور للاطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة بداية بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة على نفقة المستفيد³.

02- إجراء التحقيق العقاري لحائز بيده سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01

أجازت أحكام المادتين: 04 و02 من القانون: 02-07 لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص اقليمياً من أجل فتح تحقيق عقاري.

و هذه السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم و التي لم تعد

¹ راجع المادة: 10 فقرة 02 من القانون رقم: 02-07.

² راجع المادة: 10 من المرسوم رقم: 147/08.

³ شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016، ص 81.

تعكس الوضعية العقارية للأموال المثبتة لها، كالعقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية المتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية ابان الفترة الاستعمارية، والعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل: 1971/01/01 والتي لم يتم أصحابها بأي مبادرة من أجل تصحيحها أو تثبيتها وفقا لأحكام المرسوم: 80-201 المؤرخ في: 1980/09/13 و المرسوم رقم: 93-123 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدلان و المتممان للمرسوم: 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وتلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين و التي فقدت حداثةا حاليا، و يجب على المحقق التحقق من قانونية هذا السند الذي ينبغي أن يتوفر على كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و التأكد من المعلومات التي يحتويها هذا السند، لأنه أحيانا السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو لقدمها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات¹.

إن دراسة العقود العرفية قبل تاريخ: 1961/03/01 التي فقدت طابعها الحيني، بمعنى انها لم تعد تعكس الوضع الحالي أو العقود المفتقرة إلى الدقة يمكن ان تؤدي إلى اوضاع متنوعة، وعليه فإنه عند مراقبة هذه العقود الناقلة للملكية من قبل المحقق العقاري، يتبين له العديد من النقائص والتناقضات في حالات كثيرة².

فقد يصادف المحقق العقاري وثائق مقدمة مع الطلب تحمل كل المواصفات العقدية والقانونية لكن ليس هناك ما يدل على أنها تنصب على العقار محل التحقيق وفي هذه الحالة يكون المحقق أمام عدم كفاية في الأدلة، مما يستوجب عليه معاينة حق الملكية عن طريق التحريات، فعليه أن يثبت صحة ورسمية هذه السندات المعترف بها كوسيلة للإثبات، ثم يتحقق من قانونية هذه السندات وأنها جاءت مطابقة للتشريع المعمول به، ثم يتأكد من حداثة المعلومات التي يتضمنها السند و من أنه يعكس الصورة أو الوضع الحالي للعقار، و في حال تبين لديه أن هذا السند لم يعد

¹ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 344.

² لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 389.

يعكس الوضعية الحالية للعقار فيقبل هذا الاجراء شكلا¹.

يقوم المحقق العقاري بالتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود ولا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة، لأنه كثيرا ما يكتشف بعد إجراء المعاينة وجود اختلاف واضح في الحدود المادية الموجودة في الوثائق مع ما هو موجود في الواقع، فيمكن أن يكون المالك أو الحائز يشغل مساحة أكبر أو أقل من المسجلة بالوثيقة².

وهذا ما يولد الخلافات بين المالكين الحائزين المتجاورين كأن تكون المساحة الموجودة على السند أقل من المساحة الموجودة في الواقع، وهنا يتعين على المحقق أن يقوم بالبحث لمعرفة مصدر هذه الزيادة والذي يرجع إلى أحد الأسباب، فإما أن طالب الإجراء قام بالتعدي على ملكية الغير، أين يتحرى المحقق العقاري فيما إذا كانت تلك الحقوق تعود للدولة أو أنه قام بضم عقار يعود للملاك المجاورين، و يقوم حينها باللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة فإذا تم التوصل إلى تطابق بين المساحات المسجلة على السند و بين المساحة الناتجة عن التحقيق الميداني، فهنا طالب الإجراء لا يمكنه أن يتمسك بما هو موجود في سنده³.

إن على المحقق العقاري أن يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري الذي يبين الطبيعة المادية للعقار ومساحته و حدوده و طبيعته وكذا أسماء الملاك المجاورين مع الواقع في الميدان، فيتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات السلبية أو الإيجابية، وتعني نهاية العمليات الاولى للتحريات والتحقق المباشر في مفهوم المادتين: 09 و 10 من هذا القانون تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق الأولية والذي يعرض وجوبا

¹ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 101.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 273.

³ محمودي عبد العزيز - حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط 1، منشورات بغدادية، 2012/2011، الجزائر، ص 126.

على الجمهور للإطلاع بالوسائل القانونية الممكنة بداية من نشر نتائج التحقيق بالمديرية الولائية للحفظ العقاري المختصة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، كما يمكن ان يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة على نفقة المستفيد¹.

ثالثا: نتائج التحقيق العقاري

تنص المادة: 10 من القانون رقم: 07-02 على أنه: "يتلقى المحقق العقاري، في الميدان تصريحات المعني، التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته؛ يقوم بكل التحريات والتحقيقات، لإثبات حق الملكية المطالب بها، وحماية حقوق الغير؛ يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق، ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه."

بناء على نص المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، فان المحقق العقاري يقوم بكل الاجراءات اللازمة لإثبات حق الملكية المطالب بها، فبعد التحري و تقصي المعلومات، يقوم بتحليل كل ما يتوصل إليه من خلال التحقيق الميداني وهذا بدراسة و تحليل كل المعطيات، سواء كانت وثائق أو وقائع مادية، و يتصل المحقق العقاري بالمحافظة العقارية وبمصالح أملاك الدولة و البلدية، وكل مصلحة أخرى من شأنها إفادته في التأكد من ان العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية و ليس ملك وقف، كما يتأكد من حيازة طالب الإجراء بتقديره للشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على ما تحصل عليه من أقوال، و تصريحات، وشهادات الملاك المجاورين، كما يحدد ما إذا كان العقار مستغلا بصفة فردية أو في الشياخ².

يحرر المحقق العقاري بعد التحقيق الميداني محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خلال 15 يوم ابتداء من يوم الانتقال إلى مكان وجود العقار³، يذكر فيه سير عمليات

¹ محمودي عبد العزيز - حاج علي سعيد، المرجع السابق، ص 129.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص 109.

³ راجع المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08.

التحقيق الميداني، وكل ما طرأ فيها من أحداث وأقوال وتحريات وشهادات المعنيين والملاك المجاورين والمعاینات التي أدت إلى النتيجة المتوصل إليها من خلال التحقيق العقاري¹.

ويخضع هذا المحضر إلى إشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوما بمقر البلدية، وذلك خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره من طرف المحقق العقاري، وهذا قصد تلقي الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة للمطالبة بحقوقه².

01- الاعتراضات والاحتجاجات

إن المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون: 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم: 08-147، قد كفل حماية قانونية لحقوق الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية والخواص، تمثلت في تمكين الأشخاص من تقييد اعتراضاتهم واحتجاجاتهم أثناء عملية التحقيق العقاري، في سجل خاص لدى مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتعرض للجمهور ليطلع عليها وفقا لنص المادة: 10 فقرة 03 من القانون: 07-02 والمادة: 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي³.

يمسك مدير الحفظ العقاري سجل الشكاوى أو الاعتراضات التي ظهرت أثناء التحقيق العقاري، يمكن له أن يكلف العون المحقق مرة ثانية بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة، والتحقيق قصد دراسة هذه الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل المعنيين، ثم يتم تحديد جلسة للصلح طبقا للمادة: 12 فقرة 01 من القانون⁴.
وسنتعرض من خلال الآتي إلى كيفية تعامل المحقق العقاري مع هاتاه

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص 109.

² راجع المادتين: 08 و12 من القانون: 07-02.

³ شربالي مواز، المرجع السابق، ص 80.

⁴ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 351.

الاعتراضات والاحتجاجات.

أ- تقييد الاعتراضات أو الاحتجاجات

بعد إنهاء المحقق العقاري من المهمة الموكلة إليه والمتمثلة في التحقيق الميداني حول العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري، بموجب المقرر الصادر عن مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا حسب الحالة، يقوم بتحرير محضر مؤقت ثم يتم نشره في خلال ثمانية أيام من تحريره، أين يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات.

لهذا و عملا بمقتضيات المادة: 11 من القانون: 07-02، أوجب المشرع فتح سجل خاص بالاعتراضات على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي، حتى يتمكن كل شخص معترض على نتائج المحضر المؤقت من تقديم احتجاجاته، ويجب حضور المعارض شخصيا أمام العون المحقق أو يقوم بالاعتراض عن طريق إرسال أو تبليغ مصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للإجراءات القانونية التي يقرها قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثين يوما الموالية للثمانية أيام المحددة كأجل للصق المحضر المؤقت، وتكون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

إن منح المشرع الحق في الاحتجاج والاعتراض من خلال النصوص القانونية لإجراء التحقيق العقاري، يعد أمرا هاما جدا، بحيث يظهر معه مدى أهمية هذا الإجراء في حماية حقوق الخواص والدولة من الاستيلاء والنهب، مما يجعل هذا الإجراء فعال في حماية الملكية العقارية الخاصة الغير ممسوحة، وزيادة على ذلك وكحماية أكثر للحقوق اضااف المشرع اجراء آخر يتمثل في الانتقال إلى المعاينة مرة ثانية للتأكد من صحة نتائج المحضر المؤقت².

¹ ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 198.

² بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 76.

ب- الانتقال إلى المعاينة

تنص المادة: 11 فقرة 02 من القانون 07-02 على أنه: "... وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات، المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني".

و عليه فإن الانتقال الثاني إلى الأماكن يمكن من خلاله دراسة الاعتراضات التي يرفعها المالكون، أو الحائزون من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية على العقار، و يرمي الانتقال الثاني الذي يتم في خلال ثمانية أيام الموالية لفترة تعليق المحضر إلى قيام المحقق العقاري بدراسة الاعتراضات المقدمة من قبل كل المعترضين و تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية و نتائج التحقيق من قبل المحقق العقاري ثم يوجه إلى مدير الحفظ العقاري¹، يسرد المحقق العقاري في التقرير سير العملية و كل حادث جدير بالذكر حين وقوعه ويشير إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضع على مراحل تستجيب كل مرحلة لوضع من الأوضاع يقدره المحقق و يبين مداه و كيفه على أساس النصوص التنظيمية المذكورة، كي يعطي لتحليله طابعا قانونيا وتقنيا، ويستوجب على المحقق عند صياغته للتقرير أن يستعمل أسلوبا واضحا، ليسهل مهمة المحافظ العقاري في الفصل في أحقية صاحب الطلب بالعقار ام لا².

