

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل . م . د) في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

أ/د. صبايحي ربيعة

إعداد الطالب:

أوكيد نبيل

لجنة المناقشة:

أ/د. إقلولي ولد رابح صافية، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... رئيسة

أ/د. صبايحي ربيعة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... مشرفة ومقررة

أ/د. مصطفى عايدة، أستاذة، جامعة لونيسي علي، البليدة،..... ممتحنة

أ/د. محمودي عبد العزيز، أستاذ، جامعة لونيسي علي، البليدة،..... ممتحنا

أ/د. حمليل نورة، أستاذة محاضرة أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2021/09/23

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقال:

>> إني رأيت أنه لا يكتب
إنسان كتاباً في يومه إلا وقال في
غده، لو غير هذا لكان أحسن،
ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو
قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك
هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم
الكبر، وهو دليل على إستيلاء
النقص على جملة البشر <<

الأصفهاني.

إهداء



أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا:

- إلى الغائب الحاضر إلى روح جدّي الطاهرة رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.
- إلى الغائبة الحاضرة إلى روح جدّتي الطاهرة رحمها الله وأسكنها فسيح جنانها.
- إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، إلى من سهرت الليالي لأجلي، إلى من كانت لي سندا بدعواتها، إلى أمي أطال الله في عمرها.
- إلى من كان لي سندا في الحياة، إلى من عبّد لي طريق العلم بكل الوسائل، إلى مثال التّضحية، إلى أبي أطال الله في عمره.
- إلى أخي سندي، الذي كان دائما إلى جانبي، وكان لي عوناً في مساري الدّراسي حفظه الله.
- إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في سبيل إنجاز هذا العمل المتواضع.

هنّيل.

كلمة شكر



➤ أشكر الله سبحانه وتعالى، بداية ونهاية، فهو الذي قال في محكم تنزيله:

<< لئن شكرتم لأزيدنكم >>، فأقول: اللهم أنعمت فزد.

➤ كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذتي المشرفة: أ/د صبايحي ربيعة التي أشرفت على هذا العمل، مع حرصها الشديد في تقديم النصائح والإرشادات طوال مسار بحثي، كل هذا في سبيل إنجاز هذه الأطروحة فجازاها الله عني كل خير.

➤ كما أتقدم بالشكر الخالص والتقدير إلى جميع أستاذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري، وكذلك جميع موظفي مكتبة الكلية، وكل من قدم لي يد العون من: الزملاء الطلبة، والأصدقاء، والأقارب في سبيل إعداد هذا البحث العلمي المتواضع.

كهنيل.

قائمة أهم المختصرات

ج. ر:.....الجريدة الرسمية.

ص ص:.....من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم.

ص:.....الصفحة رقم.

ط:.....الطبعة.

د . س . ن:.....دون سنة النشر.

د . ب . ن:.....دون بلد النشر.

Liste des abréviations principales

P:.....page.

P, P:.....de la page a la page.

S. M. E:.....sans maison d'édition.

S. N. E:.....sans numéro d'édition.

مقدمة

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

يعتبر العقار ثروة إقتصادية هامة وعامل أساسي في تحقيق مختلف المشاريع التنموية التي تساهم في دعم وتفعيل الإقتصاد الوطني في كل دولة، إضافة إلى كونه يساهم بمختلف أصنافه في جلب رؤوس الأموال وطنية كانت أم أجنبية.

تعدّ الملكية العقارية بمختلف أنواعها من أهم صور الرّخاء في المجتمع الجزائري وسائر المجتمعات الأخرى، فكانت بمثابة الشغل الشاغل للمواطن خاصة أثناء فترة الإستعمار الفرنسي للجزائر، فأصبحت بالتّالي الأرض تقاس بالعرض فيقاس من فرط في أرضه على أنّه قد فرط في عرضه.

إقترنت الملكية العقارية بوجود الإنسان منذ أقدم العصور، ونظرا لما تحقّقه له من طمأنينة وإستقرار نفسي أصبح يبذل قصارى جهده عبر مختلف الظروف التي تواجهه من أجل الحصول على الكسب وتوسيع ملكيته والحفاظ عليها والعمل على حمايتها بشتى الطرق المتاحة لذلك⁽¹⁾، لكونها تعتبر حقّا من الحقوق الأساسية المضمونة له دستوريا، ومن ثمّ حظيت بإهتمام جلّ التشريعات العالمية التي سعت من أجل تنظيمها وضبطها لكونها ترتبط إرتباطا وثيقا بالنظام الإقتصادي والضريبي السائد في كل دولة⁽²⁾.

إعترفت جلّ الدساتير العالمية والتشريعات الوضعية بحق الملكية العقارية وإتفقت على حمايته بالشكل الذي يسمح لصاحبها التمتع بالعقار وإستغلاله والتصرف فيه تبعا لمصالحه وفي الحدود التي يسمح بها القانون، لذلك إهتمت معظم التشريعات المقارنة عبر كلّ العصور المتعاقبة على إنشاء ووضع نظم عقارية متكاملة، تخضع للتّحيين والتّطوير بإستمرار من أجل ضمان إستقرار الملكية في يد الملاك والحائزين للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والإستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على السواء.

إزداد إهتمام الأفراد بالملكية العقارية وبالأرض لإعتبارها أساسا للثروة والغنى ومصدرا للرزق، غير أنّ التنافس على توسيع نطاق الملكية أدّى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، ومن أجل ضمان إسترجاع الأمن والإستقرار

1 – COMBY Joseph,++ « sécuriser la propriété foncière sans cadastre », Mai 2007, consulté sur le site suivant: www.Comby-foncier.com, consulté le: 07/12/2020 à 22h00, p1.

2 - JEAN-JACQUES Martel, La valeur vénale ou Locative des Biens, Droit Immobiliers ou Droit Sociaux: une Conception Juridique pour une Concrétisation Economique, Thèse de Doctorat en Droit, spécialité: Droit Public, Université de Lille 2, France, 2016, p 274.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

في المجتمع ووضع حدّ للإعتداءات، إستوجب الأمر تحديد وتعيين حدود ومعالم ممتلكات الأشخاص والأفراد ووضع قواعد قانونية تنظّم كلّ التصرّفات التي يكون محلّها أراضي أو عقارات مع القيام بتحديد ملاك هذه العقارات.

يتوقّف تحقيق الأهداف المتقدّم ذكرها على جعل تصرّفات الأفراد تتمّ بصورة علنية بشكل لا يقبل التّغيير أو الإنكار، الأمر الذي حتّم على الأفراد إحترام الشّكليات في التصرّفات والعقود التي تتم فيما بينهم وفق صورة محدّدة يعلم بها الناس ليكونوا على بيّنة من أمرها وعلى علم بأثرها، وإن كان من السّهل إعلام الناس بالتصرّفات الواقعة على المنقولات عن طريق الحياة، إلّا أنّه لم يكن من السّهل معرفة الوضعية القانونية للعقارات، ولذلك بات من الضروري إعلامهم عن طريق وسائل أخرى تتمثل في الشهر العقاري والمتمثّل في الإعلام بكل ما يقع على العقارات من تصرّفات.

ترتّب على تطوّر المجتمعات البشرية في شتى مجالات الحياة الإقتصادية، السياسية، والإجتماعية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري: يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي، أما الثاني سمي بنظام الشهر العيني، ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية لشخص معيّن أو أشخاص معيّنين تجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في سجلات معدّة لإطّلاع الكافة عليها فيكسب الحق المشهر على هذا الوجه قوّة ثبوتية مطلقة، الأمر الذي يكرّس لذوي الحقوق حقّ التصرف فيها بكلّ ثقة وطمأنينة.

ينفرد كلّ من أنظمة الشهر العقاري بمميّزات خاصة به، إذ يقوم نظام الشهر الشخصي أساسا على إعلان التصرّفات العقارية على حسب أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، والتي تفيد بأنّ الشخص هو محلّ إعتبار للتصرّفات العقارية، وعلى عكس ذلك يقتصر نظام الشهر العيني على البيانات المرتبطة بالعقار محلّ التصرف، و تتحكّم في هذا النظام خمسة مبادئ وتتمثل فيما يلي: مبدأ القوّة الثبوتية المطلقة، مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيّدة بالتقادم، ومبدأ القيد المطلق.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

لقد مرّت السياسة العقارية في الجزائر بتطوّرات مختلفة تحكّمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والإقتصادية، إذ ورثت الجزائر وضعية عقارية تحكّمت فيها طيلة عقود طويلة ترسانة من النصوص القانونية الفرنسية، والتي كانت في مجملها تسعى إلى تفتيت الملكية العقارية الجماعية ووضع الملكية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي.

في سنة 1873 صدر القانون المعروف بمشروع وارنيي "warnier"، والذي كان يهدف إلى فرنسة كاملة وشاملة للأراضي الجزائرية، إذ نصت المادة الأولى منه على ما يلي: "إنّ تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها، والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"، فتمّ بعدها الإنطلاق في إجراء تحقیقات عقارية أدّت إلى تأسيس سندات ملكية سلّمت إلى أصحابها في شكل مخططات وجداول إشهارية، غير أنّه سرعان ما تمّ إستبدال نظام التحقيق العقاري عبر المخططات والجداول الإشهارية وفقا لقانون فارني بالقانون المؤرخ في 16 فيفري 1879 والذي نصّ على إجراء تصفيات جزئية للأراضي سواء كانت أراضي ملك أو عرش، وسواء كانت تقوم بها الدولة أو الخواص، وعند الإنتهاء من عملية التّصفية وفي حالة عدم تقديم أيّ إعتراض أو في حالة رفضه قضائيا فيما يخص أراضي الملك الخاص أو بقرار إداري في أراضي العرش، يسلم سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة بعد إستكمال إجراءات البحث والمصادقة من طرف الحاكم العام بالجزائر، ويعدّ هذا السند نقطة إنطلاق الملكية المحقّقة فلا يمكن لأيّ سند فرنسي آخر أن يعارضه ولو كان سابقا عليه⁽¹⁾.

شكّلت الملكية العقارية في الجزائر بعد الإستقلال مباشرة الشّغل الشّاغل للدولة، وكان ذلك نتيجة الفوضى العقارية الموروثة أثناء فترة الإستعمار، إذ كانت تتميّز بغياب سندات الملكية لعدد كبير من العقارات والأملاك العقارية الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى حتى وإن وجدت هذه العقود والسندات بمختلف أنواعها، فإنّها إتّسمت في غالبيتها بالسّطحية وإنعدام الدّقة في تعيين العقارات، لأنّها كانت مقيدة بنظام إشھاري عقاري شخصي يعتمد على تعيين الأشخاص دون العقارات، فهو بالتّالي نظام عقاري تنقصه الدّقة والمصادقية.

1 - نقلا عن: فثيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 8.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

إستدعى الأمر إلى التّفكير في إيجاد حلول واقعية والبحث عن آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار لكي يتسنى للدولة بسط رقابتها على الأملاك والحقوق العينية العقارية، وكذا لإعطاء دفع قويّ وفَعّال للإستثمار المرتبط أساسا بوجود وعاء عقاري منظمّ.

حاولت بذلك الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية العقارية العامة والخاصة وتسوية الوضعية العقارية، وظهر ذلك جليّا بصدور الأمر رقم 75-74 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ كمرحلة إنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، إذ تمّ إعتباره الرّكيزة الأولى للشّروع في عمليات التطهير العقاري الشّاملة بما يضمنه من تأسيس السجل العقاري ومجموع البطاقات العقارية المكوّنة له، ويسمح عند إستكماله بتحديد وجرّد دقيق لمجموع الملكيات العقارية، بإعداد دفاتر عقارية تعكس الجانب القانوني والمادي للحقوق العينية العقارية.

بادر المشرع الجزائري إلى تعزيز الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالمرسومين التطبيقيين رقم 76-62 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾، والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، قصد الدّفع بعملية المسح العام للأراضي وتفعيلها، فشرعت بذلك الجزائر في تجسيد عملية المسح العام للأراضي بصفة تجريبية سنة 1977، وعمّمت بعد ذلك إبتداءً من 1979 في البداية على بلدية واحدة في كل ولاية بحوالي 31 ولاية آنذاك، لكنّه ومع نهاية سنة 1992 لوحظ بطء كبير في العملية، إذ أنّه وخلال مدة 15 سنة لم يتم مسح سوى 12% من المناطق الرّيفية من أصل 12 مليون هكتار المبرمجة للمسح العقاري، بينما في المناطق الحضرية لم يتمّ مسح سوى نسبة 1% من أصل 400 ألف هكتار المبرمجة في إطار عمليات المسح العام

1 - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

2 - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 26، صادر في 08 أبريل 1992.

3 - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980، ومرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

للأراضي وهي نسبة يمكن إعتبارها قليلة مما على ما كان يرتقب لها⁽¹⁾، فسرعان ما أدركت السلطات العمومية صعوبة تحقيق نتائج معتبرة، نظرا لصعوبة العملية في حد ذاتها، إضافة إلى قلة الإمكانات المادية والبشرية وحداثة التجربة في الجزائر بحكم صعوبة تضاريسها وتنوع طبيعة أراضيها، وهو ما جعل عملية المسح تسير بوتيرة بطيئة وبالتالي بات من الضروري التفكير في إستحداث آليات جديدة تكون موازية لعملية المسح العام للأراضي.

أصدر المشرع الجزائري بعد ذلك المرسوم رقم 83-352 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽²⁾، بغية تشجيع المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح للحصول بواسطة إجراءات بسيطة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقد الشهرة أمام الموثق، وذلك بالإعتماد على الحياة لما لها من أهمية بإعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، غير أنّ هذا الإجراء طرح عدّة إشكالات على الساحة العملية بسبب عدم دقته وعدم مصداقيته ليشمل كل الحالات.

جاء بعدها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾، الذي إستحدث شهادة الحياة كوسيلة أخرى من أجل إستكمال مشروع تطهير الملكية العقارية وتشخيصها، بتسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد الجديدة للحياة العقارية والمساهمة في تكوين السجل العقاري عند ضمان تسجيل وشهر هذا السند، والتصفية النهائية له بإستكمال أعمال المسح العام للأراضي.

أدت النقائص القانونية والتناقضات العملية التي شكّلتها العمل بعقد الشهرة، إضافة إلى محدودية العمل بشهادة الحياة كدليل إثبات قطعي من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة إلى التفكير في صياغة آلية أخرى تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي،

1 - بومدين مندي، " التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية"، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، مجلس الدولة، الجزائر، ليوم 2 أفريل 2015، ص 2.

2 - مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسنّ إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983. (ملغى).

3 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

وتجسّد ذلك من خلال سنّ المشرّع للقانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽¹⁾.

يهدف القانون رقم 02-07 إلى إختصار الوقت وإعطاء أهمية كبيرة للسند القانوني ومحاولة تنظيم الملكية العقارية بصفة عامة، وإتباع إجراءات الشهر بصفة خاصة مما يجعل جميع الآثار المترتبة على هذا الإجراء والتي يكون الأشخاص ومصلحة الشهر العقاري طرفاً فيها حجة في مواجهة كافة من خلال الآثار المترتبة عنه.

جاء قانون التحقيق العقاري ليحلّ محلّ عقد الشهرة وإنتزاع صلاحية الموثّقين وإعادتها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمثل في المديرية الولائية للحفظ العقاري، فهو إجراء إداري إختياري مبني على الطلب على أساس التقادم المكسب، كما أنه إجراء وجاهي وحضوري مختصر للوقت والآجال المطلوبة لإستكمال عملية المسح العام للأراضي، طالما أن مصالح المسح ستعتمد في عملها على التمثيل المادي والبياني والمعaine القانونية للأموال العقارية التي شملها إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07، وهذا ما يسهّل سير عملية المسح العام للأراضي، خاصة إذا علمنا أن عملية المسح تبقى الهدف الإستراتيجي للدولة وإتمامها لا يتمّ إلا بعد مرور عدّة سنوات.

بناء على ما تقدّم فإنّ الأهمية البالغة لموضوع التحقيق العقاري في التشريع الجزائري هو ما دفعني لدراسة هذا الموضوع، وأهمية هذا الأخير ترتبط بجملة من الإعتبارات التي تقع في صدارة الوضعية العقارية الجزائرية الغامضة والموروثة بعد الإستقلال والتي تميّزت بغياب السندات التي تحدّد أصل الملكية والمخططات المسحية لها والبحث عن الحلول لضبط سنداتها هذا من جهة، وكيفية التصدي لمشكل تأخّر عملية المسح العام للأراضي من جهة أخرى، الأمر الذي أدّى بالمشرع الجزائري إلى اللّجوء لإجراءات خاصة في إعداد سندات الملكية والمخططات النظامية والذي أصبح أمراً ضرورياً مرّة أخرى بحكم الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية لإنجاز المشاريع التّنموية كبناء المساكن، وإنشاء مناطق نشاط وممارسة النّشاط الفلاحي، ولا سيما عمليات تقديم قروض الرّهن العقاري.

1 - قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

مقدمة دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر

ما يجدر التذكير به هو أن وضعية الأراضي غير المسوَّحة تساهم بقدر كبير في تعطيل الوظيفة الرهنية للعقارات، إذ أنه وفي غياب سند الملكية يصبح الأمر صعباً جداً، مما يبيّن لنا أهميّة إجراء التحقيق العقاري في حلّ مشكل إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة، إذ أنّ للسندات المثبتة للملكية الخاصة أثر على السياسة العقارية والتنمية في البلاد، وبالتالي تتطلّب الحماية والنّقة وتوجب الإستقرار العقاري الدائم من أجل القيام بمشاريع تنموية دون مخاطرة خاصة وأنّ العقار في ظلّ الأزمة الرأهنة يشكلّ حلاًّ إذ أنّ مداخله هامّة للدولة، فإذا ما ضبطت قواعده بإحكام وطبّقت بطريقة صحيحة سيُشكّل الثروة الحقيقية لها.

يعتبر موضوع التحقيق العقاري من الموضوعات التي تثير إشكالات عملية في التّطبيق لكونه يمسّ بالملكية العقارية على إختلاف أنواعها، لذلك يستوجب الأمر لإنجاح الإجراء نوع من الشّفافية والوضوح من خلال التحقيق المباشر الذي يقوم به الأعوان المكلفون بذلك حتى يكون التحقيق العقاري صحيحاً ودقيقاً، ويكون السند المسلّم وفقه مطابقاً لأحكام القانون.

بناءً على كلّ ما تقدّم ذكره فإنّ إشكالية الأطروحة تمحورت حول ما يلي:

ما مدى كفاية آلية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في إطار مستجدّات المنظومة العقارية في الجزائر؟

إعتمدت في دراستي لموضوع التحقيق العقاري على المنهج التاريخي قصد التعرّف على أهم المراحل التّاريخية التي مرّ بها إجراء التحقيق العقاري، المسح العقاري، والملكية العقارية بصفة عامة في الجزائر، كما أنّني إستندت إلى المنهج الوصفي - التحليلي لتحديد مقوّمات وصفات التحقيق العقاري وعرض مفهومه، شروطه وإجراءاته، إضافة إلى الدّراسة القانونية لمختلف النّصوص القانونية، التّعليمات، والقرارات القضائيّة التي يستلزمها الموضوع.

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، تمّ تناول الموضوع وفق بابين: إذ تناولت الدّور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية (الباب الأول)، وكذا محدوديّة التحقيق العقاري في إنشاء سجلّ عيني عقاري (الباب الثاني).

الباب الأول:

الدور الإنشائي للتحقيق

العقاري في تثبيت سندات

الملكية العقارية

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ساهم الغموض القانوني المؤطر للأموال العقارية الذي كان سائدا خلال فترة الإستعمار الفرنسي للجزائر ما بين (1830-1962) إلى بروز بعض السلبيات المرتبطة أساسا بعدم وضوح الرؤية في مجال الضبط الحقيقي للعقار والملكيات العقارية الخاصة التابعة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وهذا راجع أساسا إلى البطء الشديد لعمليات مسح الأراضي العام، زد على ذلك تلك المساوئ الناتجة عن تطبيق مبدأ كسب الملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة للعقارات غير المسوَّحة.

يترتب لتحقيق الانتقال الإقتصادي في الجزائر تغيير نمط الملكية العقارية وتكريس مبدأ الإعتراف بالملكية الخاصة، على عكس ما ورد من أحكام دستورية سابقة في ظلّ النظام الإشتراكي والتي لم تكرّس الملكية الخاصة، بل كرّست الملكية العامة، هذا الانتقال أدّى إلى ظهور نزعة خاصّة للمشرّع الجزائري لإثبات الملكية العقارية لغرض تشجيع الإستثمار الإقتصادي ودعمه.

يؤدّي إستكمال عملية المسح العقاري للأراضي إلى ضمان تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر التراب الوطني بالرغم ممّا يستغرقه من وقت وإمكانات مادية وبشرية، وذلك بوصفه وسيلة لتكريس حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقية لعقارات الملاك والحائزين.

دفع هذا التأخر المعتبر لعمليات المسح العام للأراضي عبر كامل تراب الإقليم الوطني إلى عدم تحقيق هذا الهدف المرجو، إضافة إلى ذلك فإنّ تذبذب القوانين العقارية أدّت هي الأخرى إلى جعل عملية التطهير العقاري صعبة المنال، ودفعت إلى التفكير في إيجاد آليات موازية لعملية المسح العقاري تضمن تسليم الملاك عقود وسندات ملكية عقارية من أجل تطهير الملكية العقارية.

سنّ المشرّع الجزائري المرسوم رقم 83-352 الذي يسنّ إجراءات لإثبات التّقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمّن الإعتراف بالملكية، والذي أتاح للملاك والحائزين بدون سند في الأملاك العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العقاري بعد إمكانية اللّجوء إلى الموثّق لإعداد عقد الشهرة الذي يضمن لهم الإعتراف بالملكية العقارية الخاصة في آجال قصيرة وبناء على إجراءات بسيطة وغير معقّدة.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

كان العمل بعقد الشهرة كدليل إثبات للملكية العقارية في التشريع الجزائري تجربة صعبة التطبيق من الناحية العملية، وهو ما دفع بالمشروع إلى التفكير في المبادرة إلى سنّ القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

جاءت آلية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية كبديل لعقود الشهرة الملغاة والتي عرفت إنتشارا كبيرا في الفترة الممتدة ما بين (1989-2006)، وهذا ما يدفعنا لدراسة إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ومعرفة ما الجديد الذي جاء به المشروع من خلال هذه الإجراء ومدى مساهمته وفعاليته في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.

قصد التعمّق أكثر في دراسة إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07، نتناول تكريس التحقيق العقاري في التشريع الجزائري(الفصل الأول)، ثمّ نتطرّق إلى تنفيذ إجراء التحقيق العقاري والآثار النّاجمة عنه في التشريع الجزائري(الفصل الثاني).

الفصل الأول:

تكريس التحقيق العقاري في التشريع الجزائري.

دفع تطبيق عقد الشهرة كوسيلة موازية لعملية المسح العام للأراضي في إثبات الملكية العقارية الخاصة إلى ظهور مجموعة من التناقضات العملية والثغرات القانونية، لكونه إجراء كان يكرّس الإعتراف بالملكية بصفة سطحية بناء على تصريحات بسيطة دون الحاجة إلى تحقيق أو تحرّي في المسألة.

نظرا لمحدودية العمل بشهادة الحياة من جهة، وأمام غياب البديل من جهة أخرى، سعى المشرع الجزائري إلى التفكير في تجسيد آلية جديدة تقضي على عيوب وعراقيل الآليات السابقة المتمثلة في المسح العام للأراضي، عقد الشهرة، وشهادة الحياة، وهو الغرض الذي دفع به إلى وضع " آلية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري" كوسيلة تعويضية بهدف تنظيم الملكيات العقارية الخاصة وتطهيرها، وجعلها المشرع تتماشى بالتوازي مع عملية المسح العام للأراضي لإسراع وتفعيل هذه العملية. يعدّ موضوع التحقيق العقاري من المواضيع البالغة الأهمية، لذلك أولتها جلّ التشريعات الوضعية عناية خاصة سواء منها الموضوعية أو الإجرائية نظرا لما يترتب عليه من نتائج عملية هامة لكونه آلية تسمح بالحصول على سندات ملكية عقارية.

تقتضي دراسة إجراء معاينة حق الملكية العقارية في ظل القانون رقم 07-02 كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة البحث في مشكلة عدم ثبات الإطار القانوني له ومن ثمّ يجب البحث في التأصيل المزدوج للتحقيق العقاري في الجزائر (المبحث الأول)، ثم تحديد ضوابط تطبيق التحقيق العقاري في الجزائر (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

التأصيل المزدوج للتحقيق العقاري في الجزائر.

بهدف تطهير الوضعية العقارية للأموال غير الممسوحة، ولغرض تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات ملكية تثبت حقهم في الملكية بالدرجة الأولى، جاءت آلية التحقيق العقاري من أجل تكريس هذا الهدف، وذلك لرفع القيود وإزالة العراقيل وتذليل الصعوبات والحد من النزاعات، وبالتالي ضرورة وجود استقرار عقاري يضمن ما يسمى بالإئتمان العقاري بكل ما تدلّ عليه هذه الكلمة من معنى.

عمد المشرع الجزائري إلى اعتماد وسيلة التحقيق العقاري قصد حلّ إشكالات الوعاء العقاري في الجزائر، وتسهيل إثبات الحقوق العينية العقارية على الأراضي غير الممسوحة، غير أنّ إجراء التحقيق العقاري لم يكن وليد القانون رقم 07-02، بل كان معمولاً به قبل ذلك وبالتحديد أثناء وبعد المرحلة الإستعمارية.

قصد التعمّق أكثر في مسألة الطبيعة التأصيلية المزدوجة لإجراء التحقيق العقاري ندرس التأصيل التاريخي للتحقيق العقاري في الجزائر (المطلب الأول)، ثمّ التأصيل القانوني للتحقيق العقاري في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التأصيل التاريخي للتحقيق العقاري في الجزائر.

شهدت الأملاك العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي وبعد الإستقلال العديد من التحقيقات العقارية في شكل تشريعات تركت أثرها البالغ على الوضعية القانونية للأملاك العقارية إلى حدّ اليوم، وذلك على أساس أنّ المشرع الفرنسي اعتمد التحقيق العقاري في هذه الفترة لتحقيق أهداف إستيطانية بحتة من خلال سنّه لقوانين مختلفة والتي كان لها أثر في صياغة أحكام القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري.

في سبيل ذلك وقصد التعمّق أكثر في دراسة المراحل التاريخية لتطور التحقيق العقاري في الجزائر نتناول التحقيق العقاري في مرحلة الإستعمار الفرنسي للجزائر (الفرع الأول)، ثمّ نستعرض تطبيقات التحقيق العقاري في الجزائر المستقلّة (الفرع الثاني).

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الأول:

التحقيق العقاري في مرحلة الإستعمار الفرنسي للجزائر.

أخذ المشرع الفرنسي إبان الفترة الإستعمارية بإجراء التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية العقارية بناءً على ترسانة من نصوص قانونية مختلفة، ولأهداف إستيطانية بحتة، كما إعتد المشرع الجزائري على نصوص قانونية في المرحلة الممتدة بين (1962-2006)، ولقد إرتأينا من خلال دراستنا للتحقيق العقاري بمفهوم القانون رقم 07-02 التعرّض للتحقيق العقاري في مجمل القوانين السابقة له قبل صدور هذا القانون، ليس لأنّه يشكّل تطورا تاريخيا له أو تطورا لعمليات التحقيق العقاري عبر مختلف المراحل التاريخية للملكية العقارية في الجزائر، بل من أجل معرفة ما يميّز معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن التحقيق العقاري في القوانين السابقة له، وهل أعدت لنفس الهدف وهو إثبات الملكية العقارية الخاصة، ولعلّ من أبرز هذه القوانين نجد: قانون سيناتوس كونسيلت (أولا)، وقانون واريني (ثانيا)، وقانون التحقيقات الجزئية والكلية (ثالثا).

أولا- قانون سيناتوس كونسيلت:

صدر قانون: " سيناتوس كونسيلت" ⁽¹⁾ بمشورة مجلس الشيوخ الفرنسي بهدف التفريق بين أراضي الملك الخاص وأراضي العرش، ونصّ على توزيع الأراضي بين القبائل وتحويل حق الإستغلال إلى حق الملكية وتمّ من خلاله تجزئة بعض أراضي العرش إلى وحدات فردية تسهيلا لإجراء التصرفات القانونية عليها، وبهدف تسهيل عملية إنتقال الملكية من يد الجزائريين إلى يد المعمّرين، بمعنى أنّه يتمّ تقسيم الأراضي الخاضعة لنظام الملكية العروشية والمملوكة على الشياخ بين أفراد العرش والمتمتع أفرادها بحق الإستغلال، إلى تجزئتها لقطع أرضية فردية حتى يسهل إخضاعها للتداول عن طريق إجراء تصرفات قانونية عليها، ومن هنا تتلاشى القبضة المحكمة للعرش أو القبيلة. ⁽²⁾

1 - " سيناتوس كونسيلت": هي كلمة من لفظ SENTA وهو مصطلح يطلق على البرلمان وهو مشتق من كلمة SENATEUR اللاتينية ومعناها نائب البرلمان، أمّا سيناتوس كونسلت فهي تلك القرارات التي يصدرها السينا لتقوية القانون السلطاني، أو القرار المشيخي، أو الإستشارة البرلمانية. أنظر في هذا الصدد: أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014، ص 21.

2 - بن بوعيشة شهناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص ص 14 - 15.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يعتبر هذا القانون نقطة تحوّل بارزة في التشريع العقاري الإستعماري نظرا للنتائج المترتبة عليه، ويتألف من عدّة فصول يمكن تلخيص أهمّ ما جاء فيها في النقاط التالية:

النقطة الأولى: تعلن القبائل الجزائرية مالكة للأراضي التي تنتفع بها مهما كان سند ذلك، مع تثبيت كل أعمال التقسيم التي تمت في السابق بين الدولة والأهالي فيما يتعلّق بملكية الأرض.

النقطة الثانية: تتعلق بكيفية تطبيق قانون "سيناتوس كونسيلت".

النقطة الثالثة: تنصّ على أنّ القبائل المقيمة بهذه الأراضي ملزمة بدفع ما عليها من ضرائب ورسوم تجاه الدولة.

أما النقطة الرابعة: فتضمن الإحتفاظ بحقوق الدولة في ملكية أراضي البايلك وحقوق الأفراد في أراضي الملك، مع الإبقاء على الأحكام القانونية الأخرى التي جاء قانون "سيناتوس كونسيلت" والخاصة بنزع الملكية والحجز⁽¹⁾.

جاء قانون "سيناتوس كونسيلت" بأهداف عديدة ومتنوعة تتمثّل في ما يلي:

أهداف إجتماعية: تهدف إلى تفكيك الروابط العريقة التي تربط الفرد الجزائري بالجماعة كتلك الروابط التي حافظت عليها القبائل والأعراش عبر السنين، وإضعاف قبضة النظام العرشي أو القبلي والقضاء على نظامه ومكانته الإجتماعية، وهذا لما يشكل من خطر على المخططات الإستعمارية.

أهداف سياسية: تتمثّل في إخضاع هذا النمط من الملكية إلى السوق العقارية وتداول الأموال لتزويد خزينة المستعمر بالموارد المالية، بالإضافة إلى تدعيمه لقبضة المعمرين على الأملاك العقارية وهذا راجع إلى التوازن المختلّ بين الأهالي، الفقراء، والمعمرين من الناحية المادية، ومن ثمّ تمكين المستعمر من إحكام القبضة على الحياة العقارية عن طريق إخضاع الجزائريين للقانون الفرنسي.

هذا القانون يرجع في أغلبيته لفائدة المعمرين والإدارة الإستعمارية وفقا لنظام وتخطيط إستعماري من أجل الإستحواذ على العقار الجزائري⁽²⁾.

1 - حيمر صالح، " قانون سيناتوس كونسيلت 1863 حول الملكية العقارية في الجزائر قراءة تاريخية"، مجلة العصور، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، العدد 02 / 2012، جامعة وهران 1، ص ص 506 - 507.

2 - رجيمي نور الدين، " الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الإستعمارية الممتدة من (1830-1871)"، مجلة الموثق، الجزء الثاني، العدد 04 / 2001، الجزائر، ص 45.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

لخص الأستاذ: " عمر حمدي باشا" هدفين أساسيين لقانون " سيناتوس كونسيلت" وهما:

1 - هدف مادي: يتمثل في تسهيل عملية إنتقال الملكية العقارية إلى المعمّرين، مستغلة في ذلك الفارق الإقتصادي بينهم وبين الجزائريين من أجل ثراء المعمّرين.

2 - هدف إجتماعي سياسي: فمقتضاه القضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي يتميز به أفراد العرش، وهو ما جعل الجزائريين نتيجة إستقراهم بهذه الطريقة ينظمون العديد من المقاومات الشعبية للتصدي لذلك⁽¹⁾.

تميز تطبيق قانون " سيناتوس كونسيلت" بإجراءات مميزة إستهدفت الأراضي التي ينتفع منها الأهالي، ولم يتطرق إلى أراضي الملك إلا في حالة واحدة فقط وهي التي يسمح للأهالي في الإقليم العسكري بالتصرف في أملاكهم مما يسمح للمعمّرين بشرائها بحرية، وقد صدر أول مرسوم إمبراطوري في 23 ماي 1863 المتضمن لائحة الإدارة العامة المتعلقة بكيفية تطبيق هذا القانون، إذ نصّ على الإجراءات الأولية والتي تتمثل في إصدار مراسيم تحدّد القبائل التي ستخضع لإجراءات قانون " سيناتوس كونسيلت" وكيفية تبليغها، مع تحديد أراضي القبائل ثم تقسيمها على الدواوير.

تنتهي هذه الإجراءات بتأسيس الملكية الفردية وتحرير عقودها، ويتم المصادقة على تأسيس الملكية الفردية بناء على إقتراح من الحاكم العام وتقرير صادر عن وزير الحربية، ثم تقوم بعد ذلك مصلحة الضرائب بإصدار الدفتر العقاري الذي يضمن رقم الملكية وموضعها وتسميتها وبناءا عليه يتم تسليم عقود ملكية للأشخاص المعنيين⁽²⁾.

تتلخص أهمّ النتائج التي توصل إليها قانون " سيناتوس كونسيلت" في ما يلي:

1. إدخال نظام الملكية الفردية داخل أراضي القبائل.
2. تقنيت أراضي القبائل وتفكيك القبيلة.
3. إنشاء الدّوار: وهو وحدة إدارية حاول من خلالها المشرع الفرنسي أن يؤسّس نظاما شبيها بفرنسا.

4. تسهيل إنتقال أراضي الجزائريين إلى الأوروبيين .

تتمّ طبقا لقانون " سيناتوس كونسيلت" معاينة الملكية الفردية على أرض ذات ملكية خاصة أو تأسيسها على أرض ذات ملكية جماعية، مع تسليم سندات ملكية مطهّرة من

1 - حمدي باشا عمر، " أراضي العرش"، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد 2002/02، الجزائر، ص 14.

2 - أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 22.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

جميع الحقوق العينية السابقة التي تشكّل المنطلق الوحيد للملكية، وبذلك تواصل العمل بقانون "سيناتوس كونسيلت" من قبل المستعمر الفرنسي إلى غاية نهاية سنة 1870 فتم توقيف العمل بهذا القانون ليستبدل بعدها بقانون "وارنيي"⁽¹⁾.