ج- الصلح

إن المحقق العقاري ملزم بتحديد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق ويحرر محضرا مؤرخا وممضى من العون المحقق وأصحاب المصلحة، وبالتالي قد ينتج عن هذه المصالحة أحد الأمرين

¹ شربالي مواز، المرجع السابق، ص 81.

² بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 76.

إما نجاح عملية الصلح وإما فشلها¹.

فإذا تم الاحتجاج أمام المحقق العقاري، يقوم هذا الأخير بعملية الصلح بين الطرفين وذلك خلال ثمانية ايام على الاكثر من تقديم الاعتراض فإذا اتفق الطرفين على حل النزاع وديا يحزر العون المحقق محضرا بالصلح ويواصل إجراء التحقيق العقاري، اما في حالة عدم الاتفاق يحزر المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ويبين فيه، أن إجراء التحقيق العقاري موقف ويعلم الطرف الذي أثار الاحتجاج بان أمامه مهلة شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة²، عملا بمقتضيات المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08.

02- المحضر النهائي وتسليم سند الملكية

نصت المادة: 13 من القانون: 07-02 على أنه: "يحزر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري؛ تحدد عن طريق تنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجها، وكذا كفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".

ونصت المادة: 13 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 على أنه: "في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحزر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

والمحضر عبارة عن نموذج رسمي يذكر فيه المحقق العقاري النتائج النهائية للتحقيق الميداني .

إن اطلاع الجمهور واصحاب الاعتراضات على محضر الترقيم المؤقت المشار اليه في المادة: 10 فقرة 03 من هذا القانون، والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض أو بفوات مواعيده أصلا، إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج

¹ شربالي مواز، المرجع السابق، ص 80.

² إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 196.

النهائية للتحقيق¹.

ولذا فإنه في حالة عدم تسجيل أي اعتراض، أو احتجاج في المدة المحددة ب: 30 يوماً يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي، يكون أساساً لعملية الترقيم العقاري باسم المالك²، في شكل مقرر يعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة³، حيث يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند الملكية، الذي يعد وجوباً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 08-147.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري

تنشأ عن الإجراءات المقررة للإستفاد بسند ملكية عن طريق التحقيق العقاري عدة منازعات، سنتعرض للمنازعات التي يختص بنظرها القاضي العادي (الفرع الأول)، وكذا المنازعات التي يختص بنظرها القاضي الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي يؤول اختصاصها للقضاء العادي

رغم تأكيد المحقق العقاري من وقائع الحيازة عند تنقله للميدان، فقد تطرأ نزاعات في هذا الشأن بين المالك والحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات واحتجاجات أمام العون أو بالسجل الخاص بذلك على مستوى المصالح الولائية للحفاظ العقاري، ويكون هذا خاصة بعد أن يقوم المحقق بتحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة خلال أجل 08 أيام من تاريخ تقديمها، حسب ما أشارت له المادة: 14 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي: 08-147، حيث يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الأطراف وقد يدفعه الأمر إلى الانتقال مرة ثانية إلى الأماكن للتحقيق، فقد يحصل الصلح فعلاً وتدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة، قد يؤدي أثناء المحاولة الناجحة إلى اتفاق الأطراف على الوضع

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 279.

² راجع المادة: 15 من القانون رقم: 07-02.

³ راجع المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.

القانوني والمادي للعقار المعني بالترقيم، ويتمتع بقوة إلزامية ويخضع لإطلاع المدير الولائي لحفظ العقاري، والذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق مع مراعاة الاتفاق¹.

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة فيحرر محضر بعدم الصلح يضمن وقف إجراء التحقيق يسلمه أثناء الجلسة للأطراف الذين يجوز لهم رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة خلال أجل شهرين وخلال 08 أيام تقدم عريضة الدعوى للإشهار حسب ما تنص عليه المادتان: 10 و 13 من القانون: 07-02 ومن بين المنازعات المتعلقة بهذه المرحلة هناك:

أولاً: منازعات الطعن في مشروعية الحيابة المتعلقة بالتحقيق العقاري

إن موضوع النزاع في هذه الحالة ينصب على الطعن في مدى مشروعية حيابة الحائز الفعلي بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية، أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة كالإكراه واللبس والخفاء، وترفع الدعوى في هذه الحالة من قبل المعارض المالك أو الحائز أمام الجهة القضائية المختصة، والمتمثلة في القسم العقاري طبقاً للمادة: 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبارها دعوى منصبية على عقار، سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حيابة بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة وفي أجل شهرين، كما أفادت به المادة: 12 فقرة 03 من القانون رقم: 07-02 مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية، وهذا تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، وتتعلق هذه الدعوى بطلب إلغاء الترقيم العقاري باسم المستفيد من التحقيق وإعادة ترقيمه باسم طالبه².

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص 110.

² بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 165.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

تنص المادة: 18 من القانون: 07-02 على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على اساس 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.".

يبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية¹.

الفرع الثاني: المنازعات التي يؤول اختصاصها للقضاء الإداري

يختص القاضي الإداري بمنازعات التحقيق العقاري في القضايا التي ترفع من مدير الحفظ العقاري متى اكتشف سببا لإلغاء الترقيم العقاري الذي أعده بنفسه، كما ترفع ضد المحافظ العقاري المكلف بالترقيم العقاري متى ارتكب خطأ في الترقيم، وقد ترفع لإلغاء مقرر تسليم سند الملكية.

أولا: المنازعات المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير وإعداد مقرر رفض الترقيم مع التسبيب ، ويبلغ إلى المعني، يكون هذا المقرر قابل للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية الادارية المختصة، ترفع الدعوى أمام المحكمة الادارية المختصة طبقا لأحكام المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية

¹ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 142.

والادارية، والمرسوم التنفيذي رقم: 91-65¹ المؤرخ في: 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يمكن تصور حالة الدعوى الادارية المرفوعة من المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الادارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري أي إلغاء مقرر الترقيم العقاري الذي أعده هو بنفسه ضد الغير عندما يكتشف أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة حسب ما أشارت إليه المادة: 18 من القانون رقم: 07-202².

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

ثانيا: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري

نصت المادة: 16 فقرة 01 من القانون رقم: 07-02 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

يفهم من نص المادة أن الترقيم العقاري في مجال التحقيق العقاري يراد به شهر الحقوق المعنية بالتحقيق العقاري في الوثائق المخصصة لذلك.

وعليه فإن عملية الشهر العقاري المنصوص عليها في هذا النص تؤدي إلى منح سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة.

وهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الادارية المختصة إقليميا ونوعيا يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري (دعوى المسؤولية الادارية) باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عموميا، وذلك في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ ويتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1991، ص 379.

² إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 210.

تطبيقاً للقواعد العامة، فالدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، ويبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيماً¹.

ثالثاً: الطعن بإلغاء مقرر تسليم سند الملكية على أساس التحقيق العقاري

تنص المادة: 18 من القانون: 07-02 على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح من نص المادة أنه عند اكتشاف ترقيم للعقارات بناء على التحقيق العقاري المنجز الذي تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، فيرفع مسؤول الحفظ العقاري دعوى لإلغاء الترخيم².

وغالباً ما يصدر القاضي الإداري قراراً بإرجاء الفصل في دعوى الإلغاء إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية³.

¹ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 177.

² الطاهر بريك، دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، التواصل في الإدارة والاقتصاد والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد 24، العدد 02، أوت 2018، ص 61.

³ راجع أحكام المادة: 339 من القانون المدني.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما سبق بيانه فإنه يتضح جليا أن المشرع، وفي ظل تأخر عمليات المسح العام للأراضي، سن آليتين ليكتسب بموجبهما صاحب الحق، سندا معترف به، يخوله إستغلال عقاره والاستفادة منه، ويقيه من أي إعتداء.

تمثلت الأولى في شهادة الحيازة والتي تعرضنا لإجراءات الحصول عليها، التي تتسم باليسر والسرعة، أما الثانية والمتجسدة في سند الملكية الذي يسلم للمالك بعد إجراء تحقيق عقاري، والتي يغلب على إجراءاتها بعض التعقيد، وذلك راجع أساسا في إحتياط المشرع وتعلمه من تجاربه السابقة في هذا الشأن.

غير أنه وبالرغم من الإيجابيات العديدة لهاتين الآليتين، غير انهما أثارا العديد من المشاكل ونتج عنهما كثير من النزاعات، ليس بسبب الأحكام القانونية التي تخصصها فحسب، بل بسبب التركة الموروثة لعقود، من التعامل بالعقود العرفية، والتحايل في كثير من الأحيان.

غير أنهما يبقيان وسيلة ناجعة تساهم في تسريع عملية المسح العام للأراضي، وتسهيل مهام المصالح الإدارية المختصة، وتخفيف العبء على جهاز القضاء ولو نسبيا.

الفصل الثاني: تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام

الشهر العيني

نظرا للأهمية البالغة لعملية مسح الأراضي في إنجاح السياسة العقارية، كونها عملية تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة، تبني المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها، سياسة عقارية حديثة، وذلك من خلال إصدار جملة من النصوص القانونية المتكاملة، هدفها التحكم في ضبط الملكية العقارية والحقوق الواردة عليها¹.

وبصدور الأمر: 74-75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، لا سيما المواد من: 01 إلى 12 منه، التي حددت مفهوم عملية المسح العقاري، من خلال الأهداف التي يصبوا إليها المشرع عند تأسيسه لهذا الإجراء، أين تتم مباشرة الأعمال الميدانية من خلال الإجراءات المحددة عن طريق التنظيم³.

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، ص 07.
² أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص 1206.

³ زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 04، ديسمبر 2016، ص 129.