ثانيا - قانون وارنيي:

صدر "قانون وارنيي"⁽²⁾، أو كما يدعى "قانون المعمّر"، أو "قانون الكولون" بالتوازي مع الشروع في تطبيق المرحلة الثانية من تحطيم نظام الملكية وعلاقات الإنتاج السائدة في الجزائر، قيام الجمهورية الفرنسية الثالثة التي أعلنت جهارا عدوانها على الجزائريين، وإعتبرت حقوق الأهالي تأتي بالدرجة الثانية عند تعارضها مع حقوق المعمّرين، وفي هذا الصدد صدر "قانون وارنيي" الذي يقضي بمحاربة الملكية الزراعية للجزائريين مهما كان شكل علاقة ملكيتها، وتمديد تطبيق المصادرة إلى الملكيات الخاصة.

تجدر الإشارة إلى أنّ تطبيق قانون 1873 المكمل بقانون 1887 معيب بكثرة الأحكام الجائرة والمضاربة وأعمال طرد الجزائريين من أراضيهم لعدم حيازتهم على عقود ملكية، أو لعدم وجود سند ملكية للأرض التي يحتلّها بإسم شخص آخر، إذ أنّه لا يسعى المستعمر الفرنسي وفق تشريعاته إلّا من أجل تشتيت وتفكيك الملكيات العقارية للجزائريين وتحويلها للمعمّرين⁽³⁾.

1 - فشييت محمد، مرجع سابق، ص 8.

2 - سمي هذا القانون بقانون: "وارنيي" نسبة إلى السيد: «Auguste Hurbert Warnier» المولود في 8 جانفي 1810 بروكرواناروان، وتوفي في 15 مارس 1875 بفرساي.

إشتغل كطبيب ورجل سياسة كان نائب بالجزائر في 1871، تعلّم الطب العسكري وعمل كمساعد جراح بوهراين بين الفترة الممتدة من (1834 - 1875)، وتعلّم اللّغة العربية من القبائل العربية التي تعامل معها وتقلّد عدّة مناصب إدارية حسّاسة منها:

- عضو اللّجنة العقارية بالجزائر.

ترك "وارنيي" بصمته في قانون 1873 الذي يحمل إسمه فيما يخص فرنسته للأراضي الإسلامية.

للتفصيل أكثر في هذا راجع: تيرس سعاد، "قراءة في أهمّ التشريعات العقارية الإستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر"، المجلة المغاربية للدراسات التاريخية والإجتماعية، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 1 / 2010، جامعة الجبالي ليايس، سيدي بلعباس، ص 144.

3 - فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 140.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

إنّ المشرع الفرنسي جاء بهذا القانون من أجل إخضاع الملكية العقارية والحقوق العقارية مهما كان أصحابها في الجزائر إلى القانون الفرنسي⁽¹⁾.

بالرجوع إلى نصوص هذا القانون نجد أنها أعدت لجان تحقيق ميدانية بموجب هذا القانون، فأجرت تحقيقات جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية في شكل مخططات وجداول إظهارية للأهالي المنتفعين بهذه الأراضي.

بناء على ذلك أصبحت الأراضي العرشية التي كانت طبقا للتشريع المعمول به قبل الاحتلال الفرنسي لا تباع ولا تشتري، حسب الأعراف المحلية فتحوّلت بذلك إلى ملكيات فردية خاصة.

أولكت وفقا لأحكام هذا القانون مهمة التحقيقات العقارية لمحافظون محققون وهم ضباط متقاعدين، متصرفين إداريين، موظفوا المياه والغابات وأملاك الدولة والضرائب المباشرة، وخبراء الأراضي والمحامين والقضاة والمعمرين البسطاء... الخ، وهم في أغلبهم يجهلون اللغة العربية، فيجب عليهم بذلك الاستعانة بمترجم في كل مرة، كما أنّ الإنتقادات التي جاءت حول كفاءتهم كثيرة، ولذا توجب على المشرع الفرنسي في القانون المؤرخ في 19 فيفري 1897 إنشاء مفتشي لجان من قبل الولاية، يقومون بمراقبة ومراجعة أعمال المحققين، وغالبا ما اتّسمت أعمالهم بأنها بطيئة بسبب المراقبة الشديدة، ويتمّ طبقا لهذا القانون إجراء تحقيقات جزئية بالاستعانة بمهندسين وخبراء بناء على طلب حائز أرض العرش⁽²⁾، فجاء قانون 1887 المعروف: " بسيناتوس كونسيلات الصغير " معدّلا لقانون واريني، ودخل حيّز التنفيذ في 28 أفريل 1887، وذلك بعد نشره في الجريدة الرسمية الفرنسية والكشف الرسمي عليه في الجزائر⁽³⁾، وهو الذي يطبّق على الملكيات الجماعية ويستند في موضوع إثبات الملكية على ثلاث طرق منصوص عليها وهي: الملكيات التي أنشئت بمقتضى عقد، الملكيات المقررة عقدا بفعل المشاهدة، والملكيات التي أنشئت بمجرد شهادة الموثّق أو شهادة إدارية.

1- SAINTE-MARIE Alain, « Législation Foncière et Société Rurale, L'application de la Loi du 26 juillet 1873 dans les Douars de l'Algérois », Revue Etudes Rurales, Ecole pratique des hautes études, Numéro 57/ 1975, France, P 62.

2 - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 86.

3 - بليل محمد، " التشريع العقاري الإستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر القطاع الوهراني نموذجاً"، مجلة العصور، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، المجلد 9، العدد 2/ 2010، جامعة وهران 1، ص 129.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أعاق قانون " وارنيي " بشكل ملحوظ عمليات الإستيلاء على أراضي جديدة، ومن ثم مباشرة بادر المشرع الفرنسي إلى إصدار القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 والخاص بالتحقيقات الجزئية والكلية⁽¹⁾.

ثالثا - قانون التحقيقات الجزئية والكلية:

جاء هذا القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 والمتعلق بالتحقيقات الجزئية والكلية مكملا لقانون 1887 المسمى بقانون: " سيناتوس كونسيلت الصغير"، وتضمن قانون التحقيقات الجزئية والكلية في محتواه إعادة إستعمال القواعد القانونية السابقة ليدخل عليها بعض التعديلات التشريعية اللازمة.

إذا كان دور قانون 18 أبريل 1887 هو القيام بعمليات تحديد الأراضي وتكوين الدواوير، فإن دور قانون 16 فيفري 1897 المعدل والمتمم بقانون 4 أوت 1926 تمثل في التحقيق في المرحلة الثالثة المتمثلة في تكوين الملكية الخاصة وإلغاء إجراءات التحقيق الشاملة المتعلقة بتحديد هذه الأخيرة وإعادة العمل بالتحقيقات الجزئية⁽²⁾.

صدر القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 المتعلق بالتحقيقات الجزئية والكلية لإكمال المرحلة الثالثة من عملية التصفية والمتمثلة في تكوين الملكية الخاصة المجزأة في الدواوير، وذلك عن طريق إجراء تحقيقات جزئية من قبل الدولة أو الخواص⁽³⁾، والتي تمس كافة العقارات مهما كان نوعها عرشية أو ملكية، وفي حال الإنتهاء من عملية التحقيق دون وجود إعتراضات، أو في حالة رفضها من قبل العدالة فيما يتعلق بأراضي الملك، أو بقرار إداري فيما يخص أراضي العرش، تقوم مصلحة أملاك الدولة بتسليم سند للمعني يدعى: " بعقد الصفاء"، مصادق عليه من طرف الحاكم العام للجزائر ويكون خاضعا للقانون الفرنسي،

1 - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 11.

2 - DJEBARI Youcef, La France en Algérie, Bilans et Controverses, la Genèse d'un Capitalisme d'Etat Colonial, Volume 1, Office des publications universitaires, Alger, 1995, P 99.

3 - التحقيق الجزئي: " هو عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية أثناء تواجدها في الجزائر، بناء على طلب من حائز أرض العرش بهدف التحقق من حيازته لهذه الأرض لمدة طويلة والتي تخوله حق تملكها بوضع اليد، ويسلم له على إثر ذلك سند ملكية في حالة ثبوت ذلك، فتتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة".

راجع في ذلك الصدد: بن بوعيشة شهنيز، مرجع سابق، ص 19.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

فيشكّل من ثمّ نقطة إنطلاق للملكية الحقيقية، وهذا لكونه يصفّي وضعية العقار من جميع الحقوق والأعباء التي يثقل بها العقار المعني⁽¹⁾.

تترتّب بذلك العديد من الآثار القانونية قبل وبعد تسليم سند الملكية، فقبل تسليم سند الملكية يمكن للحائز التصرف في أرض العرش محلّ التحقيق بموجب عقد بيع واقف على شرط مع الإيجار، والمشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محلّ المعاملة إلاّ بعد إستكمال إجراءات البحث الخاصة بالتّملك، إضافة إلى توقيع سند الملكية من الحاكم العام بالجزائر، وإلى حين ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقّه في الإستغلال على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدّد إلى غاية تحرير سند الملكية والتوقيع عليه من قبل الحاكم العام وذلك مقابل دفع مبلغ معيّن متّفق عليه⁽²⁾.

أما بخصوص المعاملات التي تتمّ على أراضي العرش فكانت تحرر بشأنها عقود على يد الموثّقين والقضاة الشرعيين، مرتكزة بذلك على محتويات قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 4 أوت 1926 وذلك تحت عنوان: " بيع واقف مع شرط على الإيجار".

فالمشتري لا يمكن أن يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محلّ المعاملة إلاّ بعد إستكمال إجراءات البحث الخاصة بالتّملك، وإلى غاية تنازل البائع للمشتري عن حقّه في الإستغلال على وجه الإيجار الدائم إلى غاية الحصول على سند الملكية بعد البحث، وذلك مقابل دفع مبلغ معيّن متّفق عليه.

بإتّباع هذه الطريقة قامت الإدارة الحاكمة آنذاك بتحويل عدّة أراضي من نوع عرش إلى أراضي من نوع الملك الخاص، وبقي قانون 16 فيفري 1897 ساري المفعول إلى غاية مرحلة ما بعد الإستقلال⁽³⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ فرنسا رحلت وخلفت وراءها العديد من الحالات التي لم تسلّم فيها عقود نهائية، فمن يشتري أرض العرش محلّ التحقيق يبقى حائزا لعقد بيع " واقف على شرط مع الإيجار" مع إستحالة حصوله على عقد نهائي، لأن الحكومة الفرنسية المختصة بتسليم

1 - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 16 - 17.

2 - يوسفات علي هاشم، " قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر التحقيق العقاري وعقد الشهرة نموذجا"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 9 / 2018، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 116.

3 - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 138.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

مثل هذه العقود قد رحلت، وبالتالي فغالبا ما يرفع أمثال هذا الحائز دعاوى أمام القضاء لتثبيت ملكيتهم على أراضي العرش، مستنديين على عقود بيع الواقعة على شرط كدليل إثبات⁽¹⁾، وبالتالي في هذه الحالة غالبا ما يقوم حائزو أراضي العرش بتقديم نوعين من السندات بهدف تدعيم إعتراضاتهم وهي كالتالي:

أ- سندات محررة على إثر التحقيق الجزئي غير مصادق عليها من طرف الحاكم العام.

ب - " عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار " ونتيجة لعدم إكمال الإجراءات لم تتحول إلى سندات ملكية تامة.

في هاتين الحالتين تسجل الفرقة التقنية وبناءا على مخطط مجلس الشيوخ المحدد بموجب قانون " سيناتوس كونسيلت " ضمن بطاقات التحقيق أنها أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ولا تكثرث لإعتراضاتهم، لأن السندات التي بحوزتهم ليست نهائية، وبالتالي لا يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، وقد يحاول هؤلاء تقديم إحتجاجاتهم مرة أخرى في شكل كتابي أمام لجان المسح، وبطبيعة الحال سوف يكون لها نفس موقف الفرق التقنية إستنادا إلى مخططات مجلس الشيوخ⁽²⁾.

جاء بعد ذلك القانون المؤرخ في 4 أوت 1926 ليعدّل ويمتتم قانون 16 فيفري 1897، والذي سنت بموجبه الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي وهو نوع من التحقيق الذي يملك نفس آثار التحقيق الجزئي، فالحكومة الفرنسية تباشر التحقيق الإجمالي بمحض إرادتها، وكأنّه إجراء إجباري وذلك لتحقيق أقصى النتائج للقضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش، وتسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين كما جعل عبئ إثبات البيّنة على عاتق المعارض، أي قلب عبئ الإثبات على المعارض بدلا من حائز العقار، فأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة ولا تسلّم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائيا⁽³⁾.

لجأت الحكومة الفرنسية إلى إصدار قانون 4 أوت 1926 عندما لم تحقّ عمليات التحقيق الجزئي هدفها في تحويل طبيعة الأراضي العرش إلى ملكية خاصة، وذلك بسبب عدم تقدّم أهالي الأراضي بطلبات التحقيق الجزئي نتيجة فقرهم، ومن هنا أصبحت الحكومة

1 - أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 38.

2 - يوسفات علي هاشم، مرجع سابق، ص ص 116 - 117.

3 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة بأخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 102.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرنسية تباشر من تلقاء نفسها التحقيق الإجمالي في الأراضي التي لم تخضع للتحقيق الجزئي وهذا بهدف الإستيطان⁽¹⁾، وهو يشبه التحقيق الجزئي من حيث الآثار ويختلف عنه من حيث الإجراءات والطابع الإجباري كالاتي:

1 - تقوم بالتحقيق الإجمالي الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزوها بطلبات تحقيق جزئي، وذلك عندما لم تحقق عمليات التحقيق الجزئي هدفها في تحويل طبيعة أراضي العرش إلى ملكية خاصة.

2 - يشمل التحقيق الإجمالي العديد من أراضي العرش في نفس الوقت، إذ تختار الحكومة الفرنسية دوار معين، وتقوم بالتحقيقات ويشبه إلى حد ما عمليات المسح الإجباري مع الفرق في الآثار، فالتحقيق الإجمالي يحول طبيعة الأرض من عرش إلى أرض ملكية خاصة، أما المسح فيحدد الطبيعة القانونية للأرض دون تغييرها فتبقى أراضي العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن حائزي أراضي العرش محل التحقيق الإجمالي، يمكن لهم التنازل عن الأرض أمام الموثقين أو القضاة الشرعيين في ذلك الوقت مقابل الثمن المحدد حسب الإتفاق في صورة بيع " واقف على شرط مع الإيجار"⁽³⁾.

يعتبر حائزي سندات التحقيق الإجمالي والمصادق عليها من قبل الحاكم العام مالكين شرعيين لأراضيهم محل التحقيق، كما أن أراضيهم لا تعدّ أراضي عرش نتيجة تحولها على أراضي ملكية خاصة إثر هذه التحقيقات، وفي حالة إعتراض حائزي سندات التحقيق الإجمالي سواء غير المصادق عليها، أو التي تثبت " البيع الواقف على شرط مع الإيجار" أمام الفرق التقنية المكلفة بمهمة التحقيق الميداني، فما على هذه الأخيرة سوى تجاهل الإحتجاج وتسجيل الأراضي محل الإعتراض في بطاقات التحقيق العقاري كملك من الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بعد التأكد من أنها ذات طبيعة عرش إستناداً إلى مخططات مجلس الشيوخ التي بحوزتها.

1 - يقصد بالتحقيق الإجمالي: " ذلك الإجراء الإجباري فيما يخص الأراضي العرشية، تهدف من ورائه إلى القضاء على الطابع الجماعي الذي تميّزت به هذه الأراضي، وبذلك تعمل على تسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين".

أنظر في هذا الصدد: بن بوعيشة شهنار، مرجع سابق، ص 22.

2 - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 139.

3 - يوسفات علي هاشم، مرجع سابق، ص 117.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

قد لا يقتنع هؤلاء المعترضون بنتيجة التحقيق الميداني فيقدمون احتجاجاتهم أمام لجان المسح، وبناء على مخطط مجلس الشيوخ ترفض بدورها الإحتجاج وتبقى بذلك الأرض محل الإحتجاج تابعة للأمالك الوطنية⁽¹⁾.

بلغ عدد التحقيقات الإجمالية في الأراضي من نوع الملك المسماة عرش 31 هكتار، وكانت مساحة أراضي العرش آنذاك تقدّر ب 31.387 هكتار، أما أراضي الدومين العام فبلغت مساحتها 1.053 هكتار، بينما أراضي دومين الدولة قدرّت ب 1.594 هكتار، ولقد قدّرت المساحة الإجمالية ب 37.871 هكتار⁽²⁾.

الفرع الثاني:

تطبيقات التحقيق العقاري في الجزائر المستقلة.

عرف التشريع العقاري في الجزائر بعد الإستقلال إستمرارا في العمل بالقوانين الفرنسية عن طريق تطبيق إجراء التحقيق العقاري من خلال قوانين عديدة تعتمد في مضمونها على القوانين الفرنسية لا سيما قبل صدور القانون رقم 07-02، ولكن في البحث يتم التركيز على تحديد مجالات تطبيق التحقيق العقاري على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة (أولا)، وكذلك تطبيق التحقيق العقاري على آلية عقد الشهرة (ثانيا).

أولا- تطبيق التحقيق العقاري على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة:

إستحدث المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية⁽³⁾، ولقد تضمن هذا الأمر إجراءات التحقيق العقاري في الملكية العقارية على الأراضي الزراعية، أو تلك المعدة للزراعة لهدف تنفيذ تدابير الثورة الزراعية، إذ يتعيّن على كلّ مستغلّ للأراضي الزراعية أو تلك المعدة للزراعة بدون سند أن يقدّم تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الموسع خلال 30 يوما من تاريخ الشروع في هذه العمليات في البلدية المعنية، وذلك أثناء إحصاء الأراضي من قبل

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 68.

2 - BRAHITI Ali, Le Régime Foncier et domanial en Algérie, Évolution et diapositif actuel, Édition Pratique, Alger, 2013, P 30.

3 - أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

اللجنة التقنية للبلدية المختصة لتنتهي بتسليم شهادات الملكية للملاك الحائزين⁽¹⁾، وهو ما أكدته أحكام المادة 77 من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية⁽²⁾.

نصت المادة 14 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽³⁾ على ما يلي: " لكي يتسنى التحقيق في تصريحات كل واطع يدّ على أرض وتحديد ملاكها الحقيقيين، يجب على من يهّمهم الأمر أن يقدّموا قبل القيام بالتحقيق المنصوص عليه في المقطع 2 من المادة 77 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1301 الموافق 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع، المستندات التالية:

- الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرّح.

- الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ينوي المصرّح الإحتجاج بها".

يجب على كل واطع يدّ على أرض خاصة زراعية أو معدّة للزراعة أن يتقدّم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب مرفوق بملف يحتوي على الأوراق والشهادات المكتوبة والجبائية التي تدعم المستغلّ في تملكه، والتي تؤدي مباشرة إلى تحقيق ميداني من قبل

1 - إنّ عمليات التحقيق العقاري المعلن عنها بموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية لم تكن تستهدف حقيقة عمليات المسح العام للأراضي أو تسليم الملاك شهادات الملكية بقدر ما كانت تهدف إلى إصدار قرارات التأميم ودمج الأراضي الفلاحية غير المستغلة، أو لتلك المساحات الزائدة عن الحدود المسموحة للإملاك قصد إدخالها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

راجع في ذلك: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة 02، الجزائر، 2010، ص 36.

2 - تنص المادة 77 من أمر رقم 71-73 على ما يلي: " يتعيّن على كل مستغلّ لأرض خاصة زراعية أو معدّة للزراعة، في أية بلدية داخلية في ناحية تطبّق فيها الثورة الزراعية، ولا تكون تلك الأرض تابعة لأراضي العرش، وتكون ملكيته لها غير ثابتة أو غير محقّقة بوثيقة، أن يصرّح عن هذه الأرض لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع ضمن مهلة ثلاثين يوما من تاريخ الشروع في عمليات الثورة الزراعية في البلدية المعنية، وذلك أثناء عمليات إحصاء الأراضي مع بيان الصفة التي يقوم بموجبها بالإستغلال.

وينبغي على المجلس الشعبي البلدي الموسع، أن يشرع فوراً وبطريق التحقيق، في تدقيق التصريحات الصادرة عن كلّ مستغلّ وتعيين المالك الحقيقي للأرض المعنية بالنسبة لكلّ حالة".

3 - مرسوم رقم 73-32، مؤرخ في 5 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، صادر في 20 فيفري 1973.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

اللجنة التقنية للبلدية التي تعمل على جمع المعلومات من الملاك المجاورين وكل شخص آخر يساعد على تحديد صاحب الأرض الحقيقي⁽¹⁾.

إذا نتج عن التحقيق الميداني أنّ الأرض الفلاحية من نوع الملك الخاص ولا يمتلك صاحبها سند يعترف له بالتملك بناء على أحكام الحياة والتقدم المكسب عند إثبات مدته بسبعة عشرة سنة على الأقل السابقة لتاريخ 1 نوفمبر 1971 الذي يعتبر تاريخ دخول الأمر رقم 71-73 حيّز التنفيذ⁽²⁾، إلا أنه ما جرى عليه العرف هو عدم إحترام هذه المدة⁽³⁾.

بعد تكوين الملف الكامل يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي الموسع اللجنة التقنية للبلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر رقم 71-73، وذلك بجمع كلّ المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية، والتعرّف على كلّ من يدّعي حقاً أو عبئاً مثقل لهذه الأرض بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي، وأنّ هذه الأخيرة تخرج عن أراضي العرش وأراضي الوقف، أو الأراضي الفلاحية العمومية، أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي بمفهوم المواد 03 و04 و05 من المرسوم رقم 73-32⁽⁴⁾.

بعد إنتهاء اللجنة من التحقيق تحرّر محضر مؤقّت يتضمّن ما قامت به وما توصّلت إليه، ويودع بمقرّ المجلس الشعبي البلدي الموسع لمدة 15 يوماً للإطلاع عليه من قبل الجمهور لإبداء إعتراضاتهم إن وجدت بسجلّ معدّ ومخصّص لهذا الغرض، وعند إنقضاء مدّة 15 يوم من تعليق المحضر المؤقّت وفي مهلة 08 أيام الموالية تفتتح اللجنة التقنية للبلدية التي حرّرت المحضر المؤقّت تحقيقاً جديداً وتحرّر به محضراً نهائياً، على أن تسجّل فيه الطلبات التي قدّمت في الوقت المناسب وتبدي رأيها المعل بشأن ذلك، كما تشير من

1 - بن بوعيشة شهنّاز، مرجع سابق، ص 27.

2 - أنظر نص المادة 16 من مرسوم 73-32، مرجع سابق.

3 - لأنّها لا تتطابق مع مدّة التقدم المنصوص عليها في القانون المدني والمحدّدة ب 15 سنة، ومن هنا فنحن بصدد إحتمالين:

- إمّا أنّنا: نحفظ بمدّة 17 سنة على أساس أن الخاص يقيد العام.

- أو الإحتمال الثاني: والمتمثّل في أنّ القانون المدني هو قانون لاحق للمرسوم 73-32، وبالتالي نقوم بإستبعاد أو إلغاء قانون الثورة الزراعية إلا أنّ ذلك يعدّ أمر صعب جداً آنذاك.

أنظر في هذا الصدد: عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 75.

4 - أنظر نصوص المواد 03 و04 و05 من مرسوم رقم 73-32، مرجع سابق.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تلقاء نفسها في المحضر إلى الحقوق التي يمكن أن تكون للجماعات العمومية على الأرض محلّ التحقيق والتي يكون قد كشفها التحقيق العقاري⁽¹⁾.

يودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع لإحالاته إلى الوالي للتصديق عليه بواسطة قرار، ويمكن لأيّ شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه خلال أجل 30 يوم من تاريخ نشره، وذلك بممارسة حقّ الطّعن في القرار أمام اللّجنة الولائية للطّعن، أمّا في حالة غياب الاعتراضات والطّعون تحرّر شهادة الملكية وتسلم إلى الشخص أو الأشخاص المعترف بأنّهم أصحاب أرض خاصة زراعية أو معدّة للزراعة، على أن تسجّل شهادة الملكية في مصلحة التّسجيل المختصّة مجّانا، على أن تكون بداية لإعداد بطاقات عقارية للبلدية المعنية، فتستبدل بدفاتر عقارية عند إستكمال عملية المسح العام للأراضي⁽²⁾.
بناء على ما سبق فإنّ إجراء التحقيق العقاري ضمن الأمر رقم 73-71 والمرسوم رقم 32-73، لم يكن موجّه في الأساس إلى معاينة حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وتسليم سندات ملكية للملاك والحائزين كما جاء به القانون رقم 07-02، وإنّما الهدف الرئيسي الذي صدر من أجله هو تنفيذ تدابير الثورة الزراعية لا غير.

ثانيا - تطبيق التحقيق العقاري في عقد الشهرة:

يقصد بالية عقد الشهرة تلك المحرّرات الرّسمية التي يعدها الموثّق طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته وإختصاصاته، تتضمّن إشهار الملكية على أساس التّقديم المكسب بناء على تصريح من طالب العقد، وهي أكثر العقود عددا وإستعمالا خاصة في ظلّ نظام إقتصاد السوق⁽³⁾.

يطبّق عقد الشهرة بصفة إختيارية بالنسبة للحائز، فمتى توفّرت الشروط المحدّدة قانونا والمتمثّلة في الحياة والتّقديم المكسب طبقا لقواعد القانون المدني وشروط أخرى تخصّ العقار محلّ المعاينة، يقوم الحائز بطلب إعداد عقد الشهرة له من قبل الموثّق المختصّ إقليميا.

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 38.

2 - الوافي فيصل، " السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 19، العدد 1/ 2009، الجزائر، ص ص 24 - 25.

3 - بورويس زيدان، " الطّرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي"، مجلة الموثّق، العدد 3/ 2001، الجزائر، ص 20.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يقوم عقد الشهرة على أساس تصريح شرفي مدعم بشاهدين أمام الموثق، فيقوم هذا الأخير بالتحقق من كلّ ما جاء في الملف والوثائق، مدّة التّقديم، الطبيعة القانونية للملكية، فيباشر إعداد عقد الشهرة بعد أن يتصل بالإدارات المعنية كمديرية أملاك الدولة، والبلدية، ومديرية الأملاك الوقفية، على أن يرسل الملف بعد ذلك إلى نائب مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية، موضّحاً رأيه وملاحظاته حول هذا الملف، وعلى هذا الأخير إخطار الموثق برأيه في مدّة 4 أشهر من تاريخ الإلتماس⁽¹⁾.

يقوم الموثق بالاستماع إلى الملاك المجاورين والشهود المحتملين وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق عليه أن يقوم بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللّصق في البلدية، وفي الصّحف اليومية، والوطنية، والجهوية وذلك على نفقة الطّالب، فيقوم الموثق بتلقي الاعتراضات إن وجدت على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من البلدية، أو مصالح أملاك الدولة، ومديرية الأملاك الوقفية، وكلّ من له مصلحة من المواطنين، وما على الموثق إلّا توجيه الأطراف إلى القضاء من أجل البتّ في النزاع⁽²⁾.

إذا كانت حجّية الورقة الرسمية في الإثبات لها حجّية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير معاً، فإنّه يجب التّفرقة بين الوقائع التي أثبتّها الموثق بناءً على ما جرى تحت سمعه وبصره، والتي فيها مساس بأمانة الموثق، فهذه حجّيتها مطلقة ولا يمكن إنكارها إلّا عن طريق الطّعن فيها بالتزوير، بينما الوقائع التي ينقلها ذوي الشّأن فيمكن الطّعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون الحاجة إلى الطّعن في الورقة ذاتها عن طريق التّزوير.

في سبيل ذلك وبما أنّ عقد الشهرة حرّر بناءً على تصريحات الشهود المتعلّقة بالحياة، فإنّ تقدير هذا العقد يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، فلا تفرض أيّة رقابة عليه في ذلك من قبل المحكمة العليا، لاسيما وأنّ عقد الشهرة ما هو إلّا عقد تقريري يقتصر على مجرّد الإثبات⁽³⁾.

1 - كمين مسعود، " عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم 83-352"، المجلة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 2 / 2003، الجزائر، ص 57.

2 - حمدي باشا عمر، " عقد الشهرة"، مجلة الموثق، العدد 4 / 2001، الجزائر، ص 79.

3 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 40 - 41.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنّ الحكومة إعتبرت عقود الشهرة التي تمت سابقا بموجب المرسوم رقم 83-352 من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تزايد عدد الخصومات أمام القضاء، إذ أنّه تعدّ نسبة 7 % من القضايا المرفوعة على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة خلال السنوات الأخيرة متعلّقة بنزاعات حول عقود الشهرة، تتضمن أملاكاً لها سندات أو تستبعد ورثة أو الإستيلاء على أملاك خاصة وعامة⁽¹⁾.

بناءً على ما سبق نخلص إلى أنّ ما يقوم به الموثّق من إجراءات بعد تلقّيه تصريحات الأطراف، لا يشكّل تحقيقاً بالشكل الذي يقوم به المحقق العقاري في القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري الذي يكون تحقيقه ميدانياً، على عكس الموثّق الذي يكون تحقيقه إدارياً عن طريق المراسلات التي يحزّرها من مكتبه⁽²⁾.

المطلب الثاني:

التأصيل القانوني للتحقيق العقاري في الجزائر.

عمل المشرّع الجزائري على محاولة إيجاد إطار قانوني ملائم يعمل على تسريع عملية تطهير الملكة العقارية الخاصة بصفة عامة، وإعادة النّظر في الإطار القانوني العقاري السائد بصفة خاصة، وعلى ذلك صدر القانون رقم 07-02 المتعلّق بإجراء تأسيس لمعايينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على كلّ العقارات غير الممسوحة والتي ليس لديها سندات ملكية عقارية من أجل تسوية وضعيتها القانونية. تهدف عملية معايينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري إلى التّكفّل بالإحتياجات الفورية للحائزين، وذلك فيما يخصّ تسليمهم لسندات ملكية عقارية لأصحاب الحقوق والممتلكات العينية وفقاً لإجراء التحقيق العقاري.

يقتضي تحديد نطاق إجراء تأسيس معايينة لحقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كآلية لإثبات وتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة ضرورة التّطرق إلى مفهوم التحقيق العقاري (الفرع الأول)، ثم تحديد أهداف التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

1 - بعزيزي نادية، " إشكاليات عقد الشهرة، حجّيته كسند رسمي ومدى فعاليته"، مجلة منظمة المحامين، العدد 4 / 2006، تيزي وزو، ص 117.

2 - الزيتوني عمر، " النظام القانوني للتوثيق في الجزائر"، مجلة الموثّق، العدد 8 / 2003، الجزائر، ص 38.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الأول:

مفهوم التحقيق العقاري.

هناك تعريف لغوي⁽¹⁾ وتعريف قانوني للتحقيق العقاري، لكن نركز ونولي أهمية معتبرة في الدراسة للتعريف القانوني بالنظر للآثار القانونية المترتبة عليه من الناحية العملية (أولاً)، على أن يتم بعد ذلك مقارنة التحقيق العقاري بالأنظمة المشابهة له (ثانياً).

1 - يلاحظ بالعودة إلى مصطلح: " التحقيق العقاري " بأنه مصطلح مركّب يتكوّن من كلمتين رئيسيتين ألا وهما: كلمة: " التحقيق "، وكلمة: " العقار "، وعليه سيتمّ تحديد تعريف كلّ كلمة على حدى:

أ - التحقيق:

يعود الأصل اللغوي لكلمة التحقيق في اللغة العربية إلى الجذر: " حَقَّقَ "، إذ يُقال: في اللغة: حَقَّقَ - يحَقِّقُ تحقيقاً، ويُقال: حَقَّقَ الظَّنَّ بمعنى: أثبته وصدقه، ويُقال كذلك: حَقَّقَ الأمرُ بمعنى: أحكمه، ويُقال: حَقَّقَ معه بمعنى: إستجوبه وإستنتقه، ويُقال: حَقَّقَ مع فلان في قضية بمعنى: أخذ رأيهِ فيها، ويُقال: يحَقِّقُ في ملكية الشيء بمعنى: يتحرى في أصل الشيء ويتأكد من صحته أو خطئه، والتحقيق هو البحث والتفويض والإنجاز.

راجع في هذا الصدد: المسعدي محمود، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

التحقيق في اللغة العربية مأخوذ من حَقَّقت الأمر، إذا تيقنته أو جعلته ثابتاً لازماً، وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتل عليه.

أنظر في سبيل ذلك: الفيومي أحمد بن محمد بن علي، قاموس اللغة، " كتاب المصباح المنير "، نوبليس، الجزء الثاني، طرابلس، د. س. ن، ص 198.

ويقال كذلك: تحَقَّقَ الرجل من الأمر أي تيقنه، ويقال تحَقَّقَ عند الخبر أي صحَّ، والحقّ اليقين بعد الشك، والمعنى القريب لما يستخدم حالياً هو التيقن من حقيقة الأمر وثبوته بعد الشك.

راجع في ذلك: معلوف لويس، المنجد في اللغة، مطبعة أميران، الطبعة 37، بيروت، د. س. ن، ص 144.

التحقيق بصفة عامة: " يقصد به مجموعة من الإجراءات والوسائل التي تتخذها سلطة التحقيق بصدد واقعة معينة للكشف عن غموضها والوصول إلى حقيقتها، وذلك بالتحري عنها وجمع الأدلة".

بمعنى آخر التحقيق هو: " إتخاذ جميع الإجراءات والوسائل المشروعة التي توصل إلى كشف الحقيقة وظهورها".

للتفصيل أكثر أنظر: تاج الدين مدني عبد الرحمان، أصول التحقيق الجنائي وتطبيقاتها في المملكة، معهد الإدارة، الرياض، 1425هـ، ص 16.

ب - العقار:

بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من التقنين المدني الجزائري نجد أنها عرّفت العقار بأنه: " كل شئ مستقرّ بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقاراً، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".

أنظر: المادة 1/683 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

كما جاء في كتاب الأستاذ حامد مصطفى عن العقار: عرّفه القانون بأنه: " كل شيء مستقرّ ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أولاً- التعريف القانوني للتحقيق العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري صراحة في القانون رقم 07-02⁽¹⁾، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾، كما لم تحدّد التّعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 والمتعلّقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية⁽³⁾ تعريفا خاصا بالتحقيق العقاري، ولا يعاب على المشرع عدم تعريفه لهذه العملية لأنها مهمة الفقه. غير أنّه وبالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يمكن أن نستخلص منها تعريفا لإجراء التحقيق العقاري إذ نجدها تنصّ على ما يلي:

" يتمثّل التحقيق العقاري في البحث عن كلّ عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الصّورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أية مصالح أخرى".

= لقد عرّفته مجلة العقار وسمّته بغير المنقول على أنّه: " ما لا يمكن نقله من محلّ إلى آخر".

كما عرّفه مرشد الحيران بأنّه: " هو كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله".

أنظر في كل هذا: حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، دار الفكر العربي، الجزء 1 و2، العراق، 1964، ص 17.

يأخذ ممّا سبق بأنّ القانون يقسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات، وبما أنّ العقار هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف، ومن ثمّ يتبيّن بأنّ المنقول هو كل شيء ما عدا العقار ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات هي عقارات بالتخصيص، وبذلك فإنّ المنقول الذي يضعه صاحبه خدمة في عقار يملكه أو يستغله، يعتبر بذلك عقارا بالتخصيص، والعقار بالتخصيص هو: " ذلك المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله، فهو يعتبر بطبعه على هذه الحالة شيئا منقولا، ولكنّه صار بحكم العقار بسبب تخصيصه لخدمته رغبة من المالك ليكون متمما لمنفعته".

راجع: خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص ص 9 - 10.

1- BENSEDIK AFIF Mohamed, « la délivrance de Titres de Propriété en Algérie par voie d'Enquête Foncière organisée par la loi numéro 07-02 », S.N.E/ 2012, Alger, P 1, consulter sur le site suivant : [http:// www.village-justice.com](http://www.village-justice.com), consulter le 18/07/2019 a 12h00.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

3 - تعليمة رقم 003، مؤرخة في 27 فيفري 2008، صادرة عن مديرية أملاك الدولة، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يعرّف إجراء التحقيق العقاري على أنّه: " مجموعة من الإجراءات التي تباشرها السلطة الإدارية بناءً على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمال ميدانية غرضها المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محلّ الحياة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية"⁽¹⁾. يعاب على هذا التعريف أنّه ركّز على الإجراءات دون ذكر الأهداف، مع العلم أن هذا القانون جاء من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة وهي نقطة مهمة جداً⁽²⁾.

كما يعرّف إجراء تأسيس معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري على أنّه: " بحث منهجي يقوم خصيصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكّن من الفصل في الشيء .

فهو بذلك إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات وتتحقّق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثّل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حقّ من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع الذي يؤدي إلى تحرير سند الملكية العقارية، الذي يعتدّ ويحتجّ به على الجميع، وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبها أن يمارس حقّه بصفة تامة"⁽³⁾.

يمكن تعريفه كذلك بأنّه: " إجراء يقوم على التحريات المستقاة ميدانياً من طرف المحققين العقاريين والتي تؤدي في النهاية إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها، فهو إجراء تقوم من خلاله مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً بالبحث عن كلّ المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حقّ الملكية العقارية وتنتهي بتسليم سند الملكية"⁽⁴⁾.

كما يمكن تعريف إجراء التحقيق العقاري على أنّه: " البحث عن معلومات بغرض إثبات حقّ من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بالاعتماد على مجموعة من الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة والتّحري عن الأقوال والوقائع التي تؤدي إلى الفصل في

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغادي، الجزائر، 2009، ص 187.

2 - بن بوعيشة شهناز، مرجع سابق، ص 32.

3 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 125.

4 - المزوار قدور، " مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1/ 2019، المركز الجامعي بتمنراست، ص 85.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الشيء من أجل الوصول إلى دعم حق شخص على عقار معين، وذلك لعدم قدرة الحائز على إثبات حيازته بوثيقة لها قوة ثبوتية في إثبات حقه في الملكية⁽¹⁾.

نستخلص من التعريفات المذكورة أعلاه بأن: إجراء التحقيق العقاري يسعى إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة وإثباتها في المناطق غير المسوحة، فهو إجراء ذو طبيعة قانونية وتقنية قصد معاينة وقائع الحياة القانونية التي يدّعيها الحائز الظاهر والمقترنة بمدة التقادم المكسب، ويتم ذلك بناء على طلب المعني بالأمر، تحت إدارة السلطة الإدارية المختصة في حدود اختصاصاتها وصلاحياتها.

ثانيا - مقارنة التحقيق العقاري بالأنظمة المشابهة له:

يتميز إجراء تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 بسميزات وخصوصيات تجعله يختلف عن بعض الآليات المشابهة له والمتمثلة في كل من إجراء المسح العام للأراضي، وعقد الشهرة.

1 - مقارنة التحقيق العقاري بالمسح العام للأراضي:

يتشابه إجراء التحقيق العقاري والمسح العقاري في جملة من النقاط، في حين نجدهما يختلفان في نقاط أخرى نستعرض أهمها في ما يلي:

أ - أوجه التشابه:

- يتفق إجراء التحقيق العقاري مع آلية المسح العام للأراضي في كون أن كلاهما يهدف إلى تطهير وتثبيت الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية للملاك وأصحاب الحقوق.
- يتولى تنفيذ وإنجاز إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي أشخاصا إدارية متخصصة تتمثل في كل من مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي على التوالي⁽²⁾.
- يعتمد كل من إجراء التحقيق العقاري ونظام المسح العام للأراضي على تقنية البحث والتحري والمعاينة الميدانية من طرف أعوان ذوي كفاءة عالية مؤهلين ومختصين في المجال قصد التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة.

1 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 64.

2 - " من المعلوم أن كل من مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي هي عبارة عن أشخاص إدارية بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تدخل ضمن المؤسسات ذات الطابع الإداري ويختص بالنظر في نزاعاتها القضاء الإداري".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

- يعتمد التحقيق العقاري والمسح العقاري في تثبيت سندات الملكية على تقنية الترقيم العقاري بغية تمكين أصحاب المصلحة من تقديم إحتجاجاتهم وتحقيق الإئتمان العقاري.
- تبقى السندات المثبتة لحق الملكية الناتجة عن كلّ من إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي غير منتجة لآثارها القانونية إلاّ ابتداءً من يوم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ب - أوجه الاختلاف:

- يختلف التحقيق العقاري عن المسح العقاري في كون أنّ الإجراء الأول يكون إختيارياً بناءً على طلب المعني، في حين أنّ عملية المسح تتمّ بصفة إلزامية وذلك بمجرد صدور قرار فتح عملية المسح من الوالي⁽¹⁾.
- بالرجوع إلى الأعوان المتدخلين في كلّ عملية نجد أنّ في مضمون مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يصدر عن مدير الحفظ العقاري يتمّ فيه تعيين المحقق العقاري الذي يتولّى مهمّة التحقيق الميداني⁽²⁾، في حين أنّ قرار فتح عملية المسح العام للأراضي يتضمّن تنصيب لجنة المسح المتكوّنة من عدّة أعوان بقرار من الوالي⁽³⁾.
- يرتبط تقديم طلب فتح تحقيق عقاري بتوفّر مجموعة من الشروط المتعلقة بالعقار محلّ المعاينة والحياسة القانونية الممارسة في آن واحد⁽⁴⁾، بينما لا يراعي إجراء المسح العام للأراضي إلاّ الشروط المتعلقة بالحياسة دون تلك المتعلقة بالعقار.
- بالعودة إلى مسألة التكلفة المالية للعمليات، نجد أنّ في إجراء التحقيق العقاري المعني بالطلب هو الذي يدفع تكاليف المخطط الطبوغرافي الذي يعدّه المهندس الخبير العقاري، عكس المسح العام للأراضي أين نجد الخزينة العامة للدولة هي الكفيلة بتمويل المشروع.

1 - تنص المادة 2 من مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992 على: " إنّ عملية مسح الأراضي في كلّ بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبيّن فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار " .

2 - أنظر المادة 9 / 2 من قانون رقم 02-07، مرجع سابق.

3 - أنظر المادة 7 من مرسوم رقم 62-76، مرجع سابق .

4 - محمودي عبد العزيز، " حدود شهادة الحياسة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 18 / 2007، الجزائر، ص ص 145 - 146.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

- بالنسبة لمسألة التطهير السريع للملكية العقارية نجد أنّ قانون التحقيق العقاري هو إجراء بسيط وغير مرّكب يتّسم بالسرعة في تجسيد الآثار القانونية، بخلاف إجراء المسح العام للأراضي الذي يعتبر عملية فنية مركّبة وجدّ معقّدة تستغرق مدّة طويلة وتحتاج إلى وسائل مادية وبشرية كبيرة قصد تكريس التطهير الفعلي للملكية العقارية⁽¹⁾.

2 - مقارنة التحقيق العقاري بعقد الشهرة:

يتّفق إجراء التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 مع إجراء عقد الشهرة في بعض الأمور، غير أنّهما يتنافيان في مجموعة من النّقاط الأخرى نذكر أبرزها كما يلي:

أ - **أوجه التشابه:**

- يتشابه عقد الشهرة مع آلية تأسيس لمعينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في مساهمة كلاهما في عملية التطهير والتثبيت الشامل والفعلي للأموال العقارية والملكيّات العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، مع إعطاء الملاك وذوي المصلحة فرصة إسترجاع الحقوق العينية التي يملكونها على العقارات المعنية.

- ينصبّ موضوع كلّ من إجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة على العقارات التي ليس لها سندات ملكية عقارية.

- يتّفق عقد الشهرة والتحقيق العقاري في شروط تطبيقهما وهذا سواء تعلّق الأمر بالشروط الواردة على العقار محلّ المعينة، أو تلك المتعلقة بالحياة القانونية الممارسة ومدّة التّقديم المكسب بنوعيه سواء كان تقادم مكسب قصير أو طويل.

- تتّفق أيضا العمليتين في السّرعة والبساطة في إعداد سندات الملكية العقارية الخاصة في مدة زمنية جدّ معقولة⁽²⁾.

- يتمّ إعداد عقد الشهرة من طرف الموثّق بناء على طلب من الحائز المعني، وهو نفس المبدأ الذي يركّز عليه كذلك إجراء تأسيس لمعينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02.

1 - شلّاط سماعيل، " دراسة الجديد في قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة المحاماة، العدد 6 / 2007، منظمة المحامين لتيزي وزو، ص ص 9 - 10.

2 - فشتيت محمد، مرجع سابق، ص ص 77 - 79.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

- تعدّ سندات الملكية الصّادرة عن إجراء التحقيق العقاري وإجراء عقد الشهرة غير منتجة لآثارها القانونية في إثبات الملكية العقارية الخاصة وفي مواجهة الغير إلّا من يوم شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ب - أوجه الاختلاف:

- يتتألف إجراء عقد الشهرة وآلية التحقيق العقاري من حيث الجهة المختصة في إصدارهما، فيكون تقديم طلب الحصول على عقد الشهرة إلى الموثّق وهو الذي يتولّى إعداده بنفسه، بينما التحقيق العقاري يتدخّل فيه مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً في إستلامه لطلبات الحائزين أو أصحاب عقود الملكية الصادرة قبل تاريخ 1 مارس 1961، ويتولّى بالتالي مدير الحفظ العقاري إصدار قرار فتح التحقيق⁽¹⁾.

- في الإطار نفسه وعملاً بالمادة 9 من القانون رقم 02-07⁽²⁾، فإن إجراءات التحقيق العقاري تتركز على المعاينة الميدانية البحتة بواسطة تدخّل محقق عقاري تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي، الأمر الذي يختلف تماماً مع عقد الشهرة الذي يكفي بمجرد تصريحات شرفية وشفوية مدعّمة بشهادة الشهود للاعتراف بالملكية العقارية للحائز.

- على عكس عقد الاعتراف بالملكية العقارية فإنّ القانون رقم 02-07 يضمن معاينة الملاك الحائزين لسندات الملكية التي تمّ تحريرها قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

- يتولّى المحافظ العقاري المختص إقليمياً مسألة إعداد وتجهيز سند الملكية في عملية تأسيس لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بينما يتولّى مدير الحفظ العقاري الولائي مسألة تسليم سند الملكية للمعني بالطلب، في حين أنّ في إجراء عقد الشهرة فالموثّق هو المسؤول الوحيد دون سواه عن عملية إعداد وتجهيز وتسليم سند الاعتراف بالملكية للحائز المعني⁽³⁾.

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 294.

2 - تنص المادة 9 / 1 و 2 من قانون رقم 02-07 على: " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة..... "

3 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2008، ص 183.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الثاني:

أهداف التحقيق العقاري.

سعى المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية إلى تكريس مجموعة من الأهداف ذات طبيعة مباشرة (أولا)، وأهداف ذات طبيعة غير مباشرة (ثانيا).

أولا- الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري:

يؤدي التحقيق العقاري دورا رئيسيا ومباشرا من أجل تجسيد مجموعة من الأهداف التي يصبو إلى تحقيقها وهي محدّدة على النحو التالي:

1 - تسليم سندات الملكية العقارية:

بالعودة إلى نص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ يُفهم أنه على كلّ شخص يدّعي حيازة على ملك عقاري وجب عليه أن يثبت ذلك بسند قانوني، ولعلّ من بين أهداف القانون رقم 02-07 هو تحقيق مضمون المادة أعلاه أي إثبات الحيازة بسند قانوني. نصّت كذلك المادة 1 من القانون رقم 02-07 على ذلك⁽²⁾ والتي تقضي بتسليم سندات الملكية لحائزي العقارات دون سند، أو الذين يملكون سندات محررة قبل 1 مارس 1961، وذلك بواسطة معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، وبذلك يعدّ التحقيق العقاري آلية لتوسيع الوعاء العقاري للأملاك العقارية الخاصة⁽³⁾، مع ضمان وتجسيد التطهير الفعلي والشامل للوعاء العقاري في الجزائر وتحقيق الإثتمان العقاري.

2- معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة:

لقد أدّت سطحية إعداد عقد الشهرة وإساءة إستعماله، إلى كثرة المنازعات العقارية المتعلّقة بتسليم سندات الملكية العقارية وفقا لإجراء عقد الشهرة، إذ تمّ إحصاء نسبة 7% من القضايا

1 - تنص المادة 30 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995 على: " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرّر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

2 - تنص المادة 1 من قانون رقم 02-07 على: " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".

3 - محمودي عبد العزيز، " التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 3 / 2013، جامعة البليدة 2، ص 108.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحاكم الإدارية في هذا الصدد خلال الفترة الممتدة بين (2000 - 2005)⁽¹⁾.

يعود السبب في ذلك إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحياة من طرف الموثق أو عون آخر مؤهل لذلك، إذ ما على المستفيد من إجراء عقد الشهرة إلا تقديم تصريح شرفي يدّعي فيه الحياة والتّقدم المكسب أمام مكتب التوثيق من أجل الحصول على عقد الملكية بالإضافة إلى تصريحات الشهود، كلّ هذه العيوب والنقائص عالجها القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري الذي يعتمد على المعاينة الميدانية كركيزة أساسية في تسليم سندات الملكية العقارية⁽²⁾.

ثانيا - الأهداف غير المباشرة للتحقيق العقاري:

تساهم آلية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في تكريس جملة من الأهداف بصورة غير مباشرة ولعلّ أبرزها تتمثّل فيما يلي:

1 - دعم وتفعيل عملية المسح العام للأراضي:

إن تباطئ آلية المسح العام للأراضي كوسيلة للتطهير الشّامل والتأخّر المعتبر الذي عرفته العملية عبر كامل إقليم التراب الوطني نظرا لتكلفتها المالية الباهظة ونقص الإمكانيات المادية والبشرية، هو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى التفكير في صياغة آلية بديلة وفعّالة وسريعة وغير مكلفة تسير بالتّوازي مع عملية المسح والتمثّلة في آلية تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽³⁾.

أوجبت المادة 5 من القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري ضرورة تمثيل العقار محلّ المعاينة والتحرّي في رسم بياني يعدّ من طرف المهندس الخبير العقاري بغرض التّحديد الدّقيق للعقار من حيث حدوده ومعالمه ومساحته وطبيعته، وكذلك لبيان الحقوق والأعباء

1 - مرامرية حمّة، دّوار جميلة، " أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتّطبيقي"، الملتقى الوطني حول التّرقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري، 2012، ص 6.

2 - يوسفات علي هاشم، " التحقيق العقاري بالجزائر (مفهومه، تمييزه عما يشابهه)"، مجلة الحقيقة، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 37/2016، جامعة أحمد دراية، أدرار، ص 310.

3 - بقّة فريد، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 02-07 والمرسوم التّطبيقي له"، مجلة المعيار، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، الجزء 6، العدد 1، 2015، تيسميسيلت، ص 228.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

المثقلة به إن وجدت، إذ نجد أنّ هذه العملية تسهّل المهمة لمصالح المسح، فلا تحتاج إلى إعادة التمثيل المادي والمعاينة القانونية للأملاك العقارية، وبناءً على ذلك فما على الأعوان المكلفين بالمسح العقاري إلّا إسقاط سند الملكية بموجب إجراء التحقيق العقاري بمناسبة الشروع في عمليات المسح العام للأراضي المبرمجة حينها، وهو ما يعتبر إختصاراً للوقت وحفاظاً للجهد⁽¹⁾.

2 - تحقيق الإئتمان العقاري وتشجيع المشاريع الإستثمارية:

تهدف عملية التحقيق العقاري إلى تحديد دقيق وشامل للعقارات وذلك من حيث الحدود والمساحة والموقع، وتضع بالتالي الحدّ للنزاعات التي تنشأ بين الأقارب حول الملكيات العقارية خاصة في العقارات الشائعة.

أدت السياسة العقارية الجديدة المنتهجة من طرف الدولة في المجال الإقتصادي إلى البحث عن أطر تشريعية جديدة في ميدان الإستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن، بهدف تشجيع دور البنوك وجعلها متعاملاً رئيسياً في المجال الإقتصادي خاصة في تمويل المشاريع الإستثمارية⁽²⁾.

عند إنتهاء مدير الحفظ العقاري الولائي من إجراءات إعداد سند الملكية الناتج على إثر إجراء التحقيق العقاري وبعد إرساله للتسجيل والشهر العقاريين يقوم بتسليمه للمعني ليخوّل له بذلك صلاحيات يتمتّع بها المالك الحقيقي للعقار محلّ المعاينة، إذ يمكن له أن يقوم بالإستغلال والإنتفاع والتصرّف في الأرض بدون أيّ مانع أو قيد، كما يمكنه الحصول على قروض بنكية مع إنشاء رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك وهيئات القرض العمومية، وهذا ضماناً للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل نشاط فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص على الأراضي القابلة للتعمير، وهذا ما أكّده المادة 884 من القانون المدني الجزائري والتي نصّت على وجوب أن يكون المدين الرّاهن مالكا للعقار المرهون بنصّها على ما يلي: "يجوز أن يكون الرّاهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدّم رهنا لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الرّاهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرّف فيه".

1 - فشييت محمد، مرجع سابق، ص 75.

2 - بوقرة العمريّة، " دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، الجزء 1، العدد 8 / 2017، خنشة، ص 474.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

فالمشرع كأصل عام وكما هو مقرر بالقواعد العامة في القانون المدني إشتراط لتوقيع رهن عقاري أن يكون الرّاهن مالكا للعقار المرهون، وهو ما يكرّسه التحقيق العقاري بإضفائه لصفة المالك للمعني بالطلب.

بالرجوع إلى نصّ المادة 1/883 من القانون المدني نجد بأنّ الرّهن لا ينعقد إلاّ بموجب عقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون، كما أخضعه المشرع لقواعد شكلية تحت طائلة البطلان فحسب المادة 904 من القانون المدني فإنّ الرّهن لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلاّ بعد قيده وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، فأمام هذا الأمر يلاحظ أنّه هناك تناقض في النصوص القانونية فيما يخصّ قيد الرّهن محلّ شهادة الحياة مثلا خاصة وأنّ العقار غير مملوك في هذه الحالة، ومن جهة أخرى ففي حالة عدم تسديد المقرض لدينه عند حلول أجل إستحقاقه تثار إشكالية حول كيفية لجوء الهيئة المقرضة إلى التّنفيز على العقار المحاز والمرهون ثم بيعه عن طريق المزاد العلني من أجل إستيفاء حقّ الدين.

أمام هذا الوضع فإنّ إجراء التحقيق العقاري يساهم في حلّ هذه التّناقضات بتكريسه لأصل الملكية التي تشترطه المواد 737 و738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قصد تنفيذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.

كما أنّ آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهّل على المالك الحصول على الإئتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتّب على كلّ هذا تنشيط الإئتمان العقاري، وبالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية ممّا يزيد في الدّخل القومي للبلاد، ويكون هذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الإقتصادي الذي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التّمول الذاتي للمشاريع الإستثمارية، المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص.

يرتبط منح القروض إرتباطا وثيقا بتطهير الوضعية القانونية للأوعية العقارية من أجل تقديم ضمانات كافية للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص⁽¹⁾، ويكون ذلك عن طريق منح سندات ملكية عقارية تكون الضّمان الوحيد للعملية الإقتراضية، فلا يمكن منح القروض إلاّ للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية، وهو الأمر الذي يجسّده إجراء التحقيق العقاري،

1 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 186 - 187.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

وذلك حتى وإن كان المشرع قد سمح بالحصول على قروض مقابل رهن العقار بموجب شهادة الحياة⁽¹⁾.

منح المشرع الجزائري الحقّ لحامل سند الملكية على إثر التحقيق العقاري الحقّ في الحصول على بطاقة الفلاح، وهذا من أجل القيام بإستثمار الأرض خصوصا في المجال الفلاحي، إذ أجازت بذلك المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25 ماي 1996 الذي يحدّد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة فلاح المهنية⁽²⁾ لصاحب سند الملكية الحقّ في التسجيل في سجلّ الفلاحة للحصول على بطاقة الفلاح المهنية.

يمكن كذلك للمستفيد من سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التّجزئة للمنشآت العمرانية بإعتباره مالكا للعقار إذ يمكن له أن يستند على سند الملكية من أجل طلب رخصة البناء، رخصة الهدم، ورخصة التّجزئة أو أي شهادة من شهادات التّعمير بالمفهوم الواسع لها، وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتضمّن التّهيئة والتّعمير⁽³⁾ والتي تنص على ما يلي: " حقّ البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصّارم للأحكام القانونية والتّظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التّجزئة أو الهدم".

كما يمكن للمالك المتحصّل على سند الملكية أن يطالب بالقسمة للخروج من حالة الشّيوخ، شريطة أن يكون العقار المعني قابلا للقسمة العينية، ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التّجزئة بالنّسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم بالنّسبة للعقارات الفلاحية، أمّا في حالة إستحالة القسمة العينية، فإنّ الشيوخ يبقى إجباري نظرا لكون نقل الملكية غير مسموح به ومن ثمّة لا يجوز البيع بالمزاد العلني.

1 - تنص المادة 44 من قانون رقم 90-25 على: " يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدّرجة الأولى لفائدة

هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد".

2 - قرار مؤرخ في 25 ماي 1996، يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر، عدد 77، صادر في 11 ديسمبر 1996.

3 - قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتّهيئة والتّعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990 (معدل ومتمم).

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

المبحث الثاني:

ضوابط تطبيق التحقيق العقاري في الجزائر.

تعددت الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى اللجوء إلى آلية جديدة لمعينة الحياة والتّقدم المكسب وتسليم سندات ملكية عقارية للحائزين، فالوضعية العقارية المعقّدة التي تركها المستعمر الفرنسي غداة الإستقلال وثقل وتيرة أشغال مسح الأراضي العام والنّسبة الضئيلة التي وصلت إليها عملية التّطهير العقاري في ظلّ نظام الشهر العيني، والعيوب الناتجة عن عقد الشهرة وما نجم عنه من منازعات قضائية معقّدة لا حصر لها، كلّها أسباب ألقت بثقلها على الجهات القضائية وكذا الحقوق المحدودة الممنوحة للحائز بموجب شهادة الحياة، كلّها تعتبر من أهمّ الأسباب الرئيسية التي كانت وراء صدور القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري.

إنّ معينة حقّ الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري تنصبّ على العقار أساسا ولذلك سمّي بالتحقيق العقاري، وبالرجوع إلى القانون رقم 02-07 ومرسومه التّنفذي نجد أنّ المشروع من خلال بعض نصوصه حدّد نوع العقار الذي ينصبّ عليه إجراء التحقيق العقاري والذي يشمل الأملاك العقارية الخاصة غير المسوّحة، وباعتبار أنّ هذه الآلية جاءت بهدف تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوّحة على خلاف المسح العام للأراضي الذي يشمل كلّ العقارات دون إستثناء.

لجأ المشروع الجزائري في ظلّ القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري إلى قيد الحائز القانوني الذي يطلب الإستفادة من إجراء التحقيق العقاري بمواجهة جملة من الشّروط القانونية (المطلب الأول)، كما حدّد الإدارة المكلّفة بإجراء التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري.

قصد تسوية الوضعية القانونية للعقار والسّعي للخروج من دائرة الحياة إلى دائرة الملكية الثّابتة والمطلقة، وبغية القضاء على التّضاربات والنّزاعات التي تصبو على الملكيات العقارية، وتجسيدا للقوة الثبوتية والدّقة في تكريس الملكية الذي يميّز به إجراء معينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، لجأ المشروع الجزائري في ظلّ القانون رقم 02-07 إلى قيد الحائز القانوني الذي يطلب الإستفادة من إجراء التحقيق

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

العقاري بمواجهة جملة من الشروط منها ما يخصّ العقار محلّ المعاينة (الفرع الأول)، وشروط خاصة بالحيازة (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الشروط الخاصة بالعقار محلّ المعاينة.

يستوجب قانون إجراء التحقيق العقاري جملة من الشروط القانونية اللازمة من أجل تطبيقه خاصة بالعقار محلّ المعاينة الميدانية، ويتعلّق الأمر بإشتراط عدم مسح العقار المعني بالتحقيق (أولاً)، ثمّ أن يكون إشكال في سند العقار المعني بالتحقيق (ثانياً)، وأن ينتمي العقار المعني بالتحقيق إلى صنف الأملاك العقارية الخاصة (ثالثاً).

أولاً - إشتراط عدم مسح العقار المعني بالتحقيق:

تنصّ المادة 2 فقرة 1 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: " يطبّق إجراء معاينة حقّ الملكية العقارية على كلّ عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرّخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية".

تطبّق إذن آلية التحقيق العقاري على عقارات لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، وهذا من أجل تحقيق الغاية المرجوة من عملية المعاينة لحقوق الملكية، والمتمثلة في إستدراك التأخّر الذي آلت إليه عملية المسح العام للأراضي، ولأنّ بمجرد إتمام عملية المسح يتمّ تسليم الدفتر العقاري للمعني كسند ملكية رسمي⁽¹⁾.

بمفهوم المخالفة فإنّ الغاية من حظر تطبيق إجراء التحقيق العقاري على أراضي شملها المسح العام للأراضي تكمن في كون أنّ عملية المسح العقاري تضيف إلى التّطهير الشّامل للعقارات، فتبيّن العقار على حقيقته القانونية بإستظهار كلّ الأعباء التي تنقله⁽²⁾.

تعتبر عمليات المسح العام للأراضي الهدف الإستراتيجي الذي أقرّته الدولة الجزائرية لتطهير الوضعية القانونية للعقارات على مستوى كامل التراب الوطني، ونظرا لحجم العملية

1 - مرامرية حمّة، " دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ليومي 27 و28 فيفري 2012، ص 3.

2 - أنظر نص المادة 19 من أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

فإنّها إستغرقت وقتا كثيرا في تقدّمها، وهو ما دفع بالمشروع إلى صياغة القانون رقم 02-07، ولمّا كانت علاقة هذا الأخير بالمسح العام للأراضي هي علاقة الفرع بالأصل وجب تطبيقه بالموازاة مع عمليات المسح دون أن يتداخل الأول بالثاني، فكّلما بدأت أشغال المسح في قسم بلدية أو مجموعة أقسام لبلدية معينة، خرجت العقارات الواقعة في تلك الأقسام من تطبيق إجراءات التحقيق العقاري، وعمليا نجد بأنّه على المعني الذي يبادر بطلب تحقيق عقاري أن يرفق ملفه بشهادة تسلمها له مصالح مسح الأراضي بالولاية تسمّى شهادة عدم المسح، والتي تبيّن بأنّ العقار محلّ إجراء التحقيق العقاري لا يقع في منطقة ممسوحة أو تجرى بها أشغال المسح⁽¹⁾.

ثانيا - أن يكون إشكال في سند العقار المعني بالتحقيق:

إنطلاقا من مضمون نصّ المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 02-07، فإنّ نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري ينصبّ على نوعين من العقارات التي لها إشكال في السند، كتلك العقارات لا تحوز على سندات ملكية أصلا، أو التي لديها سندات ملكية عقارية محرّرة قبل 1 مارس 1961 وذلك على النحو الآتي:

1- عقارات لا يحوز أصحابها على سندات الملكية:

لا ينطبق إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية، ولقد عرّفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري السند الرّسمي بأنّه: " العقد الرّسمي هو عقد يثبت فيه موظّف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقّاه من ذوي الشّأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه".

تكتسي الرّسمية أهمية كبيرة في مجال التعاقدات إذ تسمى العقود الرّسمية بأدلة الإثبات المطلقة، فمتى كان إعداد المحرّرات والعقود من طرف موظّف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وكان السند مستوفيا للشّكليات المطلوبة في المعاملات العقارية قصد إنعقاد التصرّف وإنتاج الآثار، فإنّ العقد يعتبر رسمي⁽²⁾.

1 - بوتشيشة زين الدين، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة آفاق للعلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 15/2019، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 214.

2 - إفلولي ولد رابح صافية، " السند الرّسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، المجلة النّقديّة للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 1/2013، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 9.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

غير أنّ المشرّع الجزائري خوّل لأصحاب العقود العرفية المحررة بعد 1 جانفي 1971 إمكانية الاستفادة من أحكام قانون التحقيق العقاري، لأنّ هذا النوع من العقود يعتبر حائزها بلا سند، بإعتبارها تصرفات باطلة، إذ يجب أن يكون للعقد وجود قانوني حتى يعتدّ به. يمكن تعريف العقود العرفية على أنّها:

" تلك العقود والأوراق العرفية التي لم يحزّها ضابط عمومي أو موظّف عام، وأنّ المشرع الجزائري لا يتطلّب في صحتّها توافر أيّ شرط شكلي في إعدادها وتحريرها، بل يشترط فقط أن تكون موقّعة من طرف أصحاب العقد، كما يجب أن تحتوي في مضمونها على تاريخ ثابت ومحدّد، قصد السّماح للأطراف بإثارة الإحتجاجات تجاه الغير"⁽¹⁾.

2 - عقارات حرّرت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961:

تضمّن القانون 02-07 زيادة على العقارات التّابعة للملكية الخاصة بلا سند، وكذلك الحال بالنّسبة لحائزي العقود العرفية الثّابتة التّاريخ بعد 1 جانفي 1971، إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحرّرة قبل 1 مارس 1961 من أحكام قانون التحقيق العقاري، وذلك حتى تتمّ مراعاة الوضعية الفعلية والحالية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون⁽²⁾.

ظهرت سندات الملكية قبل 1 مارس 1961 بموجب قوانين صدرت أثناء الإحتلال الفرنسي للجزائر، والتي نتج عنها تسليم سندات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة للأشخاص المعنيين، سنذكر البعض من هذه السندات المحرّرة وفقا لما يلي:

أ- السّندات المحرّرة والمسّلمة وفقا لإجراءات التحقيق الكليّة أو الجزئية التي تضمّنها قانون 16 فيفري 1897 وقانون 4 أوت 1926.

ب- القرارات القضائية المنشئة، النّاقلة، المثبتة والمعدّلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية القضائية الصّادرة عن هيئة القضاة الحائزة لقوّة الشّيء المقضي فيه⁽³⁾.

1 - بن عبّدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 77.

2 - لعريض أمين، " شروط وإجراءات تطبيق القانون 02-07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و28 أفريل 2011، ص 3.

3 - قوسم غالية، " النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و28 أفريل 2011، ص ص 5 - 6.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ج - السندات المحررة إثر مزايدات علنية من البيوع أو الهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي حرّرت في شكل قالب رسمي أمام الموثّق في تلك الفترة، والتي خضعت إلى عملية الشهر بمكاتب الرّهون قصد الإحتجاج بها⁽¹⁾.

كلّ هذه السندات السالف ذكرها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، وهذا نظرا لوجود عقود ملكية غير دقيقة وغامضة بالنسبة لهوية أصحابها، ولكون أنّ سلسلة نقل الحقوق لا يمكن التأكّد منها، بسبب اللّجوء إلى العمليات الخفية والمشبوهة⁽²⁾.

ثالثا - أن ينتمي العقار المعني بالتحقيق إلى صنف الأملاك العقارية الخاصة:

إستثنى المشرع الجزائري صراحة في نصّ المادة 3 من القانون رقم 07-02⁽³⁾، كلّ من الأملاك الوطنية، والأملاك الوقفية، وأراضي العرش من إجراء التحقيق العقاري كالتالي:

1 - الأملاك الوطنية:

يقصد بالأملاك الوطنية: " تلك الحقوق والأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى مجموعاتها الإقليمية، سواءا كانت أملاك وطنية عامة أو خاصة منقولة كانت أو عقارية والموجّهة لإستعمال الجمهور، والموضوعة تحت تصرّفه"⁽⁴⁾.

باعتبار أنّ آلية التحقيق العقاري تؤدّي إلى الإعتراف بالملكية عن طريق الحياة والتّقدّم المكسب، وبالرجوع إلى نصّ المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية، نجدها تمنع صراحة تملك الأملاك الوطنية العامة⁽⁵⁾.

1 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 100 .

2 - شلاط سماعيل، مرجع سابق، ص 12.

3 - تنصّ المادة 3 من قانون رقم 07-02 على: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

4 - أنظر المادة 24 من قانون رقم 90-25، نقلا عن: حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 17.

5 - تنصّ المادة 12 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدّل ومتمّم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008 على: " تتكوّن الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرّف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أو تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور .

لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

2 - أراضي العرش:

تعرف أراضي العرش على أنها: " تلك الأراضي ذات الملكية الجماعية، وهي أرض الذي سبق الآخرين، الشاغل الأول، وهي بذلك تعني سبق الحق الذي ينجم عن أسبقية الزرع" (1). يُلاحظ بالرجوع إلى نص المادة 13 من الأمر رقم 95-26⁽²⁾ المعدلة لنص المادة 85 من قانون الأملاك الوطنية أنّ المشرع أدرج أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية، وفي سبيل ذلك صدر قرارا عن المحكمة العليا⁽³⁾، فأصبحت بذلك أراضي العرش تأخذ نفس حكم الأملاك الوطنية فيما يتعلق بمسألة تطبيق إجراء التحقيق العقاري عليها.

3 - الأملاك الوقفية:

عرفتها نص المادة 03 من قانون الأوقاف⁽⁴⁾ على أنها: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير". هذه الأملاك المحبسة لا يمكن تملكها عن طريق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية عنها، وفي هذا الصدد صدرت مجموعة من القرارات القضائية التي تؤكد على هذا المبدأ⁽⁵⁾.

-
- 1 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 36.
 - 2 - أنظر المادة 13 من أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
 - 3 - قرار المحكمة العليا رقم 639262، مؤرخ في 10 فيفري 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012، ص 166.
 - 4 - قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، (معدل ومتمم).
 - 5 - راجع في هذا الصدد قرارات المحكمة العليا التالية:
 - قرار المحكمة العليا رقم 499084، مؤرخ في 15 جويلية 2009، صادر عن الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2009، ص 170.
 - قرار المحكمة العليا رقم 501389، مؤرخ في 11 فيفري 2009، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2009، ص 232.
 - قرار المحكمة العليا رقم 636028، مؤرخ في 10 مارس 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2011، ص 156.
 - قرار المحكمة العليا رقم 653961، مؤرخ في 12 ماي 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012، ص 175.
 - قرار المحكمة العليا رقم 478951 مؤرخ في 11 فيفري 2009، صادر عن غرفة الأحوال الشخصية، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2009، ص 283.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنّ الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، وهو ما أكدته أحكام المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري⁽¹⁾.

فالملكية الوقفية أمرها محسوم بموجب قانون الأوقاف فالوقف ملك للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ولا يتمتع بالشخصية المعنوية، ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، فتبعاً لذلك تمّ إستبعاد الأملاك الوقفية من تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفقاً للقانون رقم 07-02.

الفرع الثاني:

الشروط الخاصة بالحياة.

بالرجوع إلى مضمون نص المادة 4 فقرة 1 من القانون رقم 07-02⁽²⁾، يفهم بأنّه يشترط من أجل طلب تحقيق عقاري إقتران العقار المعني بالمعاينة بالحياة القانونية (أولاً)، كما أضافت المادة 14 من القانون ذاته إشتراط إكمال مدة التقادم المكسب (ثانياً).