المبحث الأول: مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

خص المشرع الجزائري مباشرة عملية المسح العقاري بمجموعة من الأعمال والإجراءات الأولية الفنية والإدارية، تنصدها بعض الأعمال والإجراءات الأولية قبل وخلال إفتتاح عملية المسح العقاري، لغرض توفير جميع الوسائل المادية وتسخير الطاقات البشرية المؤهلة للقيام بالتحقيق والمعاينة الميدانية للعقارات لتحديد أصحاب الحقوق، الذين يتمسكون بالملكية على أساسها، هذه العملية التي تكمل في النهاية بأعمال ختامية، تتمثل في إعداد وثائق المسح و إيداعها بمقر البلدية لإطلاع الجمهور عليها لمدة شهر على الأقل قصد تلقي الشكاوى والاعتراضات ثم بعد ذلك عرض خلاصة أشغال المسح على اللجنة البلدية لمسح الأراضي وبعد ذلك إيداعها بالمحافظة العقارية قصد بداية تأسيس السجل العقاري¹.

المطلب الأول: إعداد مسح الأراضي العام

نصت المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 89-234²، على مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي ترمي إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وكذا إنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة.

¹ فيلالي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 37، العدد 02، ص 116.

² مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54 مؤرخة في 20 ديسمبر 1989، ص 1471.

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية والإدارية

أولاً: الإجراءات التحضيرية

تضطلع مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي، بمجموعة من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري، أين تقوم بتكليف أعوانها للقيام بها والمتمثلة في:

01- جمع الوثائق

- ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، والتي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم، لا سيما القديمة منها والمتمثلة في¹:
- مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي، خلال تطبيق قانون سيناتوس كونسلت (Senatus consultes).
 - المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون وارنيي (warnier).
 - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية.
 - المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
 - مخططات حدود الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية².

02- عملية التصوير الجوي

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي³، وبالانتهاء منها تسلم الصور المنقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، من أجل إعداد وثيقتين مختلفتين حسب الطابع الجغرافي للإقليم، حيث يتم إعداد ما يسمى بالصور الجوية المعالجة، وهي عبارة عن وثيقة أعدت بسلم معين لها المواصفات المقربة للمخطط،

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 39.

² راجع التعلية رقم: 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.

³ المرجع نفسه، ص 06.

بحيث تظهر مرآة الصورة الجوية قياسا على الصور الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط الطبوغرافي للسماح بعده بالقيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي¹.

03- تجزئة الإقليم البلدي

لا يمكن مسح بلدية دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لقسمتها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام، اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، يتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة أساسا في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذو حدود واضحة وقد تكون طبيعية أو غير طبيعية.

- عند تقسيم الأماكن المسماة، يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.

- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة².

ثانيا: الإجراءات الإدارية

يقوم مدير مسح الأراضي، وبعد استكمال كافة الإجراءات التحضيرية بتقييم الأقسام المجزأة للبلدية المعنية بالمشح، بتعيين اللجنة التي تتكفل بالعملية، للقيام بمهامها وفقا لما يحدده التنظيم، والتي تكون كالتالي:

01- قرار افتتاح عملية المسح

جندت الدولة عدة هيئات للمشاركة في عمليات المسح العقاري، من خلال اضطلاع كل منها لمهمة معينة، تشارك من خلالها في تأسيس مسح الأراضي العام. فخولت للوالي على المستوى المحلي سلطة إصدار القرار المتضمن إعداد

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 41.

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 229.

عمليات المسح ومباشرتها، والتي تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر قراره بالجريدة الرسمية، وفي الجرائد اليومية عملاً بمقتضيات المادة: 02 من المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 16/07/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، مع وجوب نشره في مدونة القرارات الإدارية الولائية.

أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الشهرية المتواجدة بمقر البلدية والدوائر المعنية، بما فيها البلديات المجاورة في غضون 15 يوم قبل البدء والانطلاق في العملية².

يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليمياً بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدير الولائي لمسح الأراضي وتحت إشراف مديره الجهوي، على إعطاء أهمية بالغة لتطبيق القرار، بإعداد تقرير يوجهه إلى المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ويتضمن البيانات التالية³:

- تحديد البلدية التي ستطلق فيها عملية المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية، أو في المدونات الإدارية الولائية، وتاريخ إلصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي، والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

02- إنشاء لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية، يتم إنشاء لجنة المسح، بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد هذا القرار أعضاء

¹ مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 496.

² راجع المادة: 03 من نفس المرسوم.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 47.

اللجنة، ومهام كل واحد منهم، وقد نصت المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-134¹ المؤرخ في: 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 62-76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، على تشكيلة اللجنة التي تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين²، تتحكم في وجودها طبيعة المنطقة المراد مسحها، ولقد أسند المشرع مهمة وضع الحدود للبلديات والملكيات داخل كل بلدية إلى هذه اللجنة، و التي تجتمع دوريا كلما اقتضت الضرورة، وقد نصت المادة: 08 من المرسوم رقم: 62-76 على أنه: "تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، ويحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي".

وقد أسندت مهام أخرى لهذه اللجنة وهي:

- جمع الوثائق والبيانات الناتجة عن عمليات المسح.
 - التأكد من الحدود المتفق عليها، ومحاولة التوفيق في حالة النزاع.
 - التأكد من صحة الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة إثر عمليات المعاينة الميدانية.
- وبعد الانتهاء من هذه الإجراءات التحضيرية والإدارية تأتي مرحلة أخرى، تتمثل في الأعمال الميدانية والختامية³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 08 أبريل 1992، ص 773.

² كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 54.

³ المرجع نفسه، ص 58.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية والختامية

بعد استكمال مرحلة الأعمال التحضيرية والإدارية تمر عملية المسح إلى المرحلة الثانية، باعتبارها مرحلة ميدانية، أما التالية فتشمل نتائج المرحلتين السابقتين باعتبارها أعمالاً ختامية.

أولاً: الأعمال الميدانية

يعتبر التحقيق الميداني، أهم مراحل المسح العقاري، حيث أسندت هذه العملية إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من خمسة أعوان على الأقل، إثنين منهما مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية أملاك الدولة، لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي تنتمي لأمالك الدولة، وبحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية¹.

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا للمهام المسندة إليهم للسير في عملية التحقيق، التي تبدأ بمعاينة أصحاب الحقوق، للسير في التحقيق ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى.

01- معاينة أصحاب الحقوق

يتولى المحققون العقاريون قبل السير الميداني والتحقيق في الملكية، بمعاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهرين الذين قد يكونوا إما أشخاصاً طبيعيين أو معنويين²، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية، وذلك بتحديد ألقابهم وأسمائهم، متبوع باسم الأب والجد، إسم ولقب الأم، تاريخ الميلاد، والجنسية، الوضعية العائلية، وفي حال معاينة ملكية عقارية على الشيوخ، فيكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الشيوخ، مع إرفاق الفريضة إذا كانت الحقوق

¹ راجع التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 14؛ والمذكرة رقم 3587، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، مؤرخة في 1999/07/17، الجزائر.

² راجع التعليم رقم 16، المرجع نفسه، ص 21.

العقارية ملكا على الشيوع ناتج عن الوفاة.

يكون تعيين الأشخاص المعنوية ببيان طبيعتها إذا كانت شركة، جمعية، أو هيئة محلية، فيتم تحديد الشركة ببيان تسميتها، طبيعتها القانونية، مقرها الإجتماعي، أما الجمعيات فيحدد تعيينها بإسمها، مقرها، تاريخ ومكان ايداعها، وقانونها الأساسي¹.

أما إذا كان صاحب الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت بلدية أو ولاية، أما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيتعين ذكر مقرها ومسيرها².

02- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار

يتم التحقق الميداني في الملكية بالتنقل الميداني إلى العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية المكونة من المحققين، معاينة حق الملكية من خلال سندات الإثبات التي يحوزها المالكين، أو بواسطة البحث والاستقصاء، من خلال أقوال وتصريحات الملاك المجاورين في حالة غياب السند.

أ- معاينة حق الملكية بوجود سند

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة للمحقق، تفرض مصلحة المسح أثناء مرحلة التحقيق العقاري على المحقق ضرورة فحص السند المقدم من طرف المالك، والذي يجب أن تتوفر فيه كل الميزات والشروط المطلوبة، والمعمول بها لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة³.

فضلا عن ذلك يتعين على المحققين التأكد من طبيعة المعلومات التي يتضمنها السند، ومدى تطابقها مع العقار في الواقع، والبحث عما إذا كان منقلا بحق عيني غير مسجل بسند الملكية، ضف إلى ذلك التحقق من عدم ورود تصرف لاحق على

¹ راجع التعليلة رقم 16، المرجع السابق، ص 21.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص 60.

³ المرجع نفسه، ص 63.

حق الملكية، وكل ذلك يتم بالرجوع إلى بطاقات المحافظة العقارية الموجودة بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق.

قد ينتج عن معاينة السندات المقدمة للجنة المسح عدة وضعيات، يستدعي على المحققين مراعاتها ودراسة كل واحدة منها على حدة، فقد يتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا لكنه لا يتضمن أي معلومة تخص العقار محل التحقيق، فيتعين مع هذه الحالة استبعاد السند المقدم ويتم معاملته كأنه غير موجود، وبالتالي يجب على المحققين البحث في مدى توفر الحيازة القانونية وأركانها بما فيها المدة المشترطة فيها للتمسك بها و الاعتراف للحائز بأحقية في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير¹.

وقد يكون السند المقدم يتعلق فعلا بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة في هذا السند أقل من المساحة المحددة في الميدان، كما قد تكون أكثر من تلك التي تم قياسها، فيستدعي الأمر هنا إجراء تحقيق تكميلي لمعرفة سبب هذه الزيادة أو النقصان، أو بقياس مساحات العقارات المجاورة ومقارنة مدى تطابقها مع السندات المثبتة لها، لمعرفة سبب هذه الوضعية، فإذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات وبين السندات الناتجة عن عملية المسح، فهنا لا يمكن للمعني التمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها، أما إذا تعذر التوصل إلى التطابق فنكون أمام نزاع يتم إحالته إلى لجنة المسح للنظر ومحاولة البت فيه².