أولاً - إشتراط الحياة القانونية:

يشترط من أجل أن تكون الحياة العقارية قانونية ضرورة توفر عناصرها القانونية، إضافة إلى إقترانها بالشروط القانونية الواجب توافرها لتكون بذلك الحياة جديرة بالحماية القانونية: لم يعرف المشرع الجزائري الحياة في نصوص التقنين المدني، بل إكتفى فقط بالإشارة إلى شروطها وأركانها القانونية، وترك مهمة التعريف للفقهاء.

يعرّف الفقه الحياة القانونية على أنّها: " وضع اليد على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والسيطرة عليه سيطرة فعلية والإنتفاع به وإستغلاله بكافة الوجوه المادية مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني"⁽³⁾.

كما تعرّف الحياة القانونية على أنّها: " وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بذلك الفعل حقاً من الحقوق".

1 - أنظر نص المادة 213 من قانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادر في 12 جوان 1984، معدل ومتمم بأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005 ج ر، عدد 15، صادر في 27 فيفري 2005.

2 - تنص المادة 4 من قانون رقم 07-02 على: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية".

3 - الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 97.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

" فالحيازة هي سيطرة فعلية على شيء أو على حق، فتجوز حيازة الحقوق العينية كحق الإنتفاع، وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة، كما تجوز حيازة الحقوق الشخصية"⁽¹⁾.

الحيازة القانونية هي: " عبارة عن وضع مادي يتمثل في السيطرة الفعلية التي يمارسها الحائز بصفة مباشرة أو غير مباشرة على العقار، أو هو حق من الحقوق، والإنتفاع به وإستغلاله بالوجه الذي يظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، فيتصرف فيه تصرف المالك في ملكيته"⁽²⁾.

ربط المشرع الجزائري الحيازة العقارية بوجوب توفرها على عناصرها القانونية، مع ضرورة إكمال الشروط القانونية لها من أجل الإحتجاج والتمسك بها تجاه الغير من الناحية العملية.

1- عناصر الحيازة القانونية:

تقوم الحيازة القانونية على عنصرين أساسيين هما: العنصر المادي، والعنصر المعنوي:
أ- العنصر المادي:

يقصد بالعنصر المادي: " تلك الأعمال المادية التي يباشرها الشخص الحائز على العقار محل الحيازة والتي تظهره بمظهر المالك، ويجب أن يصبح العقار تحت السيطرة المادية للحائز، وذلك عن طريق الإستحواذ الفعلي عليه، سواء كان بنفسه أو بالوساطة أو بالإستخلاف، كما يمكن أن ترد السيطرة المادية الفعلية على الشيوع"⁽³⁾.

يعتبر العنصر المادي من أهم العناصر المكونة للحيازة القانونية، إذ يعدّ السيطرة المادية على الشيء المحاز والإستحواذ الفعلي للحائز عن طريق الإستغلال والإستعمال والإنتفاع بمشتملات العقار المحاز، وهذا سواء مارس الحائز سيطرة مادية مباشرة أو غير مباشرة.

يتمثل العنصر المادي للحيازة العقارية في: " مجموعة الأعمال المادية التي يباشرها صاحب الحق على الشيء، كإحرازه بالإستئثار به ماديا وإستعماله والإنتفاع به طبقا لما تسمح به طبيعة الشيء محل الحيازة"⁽⁴⁾.

1 - الشهاوي قدرى عبد الفتاح، منازعات الحيازة والملكية في التشريع المصري - العربي - الأجنبي دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 2006، ص 12.

2 - عوامرية العياشي، شهادة الحيازة وآثارها في توسيع سلطات الحائز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004، ص 27.

3 - عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء أحدث أحكام النقض وما توصل إليه الفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص 108.

4- BIRH Philipe, Droit Civil général, Edition Dalloz , Treizième éditions; Paris, 2000, p 188.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

كما يذهب غالبية الفقه الفرنسي إلى تعريف العنصر المادي للحيازة القانونية على أنه: "مجموعة الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء، كإحراز الشيء أو إستعماله أو الإنتفاع به⁽¹⁾."

يقوم العنصر المادي في الحيازة على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحاز، ويجب أن تكون هذه الرابطة قاطعة في الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية تخول له حق السيطرة عليه والتصرف فيه، ولا يشترط أن يكون الحائز واضعا لليد على الشيء وضعا ماديا، بل يكفي أن تكون الدلائل موفورة بأنه متسلطاً عليه دون قيام أي عقبة تصده عن الإنتفاع به في أي وقت يشاء، أو تمنعه من التصرف فيه.

لكي يتحقق العنصر المادي وتقوم من خلاله الحيازة العقارية المادية يشترط أن يكون العمل المادي إيجابياً وفعلياً، يستحوذ به الحائز على العقار بصفة مباشرة فلا يكفي مجرد التمكن من الإستحواذ والإحراز دون الإستحواذ الفعلي، فمثلاً: إذ كان حق الارتفاق يتعلق بحق المرور، فتكون السيطرة المادية في هذه الحالة بمباشرة الحائز بنفسه لحق المرور.

لا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون إنقطاع، وإنما يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وعلى فترات متقاربة ومنظمة⁽²⁾.

تكمن صور إكتساب الركن المادي للحيازة، إما بإستحواذ الحائز بنفسه على العقار مباشرة، أو تنتقل إليه السيطرة من الغير سواء كان خلف عام أو خلف خاص، أو بواسطة الغير حيث يباشرها الحائز كنائب قانوني عن الأصل.

كما تصح كذلك الحيازة بالوساطة عن طريق الوسيط الذي يباشرها بإسم الحائز، و يمكن ممارسة أعمال السيطرة المادية على الشيوع، وهو ما تبنته نصوص المواد 808 و809 و810 من التقنين المدني الجزائري.

ب- العنصر المعنوي:

يتمثل العنصر المعنوي للحيازة العقارية: "في أن تتوافر لدى الحائز النية في إكتساب الحق العيني والظهور بمظهر صاحب الحق أو مالك العقار المحاز، وذلك عند مباشرة

1- PLANIOL Marcel, Traité élémentaire de droit civil, Tome 1, les Biens, 7^{ème} éd, S. M. E, paris, 1915, p 699.

2 - مجرى هرجه مصطفى، الجديد في الحيازة وفقاً لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص 104.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الأعمال والتصرفات المادية التي تعدّ مزاولة للحقّ موضوع الحياة ومتّقة مع طبيعته، ويكون ذلك لحساب الحائز لا لحساب شخص آخر⁽¹⁾.

كما يمكن تعريف العنصر المعنوي للحياة العقارية على أنّه: " نية التملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحقّ محلّ الحياة، الذي يباشر أعمال مادية خالصة لحسابه⁽²⁾. إنطلاقاً من التعريف أعلاه يفهم بأنّه: لا تكفي أفعال السيطرة المادية الفعلية على الشّيء محلّ الحياة لكي تقوم الحياة على أساس قانوني، بل يجب توفّر نية التملك لدى الحائز والظهور بمظهر صاحب الحقّ أمام الأشخاص عند إستغلاله وإنتفاعه بالعقار.

الأصل أنّ العنصر المعنوي أو القصد لا يمكن مباشرته بالواسطة، لأنّ القصد أمر شخصي لا بدّ من وجوده عند الشخص الحائز، ومع ذلك فإنّه يمكن إستثناءاً لغير المميّز أن يكسب الحياة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية، أي أنّ الصبيّ غير المميّز والمجنون والمعتوه يكون معدوم الإرادة ولا يوجد لديه القصد، لذا يمكن أن يوجد هذا العنصر لدى من ينوب عنه من وليّ أو وصيّ أو قيّم، أمّا إذا كان الحائز مميّزاً، فإنّه يمكن أن يتوافر عنده شخصياً عنصر القصد، فلا يشترط في توافر هذا العنصر كمال الأهلية، بل يكفي فقط توفّر التمييز⁽³⁾.

على خلاف العنصر المادّي السهل الإثبات لكونه واقعة مادية، يجوز إثباتها بجميع الطّرق، فإنّ العنصر المعنوي صعب الإثبات لأنّه أمر نفسي داخلي لا يمكن الإطلاع عليه لكونه يرتكز على نية الحائز، رغم ذلك يمكن في بعض الحالات الوصول إلى إثبات نقيض ذلك، بالدفع بأنّ الحياة القانونية التي يمارسها الحائز الذي يدّعي نية التملك للعقار مشيئة بعيب من العيوب التي تعترض الحياة القانونية كالدفع مثلاً بعدم الهدوء، أو أنّ الحائز قد إكتسب حيازته عن طريق الإكراه، وتجدر الإشارة إلى أنّ مثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاة الموضوع⁽⁴⁾.

1- WEIL Alex, Droit Civil, Les biens, Deuxième édition, Editions Dalloz, Paris, 1974, p 137.

2 - زهوين ميسون، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 20.

3 - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المنقولة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص ص 538 - 540.

4 - أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 105.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

2- شروط الحياة القانونية:

لا يكفي توفر عنصرَي الحياة العقارية المادّي والمعنوي حتى تقوم الحياة القانونية، وإنما يتعيّن أن تتوفر فيها مجموعة من الشّروط المنصوص عليها في نصّ المادة 524 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، والمادة 808 من التقنين المدني الجزائري والتي تكمن في كلّ من:

أ- الهدوء:

يقصد بشرط الهدوء: " تمكّن الحائز من إستعمال الشّيء (العقار) والانتفاع به دون اللّجوء إلى أعمال العنف المادّي أو الإكراه المعنوي"⁽²⁾.

إنّ إستعمال الإكراه من جانب الحائز هو دليل على الإعتراض والمقاومة من جانب من يحتجّ بحقّ على العقار، والعبرة في الهدوء تكون عند بداية الحياة، فإذا كانت الحياة هادئة منذ بدايتها فلا يؤثر الإكراه الذي يقوم به الحائز بعد ذلك من أجل دفع الإعتداء. تشترط المحكمة العليا في سبيل ذلك إثبات عيب الإكراه ومنازعة الحائز في حيازته للقول بأنّ الحياة غير قانونية⁽³⁾.

يكفي لكي تصبح الحياة القانونية هادئة أن يستمرّ الشّخص حائزا لها دون إستعمال أساليب العنف ضدّ من إغتصب منه الحياة، وهذا سواء كانت حيازته واردة على العقار أو على المنقول، وسواء كان الإكراه مادّي أو معنوي⁽⁴⁾.

ب- العلنية:

يقصد بشرط العلنية في الحياة القانونية: " أن يباشر الحائز الأعمال المادية لحيازته على مشهد ومسمع الجمهور، وعليه أن لا يخفي الأعمال التي تكوّن العنصر المادّي للحياة،

1 - تنصّ المادة 1/524 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008 على: " يجوز رفع دعاوى الحياة، فيما عدا دعوى إسترداد الحياة، ممّن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحقّ عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرّة لا يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحياة لمدة سنة على الأقل..... ".

2 - حمدي باشا عمر، محرّرات شهر الحياة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص33.

3 - قرار رقم 677-32 مؤرخ في 9 جانفي 1985، صادر عن الغرفة العقارية مجلة المحكمة العليا، العدد 4، 1989، ص16.

4 - LACANTINERIE Baudry, Traite de droit civil, tome 28 de la prescription, 4eme éd, S.M.E, paris, 1925, p 200.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

وذلك على كل من له مصلحة في معرفتها، وغالبا ما يكون إخفاء الحيازة عملا إراديا فتصبح بذلك الحيازة معيبة بعيب الخفاء⁽¹⁾.

عيب الخفاء هو عيب نسبي، إذ لا يحتج به إلا صاحب المصلحة، وهو عيب مؤقت فإذا زال الخفاء أصبحت الحيازة منتجة لآثارها، فتتقرر لها الحماية القانونية، وتؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم⁽²⁾.

ج- الوضوح:

يقصد بشرط الوضوح: " أن لا يكون هناك شك أو لبس بخصوص توقّر عنصرى الحيازة المادى والمعنوى، إذ يجب أن تعبّر الأفعال المادية للحيازة على نية الحائز فى الظهور بمظهر صاحب الحق⁽³⁾."

غير أنه يمكن أن تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض على سبيل المثال إذا اشتبه فيها عنصر القصد، فلا يتضح للغير هل الحائز يحوز لنفسه أو لحساب غيره⁽⁴⁾.

د- الإستمرار:

يصطلح بالإستمرارية فى الحيازة الممارسة على العقار: " أن يقوم الحائز بأعمال السيطرة المادية على العقار المحاز بصفة متتالية ومنتظمة، وفى فترات موسمية غير منقطعة فإذا حدث وأن إنقطع عن الممارسة أو توقّف عن ذلك، ففي هذه الحالة تكون الحيازة منقطعة غير مستمرة⁽⁵⁾."

إنّ تقدير مسألة مدى إستمرارية الحيازة وما إذا كان يشوبها عيب التقطّع أو عيب عدم الإستمرار مسألة ينظر فيها قاضى الموضوع الذى يستقلّ بهذه المهمة وله الحرية فى ذلك، وتجدر الإشارة إلى أنّ عيب عدم الإستمرار هو عيب مطلق، فيحقّ لكل من له مصلحة التمسك به إذا ما لاحظ بأنّ الحيازة التى يدّعيها الحائز الظاهر قد صادفها عيب الإنقطاع وبالتالي يمكن لصاحب المصلحة الطعن فى هذه الحيازة⁽⁶⁾.

1 - أبو السّعود رمضان، الوجيز فى الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997، ص 394.

2 - WEILL Alex, Droit civil, les biens, Editions Dalloz, paris, 1971, p322.

3 - السيّد عبد الوهاب عرفة، المرجع فى الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 44.

4 - ORTSCHIEDT Pierre, la Possession en droit Francais et Allemand, thèse de doctorat, paris, 1977, p 188.

5 - محمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 81 - 82.

6 - مجدي هرجه مصطفى، مرجع سابق، ص 112.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ثانيا - إشتراط إكتمال التّقديم المكسب:

فضلا عمّا للحيازة العقارية القانونية من آثار في تملك العقار وتطهيره عن طريق توقّر ركنيها المادّي والمعنوي وشروطها القانونية، فإنّ المشرع الجزائري قيّد أعمال الحيازة المؤدّية للتّقديم المكسب بوجوب إكتمال مدّة التّقديم المكسب المنصوص عليها في أحكام الأمر رقم 58-75 المتضمّن القانون المدني الجزائري.

كرّست وأكّدت على هذا الأمر نصّ المادة 14 من القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري⁽¹⁾ والتي تحيلنا بدورها إلى القواعد العامة المتعلّقة بالقانون المدني الجزائري. يعرف الفقه التّقديم المكسب على أنّه: " وسيلة يكسب بها الحائز ملكية العقار، أو الحقّ العيني إذا ما إستمرّت حيازته لمدّة معيّنة فيتمسّك بكسبه هذا الحقّ"⁽²⁾.

كما يعرف التّقديم المكسب بأنّه: " مضيّ مدّة معيّنة من الزّمن، وهو وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز الذي إستمرّت حيازته على حقّ عيني لمدّة معيّنة أن يتمسّك بكسب هذا الحقّ، كما أنّ التّقديم هو وسيلة تؤدّي إلى زوال الحقّ إذا ما سكت صاحبه عن المطالبة به أو إستعماله لمدّة معيّنة، وتمسّك من له مصلحة في هذا الزّوال به"⁽³⁾.

أكّدت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الفرنسي بأنّ التّقديم المكسب هو: نظام يقوم على إعتبارات تتّصل بالصّالح العام وتهدف إلى إستقرار التّعامل الإجتماعي، بنصّها على: " من بين القواعد المنصوص عليها في القانون المدني الأكثر ضرورة للنّظام الإجتماعي"⁽⁴⁾.

تختلف مدّة التّقديم المكسب في القانون المدني الجزائري بحسب ما إذا كانت الحيازة العقارية مقترنة بحسن النّيّة ومستتدة إلى سند صحيح أم لا، فإذا كان الأمر كذلك فنكون بصدد التّقديم المكسب القصير، أمّا بخلاف ذلك فنكون أمام التّقديم المكسب الطويل، وذلك كما يلي:

1 - تنص المادة 14 من قانون رقم 07-02 على: " إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشّهادات، وكذا الوثائق المقدّمة والتحريّات التي قام بها المحقق العقاري، أنّ صاحب الطّلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حقّ الملكية، عن طريق التّقديم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنّه يعترف له بأحقّيته على العقار محلّ التحقيق العقاري".

2 - سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية وأحكامها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص 415.

3 - خالد أحمد، التّقديم، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 15.

4- RIPPert et BOULANGER, d'après le Traite de PLANIOL, Traité élémentaire de droit civil, Tome2, S. M. E, paris, 1957, p968: « l'usucapion...de toutes les institutions du droit civil, la plus nécessaire a l'ordre social».

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

1 - التّقديم المكسب القصير:

يشترط المشرع في الحائز الذي يدّعي الحيازة على أساس التّقديم المكسب القصير أن يحوز على سند صحيح، وأن يكون على حسن نيّة، وهذا زيادة على شروط وأركان الحيازة العقارية القانونية.

لقد عرّفت المادة 828 من القانون المدني الجزائري التّقديم المكسب القصير بنصّها على ما يلي: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حقّ عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النّيّة ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإنّ مدّة التّقديم المكسب تكون عشرة سنوات...". كما عرّفت المادة 824 الفقرة 1 من التقنين المدني الجزائري حسن النّيّة بنصّها على ما يلي: " يفرض حسن النّيّة لمن يحوز حقّا وهو يجهل أنّه يتعدّى على حقّ الغير إلّا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم".

كما عرّف نصّ المادة 828 الفقرة 3 من التقنين المدني الجزائري السّند الصحيح على أنّه: " والسّند الصحيح هو تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحقّ المراد كسبه بالتّقديم. ويجب إشهار السند".

يقصد بالسّند الصحيح في هذه الحالة: ذلك العقد الذي يبرمه الحائز مع البائع للعقار ويتبيّن فيما بعد أنّ البائع غير مالك للعقار بصفة قانونية، وبالتالي فهو باع وتعدّى على ملك الغير وأنّ الحائز المشتري قد حاز العقار عن حسن نيّة بعد الشراء.

يعدّ كذلك سنداً صحيحاً عقد البيع العرفي الثّابت التّاريخ الذي لا ينقل الملكية بعد صدور الأمر رقم 70-91 المتضمّن قانون تنظيم التّوثيق⁽¹⁾.

تجدر الإشارة كذلك إلى أنّ المشرع الجزائري قد إستحدث شهادة الحيازة كسند صحيح، فهي التي تساهم في تكوين السجل العقاري ولو بصفة غير مباشرة، فضلاً على إمكانية حصول المواطنين على قروض من البنوك بمناسبة الرّهون التي ينشئونها على الأراضي المعنية بشهادة الحيازة⁽²⁾.

1 - قانون رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن قانون تنظيم التّوثيق، ج ر، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، والملغى بموجب مرسوم رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التّوثيق، ج ر، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988، والملغى كذلك بموجب قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثّق، ج ر، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.

2 - حمدي باشا عمر، محرّرات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 109.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

2 - التّقديم المكسب الطويل:

إضافة إلى الشّروط والعناصر القانونية السّالفة الذّكر للحيازة القانونية التي ترد على العقار، فإنّ المشرع الجزائري يشترط من أجل الإستفادة والتمسك بأحكام التّقديم المكسب الطّويل للمطالبة بالملكية العقارية على أساس الحيازة إستمراره لمدّة لا تقلّ عن 15 سنة دون إنقطاع، وهو ما تبنته أحكام المادة 827 من التقنين المدني الجزائري⁽¹⁾.

يترتّب على مرور زمن طويل محدّد بـ 15 سنة كسب الحائز القانوني للملكية العقارية أو الحقّ العيني الذي وضع اليد عليه بحيازة قانونية مستوفية لكافة شروطها وركنيها المادّي والمعنوي، وهو الأمر الذي يخوّل للحائز الخروج من دائرة الحيازة عن طريق المطالبة بحقه في الملكية، عن طريق طلب إجراء تأسيس لمعينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽²⁾.

المطلب الثاني:

الإدارة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري.

يحقّ لكلّ شخص طبيعي كان أو معنوي يمارس حيازة قانونية على عقار، أو له عقد ملكية صادر قبل 1 مارس 1961 أن يتوجّه إلى جهات إدارية متخصصة قصد إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حقّ الملكية العقارية وتسليمه سند الملكية⁽³⁾.

لغرض تقادي الأخطاء والنّقائص التي كانت موجودة في المرسوم رقم 83-352 المتضمّن الإعتراف بالملكية خوّل المشرع في ظلّ إجراء التحقيق العقاري سلطة وعملية إدارة التحقيق العقاري إلى هيئة إدارية مختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية (الفرع الأول)، وتجسيدا للنّجاعة والدّقة في عملية معينة حقوق الملكية العقارية في إطار القانون رقم 07-02، أسند المشرع الجزائري مهمّة القيام بإجراءات التحقيق والتحري وإعداد الرّسومات البيانية إلى أعوان مؤهلين ومختصّين يتخلّون في ذلك (الفرع الثاني).

1- تنصّ المادة 827 من أمر رقم 75-58 على: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقّا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالك له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته لمدّة 15 سنة بدون إنقطاع".

2 - محمدي زواوي فريدة، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري مقارنا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الادارية، بن عكنون، الجزائر، 1987، ص ص 142 - 143.

3 - بوجمعة صويلح، " دراسة في قانون رقم 07-02"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16 / 2007، مجلس الأمة، الجزائر، ص 105.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الأول:

مديرية الحفظ العقاري.

عمد المشرع الجزائري في ظلّ القانون رقم 07-02 المتعلّق بإجراء تأسيس لمعaine حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التّفيذي رقم 08-147 المطبّق له إلى توكيل مهمّة إدارة وإشراف ومراقبة إجراء التحقيق العقاري إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، فجعلها الهيكل الرّئيسي لإجراء التحقيق العقاري نظرا لكونها تختصّ بتسلّم طلبات الحائزين المعنيين، ثمّ تقوم في الأخير بتسليم سندات الملكية العقارية للمعني عند إختتام عملية المعaine والتحقيق الميداني.

قصد التعمّق أكثر والتعرّف على مديرية الحفظ العقاري الولائية ومعرفة الدور الذي وجدت من أجله خاصة في ظلّ قانون التحقيق العقاري يقتضي الأمر تحديد المهام المنوطة بها لا سيما في ظلّ القانون رقم 07-02 (أولا)، ثم عرض الإطار الهيكلي لها (ثانيا).

أنشئت مديرية الحفظ العقاري الولائي بمقتضى المرسوم التّفيذي رقم 91-95 المؤرخ في مارس 1991 والذي يتضمّن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وهي عبارة عن: " هيئة إدارية عمومية تابعة سلّميا للمديرية العامة لأملاك الدولة وتحت وصاية وزارة المالية يترأسها مدير الحفظ العقاري والذي بدوره يعيّن بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية"⁽¹⁾.

" تعدّ المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحة خارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية يرأسها مدير ولائي يعيّن بمقتضى مرسوم تنفيذي بناءا على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها.

تتميّز الوظيفة المسندة للمدير الولائي للحفظ العقاري بكونها وظيفة تدخل ضمن المناصب العليا في الدولة وذلك راجع إلى المهام التي يضطلع بها في تسيير المحافظة العقارية على مستوى الولاية، وتتضمّن المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحتين رئيسيتين تسهر على تسييرها وتنفيذ مهامها وصلاحياتها القانونية"⁽²⁾.

1 - مدور باحي، التعمير وآليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 63.

2 - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 66.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أولاً- مهام مديرية الحفظ العقاري:

قبل سنة 2007 لم يكن دور مديرية الحفظ العقاري بارزا في مجال التحقيق العقاري بل أعطى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-95 الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري جملة من الصلاحيات والمهام القانونية لمديرية الحفظ العقاري الولائية بصفة عامة⁽¹⁾، غير أن المشرع خصص مهام أخرى للمديرية بعد سنة 2007 بموجب القانون رقم 07-02 المتعلق بإجراء تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

أسند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147، مهام جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري، فجعلها الهيكل الرئيسي في عمليات إجراء معاناة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويظهر ذلك في كونها:

- تختص بتلقي وإستلام طلبات الحائزين المعنيين بإجراء التحقيق العقاري⁽²⁾.

- باعتبار مديرية الحفظ العقاري الولائية هي الهيئة الوحيدة المسؤولة عن مراقبة إجراء التحقيق العقاري، فهي المسؤولة كذلك عن تسليم سندات الملكية العقارية النهائية للمعنيين عند الإنتهاء من عملية سير الإجراء⁽³⁾.

أعطى المشرع الجزائري بذلك الصلاحية التامة لمدير الحفظ العقاري الولائي تحت إشراف وزير المالية بأن يستعين بأي موظف يراه مناسبا للقيام بعملية التحقيق العقاري، وذلك شريطة أن يكون الأعوان المختارين من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

1 - تتلخص المهام العامة التي أقرها المشرع الجزائري للمديرية الولائية للحفظ العقاري في النقاط التالية:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار.
- تسهر على تنظيم عملية الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بعمليات الشهر العقاري المرفوعة أمام الجهات القضائية.
- تسهر على التسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري.
- تقوم بتحليل نشاطها وتقييمه دوريا، وتبليغه للسلطة السلمية.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري.
- تراقب مدى سلامة العقود والتصاميم وكل الوثائق المودعة لدى مصالحها.
- أنظر في ذلك: بن بوعيشة شهناز، مرجع سابق، ص ص 93 - 94.
- 2 - أنظر نص المادة 2/4 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.
- 3 - أنظر نص المادة 22 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تكلف مفتشية الحفظ العقاري في هذا الصدد حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 144-08 الذي يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها⁽¹⁾، بالقيام بمهمة التفتيش والرقابة والتحقيق فيما يتعلق بمهام مديرية الحفظ العقاري على النحو الآتي:

- تنظيم مصالح الحفظ العقاري وسيرها.
- تسيير أملاك الحفظ العقاري.
- التسيير المحاسبي لمفتشيات المحافظة العقارية.
- شروط إستعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعة تحت تصرف مصالح الحفظ العقاري.
- القيام في حدود صلاحياتها بالتحقيقات الخاصة.
- المساهمة بالتعاون مع الهياكل المركزية المعنية للمديرية في إطار عمليات التكوين وتحسين المستوى المتعلق بالمحاسبة وتقنيات التفتيش.
- تنسيق نشاطات المفتشيات الجهوية للأملاك الحفظ العقاري وتنشيطها وتفتيشها إضافة إلى مراقبتها.
- حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 144-08 فإنه يشرف على مفتشية الحفظ العقاري مفتش عام يساعده أربعة مفتشين و ثمانية مكلفين بالتفتيش.
- كما يراقب المفتش العام أعمال المفتشين المساعدين وينسقها ويراقبها.⁽²⁾

1 - مرسوم تنفيذي رقم 144-08 مؤرخ في 14 ماي 2008، يتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، ج ر، عدد 25، صادر في 18 ماي 2008.

2 - تنص المادة 4 من ذات مرسوم تنفيذي رقم 144-08 على: " ينشط المفتش العام أعمال المفتشين وينسقها ويراقبها، ويكلف بهذه الصفة بما يأتي:

- يقترح على المدير العام للأملاك الوطنية الإستراتيجية والأهداف العامة في مجال التفتيش والرقابة والتحقيق.
- يحدد الأهداف التي يكلف بها المفتشون.
- يعد البرنامج السنوي لمهام التفتيش والرقابة.
- يصدر أمر التعجيل بالقيام بالتفتيش المفاجئ والتحقيق الخاص.
- يعلم المدير العام للأملاك الوطنية بشكل منتظم بمهام التفتيش والرقابة والتحقيقات المنجزة.
- يسهر على إستغلال تقارير المهام ويقترح على المدير العام للأملاك الوطنية كل التدابير التي ترمي إلى تحسين تنظيم وتسيير المصالح التي تتم مراقبتها".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

بالرجوع إلى مضمون نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144 نجدها تنص على ما يلي:

"يشرف المفتشون تحت السلطة المباشرة للمفتش العام على تنسيق نشاط المكلفين بالتفتيش. ويكلفون بهذه الصفة بما يأتي:

- إعداد برنامج نشاط لقطاع التدخل المكلفين به.
 - القيام بعمليات التفتيش والرقابة والتحقيق المسندة إليهم.
 - إعلام المفتش العام بانتظام بسير مهامهم.
- تتمثل مهام المكلفين بالتفتيش حسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144 فيما يلي:

- القيام بعمليات التفتيش والرقابة والتحقيق المسندة إليهم.
 - متابعة تسيير نشاطات المفتشيات الجهوية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.
 - إعداد تقارير منتظمة عن سير نشاطهم.
- يتعين على مسؤولي مصالح الحفظ العقاري التي تشملها عملية المراقبة والتفتيش، أن يقوموا بتسهيل ظروف العمل المتعلقة بمهمة التحقيق والرقابة التي يقوم بها الأعوان المكلفين بالتفتيش، وفي سبيل ذلك يلتزم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بما يأتي:
- ضمان ظروف العمل الضرورية للقيام بمهام التفتيش أو الرقابة أو التحقيق.
 - الإجابة بدون تأخير على طلبات المعلومات التي تستلزمها مهام التفتيش والرقابة والتحقيق وتسهيل الإطلاع في عين المكان على كل الوثائق المطلوبة ولا يمكنهم التهرب من هذا الالتزام بحجة إحترام السلم الإداري أو سر المهنة أو الطابع السري للوثائق المطلوب الإطلاع عليها من طرف أعوان التفتيش⁽¹⁾.

عند إنتهاء أعوان التفتيش من عملية الرقابة والتحقيق، يبادرون في سبيل ذلك إلى إعداد تقرير يبين مختلف المعايينات والملاحظات والنتائج المتوصل إليها، كما يمكن لهم إذا اقتضى الأمر اقتراح تعديلات أو تطهير أو كل إجراء له علاقة مباشرة بالوقائع المعايينة⁽²⁾.

حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144، فإنه يستلزم على الأعوان المكلفين بالتفتيش تبليغ نسخة من التقرير المتعلق بنتائج التحقيق والمراقبة إلى مسؤولي

1 - أنظر نص المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 08-144، مرجع سابق.

2 - راجع في ذلك نص المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 08-144، المرجع نفسه.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

مصالح الحفظ العقاري التي شملتها عملية التفتيش، على أن يردّ مسؤولي مصالح الحفظ العقاري المعنيين في أجل أقصاه شهر ابتداءً من تاريخ تبليغهم بالتقرير، كما يمكن لهم إبداء رأيهم في التعديلات والملاحظات المقدّمة من طرف أعوان التفتيش.

ثانياً - الإطار الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري:

وضعت المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت وصاية وزير المالية، يترأسها مدير الحفظ العقاري وهي تتضمن مصلحتين رئيسيتين هما:

1 - مصلحة عملية الشهر العقاري:

هذه المصلحة بدورها مكلفة بـ:

أ - وضع حيّز التنفيذ الإجراءات المقرّرة في مجال الشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم المعلومات العقارية.

ب - معالجة قضايا المنازعات المرفوعة أمام الهيئات القضائية.

هذه المصلحة تضمّ مكتبين وهما:

- مكتب تفتيش عملية الشهر العقاري والمنازعات والتوثيق.

- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي⁽¹⁾.

2 - مصلحة التنظيم والتّحليل والمراقبة:

هذه المصلحة مكلفة بـ:

أ - ضمان المتابعة والتنسيق ومراقبة أنشطة المحافظات العقارية.

ب - متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في مجال الحفظ العقاري.

ج - ضمان حفظ وتأمين الأرشيف العقاري والمسحي.

هذه المصلحة بدورها منظمّة في مكتبين وهما:

- مكتب تنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج.

- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتّحليل والإحصاء⁽²⁾.

1 - المادة 10 من قرار وزاري مؤرخ في 4 جوان 1991، يحدّد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر، عدد 38، صادر في 14 أوت 1991.

2 - المادة 11 من قرار وزاري، الذي يحدّد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المرجع نفسه.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ملاحظة:

ما يمكن الإشارة إليه هو أنه قد يصل عدد المكاتب التي تحتويها مصالح مديرية الحفظ العقاري إلى 3 مكاتب، وذلك حسب المهام المتصلة بالمديرية⁽¹⁾.

يتولّى المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري حسب نصّ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مهمة تنسيق وتنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لإختصاصه الإقليمي، إذ يعمل على تقييمها ودفعها ومراقبتها.

تنص المادة 03 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 على مايلي:

" وبهذه الصّفة فهو مكلف بما يأتي:

- يسهر على إحترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة والحفظ العقاري .
- يقدّم أية إقتراحات تخصّ تكييف التشريع المتعلّق بأملاك الدولة والتنظيم الذي يخضع له الشهر العقاري.
- يساهم في أعمال تكوين الموظّفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم.
- يعجّل بإجراء أية تحقيقات خاصة ببناء على طلب من السلطة السّلمية.
- ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالإتصال مع الإدارة المركزية.
- يتولّى تقييم إحتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للنّاحية إلى الوسائل البشرية والمادية والتّقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصّصة توزيعاً أمثل.
- يتولّى تحليل نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في النّاحية وتقييمها دورياً، ويعدّ خلاصات بذلك ويقترح أيّ إجراء من شأنه تحسين نتائج عملها".
- يساعد المفتش الجهوي في أداء مهامه حسب الأهمية مفتّشين جهويين مساعدين أو ثلاثة مفتّشين جهويين، كما يكون له فريق تقني⁽²⁾.

يتمّ إنهاء مهام المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري بنفس الطريقة التي يعيّن بها، وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية⁽³⁾.

1 - المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد 10، صادر في 6 مارس 1991.

2 - المادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المرجع نفسه.

3 - أنظر المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المرجع نفسه.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الثاني:

الأعوان المتدخلين في إجراء التحقيق العقاري.

بغية تحقيق الفعالية والإستقرار في الوضعية العقارية وتجسيدا للدقة والنّجاعة، ورغبة من الجزائر في التوجّه نحو تكريس العولمة التّقنية لإجراء التحقيق العقاري، أسند المشرع في إطار القانون رقم 02-07 مهمة القيام بعملية التحقيق والتحري الميداني إلى أعوان متأهلين ومتخصّصين في ذلك يتمتّعون بالكفاءة المطلوبة ويساهمون في سير عمليات التحقيق العقاري بصفة مباشرة، ويتعلّق الأمر بكلّ من المحقق العقاري (أولا)، بالإضافة إلى المهندس الخبير العقاري (ثانيا)، والمحافظ العقاري (ثالثا).

أولا - المحقق العقاري:

قصد التعرّف أكثر على العون المحقق العقاري في إطار القانون رقم 02-07 المتعلّق بتأسيس لإجراء معاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري سنتناول تعريفه، ثم تحديد الشّروط المتعلّقة بكفاءته في مجال التحقيقات الميدانية، وذلك على النّحو الآتي:

1 - تعريف المحقق العقاري:

يقصد بالمحقق العقاري: " ذلك العون الذي يعيّنه مدير الحفظ العقاري الولائي في مقرر فتح التحقيق العقاري، وذلك قصد قيادة عملية التحقيق والتحري في الملكية العقارية تحت مسؤوليته وموازة مع رقابة مدير الحفظ العقاري، وينبغي أن ينتمي المحقق إلى سلك المفتّشين على الأقل أو لسلك يعادله، وذلك بمقتضى مقرر من وزير المالية"⁽¹⁾. ينبغي على العون المحقق أن لا تغفل منه نتائج تحقيقاته للآثار القانونية المترتبة عنها، من أجل ذلك عليه أن يلتزم بالدّقة في سير الأعمال الموكلة له من جهة، وحثّ الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتتویر التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري المتمثّلة في جمع كلّ العناصر الضّرورية لمعاينة حقّ الملكية والحقوق العينية الأخرى، إضافة إلى الأعباء التي تثقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلّقة بتعريف ذوي الحقوق من جهة ثانية⁽²⁾.

1 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 41.

2 - بن بوعيشة شهباز، مرجع سابق، ص 97.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

2 - الشروط المتعلقة بكفاءة المحقق العقاري:

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط المتعلقة بكفاءة المحقق العقاري ليحصل على الإعتماد القانوني والتي يمكن حصرها فيما يلي:

أ - تحصيل مجموعة من المعارف:

يشترط عموما في المحقق العقاري أن تكون لديه دراية بمجمل النصوص القانونية، خاصة تلك المتعلقة بأحكام القانون المدني والقانون العقاري وقواعد الشهر العقاري إلى غيرها من النصوص القانونية، إضافة إلى إلزامية معرفته لإجراءات المسح وكذلك علم الخرائط، وتقنيات تقييم العقارات⁽¹⁾.

ب - القدرة على التنفيذ:

أي قدرته على تطبيق القوانين والأنظمة التي تنظم مجال عمله، والعمل على جمع المعلومات من مختلف المصالح التي لها علاقة بعملية التحقيق، خاصة مصالح الحفظ العقاري، كما يستوجب عليه معرفة التقنية الإدارية في تحرير وثائق التحقيق.

ج - الكفاءة في التعامل:

يظهر ذلك في مدى معرفة المحقق العقاري لتقنية التواصل مع الأشخاص بشرحه لإجراءات ومسعى التحقيق أثناء المعاينة، وإفادتهم بكافة المعلومات والإستماع إليهم، كما يلتزم بالتحلي بالموقف الملائم خاصة فيما يخص مسألة إحترام الغير وأخلاقيات المهنة.

د - معرفة إدارة جلسة الصلح:

يظهر ذلك بالتحديد عندما ينشب نزاع بين الأشخاص في حالة وجود معارضة، فما على المحقق العقاري إلا برمجة جلسة صلح والسعي بكل إحترافية إلى تشخيص موضوع النزاع

1 - " يتلقى المحقق العقاري بصفة أولية:

تكويننا أساسيا في فنّ علم الخرائط.

هذا التكوين يسمح له بقراءة المخططات وفهم الرموز البيانية.

القدرة على تحديد موقع العقار في عين المكان بالنسبة للمخططات الأخرى.

إنّ التكوين الأولي للمحقق العقاري في فنّ علم الخرائط يمكنه من:

الحصول على المعلومة التي تتضمنها وثائق الرسوم البيانية الموجودة لدى كلّ من:

مصالح المحافظة العقارية.

الوثائق التي تمّ جمعها أثناء التحضير لأشغال التحقيق".

أنظر في سبيل ذلك:

فشيت محمد، مرجع سابق، ص ص 94-95.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

وإيجاد حلول بديلة كالوساطة، ولا ينبغي عليه الإنحياز لأيّ طرف على حساب الآخر، بل يتوجّب عليه تسهيل وتبسيط الأمور لا غير⁽¹⁾.

ثانيا - المهندس الخبير العقاري:

يلعب المهندس الخبير العقاري دورا أساسيا في عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وفي سبيل ذلك سنتناول تعريف المهندس الخبير العقاري، ثم عرض شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير، وتحديد مختلف الحقوق والواجبات التي يتمتع بها المهندس الخبير العقاري وذلك على النحو الآتي:

1 - تعريف المهندس الخبير العقاري:

يقصد بالمهندس الخبير العقاري حسب نص المادة 02 من الأمر رقم 95-08 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري⁽²⁾ والتي تنصّ عل ما يلي : " يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كلّ شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، بإسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخطّطات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

وبهذه الصّفة، يتولّى المهندس الخبير العقاري وضع الرّسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدّها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التّجارية أو الإيجارية .

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصّلاحيات المخوّلة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، بالتّحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنّظيمية المعمول بها.

كما يمكن للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كلّ الدراسات والرّسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التّهيئة العقارية".

1 - لعيدودي مولود وعبدي سمير، العلاقة بين عملية المسح العام وعملية التحقيق العقاري، مذكرة تخرّج في إطار برنامج ماجستير التّكوين التّكميلي للترقية إلى رتبة مفتش رئيسي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، 2013، ص ص 44 - 45 - 46.

2 - أمر رقم 95-08 مؤرخ في 1 فيفري 1995، يتعلّق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، عدد 20، صادر في 16 أفريل 1995.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يلعب المهندس الخبير العقاري دورا رئيسيا في تطهير الملكية العقارية بإعتباره فني بدرجة أولى، وبإعتماده على التقنيات البحتة في إنجاز الرسومات الطبوغرافية للأماكن العقارية⁽¹⁾، ووضع معالم الحدود عن طريق القياس والدقة في التحديد⁽²⁾.

إن التنظيم القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري ساهم في سد الفراغ التشريعي الموجود في بلادنا لحماية الأملاك الخاصة والعمومية والوقفية على حدّ السواء، وذلك بقيام المهندس الخبير العقاري بتعريف العقار تعريفا فريائيا عن طريق المخططات الطبوغرافية والتقارير الوصفية التي يقوم بها أثناء المعاينات الميدانية للعقارات⁽³⁾.

كما ساهمت مخططات المهندس الخبير العقاري في الحصول على عقود رسمية للكثير من المواطنين والإعتراف بملكياتهم العقارية، ويؤدي ذلك حتما إلى خلق الحركة الاقتصادية والثروة والمساهمة في الاستقرار الإجتماعي⁽⁴⁾.

يفهم بالرجوع إلى نصّ المادة 5 من القانون رقم 02-07⁽⁵⁾ بأنّ المهندس الخبير العقاري يساهم في عملية التحقيق العقاري بصفة مباشرة، وهذا لكونه يقوم بتمثيل العقار المعني

1 - MOHAMMED Rabah, « La Profession de Geometre Expert Foncier: Textes et Dèfies », présenté dans le cadre de la journée d'étude intitulée: « Le Geometre Expert Foncier et les Législations Juridiques », Conseil Régional de l'ordre des Geometres Experts Fonciers d'Oran, Conseil National de l'Ordre des Geometres Experts Fonciers, Oran, Le 28 Avril 2016, P 3.

2 - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 87.

3 - SIDHOUM Sebti, « Le Geometre et les Projets de Developement », présenté dans le cadre du 1^{er} Congres National de l'Ordre des Geometres Experts Foncier intitulé: « La Profession de Geometre Expert Foncier Reglementation et perspectives », Conseil Régional de l'ordre des Geometres Experts Fonciers d'Oran, en Collaboration avec la Direction generale du Domaine National, Conseil National de l'Ordre des Geometres Experts Fonciers, Oran, Le 2 Octobre 2011, P 4.

4 - قاديبي عبد الحكيم، " التشريعات والمهندس الخبير العقاري دراسة نقدية"، فعاليات اليوم الدراسي حول: " المهندس الخبير العقاري والتشريعات القانونية"، هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، المجلس الجهوي لناحية وهران، ليوم 28 أفريل 2016، ص 2.

5 - تنص المادة 5 من قانون رقم 02-07 على: " يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

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

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.

- تعيين المحتوى المادي.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعدّه مهندس خبير عقاري."

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

بالتحقيق بمخطّط طبوغرافي ورسومات بيانية، كما يرفق المخطّط ببطاقة وصفية على نفقة صاحب الطّلب⁽¹⁾.

كلّ ذلك يضاف إلى ملف طلب فتح التحقيق العقاري الذي يودعه المعني لدى مديرية الحفظ العقاري، زيادة على ذلك فإنّ المهندس الخبير العقاري يتقلّ برفقة المحقق العقاري إلى المكان المعني بإجراء التحقيق في حالة عدم وجود معارضة على المحضر المؤقت، من أجل إعداد مخطّط طبوغرافي يوضّح فيه معالم حدود العقار وتدوين رقم الوحدة العقارية بشكل نهائي، ثمّ يسلمه للمحقق العقاري على نفقة صاحب الطّلب⁽²⁾.

2 - شروط مهنة المهندس الخبير العقاري:

يتميّز المهندس الخبير العقاري بشروط متعلّقة بممارسة المهنة من جهة، بالإضافة إلى شروط أخرى تتعلّق بالكفاءة من جهة أخرى، وهو ما سيتمّ توضيحه على النّحو الآتي:

أ - الشّروط المتعلّقة بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

حدّدت المادة 03 من المرسوم رقم 95-08 هذه الشروط بنصّها:

" تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفّر الشّروط الآتية:

- الجنسية الجزائرية.
- حيازة شهادة مهندس دولة مسّاح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.
- الممارسة المسبقة للمهنة: إمّا كمهندس متدرّب، حسب مفهوم المادة 30 من هذا الأمر لمدة ثلاثة سنوات والنّجاح في إمتحان نهاية التّدريب.
- وإمّا كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا، ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية، لمدة خمس سنوات على الأقلّ.

1- SIDHOUM Sebti, « Le Geometre Expert Foncier », présenté dans le cadre du 1^{er} Congres National de l'Ordre des Geometres Experts Foncier intitulé: « La Profession de Geometre Expert Foncier Reglementation et perspectives », Conseil Régional de L'ordre des Geometres Experts Fonciers d'Oran, en Collaboration avec la Direction generale du Domaine National, Conseil National de l'Ordre des Geometres Experts Fonciers, Oran, le 2 Octobre 2011, p 2. Voir aussi: Le Rapport sur le: « Geometre Expert Foncier », Source: AFE, 20 Janvier 2014, Consulté sur le site suivant: www.Guichet Qualifications.fr, p 3, visité le: 09 Decembre 2020, à 13h00.

2 - المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

- عدم التعرّض لحكم قضائي بسبب أعمال تمسّ بشرف المهنة وسمعتها.
- التمتع بالحقوق الوطنية.
- التّسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

كما يمكن التّرخيص للأشخاص الطّبيين أصحاب الجنسية الأجنبية بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، إذا ما أبرمت إتفاقية أو إتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص⁽¹⁾.

ب - الشّروط المتعلقة بكفاءة المهندس الخبير العقاري:

يتميّز المهندس الخبير العقاري بمجموعة من الشّروط المتعلقة بالكفاءات المطلوبة فيه أثناء تأدية مهامه الخاصة وتحتصر هذه الشّروط فيما يلي:

أ - فهم العلوم الجيوديزية والتمكّن من التّقنيات الطّبوغرافية، ومعرفة التّموّج عن طريق الأقمار الصّناعية، نتيجة لتكوينه الأكاديمي الذي يجعله في أفضل موضع لتوفير المعلومة الجغرافية.

ب - إتقان إعداد الخرائط بشتّى أنواعها والعمل على تحيينها، كما يشارك في العمليات الصّورية لإعدادها، إضافة إلى الرّفح الطّبوغرافي بكلّ الوسائل الكلاسيكية والحديثة وبجميع أنواع الأجهزة.

ج - متابعة إنجاز المشاريع، لما يتوقّر عليه من خبرة دقيقة في التّحكّم في التّقنيات، الشّيء الذي يجعله أفضل ضامن للدّقة في عملية إنجاز المشاريع.

د - قدرته على تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التّجارية والإيجارية.

هـ - القيام بالتّحريات العقارية المرتبطة بمجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتحرير مخطّط جزئي لذلك⁽²⁾.

3 - حقوق وواجبات المهندس الخبير العقاري:

يخوّل القانون للمهندس الخبير العقاري مجموعة من الحقوق والواجبات المتمثلة في:

1 - أنظر نص المادة 04 من أمر رقم 95-08، مرجع سابق.

2 - سيدهم السبتي، " المهندس الخبير العقاري"، ملقّى دولي حول المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التّقنية، منظم من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، في إطار الجامعة الصيفية، الجزائر، ليوم 28 ماي 2013، ص 8.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أ - حقوق المهندس الخبير العقاري:

- يتمتع المهندس الخبير العقاري بحق تقاضي أتعاب مقابل كلّ خدمة يقدمها تدخل في صلاحياته⁽¹⁾.
- يمكن أن يمارس نشاطه المهني عبر كامل التراب الوطني، حسب نص المادة 05 من الأمر 08-95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.
- يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين، في إطار ممارسة نشاطهم أن يؤسسوا فيما بينهم مكاتب، وذلك حسب نص المادة 06 من الأمر 08-95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري⁽²⁾.

ب - واجبات المهندس الخبير العقاري:

- يلتزم المهندس الخبير العقاري بإنجاز الأعمال المطلوبة منه وفق النوعية المهنية بالإعتماد على المعايير التقنية المشترطة في هذا المجال⁽³⁾.
- عدم ممارسة كلّ نشاط يتنافى مع أخلاقيات المهنة وفي هذا الصدد تنص المادة 24 من الأمر رقم 08-95 على ما يلي: " تتنافى صفة المهندس الخبير العقاري مع ممارسة كلّ نشاط يهدف إلى:
- القيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها.
- السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب.
- إكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر.
- الإنتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند إليه".
- يلتزم أيضا المهندس الخبير العقاري بالسّر المهني، إضافة إلى المستخدمين الذين يعملون في مكاتب مختصة في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.
- يكون المهندس الخبير العقاري مسؤولا تجاه زبائنه في إطار ممارسة مهنته وفي حدود ما تمّ الإتفاق عليه في العقد بالنسبة لكلّ الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزها⁽⁴⁾.

1 - أنظر نص المادة 22 من أمر رقم 08-95، مرجع سابق.

2 - عزاوي عبد الرحمان، الرّخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007، ص 490.

3 - أنظر المادة 23 من أمر رقم 08-95، مرجع سابق.

4 - سيدهم السبتي، مرجع سابق، ص 10.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ثالثاً - المحافظ العقاري:

يلعب المحافظ العقاري المختص إقليمياً دوراً رئيسياً ومهماً في عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إذ تنص المادة 15 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 في هذا الصدد على أنه: " يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ".

لقد أوكلت عملية التنفيذ للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكّل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري، والذي بعد أن يقوم بالتّرقيم العقاري بمعنى شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وعلى إثر هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم 147-08، ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق العقاري، وذلك ما تقضي به المادة 16 من القانون رقم 02-07⁽¹⁾، وفي الأخير يحتفظ بمديرية الحفظ العقاري بكلّ تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدّة أثناء التحقيق وبحسب الحالة، إمّا نسخة من سند الملكية المتضمّن تأشيرة الشهر العقاري، وإمّا نسخة من مقرر رفض الترقيم على أن ترتّب حسب كلّ بلدية⁽²⁾.

يسعى المحافظ العقاري المختص إقليمياً إلى مراقبة صحّة الإجراءات وجدّية الوثائق المقدّمة للشهر في إطار عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بموجب القانون رقم 02-07، ويكلّف كذلك بعمليات خاصة بحقوق التّسجيل ورسم الشهر العقاري للعقود محلّ الشهر في السجل العقاري، كما يقوم كذلك بمهام جبائية.

ضف إلى ذلك ورغم أنّه ليس له مهام قضائية إلّا أنّه يحقّق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحّة الوثائق والأوراق المطلوبة قصد إتمام الشهر، وله أن يحقّق في موضوع وسبب العقد إن كان غير مشروع أو مناف للأخلاق والنّظام العام، ليقوم بعدها بمباشرة

1 - تنص المادة 16 من قانون رقم 02-07 على: " يقوم المحافظ العقاري بالتّرقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

يعدّ إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني. يحدّد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التّظيم".

2 - مرامرية حمة، " دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، مرجع سابق، ص ص 10-11.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تحرير السندات القانونية المرتبطة بالملكية العقارية لاسيما البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري⁽¹⁾.

حدّد المشرع الجزائري مهام المحافظ العقاري في إطار القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري وفي المرسوم رقم 147-08 لا سيما المواد 20 و 21 منه والتي تنصّ على التّوالي على ما يلي:

تنص المادة 20 من المرسوم رقم 147-08 على: " يتمّ إشهار مقرر التّقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقّطة.

ويشكّل إجراء الإشهار المنفّذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرّخ في 25 مارس لسنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الإنطلاق لحقّ الملكية التي يكرّسها".

كما تنص المادة 21 من نفس المرسوم على: " يعدّ المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التّقييم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم".

يتولّى المحافظ العقاري مهمّة تسيير المحافظة العقارية فهو يعدّ المسؤول الأوّل في عملية الحفظ العقاري، وله مهام عديدة، وهو من يتولّى عملية شهر العقود والتّسيير الإداري للمصلحة، ويعدّ مسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعدّ أكثر المهنيين المعرّضين للأخطاء وأكثرهم تحمّلا للمسؤولية فيكون مطالبا أكثر من غيره باليقظة وتولّي روح المسؤولية المهنية والدّقة في العمل، وذلك لتفادي كلّ ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية.

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمّة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ والشهر العقاريين، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، فمن أجل ذلك منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري السّلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كلّ وثيقة لم تراعى فيها الشّروط القانونية الواجب توافرها، غير أنّه في مقابل ذلك وخوفا من تعسّف المحافظ العقاري في إستعمال هذه السّلطات، منح المشرع للأفراد المتضرّرين من التصرفات والأخطاء المحتملة للمحافظ العقاري الحقّ في الطّعن ضدّ قراراته وأخطائه وهذا من أجل ضمان قدر من الحماية التامة للمعاملات العقارية.

1 - محمد بوركى، " التوثيق والإشهار العقاري"، مجلة الموثّق، العدد 5 / 1998، الجزائر، ص 29.

الفصل الثاني:

تنفيذ إجراء التحقيق العقاري والآثار الناجمة عنه في التشريع الجزائري.

يعتمد القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على البحث والتحري الميداني من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة وتطهير الأوعية العقارية كركيزة أساسية. لما كان موضوع التحقيق العقاري يثير إشكالات تطبيقية لكونه يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة على أساس أنّ الكثير من الحائزين لا يمتلكون سندات تثبت ملكيتهم، ومنهم من يمتلك سندات مشهورة فيتمسك حائزها بالتقدم المكسب، وآخرون يمتلكون سندات فقدت حداثتها قبل تاريخ 1 مارس 1961 وغيرها من الحالات، ولذا فإنّ المطلوب من القائمين على عمليات التحقيق العقاري الجدية والوضوح أو الدقة، فيجب أن يكون السند الممنوح مطابقاً لأحكام القانون وتفهم قواعده على الوجه الذي أراده المشرع من وضعه وإستيفائه لجميع الإجراءات التي يتم بها وضع السند فلا يتم الطعن فيه بالبطلان فيلحق ضرراً. كما يبرز كذلك دور مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بمراقبة الأعوان المكلفين بالتحقيق المباشر وهذا من خلال مراقبته للوثائق والإجراءات بصفة خاصة بوصفه ممثلاً عن مديرية أملاك الدولة المحررة لهذا السند.

في سبيل ذلك عمد المشرع الجزائري بعد مرور سنة من تاريخ صدور القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي بدوره جاء لتنظيم وتحديد مختلف الإجراءات القانونية التي يجب إتباعها من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء التحقيق العقاري (المبحث الأول)، فتنتهي إجراءات معاينة حقوق الملكية العقارية عن طريق تأسيس معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى تثبيت حق الحائز المعني بالطلب في إكتساب العقار موضوع التحقيق بالتقدم المكسب المنصوص عليه في أحكام القانون المدني إذا توفرت الإجراءات والشروط المطلوبة قانوناً فيه، ويصبح بالتالي مالكا للعقار بموجب سند ملكية، وهو ما يؤدي حتماً إلى إثارة جملة من الاعتراضات والإحتجاجات من طرف الغير تجاه المالك الجديد للعقار، فتثار بذلك مسألة مدى حجّية سند الملكية المترتب على إجراء التحقيق العقاري (المبحث الثاني).

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

المبحث الأول:

إجراءات ممارسة التحقيق العقاري.

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري على جميع العقارات، التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حرّرت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وتجدر الإشارة إلى أنّ العقارات التابعة للأملاك الوطنية والوقفية، مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء.

أتاح القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية على عقار سواء كان بنفسه أو بواسطة غيره والذي إستوفى مدة التّقدم المكسب المحددة قانوناً، إمكانية تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (المطلب الأول)، وذلك من أجل تثبيت حق الملكية العقارية للحائز وحصوله على سند الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

يبادر الحائز بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري من أجل معاينة حقه في الملكية العقارية الخاصة، ويعدّ هذا الطلب وفقاً لنموذج قانوني، وقد يقدّم هذا الطلب من طرف شخص طبيعي⁽¹⁾، أو من شخص معنوي⁽²⁾.

إذ أنّه يستلزم إرفاقه بمجموعة من الوثائق الإلزامية التي نصّت عليها المادة 3 من المرسوم رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. بإستكمال الحائز لملف طلب فتح التحقيق والمعاينة، يقوم بإيداع ملف لطلب التحقيق العقاري (الفرع الأول)، وهو الأمر الذي يستدعي إصدار قرار فتح التحقيق العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتضمّن تعيين المحقق العقاري، هذا الأخير يقوم بدوره بمباشرة التحقيق والتحرّي (الفرع الثاني).

1 -أنظر الملحق رقم 1 المتضمّن: نموذج طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي).

2 -أنظر الملحق رقم 2 المتضمّن: نموذج طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي).

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الفرع الأول:

إيداع ملف لطلب التحقيق العقاري.

تنص المادة 4 من القانون رقم 02-07 على أنه يحق لكل مواطن أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة إختيارية بموجب طلب فردي، غير أنه يمكن أيضا أن يتم فتح التحقيق العقاري على أساس طلب جماعي، وعليه سيتم التطرق أولا إلى التحقيق الملتمس بصفة فردية (أولا)، على أن يتم التعرض للتحقيق العقاري في إطار العملية الجماعية (ثانيا)، على النحو الآتي:

أولا- التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية:

تنص المادة 6 فقرة 1 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت... ".

يفهم من هذا النص أنه يحق لكل حائز لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ 1 مارس 1961 ويقع في منطقة غير ممسوحة، أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، على أن يقوم بتحرير الطلب في إستمارة نموذجية وفق الشكليات القانونية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري⁽¹⁾.

يحدد محتوى الطلب ببيانات ووثائق إلزامية تظهر هوية الشخص صاحب الطلب، إضافة إلى جملة من الوثائق المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق، وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

1 - بالنسبة للبيانات المتعلقة بالشخص صاحب الطلب:

يجب أن يكون محتوى الطلب مستوفيا للبيانات التالية:

أ - إسم ولقب صاحب طلب التحقيق العقاري مع إسم أبيه.

ب - تاريخ ومكان ولادته وجنسيته ومهنته وعنوان صاحب الطلب.

ج - الصفة التي يتصرف فيها صاحب الطلب سواء كان حائزا أو مالك فردي أو مالك على الشيوع⁽²⁾.

1 - أنظر المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

2 - دغيش أحمد، " نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول/ 2014، جامعة البليدة 2، ص 18.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

د - في حالة الشُّيوع يجب على صاحب الطَّلب أن يشير إلى هوية كافَّة الشُّركاء في الشُّيوع، إضافة إلى الفريضة في حالة التَّركة⁽¹⁾.

2 - بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار:

يرفق طلب فتح التحقيق العقاري الذي يقدِّمه المعني بمجموعة من الوثائق التي تخصَّ العقار محلَّ التحقيق والمتمثلة في:

أ - مخطَّط طبوغرافي للعقار المعني بإجراء المعاينة، والذي يقوم بإعداده مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطَّلب، ينجز على ورق شَّفاف حسب سلَّم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، والذي بموجبه تحدَّد وضعية العقار وفق قسم مسحي معيَّن.

ب - بطاقة وصفية يعدّها المهندس الخبير العقاري تبيِّن الطَّبيعة المادية للعقار من حدوده ومساحته.

ج - الأعباء والإرتفاقات الإيجابية المثقلة بالعقار محلَّ التحقيق.

د - كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطَّلب بإثبات حقّه بها⁽²⁾.

يودع الطَّلب كاملاً على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، على أن يسجَّل هذا الطَّلب في سجل إيداع الطَّلَبات المرقَّم والمختوم من طرف مدير الحفظ العقاري، حسب تسلسل زمني والمفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري الولائية⁽³⁾.

كما يتعيَّن فتح سجل الشكاوى المرقَّم والمختوم لتلقّي الاعتراضات والإحتجاجات التي قد تثار خلال عملية التحقيق العقاري⁽⁴⁾، على أن يسلم بعد ذلك للمعني مقابل تسجيل الطَّلب وصل إستلام⁽⁵⁾، ثم يفتح ملف لكل طلب على حدى يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في سجل خاص معدّ لذلك⁽⁶⁾.

1 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 66.

2 - بن ناصر وهيبة، "مدى فاعلية آليات تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 18.

3 - أنظر الملحق رقم 3 المتضمّن: سجل إيداع الطَّلَبات (عملية فردية).

4 - أنظر الملحق رقم 4 المتضمّن: سجل الشكاوى (عملية فردية).

5 - أنظر الملحق رقم 5 المتضمّن: وصل إستلام طلب فتح تحقيق عقاري.

6 - التعلّيم رقم 003، المتعلّقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 4.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ثانيا - التحقيق العقاري الملتزم بصفة جماعية:

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 07-02 على أنه: " غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية". يفهم من نص المادة أعلاه أنّ الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية، البلدية) هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي، في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، وذلك من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج، وذلك تفاديا لعرقلة إنجاز هذه البرامج، إضافة إلى تسوية وضعية العقارات المعنية عن طريق تحديد مالكي هذه العقارات⁽¹⁾.

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بقرار من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا بعد أخذ رأي كلّ من مصالح الحفظ العقاري الولائية، أو مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية حسب الحالة⁽²⁾.

يجب أن يتضمن قرار الوالي الذي يفيد الإعلان عن فتح تحقيق عقاري جماعي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بالإجراء، على أن يحدّد المدّة التي يودع فيها الشخص المعني ملف يحتوي على الوثائق المطلوبة في التحقيق الفردي لدى مديرية الحفظ العقاري، والمقدّرة بـ 15 يوما على الأقلّ، ثمّ ينشر هذا القرار في سجلّ العقود الإدارية للولاية، كما ينشر بصورة واسعة عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفّات على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية⁽³⁾، ومن أجل ذلك يوجّه مدير الحفظ العقاري نسخة من القرار بإرسال يتضمن إشعار بالإستلام إلى كلّ من مديرية: مسح الأراضي، أملاك الدولة والضرائب، الشؤون الدينية، الفلاحة والتّعمير الولائية، ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية، هذه المديرية ملزمة بإرسال تقاريرها في أجل أقصاه 8 أيام لمدير الحفظ العقاري.

1 - بيوت نذير، " معاناة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزء الثالث، عدد خاص/ 2010، الجزائر، ص 25.

2 - محمد الطاهر بلفاضي وحمّة مرامرية، " عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري" مجلة دفاثر المتوسط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9 / 2018، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 111.

3 - نسيب نجيب، " إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري" مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2 / 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 97.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يرسل الوالي نسخا إلى رؤساء المجالس الشعبية المعنية بقرار فتح عملية التحقيق العقاري الجماعي، وإلى المديريات الولائية المكلفة بمسح الأراضي وأمالك الدولة والضرائب والأوقاف، إضافة إلى مصالح البناء والتعمير، والمصالح الفلاحية، لأجل إلصاقها على مستوى المؤسسات الإدارية التي يديرونها⁽¹⁾، وهو ما أكدته نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري⁽²⁾.

بعد ذلك ترفع الطلبات الملتزمة من طرف الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي شملها قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، وترفق وجوبا بالوثائق نفسها المطلوبة في التحقيق العقاري الفردي، إضافة إلى أنها تتضمن نفس المعلومات وتدرس بنفس الأشكال وحسب نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية.

يتأكد مدير الحفظ العقاري من قبول طلب التحقيق في إطار العملية الجماعية، فيقيده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله والمفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، وذلك حسب نفس الشروط والأشكال الملتزمة في عملية التحقيق الفردي⁽³⁾.

يفتح سجل شكاوى⁽⁴⁾ المرقم والمختوم من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، من أجل استقبال كل الاعتراضات ومختلف الإحتجاجات التي يحتمل إثارتها أثناء التحقيق العقاري الجماعي⁽⁵⁾.

1 - عبد الغني حسونة ولبنى دنش، " إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6/ 2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 308.

2 - تنص المادة 6 من مرسوم رقم 08-147 على: " يكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات.

ولهذا الغرض، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته.

ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأمالك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، لإلصاقها".

3 - أنظر الملحق رقم 6: المتضمن سجل إيداع الملفات (عملية جماعية).

4 - أنظر الملحق رقم 7: المتضمن سجل الشكاوى (عملية جماعية).

5 - شربالي مواز، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 3/ 2017، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، ص 97.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنّ التحقيقات العقارية الجماعية لم يتمّ الإنطلاق فيها بعد، ويرجع السبب في ذلك إلى عدم إصدار النصّ التنظيمي المحدّد لنموذج القرار الصادر عن والي الولاية المتعلّق بفتح عملية تحقيق عقاري جماعي.

إضافة إلى النقص الحادّ لوسائل نقل الأعوان المحقّقين العقاريين، فهذه الوضعية هي التي جعلت الملفّات تتكدّس على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

مباشرة التحقيق والتحرّي.

تنصّ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على: " يتمثّل التحقيق العقاري في البحث عن كلّ عناصر المعلومات أو التّصريحات أو الوثائق الضّروية لتحديد حقّ الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة، لدى المصالح الأخرى".

يفهم من نصّ المادة أنّ عملية التحقيق والتحرّي والمعاينة الميدانية تعتبر الرّكيزة الأساسية والجوهرية، التي تبنى عليها آلية معاينة حقّ الملكية العقارية، للتعرفّ على الملاك وتحديد الحقوق العينية، وتتمرّ مرحلة البحث والتحرّي بمراحل سيتمّ معالجتها على النحو الآتي:

أولاً- دراسة الطّلب:

بعد إيداع المعني لطلب التحقيق العقاري، يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطّلب بصفة دقيقة، إذ يتعيّن عليه التّحقّق والتأكّد من أنّ العقار المعني بالإجراء لا تشمله الأشغال العقارية الخاصة بعملية مسح الأراضي العام، كما يجب عليه فحص الصّفة التي يتصرّف بها صاحب الطّلب إن كان حائز، أو مالك فردي، أو على الشّيوع، أو بصفته يطالب بحقّ على العقار المعني، وليس بصفته وسيطا، وعليه أن يتأكّد من إستكمال صاحب الطّلب للوثائق التّنظيمية والإلزامية التي يحتويها طلب فتح تحقيق عقاري⁽²⁾.

يقرّر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد دراسة الطّلب دراسة أولية، إما قبوله أو رفضه:

1 - طوبال رائدة نرجس، السّنديات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014، ص 89.

2 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 308.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

1 - في حالة الرفض:

يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق⁽¹⁾.

2 - أما في حالة القبول:

يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر بفتح تحقيق عقاري⁽²⁾.

ثانيا - صدور مقرر فتح التحقيق العقاري:

يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بمجرد قبوله طلب المعني، مقرر بفتح التحقيق العقاري، الذي يتضمن تعيين المحقق العقاري وفقا لنموذج قانوني معد لذلك⁽³⁾، والذي يجب أن ينتمي إلى أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلامه للطلب⁽⁴⁾، وهو ما أكدته أحكام نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بسير التحقيق العقاري⁽⁵⁾.

يحتوي مقرر فتح التحقيق العقاري على ما يلي:

- إسم، لقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ صدور مقرر فتح تحقيق عقاري.
- لقب وإسم أب صاحب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية بالمعاينة⁽⁶⁾.

1 - أنظر الملحق رقم 8 المتضمن: مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري.

2 - أنظر الملحق رقم 9 المتضمن: مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري.

3 - أنظر الملحق رقم 10 المتضمن: مقرر تعيين المحقق العقاري.

4 - برحمانى محفوظ، " الجباية المتعلقة بسندات الملكية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 145.

5 - أنظر المادة 7 من مرسوم رقم 08-147، مرجع سابق.

6 - قادري نادية، " مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 16 / 2017، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 639.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مقرّر فتح التحقيق العقاري، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يقع في دائرة إختصاصه موقع العقار قصد إصاّقه بمقرّر البلدية لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقّل المحقق العقاري إلى عين المكان، كما يقوم بتبليغه إلزاميا للمحقّق العقاري⁽¹⁾.

ثالثا - الأعمال التحضيرية للمحقّق العقاري:

يباشر المحقّق العقاري مجموعة من الأعمال التّحضيرية التي تساعد في القيام بالمهام المسندة إليه في إطار عملية التحقيق العقاري والمتمثّلة في: جمع كلّ الوثائق المرسومة والمكتوبة، التي تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتحضير جميع المطبوعات المتعلّقة بالإجراء والتأكّد من توافرها بالكميّة اللاّزمة⁽²⁾.

من أجل ذلك يطّلع المحقّق العقاري لاسيما على الوثائق التي يضعها مدير الحفظ العقاري الولائي في متناوله⁽³⁾.

1 - لمزري مفيدة، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 9 / 2018، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 395 - 396.

2 - حّجاري محمد، " إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التّشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص 87.

3 - لأجل ذلك يطّلع المحقّق العقاري لاسيما على الوثائق التالية:

- مخطّط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدّان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمّن التّنظيم الإقليمي للبلاد(المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي)،
- مخطّط أقسام البلدية الذي يجرّأ إقليم البلدية إلى قطع تسمّى أقسام، وهي مرقّمة ترقيما تصاعديا غير منقطع(مخطّط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)،
- مخطّطات مجلس الشيوخ،
- مخطّطات قانون 1873 على سلم 4000/1،
- مخطّطات الإقليم،
- مخطّطات التّحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها،
- المخطّطات القديمة لمسح الأراضي الجبائي،
- المخطّطات الخاصة المعدّة من طرف مسح الأراضي،
- الوثائق المتعلّقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمّت على مستوى البلدية أو الولاية،
- مخطّطات الطّرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصّل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية،

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

رابعاً - المعاينة الميدانية للمحقق العقاري:

تبدأ إجراءات التحقيق العقاري الميدانية بمجرد حلول التاريخ المحدد للمحقق العقاري للتنقل إلى عين المكان ويشترع من أجل ذلك فيما يلي:

1 - معاينة العقار:

يشترع المحقق العقاري في معاينة العقار محل التحقيق بحضور صاحب الطلب، ومن خلال ذلك يقوم العون المحقق بجرد الأملاك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب المعني بالمعاينة، ويقوم بتحديد المواصفات التقنية والفنية للعقار بدقة، وذلك بالإعتماد على المخطط الطبوغرافي الذي أعده المهندس الخبير العقاري والمرفق بالطلب⁽¹⁾.

ثم يقوم المحقق بالتعرف على حدود العقار المعني، على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب أو الملاك المجاورين له، وعليه يجب أن يتأكد من عدم وجود إحتجاجات على حدوده، أو تعدي على العقارات المجاورة له⁽²⁾، وبناءً على ذلك يقوم المحقق العقاري مباشرة بتدوين كل المعلومات والنتائج المستقاة من المعاينة الميدانية للملاك والعقار المعني بالتحقيق على بطاقة التحقيق العقاري المعدة لهذا الغرض⁽³⁾.

يشترع المحقق في مطابقة الجدول الوصفي الذي أعده المهندس الخبير مع واقع الميدان قصد التأكد أكثر من هوية العقار ومحتواه، والحقوق والإرتفاقات التي تنقله⁽⁴⁾.

= - مخططات المجموعات الغابية،

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

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

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت على إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08.