كما يجب على المحققين العقاريين عند دراسة وتفحص السندات المقدمة لهم، الأخذ بعين الاعتبار المعاملات الواردة فيها ونوعها والبحث عن مدى شرعيتها، فهناك معاملات ممنوعة وأخرى ملغاة بموجب المرسوم: 62-03³ المؤرخ

¹ التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 14.

² لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، نوقشت يوم 2006/11/04، ص 24.

³ مرسوم رقم: 62-03 مؤرخ في: 1962/10/23 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 1962/10/26.

في: 1962/10/23 الذي منع كل عمليات البيع والإيجار الثابت شغرها باستثناء العمليات التي تتم لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم إعتماؤها آنذاك من طرف الدولة، فإذا تبين أن السند المحتج به مخالف لهذا المرسوم، فيتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لإلغائه.

كما لا يجوز الاحتجاج بالسندات المتضمنة نقل الملكية المبرمة بين الأجانب والجزائريين فيما يخص الأراضي الفلاحية، لأن مثل هذه الأملاك تعتبر ملكا للمجموعة الوطنية استنادا للمرسوم رقم: 63-388¹ المؤرخ في: 1963/10/18 المتعلق بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين، ذوي الجنسية الأجنبية زيادة على استبعاد السندات المتعلقة بالأملاك الخاضعة للتأميم².

ب - معاينة حق الملكية في غياب السند

يعد مسح الأراضي في هذه الحالة منسئ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة، وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة³.

ويتعلق الأمر هنا بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وقد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة فهو يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير مالك⁴.

يتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، والإستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة.

¹ مرسوم رقم: 63-388 مؤرخ في: 1963/10/01 يتضمن الإعلان بأن الاستغلالات الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك الدولة، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 1963/10/04.

² المذكرة رقم 3587، المرجع السابق، ص 2.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 63.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، دار النهضة العربية، القاهرة، 1986، ص 790.

ثانيا: الأعمال الختامية

بعد استكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى، يتم تحرير تقرير بنتائج التحريات وإعداد وثائق المسح، لتنتهي العملية بالإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية.

01- إعداد وثائق المسح

إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

- جدول الأقسام ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، ويتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي مكون للبلدية الممسوحة.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي.

وذلك عملا بمقتضيات المادة: 08 من الأمر: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

02- إيداع وثائق المسح لدى البلدية

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية، ووفقا لأحكام المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به خلال شهر على الأقل من اختتام الأشغال التقنية لدى البلدية المعنية بالمشح، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليها².

تتم عملية الإيداع لوثائق المسح لدى البلدية من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له لقاء هذه العملية شهادة إيداع، مقابل ذلك يقوم رئيس البلدية

¹ التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 22.

² نفس المرجع، ص 24.

بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية أو البلديات المجاورة.

وذلك حتى يتسنى لمن يرى أن هذه العملية قد مست بحقوقه، ليسارع إلى تقديم احتجاجاته خلال المدة المحددة قانوناً للاعتراض¹.

يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمام لجنة المسح العام التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، لدراسة الشكاوى وفحصها والسعي لإنهاء الخلاف ودياً بين المعنيين بالأمر متى نشب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق فيما بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويحرر محضر بذلك، وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المحددة بـ 03 أشهر بانقضاء هذه المهلة، تعتبر الحدود نهائية وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات².

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كله، تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة توضع وثائق مسح الأراضي حيز الاستعمال، وتعد ثلاثة نسخ، نسخة أولى ترسل لمقر البلدية المعنية وذلك ليعلم بها الجمهور، ويكون ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، نسخة ثانية تحتفظ بها مصلحة المسح للمعينة، وتكون في متناول أعوان المسح، والهيئات العمومية والخواص، والنسخة الثالثة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري³.

¹ التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 25.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص 73.

³ راجع أحكام المادة: 10 من المرسوم: 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري

بعد أن تتم عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، تبدأ الأعمال القانونية لإنشاء السجل العقاري.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

حتى يتم تأسيس السجل العقاري لابد من استيفاء إجراءاته الأولية المتمثلة في عملية إيداع وثائق المسح، وتليها عملية ترقيم العقارات الممسوحة.

أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

حتى يستطيع المحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لابد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عملية المسح لمجموع أقسام البلدية أو لكل قسم أو بعض الأقسام في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها سنة، وعلى أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وعند إيداع هذه الوثائق من قبل المصلحة المكلفة وهي مصلحة المسح يقوم المحافظ العقاري بالإطلاع عليها وله أن يرفض هذا الإيداع أو يقبله¹.

01- رفض الإيداع

عندما يطلع المحافظ على وثائق المسح التي تم ايداعها، يقوم بفحص العمليات المسجلة والاطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية²:

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على الوثائق

¹ ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2006/2007، ص 65.

² راجع المادة: 100 من المرسوم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه مشوب بالنقص.

- حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها، يرفض الإيداع.

- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60% من الملكيات الموجودة على مستوى هذه البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض المرجو منها، وفي هاته الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام، أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات¹.

02- قبول الإيداع

في هذه الحالة لما تقوم مصالح المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري، وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر².

ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات، أو لديهم سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية.

وعندما يتم الإيداع ويكون مقبولاً، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، ويقوم المحافظ العقاري

¹ كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 129.

² راجع المادة: 101 من المرسوم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقه على العقارات لا بد أن يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلماً من الإدارة يحتوي على:

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عملية المسح، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب وإسم المالك الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
- الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار.

بعد هذه العملية أي الإيداع وتحديد حقوق الملكية، يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية الترقيم.¹

ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبما أن الحالة القانونية والوضعية القانونية للعقارات ليست ثابتة وقابلة للتغيير، يمكن أن تحدث تحولات عقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات المعنية في السجل العقاري، لهذا من الضروري القيام بعملية ضبط للمسح تتم منذ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية ومن أجل هذا أقرت عملية الترقيم الفوري للعقارات.

لذلك يجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الاستعدادات الضرورية منذ إيداع وثائق المسح، ومن أجل ذلك لا بد عليه أن يحرص على:

- توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري.
- أن يكون الأعوان المكلفين بعملية الترقيم العقاري ملمين بالإجراءات القانونية الجديدة قبل تلقي وثائق المسح.

يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه الوثيقة تحتوي على كل العناصر الضرورية العقارية ودراسة هذه الوثائق تظهر إحدى الوضعيات التالية:

¹ التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 29.

- عقارات بسندات.

- عقارات بدون سندات، لكن هناك شخص يمارس عليها حيازة لمدة تسمح له بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب.

- عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص.

وباختلاف وضعية العقار يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية، أو ترقيم نهائي إذا وجدت سندات إثبات الملكية.¹

01- أنواع الترقيم

أ- الترقيم النهائي:

في حالة وجود سند لا يدع أي مجال للشك في ملكية العقار لطالبه بعد التحقيق العقاري أثناء أشغال المسح يرقم العقار ترقيفا نهائيا لفائدته، يصادف المحقق حالة ملكية بعقد دقيق كما تم الإشارة إليه سابقا، ففي هذه الحالة يكون الترقيم العقاري نهائيا.²

أيضا في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، إما المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد، ولم يكن هناك نزاع، نأخذ بعين الاعتبار المساحة المحسوبة ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيفا نهائيا.

وفي حالة المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، وكانت هذه الزيادة مبررة نأخذ المساحة المحسوبة، ففي هذه الحالة أيضا يتم ترقيم العقار ترقيفا نهائيا.

وفي حالة ملكية لها عقد لكن محل نزاع، وكانت العقود المقدمة من طرف المالك والجيران متناقضة، فيما يخص الحدود، ففي حالة إذا تم التوافق على حد

¹التعليمة رقم 16، ص 30.

² راجع المادة: 12 من المرسوم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

مشترك فتؤخذ هذه الحدود بعين الاعتبار ويتم ترقيم العقار ترقيم نهائي.¹
وعندما يكون الترقيم نهائي يحصل المالك على الدفتر العقاري، والملاحظ أيضا أن هذه الوثيقة تسلم أيضا على الملكيات الخاصة التي يمتلكها الأشخاص المعنوية العمومية، الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة الأخرى.

ب- الترقيم المؤقت:

- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

في حالة ما إذا كانت المعلومات الموجودة في وثائق التحقيق العقاري تظهر وجود حيازة مدتها تسمح للحائز الحصول على الملكية بالتقادم المكسب، يكون العقار المعني موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر يبدأ سريانها من يوم الترقيم.²
خلال هذه الفترة يكون للأشخاص الذين لهم مصلحة تقديم اعتراضاتهم، التي لم يقدموها أثناء عملية المسح.

يصبح هذا الترقيم نهائيا عند مرور هذه المدة في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة، أي رفضت من قبل المحافظ العقاري أو سحبت.³

أيضا في حالة ملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، وكانت الزيادة غير مبررة، يتم ترقيم العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

في حالة غياب سندات الإثبات الكافية وفي حال ما إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين.⁴

¹ راجع المادة: 13 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 137.

³ راجع المادة: 47 فقرة 02 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ راجع المادة: 14 من نفس المرسوم.

أيضا في حالة الملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة وكان هناك نزاع فيتم ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

ويترتب عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري للمعني الذي يعتبر سند ملكية حيث لا يتم تسليمه إلا إذا تأكدت ملكية العقار للشخص، وهنا يستطيع المالك الظاهر أن يحصل على شهادة ترقيم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار الذي تم مسحه. ونجد أنه خلال فترة الترقيم المؤقت قد تظهر وقائع قانونية لا تدع أي مجال للشك في ملكية الشخص المعني للعقار، في هذه الحالة المحافظ العقاري يجري الترقيم النهائي للعقار دون انتظار، ويسلم الدفتر العقاري للمالك¹.

- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال أشغال مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

ترقم العقارات من هذا الصنف ترقيما مؤقتا مدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وفي حال تقدم صاحب المصلحة للمطالبة بملكيته على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكور أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، وبعد إجراء التحريات اللازمة وكذا التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بترقيم العقار باسم مالكه.

كما يمكن أن يكون صاحب العقار يحوز سند غير مشهر، أو يتمسك بواقعة الحياة طبقا لأحكام القانون المدني، خلال أجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات

¹ راجع المادة: 14 فقرة 02 من نفس المرسوم.

المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.
أما في حال استنفاذ أجل خمس عشرة سنة ودون تقدم أي كان بالمطالبة بهذا
العقار، فإنه يرقم ترقيميا نهائياً لفائدة الدولة¹.

02- الاحتجاجات والاعتراضات

قد تحدث أثناء عملية الترقيم اعتراضات، عالجهما المشرع بالأمر رقم: 63-76
المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أجاز لكل الأشخاص الذين يريدون إشهار
حقوق لهم على العقار المرقم ترقيميا مؤقتاً، أن يبلغ احتجاجاته كتابياً للمحافظ العقاري
وإلى الطرف الخصم².

يستطيع المعني أن يقيّد ادعاءاته في سجل فتح خصيصاً لذلك على مستوى
المحافظة العقارية، وفي هذا الخصوص يجب على المحافظ العقاري أن يأخذ بعين
الاعتبار آجال تلقي هذه الاعتراضات.

وعلى هذا الأساس لا تؤخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات المقدمة عندما يصبح
الترقيم نهائياً، فلا يبقى في هذه الحالة للشخص المعترض إلا التوجه
للقضاء المختص.

في حالة ما إذا كانت الاحتجاجات مقبولة، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة
الأطراف ونتائج محاولته تؤدي إلى تحرير محضر صلح.

03- محاولة الصلح

وهي لا تخرج عن إحدى الفرضيتين التاليتين:

أ- نجاح محاولات الصلح

يتفق الأطراف فيما بينهم على أن الوقائع المدعى بها تظهر الوضعية القانونية
للعقارات المعنية، وهذا الاتفاق يسجل في محضر صلح تكون له قوة الإلزام وتشهر

¹ راجع المادة: 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² راجع المادة: 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في السجل العقاري كل العناصر المكتشفة خلال هذا الإجراء¹.
إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق
المسح، فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ مصلحة المسح عن طريق نسخة
من محضر الصلح.

ب- فشل محاولات الصلح

في حال ما إذا كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى، يقوم المحافظ العقاري
بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر
من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية، ويتم تبليغ الدعاوى القضائية
للمحافظ العقاري وهذا يؤدي إلى إيقاف جعل الترقيم نهائي حتى صدور
حكم قضائي نهائي².

وفي حال انقضاء مدة 6 أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ
العقاري الاعتراض المقدم لاغياً ويقوم بترقيم العقار المعني دون تأخير.
بعد أن تتم الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري يشرع في تكوين البطاقات
العقارية ويسلم لكل صاحب عقار الدفتر العقاري الموافق له الذي يحتوي على
المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به³.

¹ ضيف أحمد، المرجع السابق، ص 70.

² راجع المادة: 15 فقرة 04 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ راجع المادة: 19 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وبعد أن تسلم وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يشرع في تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والتي من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، ذلك أن السجل العقاري ما هو إلا مجموعة بطاقات عقارية جمعت ومسكت في كل بلدية.

01- تعريف الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو سند يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة إنشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية أي إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار¹.

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تثقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي فهو يعتبر سند ملكية².

02- مضمون الدفتر العقاري

يكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في: 27/05/1976.³

والدفتر العقاري يتكون من⁴:

تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن إسم المحافظة العقارية

¹ راجع المادة: 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 03.

³ قرار المؤرخ في 27 مايو 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 09 مارس 1977، ص 376.

⁴ شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، العدد الثامن، ص ص 289-291.

التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الإقتضاء أما الصفحات المتبقية فتشغلها ستة (06) جداول تتعلق بما يلي:

- الجدول الأول: يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح (الحالة، المساحة، والمحتوى).

- الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها. ثم تأتي التأشيرات الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها (تاريخ الإشهار، الحجم والتريبة).

أما القسم الثاني منه فهو خاص بتعيين المالك وتحدد فيه الهوية الكاملة للمالك ومعلومات حالته الشخصية، بحيث تصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي، أي المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا إنتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

- الجدول الثالث: يحتوي هذا الجدول على إشتراك بالفاصل، إرتفاقات إيجابية وسلبية: حقوق مشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم، التريبة).

- الجدول الرابع: يحتوي هذا الجدول على التجزئات والأعباء، وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم والرقم)، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا.

- الجدول الخامس: خاص بالإمتيازات والرهنون وينقسم إلى قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إشهارها (التاريخ، الحجم والرقم) وقسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

- الجدول السادس: يحتوي على تأشيرة التصديق¹، فيذكر فيه تاريخ تسليم الدفتر والمقر الخاص بالمحافظة العقارية، ثم يشهد فيه المحافظ العقاري بأن الدفتر المسلم مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية ويمضيه مع وضع اسم ولقب وخاتم المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

03- إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك

أ- إعداد الدفتر العقاري

كما سبق الإشارة إليه فالدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية وهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويمنع التحشير والكشط أما الغلط أو السهو فيصح عن طريق الإحالات. ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة².

كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب³.

ب- تسليم الدفتر العقاري للمالك

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع

¹ راجع المادة: 45 من المرسوم رقم: 63-76.

² بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 75.

³ راجع المادة: 51 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك.¹

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفترًا عقاريًا لكل قطعة أيضًا، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبًا في الأرشيف ويؤشر في صفحاته أنه ألغي، ويتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك، وعندما تكون الملكية في حالة شيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية، ما لم يعين المالكين على الشيوع وكيلًا من بينهم لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.²

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك، فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري، وإلا رفض الإجراء، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بـ:

- القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

- عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري بالإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري إلا في الحالات المذكورة.

¹ راجع المادة: 46 من نفس المرسوم.

² راجع المادة: 47 من نفس المرسوم.

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه.¹
أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر.²

¹ راجع المادة: 50 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² راجع المادة: 52 من نفس المرسوم.

المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها نظام الشهر العيني

تطراً أثناء أشغال المسح (المطلب الأول)، وعند تأسيس السجل العقاري (المطلب الثاني) عدة منازعات، نحاول تفصيلها فيما يلي:

المطلب الأول: المنازعات التي تثيرها أشغال المسح

نظراً للصعوبات والعوائق التي تواجه فرقة المسح أثناء إجراء مسح الأراضي العام، فإنه قد تنتج عدة نزاعات في هاته المرحلة، يثار بعضها أثناء عملية تحديد الحدود (الفرع الأول)، وأخرى تتعلق بتصحيح الأخطاء المتعلقة بالفارق في المساحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التنازع على الحدود

نصت المادة: 14 من المرسوم رقم: 62-76 على أنه: "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 المختصة إقليمياً...". تختص جهة القضاء العادي، بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله، و القائمة بين أشخاص القانون الخاص، وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء نجده محصوراً في نطاق المادة: 14 أعلاه ولا يكون القضاء مختصاً في غير ذلك من المنازعات، لاسيما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصاً نوعياً للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد: 511 إلى 517، كما يجب توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، لذلك فإن الدعوى ترفع من أحدهما ضد الآخر خلال أجل 03 أشهر¹.

أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى القضاء الإداري²، إعمالاً للمعيار العضوي المقرر بأحكام

¹ ضيف أحمد، إكتساب الملكية العقارية بالنقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016، ص 423.

² زهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص 206.

المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعة الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة إدارية طرفاً فيها."

وعليه، ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية كمديرة مسح الأراضي أو الحفظ العقاري طرفاً في النزاع¹.

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

تجدر الإشارة إلى أن تماطل صاحب المصلحة عن رفع دعواه في أجل 03 أشهر المذكور أعلاه، فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية².

غير أن المادة: 14 سالفه الذكر، لم تحدد من أين يبدأ حساب مدة الثلاثة أشهر لأنه إذا اعتبرنا أن هذه المدة يبدأ حسابها من يوم انعقاد لجنة المسح، لنجد أن المرسوم: 62-76 أكد بأن قرارات هذه اللجنة لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي³، الذي قد يتطلب مدة من الزمن، وبالتالي لا يمكن حساب الأجل من تاريخ انعقاد لجنة المسح ولكن بعد المصادقة عليه من الوالي وتبليغ الشاكي بذلك بالطرق القانونية حتى يكون التبليغ قانونياً ومنتجاً لآثاره⁴.

أما إذا اعتبرنا أن الأجل يبدأ سريانه من يوم صدور مقرر الوالي القاضي بالمصادقة على قرارات هذه اللجنة وبعد تبليغ الشاكي بذلك فإننا نجد أنفسنا أمام إشكالية أخرى وهي شهر الدعوى لأن الدعوى المتعلقة بتغيير الحدود تهدف إلى تعديل حق عيني عقاري طبقاً لنص المادة: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

¹ صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 214.

² راجع أحكام المادة: 14 فقرة 02 من المرسوم رقم: 62-76.

³ راجع أحكام المادة: 08 فقرة 04 من نفس المرسوم.

⁴ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 201.

وكذلك المادة: 85 من المرسوم رقم: 76-63، وفي هذه الحالة يجب على المشرع إما أن ينص صراحة على استثناء هذه الدعاوى من مسألة الشهر أو إسقاط هذا الشرط بشأنها حتى يتسنى للأطراف المتنازعة رفع الدعوى لإرجاع الحقوق لأصحابها¹.

الفرع الثاني: المنازعة التي تثيرها الفوارق في المساحة

قد يواجه صاحب الحق في بعض الأحيان وجود أخطاء في القياسات وحساب المساحات لأملاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العام، مما ينتج عنه ضرر كبي، لا سيما أثناء تسليم الدفتر العقاري، الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لا سيما عند إبرامهم لعقود ترمي إلى نقل الملكية أو حصولهم على رخصة البناء.