أنظر في هذا الصدد: التعليم رقم 003، مرجع سابق، ص7.

1 - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 76.

2 - أنظر نص المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3 - أنظر الملحق رقم 11 المتضمن: بطاقة التحقيق العقاري.

4 - أنظر التعليم رقم 003، المتعلقة بسير التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 8.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يمكن للعون المحقق أن يتّصل بإدارة أملاك الدولة والبلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، من أجل التأكد بأنّ العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية، كما يمكنه أن يطلب كلّ المعلومات الضرورية من مصالح إدارة أملاك الدولة عن طريق إستمارة معدّة لهذا الغرض⁽¹⁾، والتي يمضي عليها مدير الحفظ العقاري.

أما بالنسبة للعقارات التي لها عقود محرّرة قبل 1 مارس 1961 فينتج عنها ما يلي:

- أ - الوثيقة تظهر كلّ مواصفات العقد الصحيح، لكنّها لا تنصّب على العقار محلّ التحقيق، ففي هذه الحالة يلجأ المحقق العقاري إلى معاناة حقّ الملكية عن طريق التحريات.
- ب - صاحب الطلب يقدّم سند يتضمّن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطّط المرفق بالطلب، هنا يستلزم على العون المحقق أن يتأكد بأنّ العقار موضوع التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري⁽²⁾.

2 - التأكد من وقائع الحياة:

بالرجوع إلى نصّ المادة 10 فقرة 1 من القانون رقم 02-07، نجدّها تنصّ على ما يلي:

" يتلقّى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقّية ملكيته".

كما نصّت المادة 11 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على: " يجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، ويسجّل وقائع الحياة التي يصرّح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاناة من قبله".

يتحرّى المحقق العقاري حول الحياة الممارسة من المعني حول ما إذا كانت مستوفية لشروطها وأركانها القانونية التي تجعلها جديرة بالحماية والتأسيس، والمتمثلة في إعتبار الحياة هادئة غير مشيية بعيب الإكراه، وعلمية غير خفية، مستمرة دون إنقطاع، وواضحة غير معيبة بلبس أو غموض، كما يبحث المحقق العقاري في مدى تحقّق وتوفّر العنصر المادّي والمعنوي من أجل قيام الحياة القانونية⁽³⁾.

1 - أنظر الملحق رقم 12 المتضمّن: إستمارة طلب المعلومات.

2 - راجع التعليم رقم 003، المتعلقة بسير التحقيق العقاري ومعاناة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص ص 9-10.

3 - لعريض أمين، مرجع سابق، ص 9.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يستعين المحقق العقاري من خلال التحري على وقائع الحيازة، على إدعاءات وتصريحات المعني صاحب الطلب، أو على أقوال الأشخاص أو الملاك المجاورين، غير أنه يمكن للمحقق أن يستند على مجموعة من الوثائق القانونية التي تساعد على إسطهار مدى قانونية حيازة صاحب الطلب والمتمثلة في:

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

ب - مستخلص من الجدول الضريبي.

ج - وصل دفع الضريبة العقارية.

د - شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية⁽¹⁾.

3 - تدوين نتائج التحقيق:

بعد الإنتهاء من المعاينة الميدانية للعقار المعني بإجراء التحقيق العقاري، يستلزم على المحقق العقاري حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾، أن يحضر محضر مؤقت⁽³⁾ يدون فيه نتائج التحريات التي توصل إليها ويحدد بدقة سير العملية، كما يقوم بإدراج كافة الشهادات، المعاينات والتحليلات التي أدت إليها نتائج التحقيق، ويشير إلى وضعية العقار وصفة الطالب، ومختلف الوثائق التي استند إليها، وذلك في أجل أقصاه 15 يوما بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان.

كما يذكر المحقق العقاري في المحضر مكان إستقبال الاعتراضات والإحتجاجات ثم يذكر التاريخ والساعة، على أن يوقع في الأخير هذا المحضر من طرف المحقق العقاري⁽⁴⁾.

حسب نص المادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 فإنه يجب نشر نسخة من المحضر المؤقت عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما في مقر بلدية العقار، وذلك في أجل ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم إحتجاجات أو إعتراضات محتملة، إذا إتضح لهم أن هناك إعتداء على حق من الحقوق أو

1 - سردواني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 71.

2 - تنص المادة 12 فقرة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 على: " يحزر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه..... ".

3 - أنظر الملحق رقم 13 المتضمن: محضر مؤقت للتحقيق العقاري .

4 - فشير محمد، مرجع سابق، ص 113.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

القياس في وضع معالم الحدود، وإنطلاقاً من هذه الفكرة ينبغي التمييز بين حالة وجود معارضة على المحضر المؤقت، وحالة عدم وجود معارضة وذلك على النحو الآتي:

أ - حالة وجود معارضة:

يمكن أن تثار إحتجاجات أو إعتراضات على المحضر المؤقت خلال أجل ثلاثون يوماً من تاريخ نشره من طرف الغير لدى مديرية الحفظ العقاري الولائية، على أن تدون هذه الإعتراضات في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، وبناءً على هذه الإعتراضات يمكن للمحقق العقاري التقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الإحتجاجات⁽¹⁾.

إذا تأكد المحقق العقاري من وجود الإعتراضات من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين، كان عليه لزاماً أن يبرمج جلسة صلح، وذلك في غضون ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض⁽²⁾، على أن ينتج عن جلسة الصلح إحتمالين وهما:

الإحتمال الأول: حالة إتفاق الأطراف فيقوم بالتالي المحقق العقاري مباشرة بتحرير محضر الصلح⁽³⁾، مؤرخ وممضي عليه من طرف العون المحقق وأصحاب المصلحة، على أن يتم إستئناف إجراءات سير التحقيق العقاري بعد ذلك مع مراعاة نتائج الإتفاق.

الإحتمال الثاني: حالة عدم إتفاق الأطراف فيقوم بذلك المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح⁽⁴⁾، على أن يشير فيه إلى توقف إجراء التحقيق، فيحيل الأطراف إلى التقاضي أمام الجهات القضائية المختصة، في أجل شهرين من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح⁽⁵⁾. يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري، قصد تمكينه من التأكد من مدى إحترام آجال طلبات إشهار الدعوى القضائية⁽⁶⁾.

1 - رحايمية عماد الدين، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9/ 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 110.

2 - أنظر نص المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3 - أنظر الملحق رقم 14 المتضمن: محضر الصلح.

4 - أنظر الملحق رقم 15 المتضمن: محضر عدم الصلح.

5 - عمارة صليحة، " آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9/ 2017، جامعة بن خلدون، تيارت، ص 141.

6 - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 14.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

إذا لم تقدّم عريضة إفتتاح الدّعى القضائية من أجل الإشهار العقاري في الآجال القانونية، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ صاحب الطّلب أو المعني، ويستمرّ بذلك التحقيق العقاري تلقائياً، دون الأخذ بالإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار، وهو ما ذهب إلى تأكيده المادة 19 من المرسوم التّنفيذي رقم 08-147⁽¹⁾.

ب - حالة عدم وجود معارضة:

يحرّر المحقّق العقاري في حالة عدم تقديم أيّ إحتجاج أو إعتراض خلال مدّة ثلاثين يوماً المقرّرة قانوناً، محضراً نهائياً⁽²⁾ يسجّل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به. في الوقت نفسه يقوم المهندس الخبير العقاري وبحضور كلّ من المحقّق العقاري وصاحب الطّلب بالتّقلّ إلى العقار موضوع التحقيق من جديد من أجل وضع معالم الحدود النّهائية، وعليه وبناءً على ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري وبحضور المحقّق العقاري برسم معالم حدود العقار النّهائية على نفقة الملتمس صاحب الطّلب، كما يقوم بإعداد وصف تقييمي للعقار محلّ المعاينة.

يعدّ المهندس الخبير العقاري بعد ذلك محضر يوقّع عليه المحقّق العقاري مع المهندس الخبير العقاري، ويستكمل بإنجاز مخطّط طبوغرافي من المهندس الخبير، بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثمّ يسلمه للمحقّق العقاري على نفقة صاحب الطّلب. يرسل المحقّق العقاري المحضر النّهائي لنتائج التحقيق كاملاً إلى مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي، وذلك قصد إصدار مقرّر التّرقيم العقاري الذي يخضع بعدها لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في الأمر رقم 75-75 المتضمّن إعداد مسح الأراضي⁽³⁾.

1 - تنصّ المادة 1/19 و2 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 على: " إذا لم تقدّم عريضة الدّعى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلّغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطّلب أو المعني.

يستمرّ التحقيق العقاري إذن، طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار".

2 - أنظر الملحق رقم 16 المتضمّن: المحضر النّهائي للتحقيق العقاري.

3 - رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التّشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، دار الحكمة للنشر والطباعة والترجمة والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 152.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

المطلب الثاني:

إعداد سند الملكية.

تكمن الحكمة من سنّ إجراء معاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، في تسوية وتطهير الوضعية القانونية لحقوق الملكية العقارية المكتسبة عن طريق التّقدم المكسب.

فإذا أسفرت عملية التحقيق العقاري إلى صحّة كلّ من الوقائع المتعلّقة بالعقار محلّ المعاينة وتلك الخاصّة بالحياة الممارسة، فإنّ المحقّق العقاري يعترف للحائز بأحقّيته على العقار، فيصدر حينها المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا بالتّقييم بإسم المالك المعني بالإعتماد على نتائج المحضر النهائي تمهيدا لتحرير سند الملكية (الفرع الأول)، على أن يفرغ هذا السند في الشّكل الرّسمي، ثمّ يسلم بعد ذلك للمعني صاحب الطّلب قصد ترتيب الأثر العيني له (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تحرير سند الملكية.

يسلم المحقّق العقاري بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العقاري الملفّ المتضمّن الطّلب والوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي بإعتبار أنّ مقرر الإعتراف بحقّ الملكية يعدّ من إختصاصه، ويتكوّن الملفّ من الوثائق التالية:

- الطّلب والمستندات المرفقة به.
- المحضر المؤقّت والمحضر النهائي لعملية التحقيق.
- التّقرير المفصّل الذي يثبت فيه مختلف مراحل التحقيق الأوليّة والميدانية، إضافة إلى شهادات كلّ الأشخاص الحاضرين.
- محضر الصّح في حالة وجوده⁽¹⁾.

يتولّى مدير الحفظ العقاري الولائي بعد ذلك، دراسة الملفّ المذكور أعلاه، وذلك بتحليل التّصريحات والشّهادات والوثائق المقدّمة، والتحرّيات التي قام بها المحقّق العقاري عند معاينته لحياة صاحب الطّلب، والعقار محلّ المعاينة.

1 - محمودي عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011، ص 129.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

على إثر هذه الدراسة، له إما أن يعترف بحق الملكية فيعدّ مقررّ بالتّقييم العقاري، وإما أن يرفض ترقيم الملكية فيعدّ مقررّ برفض التّقييم العقاري، وهو ما سيتمّ توضيحه كالآتي:

أولاً- إصدار مقررّ رفض التّقييم:

إذا توصّل مدير المصالح الولائية للحفظ العقاري أثناء دراسته لملفّ التحقيق إلى نتيجة سلبية، لا تسمح للمعني بالحصول على حقّه في الملكية، فإنّ مدير الحفظ العقاري يعدّ بذلك مقررّا برفض التّقييم العقاري⁽¹⁾، على أن يكون مسبّبا ومعلّلا، ويبلّغ إلى صاحب الطّلب أو المعني في حالة إجراء تحقيق عقاري فردي، أو يتمّ تبليغه إلى الوالي المختصّ إقليميا في حالة تحقيق عقاري في إطار العمليات الجماعية⁽²⁾.

ثانياً- إصدار مقررّ التّقييم:

بالرجوع إلى مضمون نصّ المادة 15 فقرة 1 من القانون رقم 07-02 نجدها تنصّ على ما يلي: " في حالة ما إذا ثبت حقّ الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النّهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررّا يتعلّق بالتّقييم العقاري، بإسم المالك المعني للعقار محلّ التحقيق العقاري". يفهم من نصّ المادة أعلاه بأنّه متى توصّلت دراسة ملفّ التحقيق العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي إلى نتيجة إيجابية، عن طريق تحليله للتّصريحات والأقوال والشّهادات، وكذا الوثائق المقدّمة ومختلف التّحرّيات التي أنجزها المحقّق العقاري أثناء عملية التّحرّي الميداني فإنّه يتمّ مباشرة إعداد مقررّ التّقييم العقاري⁽³⁾، هذا المقررّ بدوره هو الذي يقرّ بثبوت حقّ الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري⁽⁴⁾.

1 - أنظر الملحق رقم 17 المتضمّن: مقررّ رفض التّقييم العقاري.

2 - شايب باشا كريمة، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التّشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص 146.

3 - أنظر الملحق رقم 18 المتضمّن: مقررّ التّقييم العقاري.

4 - جبار جميلة، " المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، العدد الأول/ 2017، جامعة الجزائر، ص 418.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يتضمن مقرر الترقيم العقاري ما يلي:

- إسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه، ونسبه، وتاريخ ومكان ميلاده.
- موطنه ومهنته، وفي حالة الشيوخ ذكر كل الشركاء في الشيوخ.
- تعيين العقار وحدوده بصفة دقيقة، وفق المعلومات التي يحددها المخطط الطبوغرافي الذي يعده المهندس الخبير العقاري، إضافة إلى الكشف الوصفي، قصد توضيح الصورة المطابقة للوضع العقارية الحالية⁽¹⁾.

بمجرد صدور قرار الترقيم العقاري يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتبليغه للملتمس في حالة تحقيق عقاري فردي، أو إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تحقيق عقاري جماعي، على أن يكون المقرر مسبب ومعلل⁽²⁾.

فور تبليغ الملتمس صاحب الطلب بمقرر الترقيم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود للعقار موضوع التحقيق، على نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف، وبعده ينجز المهندس الخبير محضر وضع معالم الحدود الذي يتم المخطط الطبوغرافي⁽³⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه يفترض بأن معالم الحدود قد تم تجسيدها المادي مسبقا في الميدان، ما لم يحدث أي تغيير فيها ولم تثار أية منازعة فيها، فإن عملية وضع معالم حدود العقار يمكن إنجازها من خلال غرس بباطن الأرض معلم كلما تغير الاتجاه وعلى طول محيط العقار⁽⁴⁾.

يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاريين، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وشهر كافة الحقوق الناجمة عن عملية التحري الميداني، وهذا طبقا لنص المادة 15 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 التي تنص على: " يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ".

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 331.

2 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 77.

3- راجع أحكام التعلّيم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 11.

4 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 77.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يقصد بالبطاقة العقارية المؤقتة: " تلك البطاقات التي تفهرس الحقوق بصفة إنتقالية إلى حين إجراء عملية المسح وفقا للأمر 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد المسح العام للأراضي، فستبدل تلك البطاقات المؤقتة المرتبطة بنظام الشهر الشخصي، ببطاقات عينية تشكّل في مجموعها السجل العقاري"⁽¹⁾.

يعتبر إجراء الإشهار العقاري الذي يمارسه المحافظ العقاري، نقطة الإنطلاق والإعتراف لحق الملكية التي يكرّسها، فيبادر بالتّالي المحافظ العقاري المختصّ إقليميا بتحرير سند الملكية تنفيذا لمقرّر التّرقيم العقاري الصّادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي⁽²⁾، وهو ما كرّسته أحكام المادة 21 من المرسوم التّنفيذي رقم 08-147⁽³⁾.

يحرّر المحافظ العقاري سند الملكية بالإعتماد على النّموذج القانوني⁽⁴⁾ الذي حدّده المرسوم التّنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، إذ يحتوي سند الملكية على مختلف الأسانيد القانونية التي تتمّ على أساسها تحريره، ويتكون من ستّة أجزاء مبيّنة على النّحو الآتي:

1. **الجزء الأول:** يتمّ من خلاله تحديد المحافظة العقارية المختصّة إقليميا بإعداد سند الملكية.
2. **الجزء الثاني:** يتمّ من خلاله تعيين المالك صاحب الطّلب، على أن تدوّن فيه جميع المعلومات الشّخصية المتعلّقة بهويته الكاملة.
3. **الجزء الثالث:** يتمّ فيه تعيين العقار موضوع التحقيق تعيينا وفيّا منافيا للجهالة عن طريق ذكر موقعه وحدوده ومواصفاته.
4. **الجزء الرابع:** تدوّن فيه قيمة العقار ويتمّ تقديرها بالدينار الجزائري عن طريق ذكر الأحرف والأرقام.
5. **الجزء الخامس:** خاصّ بالأعباء التي يثقل بها العقار، حيث يصرّح المالك بأنّه إطلع على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02.

1 - علوي عمار، مرجع سابق، ص 158.

2 - زهوين ميسون، مرجع سابق، ص 136.

3 - تنصّ المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 على: " يعّد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرّر التّرقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنّموذج الملحق بهذا المرسوم".

4 - أنظر الملحق رقم 19 المتضمّن: سند الملكية.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

6. الجزء السادس: يتضمّن إشهار المحافظ العقاري والمصادقة على سند الملكية⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

إفراغ السند في الشّكل الرّسمي وتسليمه للمعني.

يستوجب على المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً بعد تحريره لسند الملكية وفق النّموذج المحدّد في المرسوم التّنفذي رقم 08-147 أن يخضع هذا السّند لإجراءات التّسجيل والشهر العقاريين (أولاً)، ومن النّتائج المترتبة على إفراغ السّند في القالب الرّسمي المقرّرة له قانوناً هي تسليمه إلى صاحب الطّلب (ثانياً).

أولاً - شهر وتسجيل سند الملكية:

يلاحظ أنّه من صلاحيات المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً مسؤوليته في القيام بإجراءات التّسجيل التي يخضع لها سند الملكية الصّادر بموجب معاينة حقّ الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، وبذلك يلجأ المحافظ العقاري إلى مصالح الطّابع والتّسجيل المختصة لتسجيل السّند الذي يكرّس الملكية، وفقاً لرسوم ضريبية محدّدة⁽²⁾، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدّد بموجب المادة 2/313 فقرة 5 من قانون التّسجيل رقم 76-105⁽³⁾.

إجراء التّسجيل هو: " إجراء إداري يقوم به موظّف عمومي يكون مؤهّلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرّفات القانونية مقابل دفع حقوق التّسجيل، فهو بذلك إجراء جبائي يرتكز على تسجيل بعض العقود في سجلّات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمّة"⁽⁴⁾.

يتوجّب على المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة إختصاصه العقار المعني بالتحقيق بعد تسجيله لسند الملكية، أن يقوم بإجراءات الشهر العقاري التي يقتضيها هذا السّند، وذلك قصد ترتيب الأثر العيني بشهر الحقوق النّاجمة عن التحقيق العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقّدة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المتضمّن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾.

1 - أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 138.

2 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوّحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 207.

3 - أمر رقم 76-105 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمّن قانون التّسجيل، ج ر، عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1977، (معدّل ومتّم).

4 - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 19 - 20.

5 - فشير محمد، مرجع سابق، ص 120.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسوم الشهر العقاري التي حددها القرار المؤرخ في 25 ماي 2009 الذي يحدّد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصّلة مقابل خدمات تؤدّيها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك⁽¹⁾.

غير أنّه بالنسبة لسندات الملكية المعدّة من قبل المحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري الجماعي فإنّها معفاة من رسوم الشهر العقاري، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 6/313 من قانون التّسجيل المعدّل والمتمّم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، وذلك بغية تحفيز المواطنين المعنيين للاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعية⁽²⁾.

بمناسبة شهر السّند ينبغي على المحافظ العقاري أن يراعي الأحكام التّالية:

1 - إذا كان العقار محلّ التحقيق يحتوي على سند مشرّح قبل 1 مارس 1961 لكن فقد بعد ذلك حادثته يجب شطب الإجراء المناسب المنفّذ آنذاك.

2 - إذا كان هذا السّند مشرّح بمحافظة عقارية أخرى غير مختصّة إقليمياً، يجب على المحافظ العقاري أن يتّصل بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

أ - إذا تمّ إشهار السّند الذي فقد حادثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجّه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء لأصل الملكية.

ب - إذا أشهر السّند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله في الولاية المختصة بتوجيه تعليمات للمحافظ العقاري المعني⁽³⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أنّه على مستوى مديرية الحفظ العقاري يتمّ مسك ملفّ خاص بالتحقيق العقاري يضمّ جميع الوثائق التي تمّ جمعها وإعدادها أثناء التحقيق العقاري، والتي

1 - قرار وزاري مؤرخ في 25 ماي 2009، يحدّد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصّلة مقابل خدمات تؤدّيها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 40، صادر في 8 جويلية 2009.

2 - التّعليمية رقم 003، المتعلّقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص ص، 14-15.

3 - التّعليمية رقم 003، المتعلّقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع نفسه، ص 12.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تعتبر دعامة للحقوق المشهورة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري وترتّب ملفات التحقيق العقاري حسب كلّ بلدية⁽¹⁾.

ثانيا - تسليم سند الملكية للمعني:

بعد إستيفاء سند الملكية لشكليات التّسجيل والشهر العقاريين، وبالرجوع إلى نصّ المادة 16 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 التي تنصّ على: " يعدّ إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني". فبالرجوع إلى نصّ المادة أعلاه يقوم المحافظ العقاري بإرسال سند الملكية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي بإعتباره المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري، ولكونه هو من يتلقّى طلبات الحائزين المعنيين، لكي يقوم بتسليمه للمعني صاحب طلب التحقيق العقاري. غير أنّه في حالة الملكية المشاعة، يلتزم مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي بتسليمه إلى أحد المالكين في الشيوخ، مقابل إمّا: تصريح خطّي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرّر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو على أساس وكالة موثقة⁽²⁾.

يمسك بمديرية الحفظ العقاري لكلّ تحقيق عقاري ملفّ مغلق يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدّة أثناء التحقيق، وحسب الحالة إمّا: نسخة من سند الملكية المتضمّن تأشيرة الشهر العقاري، وإمّا نسخة من مقرر رفض التّرقيم العقاري، وترتّب ملفات التحقيق العقاري حسب كلّ بلدية⁽³⁾.

يرسل المحافظ العقاري المختصّ إقليميا سند الملكية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولّى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق العقاري، ويتمّ إثبات التّسليم عن طريق تحرير محضر إستلام بذلك.

1 - بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص ص 65-66.

2 - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 313.

3 - تنصّ المادة 1/23 من مرسوم تنفيذي رقم 147-08 على: " يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكلّ تحقيق عقاري مغلق، ملفّ يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدّة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إمّا نسخة من سند الملكية المتضمّن تأشيرة الشهر العقاري، وإمّا نسخة من مقرر رفض التّرقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه".

لأكثر تفاصيل أنظر في هذا الصدد: الملحق رقم 20 المتضمّن: مسار التحقيق العقاري.

المبحث الثاني:

حجية سند الملكية المترتب على إجراء التحقيق العقاري.

تقتضي معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ضرورة تتقلّ المحقّق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحياة القانونية التي يدّعيها صاحب الطلب، ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين، بما فيها حماية أملاك الدولة الخاصة والعامة، وأملاك الجماعات المحلية، والأملاك الوقفية.

تنتهي عملية المعاينة الميدانية بإعداد محضر نهائي يتضمّن نتائج البحث والتحري التي توصّل إليها العون المحقّق، على أن يودعه أمام مدير الحفظ العقاري الولائي مرفق بجميع الوثائق الثبوتية والمخطّطات وكذا تصريحات المعنيين وكلّ من له مصلحة في ذلك، بغية إتخاذ القرار المتضمّن تحرير سند الملكية.

غير أنّه أثناء سير عملية التحقيق، يمكن أن تثار مجموعة من الإحتجاجات والإعتراضات من قبل الغير أصحاب المصلحة، وبالتالي يتوجّب الأمر دراستها مع شرح الوضعية لأطراف الإعتراض، فيبادر المحقّق العقاري بإستدعاء الأطراف ومحاولة التوفيق بينهم إلى غاية الوصول إلى الحلّ الأنسب⁽¹⁾.

بعد تدوين جميع الآراء والملاحظات والمناقشات المتخذة، يمكن أن تؤدّي المعالجة إلى المصالحة بين الأطراف والوصول إلى حلّ يرضي الجميع، فتتواصل إجراءات التحقيق العقاري، بينما قد تقضي محاولة الصلح بالفشل، فيحرّر العون المحقّق محضر بعدم الصلح، على أن يقوم بتسليمه للأطراف من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

نظرا لتعقيد وصعوبة إجراء تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري لكونه عملية فنية بإمتياز تحتاج إلى الدقة والتفصيل في الإنجاز، فإنّه قد ينتج عن تطبيقها عدّة نزاعات قضائية ممّا يستدعي عرضها على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها، فتثار بذلك مسألة حجية سند الملكية النّاجم عن التحقيق العقاري أمام القضاء العادي (المطلب الأول)، وحجية سند الملكية النّاجم عن التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري (المطلب الثاني).

1 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 78.

2 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية غير المسوّحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 208.

المطلب الأول:

حجية سند الملكية الناجم عن التحقيق العقاري أمام القضاء العادي.

تعرض المنازعات المتعلقة بمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على القضاء العادي، إذا إنصبّ موضوع النزاع على الأشخاص التي تخضع للقانون الخاص أي الأطراف العادية، وسواء تعلّق الأمر بمخاصمة المعترض لمدى صحّة وقانونية وقائع الحياة القانونية الممارسة من الحائز مثلاً، فيؤول الاختصاص القضائي في هذه الحالة إلى القاضي العقاري (الفرع الأول)، غير أنّه قد نجد نزاعات ذات طابع جزائي مرتبطة بالتصريحات الكاذبة أو الوثائق المزوّرة والتي تبنى عليها إجراءات التحري الميداني، فيرجع الاختصاص القضائي إلى القاضي الجزائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

إختصاص القاضي العقاري.

يختصّ في هذه الحالة القاضي العقاري بالنظر في دعوى الطعن في مدى قانونية الحياة الممارسة من طرف الحائز (أولاً)، علماً بأنّ هذه الدّعى تستلزم جملة من الشّروط القانونية عند رفعها أمام القاضي العقاري (ثانياً).

أولاً- دعوى الطعن في مدى قانونية الحياة الممارسة:

سبقت الإشارة إلى ضرورة تأكّد المحقّق العقاري أثناء قيامه بالمعينة الميدانية من وقائع الحياة التي يزعمها الحائز صاحب الطّلب، ولكن رغم ذلك قد تطرأ مجموعة من الاعتراضات والإحتجاجات في هذا الصّدّد بين الملاك وبين الحائزين المجاورين لدى العون المحقّق، أو بالسجل الخاص بتلقّي شكاوى الجمهور المتواجد على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، وبعد محاولة المحقّق العقاري إجراء جلسة صلح بين الأطراف، وتبوء كلّ محاولاته بالفشل يقوم حينها بتحرير محضر عدم الصّلاح يبيّن فيه توقيف إجراء التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي⁽¹⁾.

ينصبّ موضوع النزاع في هذه الحالة بين الأطراف المتعارضة حول الطعن الذي يثيره المعترض في مدى مشروعية الحياة العقارية القانونية والفعلية التي يزعم ممارستها الحائز

1 - بن دغاس سهام، " التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، ليومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 5.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الظاهر على العقار محلّ التحقيق ضدّ صاحب الطلب أو المعني بإجراء التحقيق العقاري، إذ يلتمس الطرف المعارض في هذا الشأن ما يلي:

- تخلف أحد أركان الحياة القانونية والمتمثلة في الركن المادي أو الركن المعنوي، فلا يمكن التمسك بالحياة القانونية في هذه الحالة.

- عدم تحقق مواصفات الحياة القانونية، خصوصاً ما يتعلّق بشروطها القانونية المتمثلة في الهدوء والعينية والوضوح والإستمرارية، فبمجرد تخلف أحد هذه الشروط القانونية تصبح الحياة العقارية معيبة، بعبء الإكراه أو اللبس أو الخفاء أو الإنقطاع.

- كون الحياة عرضية وليست قانونية⁽¹⁾.

ترفع الدّعى في هذه الحالة من قبل الطرف المعارض سواء كان مالك أو حائز في أجل أقصاه شهرين كما أفادت به نصّ المادة 12 فقرة 3 من القانون رقم 02-07 المتعلّق بالتحقيق العقاري أمام الجهة القضائية المختصة والتي يعود الإختصاص النوعي والإقليمي فيها إلى كلّ من:

بالنسبة للإختصاص النوعي:

يؤول الإختصاص النوعي في هذه الحالة إلى القسم العقاري بإعتبار الدّعى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حياة، وهو ما جسّدته نصّ المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنصّ على ما يلي:

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلّقة بالأحكام العقارية".

أما بالنسبة للإختصاص المحلي:

يرجع الإختصاص المحلي في الدّعى العينية المتعلّقة بالأحكام العقارية إلى المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محلّ التحقيق العقاري أو المعاينة⁽²⁾.

تنصّ المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " يؤوّل الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها، ما لم ينصّ القانون على خلاف ذلك".

1 - جديلي نوال، " المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسّس بموجب قانون 02-07"، مجلة الدراسات القانونية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2 / 2017، جامعة يحي فارس، المدينة، ص 8.

2 - بن دغاس سهام، مرجع سابق، ص 5.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

ثانيا - الشروط اللازمة لرفع هذه الدّعى:

بالعودة إلى مضمون نصّ المادة 12 فقرة 3 من القانون رقم 07-02، نجد بأنّها قيّدت المعترض بأجل يتعلّق برفع الدّعى القضائية، وهذا خلال شهرين ابتداءً من تاريخ تسلّمه لمحضر عدم الصّحاح الذي يسلمه له المحقّق العقاري .

ترفع الدّعى القضائية من طرف المعترض بموجب عريضة مستوفية للشكليات والبيانات والإجراءات القانونية، مع وجوب شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً⁽¹⁾، وذلك حسب نصّ المادة 12 فقرة 5 من القانون رقم 07-02 والتي تنصّ على ما يلي: "... تخضع عريضة الدّعى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

حدّدت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أجل ثمانية أيام التي تلي مدّة الشهرين المخصّصة لرفع الدّعى القضائية لشهر عريضة إفتتاح الدّعى. يكون شهر عريضة إفتتاح الدّعى بفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطّلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدّعى، زيادة على تعيين العقار موضوع التحقيق العقاري⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى وجود تناقض بين كلّ من نصّ المادة 12 من القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري⁽³⁾، وكلّ من المواد 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾، فيما يتعلّق بشهر الدّعى القضائية العقارية.

1 - راجع في هذا الصّدّد نصوص المواد: 14، 15، 16 من أمر رقم 08-09، مرجع سابق.

2 - أنظر المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3 - تنصّ المادة 05/12 من قانون رقم 07-02 على: " تخضع عريضة الدّعى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

4 - تنصّ المادة 3/17 من قانون رقم 08-09 على: " يجب إشهار عريضة رفع الدّعى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلّقت بعقار أو حقّ عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أوّل جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

5 - تنصّ المادة 85 من مرسوم رقم 76-63 مؤرّخ في 25 مارس 1976، متعلّق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدّل ومتمّم بمرسوم رقم 80-210 مؤرّخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980، ومرسوم رقم 93-123 مؤرّخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993 على: " إنّ دعاوى القضاء التّزامية إلى النّطق بفسخ أو بإبطال أو بإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ إشهارها، لا يمكن قبولها إلّا إذا تمّ إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 4/14 من الأمر رقم 75-74 المؤرّخ في 08 ذي القعدة عام

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

إذ نجد أنّ كلّ من نصّ المادة 17 فقرة 3 والمادة 85 السّالفتين الذّكر، تشترط شهر العريضة فقط بالنّسبة للحقوق المشهورة مسبقاً، في حين أنّ المادة 12 فقرة أخيرة من القانون رقم 02-07 تشير إلى ضرورة شهر عريضة إفتتاح الدّعوى، علماً أنّ الحقوق العقارية موضوع النّزاع غير مشهورة، لأنّ مجال تطبيق القانون رقم 02-07 ينصبّ على العقارات غير الممسوحة.

رغم أنّ هذا التّناقض يزول أثره بالإحتكام إلى قاعدة " الخاص يقيدّ العام"، بإعتبار أنّ نصّ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصّ عام، بينما نصّ المادة 12 من القانون رقم 02-07 نصّ خاصّ.

لكن الإشكال يبقى مطروحاً بين المادتين 12 من القانون رقم 02-07 والمادة 85 من المرسوم رقم 63-76 السّالف الذّكر، وهذا بإعتبار أنّ كلا النّصين من القوانين الخاصّة، والسّؤال المطروح في هذه الحالة هو: هل نحتكم إلى تطبيق قاعدة تدرّج القواعد القانونية، على إعتبار أنّ القانون أسمى من المرسوم؟⁽¹⁾.

علماً أنّ شهر العريضة الإفتتاحية للدّعوى بالنّسبة للعقار المشهر، يؤدّي وظيفة تتمثّل في إعلام الغير بأنّ العقار موضوع نزاع أمام القضاء، ويرتّب أثراً قانونياً وحيداً يتمثّل في المحافظة على الحقوق، في حين أنّ شهر العريضة الإفتتاحية للدّعوى في إطار عملية التحقيق العقاري، يرتّب أثراً وحيداً يتمثّل في توقيف إجراءات التحقيق العقاري ليس إلّا، ما دام العقار محلّ النّزاع غير مشهر أصلاً.

يتمّ إثبات شهر عريضة إفتتاح الدّعوى القضائيّة أمام القضاء بوسيلتين هما:

- إمّا بموجب شهادة تسلّم من طرف المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاص العقار المتنازع فيه.
- أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية للدّعوى⁽²⁾.

= 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تمّ إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطّلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار".

1 - جبار جميلة، " المنازعات المتعلّقة بالتحقيق العقاري"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التّشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص ص 275-276.

2 - جبار جميلة، المرجع نفسه، ص 275.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يمكن للغير صاحب المصلحة أن يثير جملة من الاعتراضات والإحتجاجات تجاه الحائز المعني بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أثناء قيام العون المحقق العقاري بنشر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري التي توصل إليها ببلدية العقار المعني، إذ يمكن للطرف المعارض أن يدعي الحيابة هو كذلك، فيزعم بالتالي بأن صاحب الطلب ليس هو الحائز الفعلي للعقار المعني بإجراء التحقيق العقاري، وإنما قام بسلب الحيابة منه بالقوة أو الإكراه، أو نتيجة لتعرض صاحب الطلب لحيابة المعارض، إضافة إلى إمكانية قيام صاحب الطلب بأعمال جديدة على الحيابة التي يتمسك بها الطرف المعارض.

إنطلاقاً من هذه الفكرة، قد يلجأ صاحب الإحتجاج إلى رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، المتمثلة في القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار المعني بالتحقيق، إذا لم تقضي محاولة الصلح إلى نتيجة إيجابية، على أن يتمسك في دعواه بحماية حيازته بدعوى الحيابة المتمثلة في:

- دعوى الإسترداد.

- دعوى منع التعرض.

- دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تقيّد آجال رفع الدعوى في هذه الحالة خلال شهرين من تاريخ إستلام محضر عدم الصلح⁽¹⁾، وهذا خلافاً لما هو منصوص عليه في المواد 817 بالنسبة لدعوى الإسترداد، و820 بالنسبة لدعوى وقف الأعمال الجديدة⁽²⁾، التي تشترط رفع الدعوى خلال سنة من فقدها أو من وقوع التعرض، وذلك تطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام.

الفرع الثاني:

إختصاص القاضي الجزائي.

تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: " في حالة إكتشاف ترقيم عقاري تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح

1 - أنظر نصّ المادة 3/12 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

2 - راجع المواد 817، 820، 821 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التّرقيم العقاري المعني ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية⁽¹⁾.

يفهم من النص القانوني المذكور أعلاه أنّ المشرع الجزائري منح الحقّ لمدير الحفظ العقاري الولائي في رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية التحقيق العقاري لتصريحات كاذبة أو وثائق مزوّرة صدر على أساسها مقرر التّرقيم. قيد المشرع صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، دون باقي المتضرّرين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري المبنية على تصريحات كاذبة أو وثائق مزوّرة.

كان على المشرع في هذه الحالة أن يخوّل الحقّ لكل متضرّر من عملية الحصول على سند الملكية دون المدير الولائي للحفظ العقاري، سواءً كان المالك الحقيقي للعقار محلّ التحقيق، أو الحائز بالأفضلية، أو كلّ من له حقّ عيني آخر على العقار في مباشرته للدّعى العمومية⁽¹⁾.

يمكن إجمال أسباب تقديم الشكوى من طرف مدير الحفظ العقاري من خلال إكتشافه منح التّرقيم العقاري على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزوّرة، فيما يلي:

- التّصريحات غير الصّحيحة وجملة التّقارير الفردية التي تتضمن تغييراً للحقيقة، إذ يكون ما أثبتته مخالف للحقيقة.

- الوثائق المزوّرة التي فيها تغييراً للحقيقة، من شأنها أن تسبّب ضرراً للغير.

- تقليد أو تزيف الكتابة أو التّوقيع.

- إنتحال شخصية الغير أو الحلول محلّها من غير توكيل قانوني⁽²⁾.

تحرك الدّعى العمومية في هذه الحالة عن طريق شكوى جزائية أمام السيّد وكيل الجمهورية قصد متابعة الجاني عن الجرم الذي إقترفه ومعاقبته وفقاً للقانون، فإذا تمت إدانة المتّهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي غير قابل للطعن، فإنّه يحقّ لمدير الحفظ العقاري الولائي إتخاذ كلّ التدابير اللازمة لإصلاح الوضع، لاسيما رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء التّرقيم العقاري على أساس أنّه مبني على الباطل، وما

1 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 340.

2 - حجّاري محمد، مرجع سابق، ص 90.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

بني على باطل فهو باطل، أمّا إذا تقرّرت براءة المتّهم فهذا يعني أنّ قرار التّقييم كان صحيحا وعليه لا يمكن إلغاؤه إلّا إذا ثبتت أسباب أخرى تقضي بعكس ذلك⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّه يمكن أن يختصّ كذلك القاضي الجزائي في إطار إجراء التحقيق العقاري بالجرائم المتعلقة بشهادة الحيازة (أولا)، إضافة إلى جرائم التعدي على الملكية العقارية الخاصة (ثانيا).

أولا- جرائم متعلّقة بشهادة الحيازة:

تضمّنت المادة 46 من قانون التّوجيه العقاري⁽²⁾ مادة جزائية واحدة مكّملة لقانون العقوبات بمناسبة تصدّي المشرع الجزائي لشهادة الحيازة وهي تشمل على ثلاثة جرائم مستقلة: تتعلّق الأولى بالتزوير، أمّا الثانية فتتعلّق بمحاولة إستعمال شهادة حيازة ملغاة، في حين تشمل الثالثة تعطيل أو منع تسليم السند الحيازي، وذلك كالآتي:

1 - جريمة التّصريح غير الصّحيح:

تصدّى الجزء الأول من الفقرة 1 من المادة 46 من قانون التّوجيه العقاري المذكورة أعلاه لواقعة التّزوير عن طريق التّصريحات الكاذبة وغير الصّحيحة، والتي تتوازي مع التّصريح الكاذب الوارد في المادة 223 من قانون العقوبات الجزائري⁽³⁾.

1 - رحايمية عماد الدّين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصّة في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 142.

2 - تنصّ المادة 46 من قانون رقم 90-25 على: " يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 1000 دج كلّ شخص تعمدّ تصريحا غير صحيح، أو إشهاد غير صحيح أو إستظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حقّ على شهادة حيازة أو إستعمل أو حاول إستعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 100 دج إلى 500 دج كلّ شخص عطلّ أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو إحتجاج أو إعتراض تعسّفي".

3 - تنصّ المادة 223 من أمر رقم 66-156 مؤرّخ في 8 سبتمبر 1966، يتضمّن قانون العقوبات، ج ر، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، (معدّل ومتّم) على ما يلي: " كلّ من قلّد أو زوّر أو زيف رخصا أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حقّ أو شخصية أو صفة أو منح إذن يعاقب بالحبس من ستّة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دينار.

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حقّ أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من سنة على الأقلّ إلى خمس سنوات على الأكثر.....".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

فكل شخص تعمد تصريحا كاذبا أو غير صحيح إعتبر فعلة هذا من جرائم العمد، وذلك حين تتجه الإرادة السليمة للجاني نحو ارتكاب سلوك مجرم يؤدي إلى تحقيق إرادة الفعل، مع السعي نحو تحقيق النتيجة⁽¹⁾.

يستنتج أنه متى كانت شهادة الحياة مبنية على تصريحات كاذبة أو غير صحيحة حصل عليها المعني، أو سعى ليحصل غيره عليها دون وجه حق بصفة نهائية، فإنه يترتب على ذلك قيام المتابعة الجزائية في الجريمة على المعني.

2 - جريمة استعمال أو محاولة استعمال شهادة حياة ملغاة:

يختلف التزوير عن استعمال المزور من حيث العناصر المكونة للجريمتين، كما أن الفعلين مستقلين عن بعضهما البعض.

باستقراء نص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري، نستنتج بأن المشرع الجزائري إكتفى بتجريم الفعل بالنسبة للتصريحات الكاذبة وترك أعمال المحاولة في استعمال شهادة حياة ملغاة، وهو الأمر الذي يستوجب إنتظار إلغاء السند الحيازي بطريقة قانونية حتى ولو ثبتت جريمة التزوير.

3 - جريمة تعطيل أو منع تسليم شهادة الحياة:

حسب نص المادة 46 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري فإن: كل شخص يقوم بالمراوغة التدلّيسية أو الإحتجاج أو الإعتراض التعسفي من شأنه تعطيل أو منع تسليم شهادة الحياة، إعتبر تصرفه جريمة معاقبا عليها جزائيا، مع مراعاة أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة والتي سمحت لكل شخص لديه حقوق على العقار محل طلب شهادة الحياة بأن يستظهرها كتابيا عن طريق تقديم إعتراض تجاه الحائز، على أن يتولّى رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع⁽²⁾.

كل ما يمكن إستنتاجه بناء على أحكام نص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري أنه: تثبت الإدانة عن طريق المتابعة الجزائية، متى تثبت إحدى الجرائم السالفة الذكر، مع مراعاة

1 - بربارة عبد الرّحمان، " التّعليق على المادة 46 من القانون رقم 90-25 المتضمّن قانون التّوجيه العقاري"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة2، ليومي 2 و3 جوان2014، ص 168.

2 - بربارة عبد الرّحمان، المرجع نفسه، ص 169.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

التعويض عن الضرر في الشق المدني، لكن ليس لها أي أثر بالنسبة للمراكز الناشئة عن سريان شهادة الحياة، وهذا بإعتبار القاضي الجزائي غير مختص نوعيا بالتصدي إلى المسائل العقارية، غير أن الحكم الجزائي الصادر عن الدعوى العمومية يشكل سندا لأي شخص للمطالبة أمام القضاء العادي أو الإداري بإزالة الشغل من دون وجه حق أو إلغاء السند الحيازي أو التعويض⁽¹⁾.

بالعودة إلى القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، نجده يرتبط بمضمون المادة 46 من قانون التوجيه العقاري إذ من المعلوم أن عملية معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري تكون مرتبطة بالحياة القانونية ومدة التقادم المكسب بنوعيه.

يلاحظ وبالرجوع إلى التقادم المكسب القصير أن الحائز المعني بطلب إجراء المعاينة يستوجب عليه أن يستوفي مدة 10 سنوات المقررة في أحكام القانون المدني، زيادة على ذلك إلزامية إقتران المدة بحسن النية، وتوفر سند صحيح لدى المعني صاحب الطلب.

يتعلق السند الصحيح في هذه الحالة بشهادة الحياة، التي إستحدثت بشأنها المادة 46 مادة جزائية كما سبق القول، وعملا بهذه الفكرة ومتى تعلقت شهادة الحياة بإحدى الجرائم المذكورة أعلاه، وقام الحائز أو الغير بتطبيقها على عملية التحقيق العقاري، تقررت متابعة المرتكب للجريمة جزائيا عن طريق شكوى أمام وكيل الجمهورية، بغية إستصدار حكم جزائي يدين الفاعل.

ثانيا - جرائم متعلقة بالتعدي على الملكية العقارية الخاصة:

قد ينتج كذلك عن ممارسة عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نزاعات ذات طابع جزائي تنصب على مسألة " التعدي على الملكية العقارية الخاصة"، وهو الفعل الذي جرّمته نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري⁽²⁾.

1 - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 170.

2 - تنص المادة 386 من أمر رقم 66-156 على: " يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة من 500 إلى 2000 دينار كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من ثلاث أشهر إلى ثلاث سنوات والغرامة من 500 إلى 3000 دينار".

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

إن كانت الأركان العامة للجريمة معروفة ب:

1. **الركن الشرعي:** وهو ما يعرف بمبدأ الشرعية الجنائية طبقاً لنص المادة 1 من قانون العقوبات والتي تنص على ما يلي: " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير نص".

2. **الركن المادي:** وهو ما يعرف بالتصرف الإيجابي الذي يتجسد في السلوك الظاهري للفاعل.

3. **الركن المعنوي:** وهو القصد الجنائي، أي إنصراف إرادة المتهم إلى ارتكاب الفعل المجرّم.

تستوجب جريمة التّعدي على الملكية العقارية الخاصة بالإضافة إلى الأركان العامة أركان خاصة تنفرد بها وهي محدّدة في:

- إنتزاع عقار مملوك للغير.

- إقتران الإنتزاع بالخلصة أو التّدليس⁽¹⁾.

إنّ غياب تعريف دقيق لمصطلحي الخلصة والتّدليس، جعل المحكمة العليا تلجأ للإجتهد لتحديد مفهوم هاذين العنصرين إذ جاء في قرار لها مؤرّخ في 17/01/1989⁽²⁾ ما يلي: " حيث أنّه كان يتعيّن على مجلس قضاء المدينة، وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلصة وبطرق التّدليس، وخاصة لأنّ المادة 386 تهدف أساساً إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلّغ تبليغاً قانونياً من طرف العون المكلف بالتنفيذ، وموضع التنفيذ بمقتضى محضر الدّخول إلى الأمكنة".

من خلال إجتهادات المحكمة العليا يستنتج أنّ توافر عنصري الخلصة والتّدليس في جنحة التّعدي على الملكية العقارية الخاصة وفقاً لمقتضيات المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري يستدعي بالضرورة توافر العناصر التالية:

1- صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار.

2- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.

1 - بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 122.

2 - قرار المحكمة العليا رقم 971-52 مؤرّخ في 17 جانفي 1989، صادر عن الغرفة الجنائية الثانية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، صادرة عن المحكمة العليا، العدد 03، 1991، ص 236.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

3- عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده.

بناءً على ذلك فإذا نتج سند ملكية بناءً على إجراء تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على عقار كان له سند ملكية مسبقاً، فإنه بإمكان الطرف المتضرر أن يتابع جزائياً صاحب الطلب المعني بالتحقيق، بجرمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وهذا مع مراعاة توفر كل من الأركان العامة والخاصة للجريمة. فما على المعارض على سند الملكية إلا قيد شكوى أمام وكيل الجمهورية من أجل معاقبة الجاني عن الفعل الجرم الذي إرتكبه بإعتدائه على عقار لا يدخل ضمن أملاكه الخاصة، وذلك دون علم ورضى المالك الحقيقي للعقار عن طريق الإحتيال والنصب والخيانة⁽¹⁾. فإذا ثبتت الإدانة بحكم جزائي، يمكن للمتضرر أن يرفع بعد ذلك دعوى إلغاء سند الملكية أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

المطلب الثاني:

حجية سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري.

يختص القضاء الإداري بالنظر في الدعاوى القضائية التي تثيرها مسألة معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وهذا حينما يفصل في مختلف المنازعات المرتبطة بالتحقيق العقاري التي ترمي إلى المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي أو رفضه لإصدار مقرر الترقيم العقاري، وهذا بوصفه موظف عام يخضع للقانون العام، وبالتالي فهو ممثلاً لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري (الفرع الأول)، غير أنه قد يختص كذلك القضاء الإداري في النظر في المنازعات التي يثيرها الخواص ضد المحافظ العقاري المختص إقليمياً نتيجة للأخطاء التي يرتكبها أثناء تأدية مهامه، أو تلك المنازعات التي يثيرها المحافظ العقاري من تلقاء نفسه (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المنازعات المتعلقة بمدير الحفظ العقاري الولائي.

قد يبادر الخواص برفع دعوى قضائية ضد المدير الولائي لمصالح الحفظ العقاري نتيجة إصداره لمقرر رفض الترقيم العقاري ضد صاحب الطلب (أولاً)، كما يمكن لمدير الحفظ

1 - موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 136.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

العقاري أن يباشر بنفسه دعوى قضائية أمام الجهات الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم (ثانياً).

أولاً- الدعوى الإدارية التي ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر برفض الترقيم العقاري، ويبلغ إلى المعني في حالة الإجراء الفردي، أو إلى الوالي في حالة الإجراء الجماعي، ويكون هذا المقرر قابلاً للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

بالرجوع إلى نص المادة 17 فقرة 2 من القانون رقم 07-02 نجدها تنص على ما يلي: "... يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً".

عندما لا تفضي عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم، على أن يبلغه إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة إجراء تحقيق عقاري فردي، أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، وذلك في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب.

يكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة نوعياً وإقليمياً عن طريق دعوى قضائية إدارية⁽¹⁾.

بالنسبة للإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية:

نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي بدورها أحالتنا إلى تطبيق أحكام المادة 37 من نفس القانون، التي خوّلت الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه⁽²⁾.

فحسب هذه الحالة فإن موطن المدعى عليه هو موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية، التي تمّ فيها إجراء التحقيق العقاري سواء تمّ بموجب طلب فردي أو جماعي⁽³⁾.

1 - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص ص 91-92.

2 - للتفصيل أكثر راجع أحكام المادتين: 37 و38 من أمر رقم 08-09، مرجع سابق.

3 - حنيش منى، " دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2 / 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 189.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أما بالنسبة للإختصاص النوعي:

فإنّه يؤول إلى ما نصّت عليه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أكّدت على إختصاص المحاكم الإدارية في النّظر في الدّعاوى التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسّسات العمومية ذات الطّابع الإداري طرفاً فيها⁽¹⁾. يقوم المدّعى صاحب الطّلب إذا ما أراد مقاضاة مدير الحفظ العقاري الولائي حول رفض إصدار مقرر التّرقيم العقاري، بتوكيل محامي من أجل تسجيل عريضة إفتتاح الدّعى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصّة إقليمياً⁽²⁾، على أن يتمتّع المدّعى وقت رفع الدّعى القضائية بالصّفة والمصلحة اللّتان تعطيانه له الحقّ في المثل أمام القضاء، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدّعى، وذلك تطبيقاً لنصوص المواد 13 و 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب شهر عريضة إفتتاح الدّعى لدى المحافظة العقارية المختصّة إقليمياً⁽³⁾، وذلك من أجل المحافظة على حقوق الأشخاص حسني النية إذا تمّ التصرّف لفائدتهم في العقار موضوع النزاع⁽⁴⁾، إضافة إلى كون العريضة منصّبة على عقار أو على حقّ عيني عقاري، على أن تقدّم من طرف العارض في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً إذا لم يثبت إيداعها للشهر⁽⁵⁾.

1 - راجع في هذا الصّدّد أحكام المادتين: 800 و 801 من أمر رقم 08-09، مرجع سابق.

2 - رحايمية عماد الدّين، " الإختصاص القضائي في منازعات التحقيق العقاري"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التّشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014، ص 139.

3 - تنصّ المادة 85 من مرسوم رقم 63-76 على: " إنّ دّعاوى القضاء الرّامية إلى النّطق بفسخ أو بإبطال أو بإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ إشهارها، لا يمكن قبولها إلّا إذا تمّ إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 4/14 من الأمر رقم 74-75 المؤرّخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تمّ إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطّلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار".

4 - رحايمية عماد الدّين، " دور التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصّة في التّشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول/ 2014، جامعة البليدة 2، ص 67.

5 - فشير محمد، مرجع سابق، ص 129.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

أكدت المادة 17 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة شهر عريضة الدّعى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً⁽¹⁾، مع مراعاة وجوب إرفاق العريضة الافتتاحية للدّعى بالقرار المطعون فيه المتمثل في مقرر رفض التّقييم العقاري، تطبيقاً للشروط العامة لدعاوى الإلغاء الإدارية⁽²⁾، وهو ما أكدت عليه مضمون المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

يلاحظ فيما يخصّ آجال رفع الدّعى القضائية ضدّ مقرر رفض التّقييم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي، بأنّ المشرع الجزائري لم يقيّد إلغاء المقرر بمواعيد معيّنة بموجب نصوص خاصّة⁽⁴⁾، لاسيما القانون رقم 07-02 المتعلّق بتأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

لهذا فإنّ مقرر رفض التّقييم العقاري، يكون قابلاً للطّعن القضائي أمام المحكمة الإدارية المختصة، وتتحدّد الآجال القانونية للطّعن وفقاً لما هو مقرر في القواعد العامة، وتحديدًا ما جاءت به نصّ المادة 809 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنصّ على: " يحدّد أجل الطّعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التّبلغ الشّخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التّظيمي". يفهم بالتّالي بأنّ لصاحب المصلحة رفع دعوى خلال أربعة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ التّبلغ بمقرر رفض التّقييم العقاري للمعني أو الوالي حسب الحالة⁽⁵⁾.

ثانياً - الدّعى الإدارية التي يرفعها مدير الحفظ العقاري الولائي:

تنصّ المادة 18 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: " في حالة إكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري

1 - تنصّ المادة 2/17 من أمر رقم 08-09 على: "...يجب إشهار عريضة رفع الدّعى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلّقت بعقار و/أو حقّ عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أوّل جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

2 - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 128.

3 - للتّفصيل أكثر راجع أحكام المادة 819 من أمر رقم 08-09، مرجع سابق.

4 - طوبال رائدة نرجس، مرجع سابق، ص 94.

5 - بن علي معمر، والدّاح عبد المالك، " عملية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد الأول/ جانفي 2020، المركز الجامعي لأفلو، الأغواط، ص 150.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التّرقيم العقاري المعني، ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدّعى العمومية".

ففي حالة إكتشاف ترقيم عقاري صدر على أساس تصريحات غير صحيحة أو بناءا على وثائق مزوّرة، يمكن لمدير مصالح الحفظ العقاري الولائي أن يبادر برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء مقرر التّرقيم العقاري، وذلك أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة نوعيا وإقليميا، على أن يتمكّن أيضا من قيد شكوى موازية أمام وكيل الجمهورية قصد مباشرة الدّعى العمومية بناءا على الوثائق المزوّرة والتّصريحات الكاذبة⁽¹⁾.

يستند بذلك مدير الحفظ العقاري الولائي على هذا الحكم القضائي الجزائي، لرفع وتدعيم دعوى إلغاء مقرر التّرقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة، فإذا ثبت الحكم الجزائي كان القاضي الإداري ملزما بإلغاء مقرر التّرقيم العقاري⁽²⁾.

الفرع الثاني:

المنازعات المتعلقة بالمحافظ العقاري.

قد ترفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري من صاحب طلب التحقيق العقاري على المحافظ العقاري المختص إقليميا في حالة وقوع هذا الأخير في خطأ أثناء قيامه بعملية الشهر العقاري لسند الملكية (أولا)، أو في حالة رفضه الإيداع (ثانيا).

أولا- حالة الخطأ في الشهر:

تنص المادة 16 فقرة 1 من القانون رقم 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي: " يقوم المحافظ العقاري بالتّرقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعينة أثناء التحقيق في السجل العقاري".

إن عملية الشهر العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري المختص إقليميا قد تؤدي إلى الحصول على سند الملكية بالنسبة للحائز المستفيد من إجراءات معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وهذا رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحقّ العيني المعني بالمعينة⁽³⁾.

1 - لعريض أمين، مرجع سابق، ص 12.

2 - بن دغاس سهام، مرجع سابق، ص 7.

3 - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 209.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

يستطيع المالك الحقيقي للعقار في هذه الحالة أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري الناجمة عنه، وذلك بموجب دعوى المسؤولية الإدارية⁽¹⁾.

تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري والتي تلحق ضرر بالغير أثناء تأدية مهامه حسب المادة 23 من الأمر رقم 74-75⁽²⁾، وذلك باعتبار أن المحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للمرافق العامة⁽³⁾.

ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري في هذه الحالة في أجل عام، ابتداء من لحظة إكتشاف الفعل الضار، وهذا باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالحة الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.

أما في حالة عدم إكتشاف الخطأ، فإن الدعوى القضائية المرفوعة ضد المحافظ العقاري، تتقدم بمضي 15 سنة ابتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ⁽⁴⁾.

إذا ثبت الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري، دون أن تتقدم الدعوى القضائية فإن الدولة تكون ملزمة بالتعويض للطرف المتضرر وجبر ضرره.

يبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري الذي إرتكب خطأ جسيم أثناء القيام بمهامه⁽⁵⁾، وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 74-75.

يتجسد الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري عملياً بواسطة عريضة مستوفية للشكليات القانونية مع إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً⁽⁶⁾.

1 - جبار جميلة، مرجع سابق، ص 278.

2 - تنص المادة 23 من أمر رقم 74-75 على: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى..... ".

3 - فشتيت محمد، مرجع سابق، ص 129.

4 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 338.

5 - بن دغاس سهام، مرجع سابق، ص 6.

6 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص ص

212 - 213.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنه نادرا ما تقع مثل هذه الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري، في إطار عملية الإشهار العقاري المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ولعلّ السبب في ذلك يرجع إلى الأعمال التحضيرية التي يباشرها المحقق العقاري قبل التنقل إلى الميدان قصد التحري، إذ أنه قام بإستقصاء جميع المعلومات حول العقار محلّ التحقيق، وقام كذلك بالإستعانة بالمؤسسات التي يراها تفيد تحرياته في هذا الصدد بما فيها المحافظة العقارية والأرشيف الموجود على مستواها.

ثانيا - حالة رفض الإيداع:

تعدّ قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء من أهمّ الصّلاحيات الممنوحة من قبل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري، فأصدارها يعني توقيف عملية الشهر العقاري لتصرف معين، وتقاديا لتعسف المحافظ العقاري في إستخدام هذه الصّلاحية، جعل المشرع هذه القرارات عرضة للطعن أمام القضاء.

يمكن إذن الطعن ضدّ قرارات المحافظ العقاري الرّامية إلى رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، وهذا إستنادا إلى نصّ المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي تنصّ على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

نتيجة لإيداع قانوني ورقابة المحافظ العقاري في ذلك، ومتى كان المحرّر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مستوفيا لكافة الشّروط ومرفقا بالمستندات المطلوبة، يقوم المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيًا في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع.

أمّا إذا كان المحرّر غير مستوفي لشروطه يتعيّن على المحافظ العقاري رفض الإيداع وفي حالة الرّفص يقوم المحافظ بعد مدّة 15 يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التّصديق وهذا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة⁽¹⁾.

يلتزم المحافظ العقاري بتبليغ قراره بالرّفص بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجّهة للموقع على التّصديق، يحدّد بموجبها تاريخ الرّفص، أسبابه والنّص القانوني الذي إستند إليه في الرّفص، مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، أو يتمّ التبليغ بواسطة التّسليم الشّخصي للموقع على التّصديق مع الإقرار بالإستلام، ويكون ذلك في

1 - دليّة جلايلة، " دور المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ليومي 27 و28 أفريل 2011، ص 6.

الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية

مدّة 15 يوم من تاريخ الإيداع، إلا أننا نجد أنّ هذه المدّة غير محترمة في الواقع العملي، نظرا لكثرة الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية⁽¹⁾.

ترفع الدّعى القضائية ضدّ قرارات المحافظ العقاري خلال أجل شهرين ابتداء من تاريخ رفض الرّسالة الموصى عليها أو من تاريخ الإعتراف بالإستلام في حالة تسليمه للمعني شخصيا، على أن ترفع الدّعى ضدّ مدير الحفظ العقاري بصفته ممثّلا لوزير المالية. تنتهي المنازعة القضائية المنصّبة حول الطّعن بإلغاء قرارات المحافظ العقاري بصدور حكم نهائي يقضي إمّا: بإلغاء قرار المحافظ العقاري وبالتالي تتواصل إجراءات الشهر العقاري، أو برفض دعوى المدّعى وبالتالي يصبح رفض المحافظ العقاري لإجراء الشهر العقاري نهائيا⁽²⁾.

لقد خوّل المشرع الجزائري للمودع في حالة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، أن يقدّم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محلّ الرّفص، وفي انتظار ذلك فإنّه لا يتمّ تسجيل الوثيقة المودعة في سجلّ الإيداع، ولا تتمّ عملية الشهر إلاّ بعد عملية الإيداع الجديد إذا تمّ من قبل المودع وتمّت الموافقة عليه من طرف المحافظ العقاري، أمّا إذا اعتبر المودع قرار رفض الإيداع الصّادر عن المحافظ العقاري مجحف في حقّه، فإنّ له في هذه الحالة مهلة شهرين للطّعن في قرار الرّفص أمام الجهة القضائية المختصة، والتي يكون حكمها إمّا: مؤيّد لقرار المحافظ العقاري، أو ملغي له، وفي هذه الحالة الأخيرة على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽³⁾.

1 - من أجل ذلك بادرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار المذكرة رقم 5346 المؤرخة في 13 أكتوبر 2004، التي تحدّد آجال تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، مجمع النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات) الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري، الصّادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004، والتي تفيد إخطار مدراء الحفظ العقاري وحثّهم بشدّة على ضرورة إحترام هذا الأجل القانوني الذي يتعلّق بتبليغ قرار رفض الإيداع، وذلك تحت طائلة عزل المحافظ العقاري فورا في حالة مخالفة أحكام هذه المذكرة.

2 - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 143.

3 - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مالاخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 124.

الباب الثاني:

محدودية التحقيق العقاري

في إنشاء سجل عيني

عقاري

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تكتسي الملكية العقارية بمختلف أصنافها دورا أساسيا في تحقيق التنمية المستدامة، وذلك بحكم ارتباط الأنشطة التنموية بالأرض ارتباطا أزليا، وعلى هذا الأساس فإن الأمم والحضارات التي ازدهرت عبر التاريخ تميّزت بثبات الوضعيّة القانونية للملكية العقارية، وذلك بوجود آليات قانونية تسمح وتساهم في إستقرار العقارات والمعاملات العقارية في أيدي ملائكتها، كما تحكم صيغة إستغلال هذه الأموال العقارية في إطار مدروس لا يمسّ لا بالمصلحة العامة ولا الخاصة للفرد، من أجل ذلك فإنّ الملكية العقارية تعدّ أبرز مجال في تنظيم وتوجيه الإستثمار العقاري الذي من خلاله سيمكّن التحكّم في المجال الإقتصادي للدولة، كما يعتبر الرّكيزة الوحيدة لقياس تطوّر بلد على بلد آخر، بل أكثر من ذلك تمّ وصف العقار على أنّه ثروة للفرد وللدولة وذلك لما يعود من فوائد جامة على كليهما.

بالرجوع إلى مختلف الآليات التي أقرتها الدولة الجزائرية من أجل الوصول إلى هدف تطهير الملكية العقارية بصفة فعلية وشاملة، نجدها قد أصدرت إجراء تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك في إطار القانون رقم 02-07، ولكن هذا الإجراء وكما توصّلت الدّراسة إليه سابقا، لا ينشأ سجل عيني عقاري في نهاية إجراءاته، وإنّما ينشأ مجرد سند ملكية عقارية لا أكثر، فهو بالتّالي لا يرقى أبدا إلى درجة الدفتر العقاري في مسألة إثبات وتطهير الملكية العقارية، بالرّغم من أنّه قد يساهم لاحقا بمناسبة مرور أعوان المسح العقاري في تطهير الوضعيّة العقارية، إلّا أنّ هذا الإجراء لوحده غير كافٍ فهو إجراء مؤقت يمكن إعتباره مجرد عجلة إنقاذ لعملية المسح العقاري.

لعلّ أهمّ وسيلة قانونية نظّم بها المشرع الجزائري الملكية العقارية هي إعتداد نظام الشهر العيني في التصرفات الواردة على العقارات لتصحيح العيوب التي ظهرت على نظام الشهر الشّخصي وذلك بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي لحقته عدّة مراسيم تنفيذية له تهدف إلى إجراء إحصاء عام وشامل لكلّ الملكيات العقارية لفرز وتمييز ما هو ملك عام عن ما هو ملك خاص منها، ويكون هذا بمسح عام للأراضي عن طريق التحقيق العقاري الميداني والفعلي بواسطة خبراء ومختصّين في المجال، مع تحديد النّطاق الطّبيعي للعقارات كأساس مادّي لإنشاء السجل العقاري العيني وتسليم الدفتر العقاري.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تعدّ الجزائر من بين أهمّ البلدان التي تبنت نظام المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وذلك لإعتباره آلية تمكّنها من تطهير عقاراتها بإعلان مختلف الحقوق العقارية الكافّة، التي يستطيع كلّ متعامل في العقار معرفة ما له من حقوق وما عليه من واجبات، كما يميّز أيضا هذا النظام بأهميّة بالغه لكونه يشمل جميع أنواع العقارات على المستوى الوطني دون إستثناء، وهو ما يكرّس مبدأ تطهير الملكية العقارية الشاملة فعلا، عكس إجراء تأسيس معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عقارية عن طريق التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 الذي يصبو فقط على الملكيات العقارية الخاصّة والتي لا تحوز على سندات ملكية دون الملكية العقارية العامّة، وهذا ما يؤدّي دوما إلى بقاء عدّة فراغات في التطهير العقاري.

بناء على ما سبق ذكره نتوصّل إلى فكرة تفيد بأن نظام المسح العقاري هي الآلية الوحيدة التي تؤدّي إلى تأسيس السجل العيني العقاري (الفصل الأول)، على أن يكون في الأخير تأسيس السجل العيني العقاري وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعني من أهمّ وسائل تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

المسح العقاري آلية لتأسيس السجل العيني العقاري

تساهم آليات تطهير الملكية العقارية في القضاء على أغلب الإشكالات المطروحة على الساحة العقارية، وذلك من خلال سعيها لإعداد سندات ملكية تعترف لمستحقيها بصفة المالك الشرعي إستنادا إلى مخططات دقيقة، مما يسمح بإستعمالها في شتى المجالات الخاصة بالدولة والأفراد، ومن خلال هذا المنطلق كان للمسح العقاري دور بالغ في الوصول إلى هذا الإستقرار العقاري بإعتباره أهم آلية للتطهير العقاري، تقوم على خطوة أساسية ترتكز على التحقيق العقاري الميداني والدقيق بواسطة خبراء ومختصين في المجال، لكي تكتسي بذلك نتائجه أهمية بالغة، فتستعمل كأساس لإعداد السجل العقاري العيني وتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق المعنية.

تشكل وظيفة مسح الأراضي العام الأداة والدعامة الأساسية للتطهير العقاري، فهي الآلية التي يستوجب تفعيلها ودعمها بشكل يأخذ بعين الإعتبار التطورات التي يعرفها العالم في المجالات المرتبطة بالملكية العقارية كالإنفتاح الإقتصادي والتوسع التجاري، والتي أصبحت ظواهر مرتبطة أساسا بالعولمة وسيطرة التكنولوجيا الرقمية، وأمام هذه التطورات العالمية إستدعى الأمر كذلك محاولة تقديم مفهوم جديد للملكية بصفة عامة، والتي أصبحت ظاهرة عالمية من حيث الإهتمام والأهمية في مختلف مجالات الإستثمارات العقارية الأجنبية، ومن حيث النظرة الموحدة للتشريعات التي أصبحت نوعا ما متقاربة من حيث تنظيمها للملكية العقارية، وذلك بالإعتماد على الأنظمة الحديثة والمتطورة كنظام المسح العقاري الذي أصبحت تأخذ به غالبية الدول.

إن آلية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تعدّ من المفاهيم الحديثة التي عرفت الجزائر، من أجل ذلك وقصد التعرف أكثر على هذه الآلية يقتضي الأمر التطرق إلى الإطار العام للمسح العام للأراضي في الجزائر (المبحث الأول)، ثم البحث في الجانب المؤسسي والإجرائي للمسح العام للأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الإطار العام للمسح العام للأراضي في الجزائر

نتيجة لمظاهر الفوضى العقارية وما نتج عنها من غموض وأضرار للدولة والفرد، لجأت السلطات العمومية إلى إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، وذلك من خلال تبني نظام مسح الأراضي العام معتبرة إياه الحل الوحيد للتسوية العقارية من جهة، وأداة فعالة وحقيقية لتطهير الملكية العقارية من جهة أخرى، وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار ترسانة من النصوص القانونية المتكاملة أهمها الأمر رقم 74-75، إضافة إلى المرسومين التنفيذي له رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ورقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك بغرض إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدّخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس سجل عقاري عيني.

لقد أطلق المشروع الجزائري على عملية المسح العقاري تسمية: " مسح الأراضي العام"، معتبرا إياها العمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، وذلك لما تحمله هذه العملية من أهمية بالغة توفرها في تثبيت الملكية العقارية، وضمانا للحقوق ونموا للإقتصاد عن طريق إرساء قواعد متينة لتطهير الملكية العقارية، في سبيل ذلك سنتناول مساهمة الأنظمة الدّخيلة على الجزائر في تكريس فكرة المسح العام للأراضي (المطلب الأول)، ثم مفهوم المسح العام للأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مساهمة الأنظمة الدّخيلة على الجزائر في تكريس فكرة المسح العام للأراضي

لم يكن إرساء قواعد المسح من طرف الدولة الجزائرية بالأمر السهل نظرا للنتائج السلبية التي خلفها الإستعمار في المجال العقاري، إذ أنّه أصبحت الجزائر أمام تحديات كبيرة بعد الإستقلال خاصة في غياب منظومة قانونية تضبط السّاحة العقارية، لذلك كان تبني المسح العقاري متأخرا نتيجة لغياب الخبرة في هذا المجال، ومن خلال ذلك سنتطرق إلى مضمون المسح العام للأراضي في الجزائر عبر الأنظمة المختلفة السائدة قبل 1962 (الفرع الأول)، ثمّ إلى تكريس منظومة قانونية للمسح العقاري في الجزائر المستقلة (الفرع الثاني).

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الأول:

مضمون المسح العام للأراضي في الجزائر عبر الأنظمة المختلفة السائدة قبل 1962 تقتضي دراسة نظام الملكية العقارية ومسح الأراضي العام في الجزائر والأنظمة والتطبيقات التي طرأت عليه نظرا للدور الإقتصادي والإجتماعي الذي يلعبه المسح العقاري⁽¹⁾، ضرورة المرور على أبرز وأهم المراحل والمحطات التاريخية التي مرت بها، وذلك من أجل توضيح الصورة عن الماضي الذي عرفه النظام العقاري في الجزائر، مع أخذ فكرة عامة وواضحة عن الجذور التاريخية للمسح العقاري وكيفية تطبيقه ومدى تأثيره على الملكية العقارية، والتي بواسطتها يمكن تحديد الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات ومعرفة أصلها بغية تسهيل عملية الوصول إلى تصنيف مختلف العقارات.