لهذا تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب التعليمات رقم: 23883 المؤرخة في: 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق نسبة 1/20 من المساحة المذكورة في سند الملكية المحدد للمساحة الحقيقية، ذلك أن الفرق في المساحة إذا لم لا يتعدى النسبة المذكورة آنفاً، يمكن إشهار العقد قانوناً لدى المحافظة العقارية، عملاً بالمذكرة رقم: 36713 المؤرخة في: 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

أما إذا تجاوز هذه النسبة فإنه لا بد من تسوية هذه الوضعية وذلك بتقديم التماس إلى المدير الولائي لمسح الأراضي يتضمن طلب تصحيح خطأ مادي ويكون مرفقاً بالوثائق الثبوتية الدالة على ذلك أو يقدم الالتماس إلى المحافظ العقاري الذي يحوله إلى مصالح مسح الأراضي خلال 03 أيام من تاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 234.

² التعليمات رقم 3883، المتعلقة بإجراءات تصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.

³ التعليمات رقم 6713، المتضمنة رسالة إلى ورثة بن الطيبة، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2006.

وأيا يكن من أمر فإنه يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقيق في مدى صحة الخطأ من عدمه، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إجراء التغييرات على وثائق المسح، بعد تدوين وضعية أجزاء الملكية الجديدة والقديمة التي تغيرت ويتم إرسالها إلى المحافظ العقاري بموجب محضر خلال أجل قدره 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، وفي الأخير فإن للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس المعطيات الجديدة.

تجدر الإشارة إلى أنه في حال إكتشاف الفارق في المساحة بعد تمتع العقار بترقيم نهائي لفائدة صاحبه الذي إستفاد بالدفتر العقاري، فإنه يتعين على هذا الأخير اللجوء للقضاء بغية تصحيح الخطأ المتجسد في الفارق في المساحة، لأن الترقيم النهائي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء المختص، وينعقد الاختصاص في هذه الحالة للقضاء الإداري كما سبق بيانه.

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية تأسيس السجل العقاري

تنعكس عملية المسح العام للأراضي سلبا أو إيجابا، على عملية تأسيس السجل العقاري، مما ينتج عنها عدة منازعات، منها ما يختص به القاضي العادي (الفرع الأول)، ومنها ما يختص بنظرها القاضي الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

لقد نصت المادة: 15 فقرة 01 من المرسوم رقم: 76-63 على أن المنازعات في الترقيم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة، أين يتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها من طرف المحافظ العقاري، الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح، بلغ للطرف المعني رأيه، ويبقى لهذا الأخير أجل 06 أشهر، لرفع دعواه أمام القاضي العقاري المختص إقليميا، إذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، تحت طائلة سقوط الحق العيني، إذا لم ترفع الدعوى في الآجال المحددة، مما أدى إلى إمكانية إعادة النظر في الترقيم المؤقت¹.

أما الاختصاص النوعي بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالأحكام العقارية فيؤول للقسم العقاري على مستوى المحكمة وهو ما تضمنته المادة: 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ نصت على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص."، فمن خلال هذا النص يتضح جليا أن المشرع قد أسند سلطة البت في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري صراحة للقسم العقاري المتواجد على مستوى المحكمة، ويشترط لإنعقاد الاختصاص للقسم العقاري أن يكون طرفا المنازعة من أشخاص القانون الخاص².

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2011، ص 133.

² ضيف أحمد، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، ص 233.

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ: 2009/10/29 تحت رقم: 049444 والذي جاء فيه: "... حيث وبالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه صفة التقاضي عملاً بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ: 1999/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط ومادام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية.

حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي"¹.
وتجب الإشارة في هذا المقام إلى أن الاختصاص النوعي للمحكمة بالنظر والفصل في النزاع المطروح أمامها من النظام العام، فلا يجوز للأفراد الاتفاق على تحديد الاختصاص فيه لجهة قضائية غير التي عينها وحددها القانون، كما يمكن إثارة عدم الاختصاص من طرف القاضي في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ولو لأول مرة أمام المحكمة العليا لأن المسألة متعلقة بالنظام العام².

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تثير عملية الترقيم النهائي والتي يختص بها حصراً القاضي الإداري، عدة منازعات سنحاول تفصيلها فيما يلي:

أولاً: منازعات الترقيم العقاري أمام القاضي الإداري

نصت المادة: 15 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "... وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.
وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل إعتراض أمام الجهة

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 273.

² راجع أحكام المادة: 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

القضائية المختصة".

والملاحظ من خلال نص المادة أعلاه، أن المشرع منح للطرف "المدعي" حق اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة عند فشل محاولة الصلح، التي يقوم بها المحافظ العقاري فيما يتعلق بالاعتراض على الترقيم العقاري المؤقت، إلا أنه لم يحدد ما إذا كان "المدعي" من أشخاص القانون الخاص أم من أشخاص القانون العام، وتبعاً لذلك لم يحدد الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعة إذ اكتفى بعبارة "الجهة القضائية المختصة" وهذه العبارة تفيد اختصاص القضاء العادي كما تفيد اختصاص القضاء الإداري¹.

لم يرد بقانون الإجراءات المدنية والإدارية نص صريح يفيد اختصاص المحكمة الإدارية بنظر دعاوى الترقيم المؤقت، على خلاف ذلك فقد نصت المادة: 516 من هذا القانون صراحة على اختصاص القسم العقاري بنظر المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت التي تثور بين أشخاص القانون الخاص.

ومنه وبمفهوم المخالفة نستخلص أن دعاوى الترقيم المؤقت التي لا يكون أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص تكون من اختصاص القضاء الإداري إعمالاً للمعيار العضوي المقرر بالمادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وحسب أحكام المادة أعلاه، فإن المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص بالفصل بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في كل القضايا أياً كانت طبيعتها (إدارية، مدنية، عقارية...) بسبب صفة أحد طرفي الدعوى، والذي قد يكون الدولة، الولاية، البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية²، و بالنتيجة فإن الاختصاص النوعي للنظر والفصل في دعاوى الترقيم المؤقت ينعقد للمحكمة الإدارية متى كان أحد أطراف الخصومة القضائية خاضعاً

¹ كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 52، المجلد ب، ص 160.

² بن الشيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في القضاء الإداري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 2011، ص 08.

لقانون العام، وبذلك يكون قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد كرس المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي¹، في منازعات الترتيم المؤقت.

وبالنسبة لتحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية فقد أحالت المادة: 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مسألة الاختصاص الإقليمي إلى المادتين: 37 و38 منه، اللتين كرستا القاعدة العامة المتمثلة في اختصاص الجهة القضائية لموطن المدعى عليه، مع ملاحظة أن مسألة عدم وجود موطن معروف للمدعى عليه يخص أشخاص القانون الخاص، ولا يخص الإدارة لأن موطنها معروف فلا يثور هذا الاشكال أمام المحاكم الإدارية².

فضلا عن ذلك نصت المادة: 40 من القانون السالف الذكر أنه في المواد العقارية، ينعقد الاختصاص الإقليمي لنظر الدعوى للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المطالبة القضائية دون سواها.

والجدير بالإشارة أن الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، وهو ما نصت عليه أحكام المادة: 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، حيث يجوز للأطراف إثارة الدفع بعدم الاختصاص في أية مرحلة كانت عليها الدعوى وحتى بعد مناقشة الموضوع، كما يجب أن يثار تلقائيا من طرف القاضي، ويمنع اتفاق الخصوم على مخالفة قواعد الاختصاص سواء بصفة ضمنية أو صريحة، لكونها لم تقرر لمصلحة طرف معين، وإنما قررت للمصلحة العامة⁴.

¹ عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 74.

² بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية (القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 182.

³ تنص المادة: 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام.

يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى.

يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي."

⁴ بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2015، ص 64.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بحساب العقارات غير المطالب بها

سبق التوضيح أن كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال أشغال مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه يسجل في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، عملا بأحكام المادة: 23 مكرر من الأمر رقم: 75-74 سالف الذكر، معدلة ومتممة بموجب المادة: 89 من القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018¹.

ترقم هاته العقارات ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة تسري إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، غير أنه في حال استتفاذ أجل خمس عشرة سنة المذكور أعلاه، وإذا لم يتقدم أي شخص بطلب لتملك العقار، يرقم هذا الأخير نهائيا باسم الدولة.

كما تجدر الإشارة إلى أن المديرية العامة للأموال الوطنية تدخلت بموجب التعليم رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/07/05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بهدف توضيح التدابير الجديدة، التي أدرجت بموجب المادة: 89 المذكورة أعلاه، وميزت بين طلبات التسوية التي تكون مدعمة بسندات مشهورة وتلك التي تكون مدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية².

الجدير بالذكر أنه يترتب على صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا بعد إنقضاء الأجل المذكور أعلاه، أو في حال فشل مساعي التسوية الإدارية المحددة بموجب التعليم: 4060 سالف الذكر، فإن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه لا يمكن أن

¹ قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017، ص 3.

² التعليم رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2018.

تتم إلا عن طريق القضاء¹.

ثالثاً: المنازعات الناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري

سبق وأن رأينا أن المشرع قد منح المتضرر من عمليات الترقيم العقاري حق الطعن فيها، وإذا كان الطعن في الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري يعد شرطاً لازماً لقبول الطعن فيه أمام القضاء فإن الأمر على خلاف ذلك بالنسبة للطعن في الترقيم النهائي الذي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء².

حيث وباستقراء هذا النص يتضح أن الأمر يتعلق بالترقيم النهائي سواء كان ابتداءً والذي يقوم به المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات ملكية مشهورة، أو بعد أن يصير كذلك بعد فوات المدة القانونية للترقيم المؤقت³.

والملاحظ أنه بالرغم من نص المادة: 16 أعلاه على عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، إلا أنها لم تحدد الجهة القضائية المخول لها ذلك، كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يتضمن هو الآخر أي نص صريح يفيد اختصاص جهة قضائية معينة بنظر دعاوى الترقيم النهائي، وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي نجد أن محكمة التنازع قد بتت في هذه المسألة وذلك في القرار الصادر عنها بتاريخ: 2012/04/09 تحت رقم: 117 والذي جاء فيه: "طلب إبطال دفتر عقاري، هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه.

يعد الترقيم النهائي قراراً متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري.

تختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي"⁴.

¹ تنص المادة: 16 فقرة 01 من المرسوم 63-76 على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء."

² المرجع نفسه.

³ راجع أحكام المادة: 11 من الأمر رقم: 74-75، المرجع السابق.

⁴ قرار رقم: 117 بتاريخ: 2012/04/09، محكمة التنازع، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012، ص 448.

حيث يستخلص من هذا القرار أن الجهة القضائية المختصة بنظر دعاوى الترقيم النهائي هي القضاء الإداري، وهذا لكون الترقيم النهائي قرار إداري متخذ من طرف مديرية الحفظ العقاري، مجسدا في الدفتر العقاري¹.

ويكون اتصال القاضي الإداري بمنازعات الترقيم النهائي بموجب إحدى الدعاوى القضائية وهي دعوى الإلغاء²، ومنه سنتناول فيما يلي شروط قبول دعوى الإلغاء وآثار إلغاء الترقيم النهائي.

يتجسد الترقيم النهائي في تسليم المستفيد منه الدفتر العقاري، وبالتالي فإن الأثر المترتب على إلغاء الترقيم النهائي هو بالدرجة الأولى إلغاء الدفتر العقاري المجسد له، وفي هذه الحالة يعتبر الدفتر العقاري كأنه لم يكن سواء بين أطرافه أو الغير، وبذلك يصبح حائز الدفتر العقاري "المدعى عليه" فاقدا لصفة المالك، وتبعا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع³، ولا يتأتى ذلك إلا بعد إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية⁴.

وكأثر لشهر الحكم، يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري القديم، حتى يتسنى له إعداد دفتر عقاري جديد يتضمن الحقوق الواردة في الحكم القضائي، يتم تسليمه للمالك الجديد⁵، الذي يصبح على إثر ذلك يتمتع بكافة صلاحيات المالك، حتى وإن طعن المالك الأول في الحكم عن طريق الاستئناف أمام مجلس الدولة، كون الأحكام القضائية الإدارية تمهر بالصيغة التنفيذية، ولا يوقف تنفيذها الطعن فيها بالاستئناف، وهو ما نصت عليه المادة: 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "الاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ".

¹ كريم صياد، المرجع السابق، ص 164.

² لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 279.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 296.

⁴ راجع أحكام المواد: 41، 90 و 92 من المرسوم رقم: 76-63، المرجع السابق.

⁵ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 166.

خلاصة الفصل الثاني:

إن إتمام مسح الأراضي العام، هو الهدف الأسمى الذي يصبو إليه المشرع منذ صدور الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لا سيما وأنه أعطى للدفتري العقاري، القيمة القانونية الأسمى للسندات المثبتة للملكية.

فمن خلال عملية المسح العام للأراضي والإجراءات التي كرسها المشرع إلى حصر كافة الأملاك العقارية وتسجيلها باسم أصحابها، لتنتهي بتأسيس سجل عقاري محفوظ ومحمي، يساهم في الاستغلال الأمثل للملكية العقارية الخاصة.

غير أن هاته الآلية واجهت صعوبات عديدة، كانت سببا في تأخرها إلى يومنا هذا، بالرغم من مرور أكثر من أربع عقود، فالإجراءات الكثيرة والمعقدة، وسهولة القوانين عن عديد الإشكالات الواقعية، دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية للتدخل في كثير من الأحيان إلى حل تلك الإشكالات، غير أنه وبالرغم من ذلك، فإن التفسير القاصر للنصوص زاد من تعقيد الوضع أكثر، خصوصا معضلة العقارات غير المطالب بها.

وقد وضحنا أن هاته الوضعية، ينتج عنها عديد النزاعات التي تطرح أمام القضاء بهرميه، العادي والإداري، والذي يؤخذ عليه عدم لعب دور إيجابي وفعال في حل هاته الإشكالات في بعض الأحيان.

الخاتمة

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لكامل التراب الوطني، هو هدف استراتيجي، إلا أنه بتظافر عدة عوامل متنوعة شهدت هاته العملية في الجزائر تأخرا كبيرا، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية بات من الضروري إيجاد الحلول فيما يخص هذه الآلية حتى يتمكن المشرع الجزائري من خلالها سد الحاجة الملحة لسندات الملكية.

لذا استحدث المشرع الجزائري آليتين، تجسدت الأولى في شهادة الحياة المستحدثة بموجب المادة: 39 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري، والتي نظم كفاءات إعدادها و تسليمها المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 المؤرخ في: 27/07/1991؛ و الثانية في إجراء معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 27/02/2007، و ذلك لتسهيل و تسريع وتيرة عمليات المسح العام للأراضي، و المساهمة في تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة.

وبعد معالجتنا لها الموضوع، فقد خلصنا إلى النتائج التالية:

- شهادة الحياة والتحقيق العقاري وفقا للقانون رقم: 07-02 يساهمان في عملية التطهير العقاري، وتعويض نقص سندات الملكية العقارية الخاصة.
- تعتبر كل منهما بمثابة تطهير قبلي للعقارات غير المسوحة، وهي بذلك تساعد على تقدم وتسريع وتيرة المسح.
- أن شهادة الحياة تسلم للحائز، بموجب شهادة شهود فقط.
- أن المشرع خول مهمة التحقيق الميداني إلى محقق عقاري واحد، يعتمد اعتمادا كليا على تصريحات وأقوال الأفراد.
- أن لجنة المسح يترأسها قاض إلا أن قراراتها إدارية، لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليميا.

- أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي.
- أن الدفتر العقاري في نظر المشرع الجزائري عبارة عن قرار إداري، إلا أنه لم يحدد آجال الطعن فيه.
- لقد ترك المشرع أمر مراجعة السجل العقاري للقضاء، وبالنتيجة لم يعتمد مبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني بل أخذ بمبدأ القيد النسبي لأنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي.
- أن التشريعات العقارية متعددة ومتشعبة، ومتناقضة في بعض الأحيان.
- عدم احترام الهيئات الإدارية للقوانين وإصدار قرارات مخالفة للقانون مما جعلها تمس بمصلحة الأفراد.

ومن خلال هذه النتائج، نقترح التوصيات التالية:

- تعديل التشريعات العقارية، من خلال إدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة، تبين الإجراءات العملية بالتفصيل، وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية.
- تعديل أحكام منح شهادة الحياة، وذلك بنزع الحق في طلب رخصة بناء ورهن العقار محل الحياة، نظرا لمحدودية القيمة القانونية لتلك الشهادة، ونظرا للمشاكل والآثار التي تترتب في حال ظهور المالك الحقيقي.
- جعل القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وجوبي وذلك تحت طائلة سقوط الحق بالاعتداد بالحياة المؤدية إلى اكتساب العقار بالتقادم عند مرور الأعوان المكلفين بالتحقيق في إطار المسح العقاري، وذلك لتفعيل القانون وتسليم سندات الملكية للأشخاص الحائزين على العقارات وفقا لأحكام الحياة المنصوص عليها في القانون المدني.
- توفير العلانية لكامل الإجراءات التي تخص عملية مسح الأراضي، وتأسيس السجل العقاري وشهادة الحياة ومعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، لكي يتاح لصاحب المصلحة فرصة الطعن فيها، وذلك بإلزام النشر في الجرائد الرسمية

والإخطارات التي توجه لأصحاب الشأن.

• تجاوز الصعوبات المادية والبشرية، من خلال تجنيد الكفاءات المحلية، وتأهيل وتدريب الكوادر في الداخل والخارج، والاستعانة بخبرات المختصين، ورفع الأداء من خلال فرض إلزامية التكوين المستمر.

• إرساء وتعميم نظام السجل العيني، كونه الحل الأفضل لتطهير الملكية العقارية الخاصة بصفة نهائية.

• الاعتماد على التقنية، من خلال الاعتماد على التقنيات الحديثة في توفير وحفظ البيانات، وإنشاء سجل عقاري إلكتروني، متوفر على الشبكة العنكبوتية.

• ضرورة تكوين إطارات قضائية تختص في المادة العقارية وتوفير وثائق العمل اللازمة لها، لأن التخصص أصبح اليوم ضرورة ووسيلة أساسية لتكوين القاضي، وبالتالي ضمان فعالية أكثر للجهاز القضائي، المكلف بالتدخل في أحد أهم المجالات التي تشهد تطورات مستمرة.

• ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية، من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح لجهله أو لسوء فهمه.

الملخص

تعتبر الملكية العقارية الطريق القانوني والوحيد لتحقيق الأمن والاستقرار والحد من الفوضى والمنازعات التي تحصل في هذا المجال، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى خلق عدة آليات غايتها تطهير الملكية العقارية.

وقد حاولنا تناول الآليات القانونية المعتمدة قصد تطهير مختلف الوضعيات العقارية المعقدة المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة، سواء كانت مبنية أو شاغرة، والتي اعتمدها المشرع الجزائري قصد معالجة مسألة إنعدام أو غموض سندات الملكية، الناتجة أساسا عن الآثار الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وتذبذب المنظومة التشريعية.

حيث تم التطرق إلى دراسة الوسائل القانونية التي إتخذها المشرع كتدابير لمواجهة التأخر المعتبر المسجل على مستوى عمليات المسح العام للأراضي، وهذا قصد التعرف على هذه الوسائل، المتمثلة أساسا في شهادة الحيازة والتحقيق.

كما تم التعرض إلى آلية تأسيس السجل العقاري التي تعتمد على إجراء المسح العام للأراضي بصفته الأداة الرئيسية في تطهير مختلف الوضعيات العقارية عبر التراب الوطني.

كل هذا يرمي إلى تحقيق الهدف الأساسي المتمثل في إنجاز مشروع التوثيق العقاري بوصفه قاعدة أساسية لنجاح مختلف البرامج التنموية في مختلف الميادين في ظل اعتماد الاستثمار كمحور أساسي لبعث الإنعاش الاقتصادي في البلاد.

Summary

Real estate ownership, is the only legal way to achieve security, stability and reduce chaos and disputes that take place in this field, which motivated the Algerian legislator to create several mechanisms aimed at purge real estate ownership.

We have tried to memoir, the legal mechanisms adopted in order to cleanse the various and complex real estate situations related to private real estate, whether built or vacant, which the Algerian legislator has adopted in order to address the issue of lack or ambiguity of property titles, mainly resulting from the inherited effects of the colonial era, and the fluctuation of the legislative system.

Where the study dealt with the legal means that the legislator has taken as measures, to confront the significant delay recorded at the level of the general survey of lands, and this is in order to identify these means, mainly represented in the certificate of possession and Real estate investigation under the law: 07-02.

The mechanism for establishing the real estate registry, that relies on conducting a general survey of lands, as the main tool in cleaning up various real estate situations across the national territory was also discussed.

All this aims to achieve the basic goal, of completing the real estate documentation project, as a basic basis for the success of the various development programs in various fields, in light of the adoption of investment as the main focus of stimulating economic revitalization in the country.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر:

1.الأوامر:

- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 11 يونيو 1966.
- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975.
- أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
- أمر رقم 96-31 المؤرخ في 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، الجريدة الرسمية عدد 85 بتاريخ: 31/12/1996.

2.القوانين:

- قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعaineة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 28 فبراير 2007.
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008.
- قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18/11/1990، معدل ومتمم.
- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

3. المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 25 مايو 2008.
- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54 مؤرخة في 20 ديسمبر 1989.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 31 يوليو 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992 يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 08 أبريل 1992.
- مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20 فبراير 1973.
- مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 24 مايو 1983، ملغى.
- مرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23/10/1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 26/10/1962.
- مرسوم رقم 63-388 مؤرخ في 01/10/1963 يتضمن الإعلان بأن الاستغلالات

الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك الدولة، الجريدة الرسمية عدد 73،
الصادرة في 1963/10/04.

4.القرارات:

- قرار المؤرخ في 27 مايو 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية
عدد 20 مؤرخة في 09 مارس 1977.

5.تعليمات ومذكرات:

- التعليمية رقم 1385، المتعلقة بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء إشهار الواردة من طرف خواص،
المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1993.

- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية،
وزارة المالية، الجزائر، 2007، ص 17.

- التعليمية رقم: 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية
العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.

- المذكرة رقم 3587، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، مؤرخة
في 1999/07/17، الجزائر.

- التعليمية رقم 3883، المتعلقة بإجراءات تصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات،
المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.

- التعليمية رقم 6713، المتضمنة رسالة إلى ورثة بن الطيبة، المديرية العامة للأملاك
الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2006.

- التعليمية رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير
المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية،
الجزائر، 2018.

ثانيا: قائمة المراجع:

1.المؤلفات:

- بن الشيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في القضاء الإداري، دار الخلدونية، القبة القديمة،
الجزائر، 2011.

- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية (القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2013.
- بوعلبي سعيد، المنازعات الإدارية في القانون الجزائري، الطبعة 02، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، دار النهضة العربية، القاهرة، 1986.
- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر.
- محمودي عبد العزيز - حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط 1، منشورات بغداددي، 2012/2011، الجزائر.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010.

2. المجالات القضائية:

- المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، العدد الأول، 1992.
- المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، العدد الأول، 2003.
- المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، العدد الأول، 2007.
- المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم المستندات والنشر، العدد الثاني، 2012.

3. الرسائل الجامعية:

• أطروحات الدكتوراه:

- ضيف أحمد، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، تلمسان، السنة الجامعية 2016/2015.

- بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018/2017.

- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 2014/03/15.

- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة وهران 2، السنة الجامعية 2016/2015.

- صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، 2018/2017.

- كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2018/2017.

- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2011.

• رسائل الماجستير:

- إبتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، السنة الجامعية 2012-2011.

- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد

تلمسان، السنة الجامعية 2016/2015.

- ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2007/2006.

- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.

- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، نوقشت يوم 2006/11/04.

4. المقالات:

- أوكيل نبيل، شهادة الحياة كآلية لحماية الحياة في ظل نظام الشهر الشخصي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر العولمة والقانون الوطني، جامعة تيزي وزو، المجلد 07، العدد 02، سنة 2020.

- بلقاسم بواشري، دفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسووحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 03، ديسمبر 2016.

- زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 04، ديسمبر 2016.

- شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم دفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، العدد الثامن.

- الطاهر بريك، دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، التواصل في الإدارة والاقتصاد والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد 24، العدد 02، أوت 2018.

- عزيزية حنان، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 06، جوان 2017.
- فيلالي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 37، العدد 02.

- كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري 1، قسنطينة، عدد 52، المجلد ب.

5. المداخلات:

- بونشادة حورية، شهادة الحياة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، الجزائر، 2015/04/02.

جدول المحتويات

شكر وتقدير

مقدمة

خطة البحث

6 الفصل الأول: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي

7 المبحث الأول: شهادة الحيابة

8 المطلب الأول: الإجراءات المقررة قانونا للحصول على شهادة الحيابة

9 الفرع الأول: شروط الاستفادة من شهادة الحيابة

9 أولا: الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيابة

9 01- شهادة الحيابة تخص الأملاك العقارية الخاصة غير المبنية

10 02- يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة

11 03- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة

12 ثانيا: ضرورة تحقق الحيابة القانونية الصحيحة

12 01- شهادة الحيابة يجب أن تراعي الشروط العامة للحيابة

13 02- قصر أجل سنة في إعداد شهادة الحيابة

14 الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة

19 المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها شهادة الحيابة

19 الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

19 أولا: القاضي العقاري:

20 ثانيا: القاضي الجزائي:

20 01- جنحة الحصول على شهادة حيابة باستعمال الطرق الاحتمالية:

21 02- جنحة التعدي على الحيابة العقارية

22 الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

22 01- الطعن بالإلغاء:

22 02- إلغاء إجراءات الشهر:

23 المبحث الثاني: التحقيق العقاري وفقا للقانون رقم: 07-02

23 المطلب الأول: الإطار القانوني للتحقيق العقاري

23 الفرع الأول: شروط ومجال تطبيق التحقيق العقاري

24 أولا: الشروط الخاصة بالعقار:

24 01- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة

24 02- أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01

25 03- يجب أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة

25 ثانيا: الشروط الخاصة بالحيابة

26 01- ضرورة مراعاة قواعد الحيابة القانونية الصحيحة للإعتراف بالملكية

26 02- ضرورة استكمال مدة الحيابة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية

27 الفرع الثاني: إجراءات معاينة حق الملكية العقارية الخاصة

27 أولا: فتح التحقيق العقاري

28 01- طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا

29 02- طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له ملكية محرر قبل 1961/03/01

30 ثانيا: معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري

30 01- إجراء التحقيق العقاري للحائز بدون سند

32 02- إجراء التحقيق العقاري لحائز بيده سند ملكية محرر قبل: 1961/03/01

35 ثالثا: نتائج التحقيق العقاري

- 36 01- الاعتراضات والاحتجاجات
- 37 أ- تقييد الاعتراضات أو الاحتجاجات
- 38 ب- الانتقال إلى المعاينة
- 38 ج- الصلح
- 39 02- المحضر النهائي وتسليم سند الملكية
- 40 المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري
- 40 الفرع الأول: المنازعات التي يؤول اختصاصها للقضاء العادي
- 41 أولاً: منازعات الطعن في مشروعية الحيابة المتعلقة بالتحقيق العقاري
- 42 ثانياً: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
- 42 الفرع الثاني: المنازعات التي يؤول اختصاصها للقضاء الإداري
- 42 أولاً: المنازعات المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري
- 43 ثانياً: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري
- 44 ثالثاً: الطعن بإلغاء مقرر تسليم سند الملكية على أساس التحقيق العقاري

45 خلاصة الفصل الأول:

46 الفصل الثاني: تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر العيني

47 المبحث الأول: مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

- 47 المطلب الأول: إعداد مسح الأراضي العام
- 48 الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية والإدارية
- 48 أولاً: الإجراءات التحضيرية
- 48 01- جمع الوثائق
- 48 02- عملية التصوير الجوي
- 49 03- تجزئة الإقليم البلدي
- 49 ثانياً: الإجراءات الإدارية
- 49 01- قرار افتتاح عملية المسح
- 50 02- إنشاء لجنة المسح
- 52 الفرع الثاني: الأعمال الميدانية والختامية
- 52 أولاً: الأعمال الميدانية
- 52 01- معاينة أصحاب الحقوق
- 53 02- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار
- 53 أ- معاينة حق الملكية بوجود سند
- 55 ب- معاينة حق الملكية في غياب السند
- 56 ثانياً: الأعمال الختامية
- 56 01- إعداد وثائق المسح
- 56 02- إيداع وثائق المسح لدى البلدية
- 58 المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري
- 58 الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري
- 58 أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
- 58 01- رفض الإيداع
- 59 02- قبول الإيداع
- 60 ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة
- 61 01- أنواع الترقيم
- 61 أ- الترقيم النهائي:
- 62 ب- الترقيم المؤقت:
- 64 02- الاحتجاجات والاعتراضات
- 64 03- محاولة الصلح

64	أ- نجاح محاولات الصلح
65	ب- فشل محاولات الصلح
66	الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري
66	01- تعريف الدفتر العقاري
66	02- مضمون الدفتر العقاري
68	03- إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك
68	أ- إعداد الدفتر العقاري
68	ب- تسليم الدفتر العقاري للمالك
71	المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها نظام الشهر العيني
71	المطلب الأول: المنازعات التي تثيرها أشغال المسح
71	الفرع الأول: التنازع على الحدود
73	الفرع الثاني: المنازعة التي تثيرها الفوارق في المساحة
75	المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية تأسيس السجل العقاري
75	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
76	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
76	أولاً: منازعات الترقيم العقاري أمام القاضي الإداري
79	ثانياً: المنازعات المتعلقة بحساب العقارات غير المطالب بها
80	ثالثاً: المنازعات الناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري
82	خلاصة الفصل الثاني:
83	الخاتمة
86	الملخص
87	Summary
88	قائمة المصادر والمراجع:
95	جدول المحتويات