من خلال ذلك وقصد توسيع الفكرة أكثر سنتناول نشأة المسح العام للأراضي خلال المرحلة السابقة للإحتلال الفرنسي(أولا)، ثم نستعرض نشأة المسح العام للأراضي خلال المرحلة اللاحقة للإحتلال الفرنسي(ثانيا).

أولا- المرحلة السابقة للإحتلال الفرنسي:

لقد تعاقب على الجزائر خلال تاريخها وقبل الإحتلال الفرنسي عدّة حضارات متباعدة ساهمت في نشأة وبداية ظهور فكرة المسح العقاري في البلاد وتنظيم الملكيات العقارية كلّ حسب سياستها، وهو ما سيتمّ توضيحه كما يلي:

1 - المسح العام للأراضي قبل الحكم العثماني للجزائر:

عرفت الجزائر من خلال تاريخها الحضاري عدّة مراحل صعبة كانت لها إنعكاسات سلبية على الأوضاع الإقتصادية والسياسية والإجتماعية والثقافية، وبصفة خاصّة على الملكية العقارية التي شهدت خلال هذه الفترات نوع من الغموض وعدم الإستقرار، فنتج عن ذلك

¹ - « L'aménagement foncier, indissociable de l'aménagement du territoire, ne peut être réalisé sans l'existence d'un cadastre structuré et capable de produire des documents cadastraux riches en informations, facilement exploitable et utilisables pour les besoins de l'agriculture, de l'industrie, de la planification sous toutes les formes, des réalisations a caractères économique et social etc... ». voir dans cela : M. Kansab, « nécessité, rôle et contribution du cadastre dans le développement économique et social de l'Algérie », séminaire spécial intitulé : « Développement et aménagement du territoire en Algérie / évaluation des actions », Travaux d'établissement du cadastre général a travers le territoire national, cahiers géographiques de l'ouest, université d'Oran, numéro 5/6, 1980, p 5.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تعرّض أغلب الملكيات العقارية إلى المصادرة والتّحويل والدمج وتغيير طبيعتها القانونية⁽¹⁾، ومن جرّاء هذه الأوضاع التي عرفها النّظام العقاري في الجزائر، ظهرت فترتين رئيسيتين سيّتمّ التعرّض إليهما كالآتي:

أ - ظهور فكرة مسح الأراضي إبان الإحتلال الرّوماني:

مباشرة بعد الإحتلال الرّوماني للمغرب العربي، فإنّهم قاموا بوضع حيّز التّطبيق بعض النّظم العقارية التي سادت في روما بهدف تحصيل الضّرائب، وفي هذا الصّدد يعتقد الأستاذ محمد البشير شنيّتي أنّ من أهمّ إجراءات التّطهير العقاري التي باشروا الإحتلال الرّوماني، تلك العملية المنهجية الصّعبة التي باشروا المسّاحون الرّومان على أغلب الأراضي بهدف إحصائها وتقسيمها إلى حصص ينتفع بها الرّومان، وذلك حتى يتسنى لهم مراقبتها وتحصيل الرّسوم الضّريبية عليها، وكان هذا المسح ينطبق أيضا على إحصاء شامل للسّكان بمختلف أوضاعهم القانونية وممتلكاتهم العقارية المتّقلة والثّابتة.

تجدر الإشارة إلى أنّ تاريخ البدء في عملية مسح الأراضي من قبل الإحتلال الرّوماني يفتقر إلى الدّقة، والرّاجح في ذلك يعتقد بأنّهم باشروا العملية منذ القرن الثّاني قبل الميلاد، إذ أنّه كانت قواعد المسح وإحصاء الأراضي في تلك الفترة معروفة في إيطاليا تحت اسم "الكونترة"، وهو يعدّ كإجراء إداري فرضته المصلحة الإقتصادية والسّياسية للإمبراطورية الرّومانية من أجل تسهيل تحصيل الضّريبة العقارية⁽²⁾، ومن خلال ذلك يمكن إسقاط هذه الفكرة على نشأة مسح الأراضي العام في الجزائر أثناء الإحتلال الرّوماني، إذ أنّ العملية كانت موجودة خلال هذه الفترة ولكنّها كانت بهدف الحصول على الضّريبة العقارية من أجل مصلحة الإحتلال الرّوماني لا غير، دون السّعي وراء ضبط الملكيات العقارية لأصحاب الحقوق⁽³⁾.

¹ - زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 66.

² - شنيّتي محمد البشير، التّغيرات الإقتصادية والإجتماعية في المغرب أثناء الإحتلال الرّوماني، المؤسّسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 58.

³ - القيزي لزهاري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التّشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص 7.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ب - ظهور فكرة مسح الأراضي في ظلّ دولة الموحّدين:

عرفت أراضي الشّمال الإفريقي خلال هذه الفترة وبعد الفتح الإسلامي صعوبة كبيرة في تحديد طبيعتها القانونية، حول ما إذا كانت أراضي قد فتحت عنوة أم صلحا، وهذا نظرا لإمتياز كل طريقة على الأخرى بوضعها الشّرعي وطابعها القانوني الخاص بها، فظهر بذلك رأي يفيد بأنّ السّهل فتح عنوة والجبل صلحا، وعليه وجدت الملكية العقارية للدولة في السّهول، بينما تكون الملكية العقارية الخاصة بالجبّال⁽¹⁾.

أثناء فترة الفتح الإسلامي في المغرب العربي، فإنّ أحكام الشّريعة الإسلامية إلى جانب العرف المحلي هي التي كانت تطبّق على الأراضي والمعاملات العقارية التي كانت سائدة في تلك الفترة، وكانت كذلك سياسة الخلفاء الموحّدين خلال القرنين السّادس والسّابع هجري تسعى إلى تشجيع وتوسيع الأراضي الزراعيّة على حساب المناطق الرّعيّة، قصد ضمان موارد مالية مستقرّة لبيت المال مع ضبط الملكية الجماعية للقبائل والعمل على إستقرارها.

في سبيل تحقيق هذا الهدف المرجو من طرف الخلفاء الموحّدين، بادر "عبد المؤمن بن علي الكومي" كأول الخلفاء الموحّدين من أجل الوصول إلى المبتغى المنتظر من سياسة الفتح الإسلامي على الأراضي والمعاملات العقارية التي تفيد ضمان موارد مالية، إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب الإسلامي، وذلك لتحديد أصناف ملكياتها وضبط عائدات مالية عليها، وبذلك يعتبر أوّل من قام بعملية المسح في دولة الموحّدين التي إمتدّت مساحتها من المغرب والأندلس إلى غاية مصر شرقا.

للإشارة فإنّ أوّل من أشار إلى إجراء المسح العام لأراضي بلاد المغرب الإسلامي هو: المؤلّف " ابن أبي زرع الفاسي" في كتابه: " الأنيس المطرب بروض القرطاس في أخبار ملوك المغرب وتاريخ مدينة فاس"⁽²⁾، ويرجع السّبب الرّئيسي والوحيد في إعتقاد الخلفاء الموحّدين على هذا الإجراء رغم تكليفه الدولة الموحّدية الجهد الكبير والأموال الطّائلة، إلى

¹ - بن الرقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطّبعة الأولى، الدّيون الوطني للأشغال التّربوية، الجزائر، 2001، ص 23.

² - جاءت الإشارة إلى الإجراء بالعبارّة التّالية: " أمر بتكسير بلاد إفريقية والمغرب..... فأسقط من التّكسير التّلت في الجبال والشّعواء والأنهار والسباخ والطّرق والحزون، وما بقي قسط عليه الخراج، وألزم كلّ قبيلة قسطها من الزّرع والورق، فهو أوّل من أحدث ذلك بالمغرب". أنظر في هذا الصّدّد: زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 68.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الحرص الشديد على حقوق الرعيّة، بتحسين أوضاعهم المعيشية عن طريق تزويد بيت المال بالموارد وصرفها في شؤون تسيير الدولة بالإرتكاز على الدّخل المنتظم والمستقرّ للضرائب، وتشجيع الإنتاج الزراعي وتوفير الحماية الشرعية والقانونية لملكيات الأفراد والقبائل المستقرة والمتنقلة، إضافة إلى ترسيخ إقتصاد مهم وقوي⁽¹⁾.

2 - المسح العام للأراضي أثناء الحكم العثماني:

بالرجوع إلى الوضعية العقارية التي كانت سائدة في الجزائر أثناء الحكم العثماني، نجدها تتميز بالاستقرار والتنظيم نظرا لتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، فقد عمل الحكّام الأتراك على الإحتفاظ بالأوضاع السائدة قبل حكمهم، فحافظ نظام الملكية على الوضع الذي كان عليه في القرن السادس عشر ميلادي، فصبّ بذلك الأتراك جلّ إهتمامهم على ما تضيفه الأرض من إنتاج وما تضمنه من جبايات عقارية، ولم يقوموا بسنّ تشريعات خاصّة أو يستحدثوا إصلاحات فيما يخصّ الملكيات الزراعيّة⁽²⁾.

استمرّ كذلك نظام الملكية العقارية في عهد الحكم العثماني للجزائر على إعتداد المرجعية الإسلامية، وكان هذا النظام يعتبر الباي أو الدّاي هو القائد الأعلى للبلاد، وأنّ كلّ الأراضي تنسب إليه، وكانت كلمة البايليك شائعة بين السّكان على أنّها ملك لكلّ المجتمع، وفي هذا الإطار يمكن القول بأنّ أنواع الأراضي في الجزائر خلال هذه الفترة كانت مقسّمة إلى نفس نمط التقسيم الذي سار عليه نظام الملكية الموجود في الدولة العثمانية، حتّى وإن اختلفت في بعض الأحيان التّسميات، فأصبحت بالتّالي الأراضي مقسّمة كما يلي:

أ - أراضي البايليك:

يقصد بأراضي البايليك: تلك الأراضي التابعة بصفة مباشرة للحاكم الأعلى في البلاد المتمثّل في: " الباي " أو " الدّاي "، وهو الوحيد الذي تخوّل له سلطة التصرف فيها دون سواه⁽³⁾، علما بأنّه كانت تلك الأراضي تضاف إلى سجلّات البايليك الخاصة به عن طريق

¹ - عبد الرّحمان بن محمد الجيلالي، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 41.

² - سعيدوني ناصر الدّين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسّسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 28.

³ - RAHMANI Ahmed, les Biens publics en droit Algérien, les éditions internationales, France, 1996, p 22.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الشراء ووضع اليد في حالة الشُّغور أو المصادرة، وتتميّز بأنّها ذات جودة وقيمة عالية كما تتمركز بالقرب من المدن، وكان يتمّ إستغلالها عن طريق تسخير القبائل الخاضعة للرعيّة للقيام بالأعمال التطوّعية أثناء عملية الحرث والحصاد وهو ما يسمى بأعمال التوزيع⁽¹⁾.

تمنح هذه الأملاك والأراضي لأصحاب النّفوذ والأعيان الكبار كالمرابطين وشيوخ القبائل والعشائر وتقديم خدمات أو كسب تأييدهم، كما يمكن أن يتمّ تأجيرها في أغلب الأحيان إلى سكان الدّواوير بواسطة ما يسمّى بالحكور أو بعض القبائل المعروفة بالعزل مقابل تربية مواشي الباي، أو دفع حوالي 50 بالمئة من إنتاج الأرض له، أو تقدّم للأفراد مقابل تحصيل ضريبة على المحصول ومصدر حقّ الإنتفاع، أمّا في بعض الحالات الأخرى فكانت هذه الأراضي تمنح إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع القياد وموظّفي البايليك أو السّلطة المركزية التي تستغلّها لفائدتها بمقابل تقديم خدمات عسكرية ومهام إدارية وهو ما يسمّى بأراضي المخزن⁽²⁾.

ب - أراضي العرش:

العرش هو مجموعة من السّكان الذين لهم نفس العادات والتّقاليد، فهي تلك الأراضي التي يملكها ذلك العرش، وتسمى بأراضي " العرش " في الجهة الشرقيّة والوسطى للجزائر، وبأراضي " سبيقة " في الجهة الغربيّة، وهي لا تخضع لعمليات الشّراء والبيع وتعود ملكيتها إلى القبيلة كلّها، ويرجع أصل هذه الأراضي إلى أراضي المخزن⁽³⁾، فتصبح بذلك الملكية لعدّة أفراد على نفس الأرض⁽⁴⁾، كما تستعمل أغلب أراضي العرش في عملية الرّعي⁽⁵⁾، وتوزّع بعضها الآخر على أفراد القبيلة ممّن هم في حاجة أكثر من غيرهم، وبفضل هذا

¹ - POUYANNE Maurice, la propriété foncière en Algérie, imprimerie Adolphe Jourdan, Alger, 1900, p 223.

² - حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 154.

³ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزّراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000، ص 22.

⁴ - MOKHTARI Tayeb, « La Copropriété », Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques, Faculté de droit, Numéro 2/ 2000, Université d'Alger, p 29.

⁵ - ملاوي إبراهيم وحاجي نعيمة، " النّظام القانوني للأراضي الإشتراكية(أراضي العروش) في تونس"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8/ 2016، جامعة باتنة 1، ص 114.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

النظام كانت القبيلة تحافظ على التوازن بين الأفراد الموسرين والمعسرين في أحوالهم، فيحق لجميع الأفراد الإنتفاع بالأرض بوسائل تقليدية⁽¹⁾، مقابل دفع ضريبة أخرى زيادة عن تقديمهم لزكاة تسمى " الخراج " ولكل قبيلة الحرية في إستغلالها⁽²⁾.

ج - أراضي الملك:

هي تلك الأراضي التي كان يشغلها أصحابها بشكل مباشر ويتمتع صاحبها بكل مزايا حق الملكية كالتصرف والإنتفاع والإستغلال وبمختلف الطرق كالبيع أو الإهداء أو تركها للورثة، أو إستغلالها عن طريق عقود مختلفة حسب أحكام الشريعة الإسلامية، إذ لا يتوجب على مالكيها تجاه الدولة سوى فريضتي العشر والزكاة لكونها من الأراضي التي أسلم وتنازل عليها أصحابها⁽³⁾.

لقد كان هذا النوع من الأراضي يسود معظم مناطق التلّ الجزائري وبالأخص في أعالي الجبال كالقبائل الكبرى والونشريس، كما تتواجد أيضا في بعض المناطق المنخفضة مثل الشلف، وتعتبر أراضي الملك من الخصائص الأصلية لملكية الفرد الجزائري بعكس أراضي العرش والتي تم إستحداثها كنظام قانوني للملكية من قبل الأتراك⁽⁴⁾.

تعدّ غالبية أراضي الملك ملكا للقبائل البربرية والتي أصبح أصحابها يدفعون ضريبة العشور بعد الفتح الإسلامي والتي كان يؤدّيها أصحاب العقارات والأراضي الفلاحية المنتجة⁽⁵⁾.

¹ - Rapport sur : « La configuration du Foncier en Algérie », une contrainte au développement économique, Publication du Conseil National Economique et Social, 24ème session plénière, Novembre 2004, Alger, p 13.

² - فارح رشيد، " المحطّات الأساسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الإحتلال وأثر ذلك على البنية الإجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري"، الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبّان الإحتلال الفرنسي خلال الفترة الممتدة بين (1830-1962)، المنعقد بسيدي بلعباس ليومي 20 و 21 ماي 2006، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر، الجزائر، ص 91.

³ - سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 42.

⁴ - قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 22.

⁵ - LARCHER Émile, Traité élémentaire de législation Algérienne, Tome 1, éditeur Arthur Rousseau, Paris, 1903, p 241.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تجدر الإشارة إلى أنّ أراضي الملك لم تخضع للسلطة العثمانية، وهو الأمر الذي سمح للفلاحين من إستغلالها بعيدا عن الرقابة وبالتالي عدم الخضوع إلى الضريبة، وكان هذا خلال فترة الضعف التي مرّ بها الحكم العثماني⁽¹⁾.

د - أراضي الوقف:

هي تلك الأراضي والأموال التي يتوقّف استثمارها وإستغلالها على الأعمال الخيرية، أي لها منفعة جماعية وغير مملوكة للأفراد الخواص، ولقد عرف نظام الوقف أواخر العهد العثماني في الجزائر توسّعا كبيرا ذات أهميّة بالغة، إذ أنّه لعب دورا أساسيا في الحياة الإقتصادية والإجتماعية للبلاد، لكونه نظام فريد من نوعه وتسري عليه قواعد الفقه الإسلامي، إذ أنّ الوقف لا يمكن أن يخضع لأحكام البيع والميراث⁽²⁾، كما لا تفرض عليه أيّة ضريبة أو رسم أو مصادرة أو حجز، وكان يسيّر من طرف القضاة الشرعيين وأئمّة المساجد والزوايا وكان لهؤلاء المسيّرين شأن وسلطة⁽³⁾.

يعود منشأ الأملاك الوقفية في الجزائر إلى ما بعد الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا، وبدخول العثمانيين إلى الجزائر إنتشرت الأملاك الوقفية وتنوّعت وازدهرت أكثر فأكثر في أواخر الحكم العثماني، إذ أنّ إنتشار الرّوح الدّينية وتأثير رجال الدين إلى جانب سياسة الحكّام والسلاطين العثمانيين الذين كانوا يوقفون أموالهم لإضفاء نوع من الحصانة عليها في مواجهة خلفائهم من الحكّام.

كلّ هذه العوامل أدّت إلى تزايد عدد الأملاك الوقفية بشكل كبير وتوزّعها في كلّ أنحاء البلاد حتّى أصبحت الأراضي الموقوفة مطلع القرن الثامن عشر تستحوذ على مساحات شاسعة لا يضاهيها من حيث الإتّساع سوى ملكية الدولة، فإتّسع الوعاء الإقتصادي للأملاك الوقفية ليشمل الأراضي الزراعيّة والأملاك العقارية، إضافة إلى العديد من الدّكاكين والفنادق

¹ - عميراوي أحميدة، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، ط 2، دار الهدى للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 42.

² - بن داود إبراهيم، طعيبة أحمد، " إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر، وسبل إستثمارها"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4/ 2016، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، ص 5.

³ - قنفود رمضان، المنازعات المتعلّقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 11.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

وأفران الخبز والعيون والسّواقي والصّهاريج، هذا بالإضافة إلى الكثير من الضيعات والمزارع والبساتين والحدائق⁽¹⁾.

هـ - أراضي الموات:

يقصد بها تلك الأراضي الخالية والتي ليس لها مالك والبعيدة عن العمران وغير المستغلة أو غير الصّالحة للزّراعة سواء بسبب إنقطاع المياه عنها، أو إستيلاء المياه أو الأحجار أو الرّمال عليها، أو طبيعة تربتها وغير ذلك من الأسباب، وهذا رغم إمكانية إمتلاكها والإنتفاع بها عن طريق إحيائها بالزّراعة أو البناء عليها بعد إذن من الدولة⁽²⁾، وتعود حيازتها للدولة لأنّ إحيائها يكون مبنيا على إذن من الحاكم خاصّة إذا كانت الأرض قريبة من العمران، وسمّيت بالأراضي الموات لأنّ لا أحد يملك الحقّ في إستغلالها فأصبحت معطّلة ومهجورة فشبهت بالميتة⁽³⁾.

قد تكون هذه الأراضي متروكة إبتداء كالبراري والصّحاري والبوداي وغير ذلك، أو أن تكون قد ماتت بعد حياة وخرّبت بعد عمران وتحولت من أرض منتجة إلى أرض بور وهو ما يعرف الآن بظاهرة التصحّر.

يتفق أغلب فقهاء الأمصار على أنّ الأراضي الموات تملك بالإحياء وإن اختلفوا في شروطه، بإستثناء أراضي الموات التابعة للحرم وعرفات، فلا يمكن تملكها بالإحياء لما في ذلك من تضيق في أداء المناسك، ورغم إمكانية إمتلاك الأراضي الموات وسهولة الإنتفاع بها حسب الأحكام الفقهية فإنّ الأهالي بالأرياف المغربية لم يكونوا يقبلون على إستثمارها، خاصة أثناء فترات الإضطراب والفوضى التي عرفتتها بلاد المغرب خلال الحكم العثماني، والتي ساعدت على تحويل مساحات شاسعة من الملكيات الخاصّة والمشاعة إلى أراضي موات إنعدمتم بها الزّراعة وأصبحت مراعي طبيعية. أمّا فيما يتعلّق بالجزائر فقدّر الفرنسيون

¹ - مجّوج إنتصار، الحماية المدنية للأمولاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 39.

² - BENDJILLALI Mimoun, « L'histoire de la propriété foncière en Algérie de 1830 a 1962 entre les lois musulmanes et françaises », Revue des Sciences Humaines, Faculté des sciences humaines et sociales, Numéro 26/ 2006, université de Constantine, p 5.

³ - العسّاف تيسير عبد الله، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي، بيروت، 2009، ص 38.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

مساحة الأرض الصالحة للزراعة في منطقة التلّ الخصبة خلال السّنوات الأخيرة من التّواجد العثماني بالجزائر بحوالي 9 ملايين هكتار لم يستغلّ منها سوى 5 ملايين هكتار⁽¹⁾. تجدر الإشارة إلى أنّه قد تثار مسألة ظهور عدّة حائزين على سندات ملكية تعود للعهد العثماني في الجزائر وتكون محلّ مطالبة من ذوي الحقوق، وذلك بمناسبة مسح الأراضي، علما بأنّ الإحتلال آنذاك قام بمصادرة العديد من الملكيات الخاصّة. إنطلاقاً ممّا سبق يمكن القول بأنّ مسألة تنظيم الملكية العقارية قبل الإحتلال الفرنسي لم يطرأ عليها أيّ تغيير ولم تطبّق عليها قواعد تنظيمية حديثة، وبالرجوع إلى مسألة المسح العام للأراضي خلال هذه الفترة، نجده لم يطبّق بشكل واضح ودقيق بالرّغم من أنّ العثمانيين في المشرق إستطاعوا تطوير نظام الملكية العقارية وهذا بإستحداثهم للتسجيل العقاري إضافة إلى إجراء عمليات إحصاء ومسح لكلّ أقاليم الدولة العثمانية، لكن الجزائر لم تصلها الإجراءات العثمانية لأنّها وقعت تحت الإحتلال الفرنسي⁽²⁾.

ثانيا - المرحلة اللاحقة للإحتلال الفرنسي:

لم يكن الطّابع الذي كان يميّز نظام الملكية العقارية في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي يعود بالفائدة على هذا الأخير، وهذا نظرا لكون أنّ الملكية في الجزائر تعدّ ملكية جماعية للعرش أو ملكية مشاعة للعائلة دون تطبيق أحكام القسمة عليها، فهذا النّوع من الملكية كان يختلف عن الملكية في القانون الفرنسي الذي كان يمنح للمالك حقّ مطلق في التصرف في ملكيته دون قيود، كما وجد أيضا المستعمر الفرنسي في الجزائر بأنّ أراضي الوقف قد شكّلت نظاما جديدا في الملكية العقارية فكان لزاما عليه إلغاؤه لأنّه يعرقل مساعيه في الشّروع في تطبيق خطّته المتمثّلة في فرنسة الأراضي الجزائرية.

من أجل ذلك فقد رأت الإدارة الفرنسية أنّ الإمتداد الإستيطاني على الجزائر لا يمكن أن يكتمل إلّا بالشروع في تفكيك أحكام وقواعد القانون المحلّي لتسهيل عملية الإستيلاء على

¹ - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2017، ص 58.

² - زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 69.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الأراضي من جهة، وبيعها إلى المعمّرين من جهة أخرى⁽¹⁾، ومن خلال هذا الأمر كان يستوجب على المستعمر أن يفكر في معالجة تشريعية عن طريق إصدار عدّة مراسيم وقوانين ومن بينها نجد ما يلي:

1 - الأمر المؤرّخ في 1 أكتوبر 1844:

صدر هذا الأمر خصيصا لغرض ضمّ أكبر قدر ممكن من الأراضي من أجل تكوين دومين الإستعمار الفرنسي، وذلك من خلال تقوية حقيقة الأملاك التي كانت تابعة للدولة الجزائرية كأراضي " البابليك" مثلا، وعمل هذا الأمر على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمّرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي عليها⁽²⁾، ولقد برز مصطلح: " التحقيق العقاري" لأول مرة بموجب هذا الأمر الذي كان يهدف إلى رفع الحضر الذي كان مفروضا على الأراضي الوقفية لصالح الأوروبيين، إضافة إلى ضرورة التحقيق في سندات الملكية العقارية لدى الجزائريين⁽³⁾.

جاء كذلك الأمر المؤرّخ في 1 أكتوبر 1844 من أجل إقرار بطلان قانونية شراء الأرض بعد عام 1830 ما بين الأوروبي والأهلي وصادق على المبادلات السابقة بمنحه لذاته سلطة ذات أثر رجعي⁽⁴⁾.

2 - الأمر المؤرّخ في 21 جويلية 1846:

جاء هذا الأمر من أجل تعديل الأمر المؤرّخ في 01 أكتوبر 1844⁽⁵⁾، والذي فرض بدوره على كلّ مواطن أصلي سندات ملكية وعمل على تحديدها، بينما تمّ إدماج الملكيات الأخرى التي ليس لها سند في أملاك الدولة ثم تسلّم بعدها للمستوطنين، وعليه نلاحظ بأنّ سياسة الإحتلال مبنية على هدفين أساسيين هما: سياسة الملكية العامّة للدولة، وتركيز الملكية الخاصّة للمستوطنين، وبالتالي تفكيك الملكيات المشاعة للقبيلة والملكية الفردية

1 - القيزي لزهاري، مرجع سابق، ص 7.

2 - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 21.

3 - زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصّة في الأراضي غير الممسوحة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017، ص 36.

4 - زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 72.

5 - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الاراضي، مرجع سابق، ص 64.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

للأهالي حسب التعبير الإستعماري، كما يهدف كذلك هذا الأمر إلى القيام بإحصاء شامل وعام للأراضي المتواجدة في الأرياف مع نزع ملكيتها من أصحابها⁽¹⁾.

كما يسعى الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 إلى تسهيل الإعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري متواجد على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات⁽²⁾.

3 - القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:

ألغى هذا القانون الأمرين السالفين الذكر، وجاء هذا القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 خصيصا لخدمة مصالح الأوروبيين بشكل واضح فنص على ما يلي:

- تقسيم الأملاك العقارية بحسب الترتيب الفرنسي.
- تكريس الملكية المطلقة بدون شرط أو قيد.
- حرية التصرفات الناقلة للملكية.
- تطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات التي تتم ما بين الأوروبيين أو بين الأوروبيين والأهالي⁽³⁾.

إنّ أهم ما جاء به كذلك القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة، وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبيا إلى القانون المدني الفرنسي، وأخضع باقي المعاملات بين الأهالي إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

لقد جاء القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 قصد توفير الحصانة والحماية اللازمة للملكية العقارية من المصادرة مع تكريس سياسة إدماجية تهدف إلى إدماج الجزائر بفرنسا، وذلك من خلال تطبيق القوانين الفرنسية على الجزائر ومن بينها تلك الخاصة بالملكية كما لو أنّها جزء من فرنسا بحجة المنفعة العامة⁽⁴⁾.

¹ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 24.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 64.

³ - بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص ص 24-25.

⁴ - يزيز عيسى، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر (1830-1914)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التاريخ المعاصر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2، الجزائر، 2008، ص 45.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

4 - نظرية الإحتواء:

سَطَّرت الإدارة الفرنسية هدف الحصول على أكبر عدد من الأراضي الجزائرية من أجل توزيعها على المعمّرين فرأت في أراضي العرش أحسن وسيلة لتوسيع إستيطانها، لأنّ في هذا النوع من الملكية فإنّ للعرش ملكية الرّقبة، بينما يملك أفراد العائلة حقّ الإنتفاع، وعليه فقد إستغلّ المستعمر هذا النّظام القانوني وأصبح محلّ العرش كشخص معنوي فأصبح هو الذي يتمتّع بملكية الرّقبة، بينما يبقى أفراد العائلة يتمتّعون بحقّ الإنتفاع دائماً، ثمّ إنتقلت في مرحلة ثانية إلى قسمة هذه الأراضي، فأصبح جزء منها يملكه المستعمر ملكية تامّة، والجزء الآخر يملكه الحائز ملكية تامّة كتعويض له عن فقدانه لحقّ الإنتفاع في الجزء الذي آل إلى المستعمر، ولقد تمّ تطبيق هذا النّظام على 5 عروش فقط⁽¹⁾.

كانت الإدارة الفرنسية تختار الجزء الذي يعود إليها إستناداً إلى مدى خصوبة الأرض وهو ما سهّل على المستعمر سهولة تجريد الملاك من أراضيهم، لكن سرعان ما تمّ إستبعاد تطبيق هذه النّظرية بسبب نتائجها السّلبية التي لم تعد بالفائدة على المستعمر، ونظراً لأنّ إستغلال الأراضي بهذه الطّريقة لم يحقّق مردودية جيّدة وفعّالة بسبب جهل قواعد وضوابط الفلاحة من طرف المعمّرين⁽²⁾.

5 - القانون المؤرّخ في 22 أفريل 1863:

يعتبر هذا القانون بمثابة تطبيق لأفكار الإمبراطور " نابوليون الثالث"، وإتخذ بمشاورّة مجلس الشّيوخ الفرنسي، ونصّ على تقسيم الملكية الجماعية على أفراد العرش وتحويل حقّ الإستغلال على الأراضي العروشية إلى حقّ ملكية تامّة بهدف تكوين الملكية الفردية لتسهيل عملية إجراء التصرّفات القانونية عليها، فتحوّلت بالتّالي أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية قابلة للتّنازل عنها لفائدة المعمّرين، ويعتبر هذا القانون من أبرز التّشريعات التي نظّمت المسح العقاري في الجزائر، إذ تعتبر الوثائق والمخطّطات النّاتجة عنه بمثابة قاعدة لمسح الأراضي في الجزائر إلى غاية يومنا هذا، ومن أجل ذلك إعتبر الأستاذ: " بن داهة عدّة" القانون المؤرّخ في 22 أفريل 1863 منعرجاً حاسماً في تاريخ الملكية العقارية بالجزائر،

¹ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 24-25.

² - القيزي لزهاري، مرجع سابق، ص 8.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

وذلك لما أحدثته من هدم في البنية الاقتصادية والإجتماعية للفرد الجزائري، فإعتبره إجراء تشريعي ذو أبعاد سياسية عميقة⁽¹⁾.

6 - القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873:

يهدف هذا القانون أساسا إلى إنشاء مكاتب الرهون في الجزائر مع تسليم سندات الملكية للأهالي، وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، ومن ثم إخضاعها إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بها، وهذا كله يدخل في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي، فهذا القانون تضمن فرنسة وبدون شرك للأراضي الجزائرية، كما نص على تأسيس الملكية الخاصة على الأقاليم الجزائرية⁽²⁾.

7 - القانون المؤرخ في 28 أفريل 1887:

إن أهم ما تضمنه هذا القانون هو العودة إلى عملية تحديد أراضي القبائل والدواوير التي سنّها القانون المؤرخ في 22 أفريل 1863، ومن جهة أخرى فإنه قد أقر إمكانية التنازل وبيع الملك المشاع بالمزاد العلني وتجزئة الميراث وفقا للقوانين الفرنسية⁽³⁾.

8 - القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897:

تضمن هذا القانون عملية جديدة تتعلق بتصفية جزئية يمكن أن تباشرها الدولة أو الخواص على أراضي الملك والعرش، وعند الإنتهاء من هذه العملية يسلم سند الملكية لأصحابها، وفي سبيل ذلك كان لزاما على المشتري أن يبقى مؤقتا على إتصال بالإدارة لغاية تسلمه لعقد الملكية، وعلى القاضي الذي يعرض عليه عقد من هذا القبيل التأكد من إكمال نتائج التحقيق الجزئي وصدور قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام.

¹ - بن داهة عدة، " الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1962)، أعمال الملتقى الأول والثاني حول: العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1962)، منشورات وزارة المجاهدين، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية، الجزائر، 2007، ص 138.

² - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015، ص 41.

³ - يزيز عيسى، مرجع سابق، ص ص 85-86.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

لكن سرعان ما بدأ المشرع الفرنسي في الابتعاد عن سياسته القديمة بعد أن حقق الهدف المرجو، فأصبح بالتالي في ظل القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 يعطي الأولوية لعملية التطهير العقاري⁽¹⁾.

9 - القانون المؤرخ في 4 أوت 1926:

أخذت مسألة إنتزاع الملكية العقارية تتقلص في ظل هذا القانون، وكان يعتمد من خلاله على مبدأ الملكية الظاهرة مع جعل عبئ الإثبات على المعارض لا الحائز، كما نص كذلك بدوره على إحصاء الملكية العقارية بعد أن تأكد الفرنسيون من الإستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم، وكان هذا القانون يضم في بعض أحكامه مبادئ ومؤشرات لتطبيق نظام السجل العقاري، الذي يقوم على طرق وقواعد هندسية تبنى عن طريق معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة مخططات لها⁽²⁾.

10 - الأمر المؤرخ في 3 جانفي 1959:

كان هذا القانون حول أساليب التطوير العقارية آخر ما تم إصداره في مجال تنظيم الملكية العقارية في الجزائر، ولقد ركز على ضرورة إتباع طريقة دقيقة في تحديد وإثبات الأملاك العقارية وذلك عن طريق تبني نظام مسح قائم على مخطط منظم على سبيل التجربة في منطقة: " ملاكوف " المسماة " بوقادير " حاليا⁽³⁾.

كما شجع هذا القانون أيضا تطبيق عمليات القسمة على الأراضي المشاعة والمشاركة بغية القضاء على الملكية الشائعة.

إنطلاقا من ذلك يظهر تعمّد المستعمر في إدخال القواعد الصحيحة للمسح في الجزائر بناء على هذا القانون الذي يتضمن في أحكامه نظام الشهر العيني، لأنه ركز على جهوده في البداية من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لاسيما الخصبة منها، مع توفير الأراضي اللازمة للمعمّرين، ثم ظهرت فكرة جديدة تمثلت في تكوين محيطات عصرية

¹ - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص ص 24-25.

² - ALLOUM Mohand Tahar, Le régime foncier en Algérie, éditeur Amazon Media EU S.à r.l., Impression Moderne, Alger, 2005, p 39.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 70.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

عقارية ممسوحة مع إنشاء محكمة عقارية، غير أنّ هذه السياسة العقارية لم تطبّق بسبب تسارع الأحداث السياسية والدّخول في مفاوضات من أجل الإستقلال. من أجل ذلك نتوصّل إلى أنّ الإحتلال الفرنسي حاول تطبيق إصلاحات عقارية باللّجوء إلى نظام السجل العيني الذي اعتبره بمثابة التّطهير الحقيقي للملكية العقارية في الجزائر، وهذا بعد أن أدخلها في تناقضات لعدم جدّيته في التّعامل مع الوضعية العقارية بسبب ميول كلّ الإجراءات المتّخذة إلى خدمة المستعمر، كما أكّدت بالتّالي بأنّ نظام الشهر الشّخصي غير قادر على حلّ المشكلات العقارية في الجزائر خاصة مع غياب سندات الملكية العقارية⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

تكريس منظومة قانونية للمسح العقاري في الجزائر المستقلّة

حاولت الجزائر مباشرة بعد الإستقلال تبني وضعية عقارية جديدة، لكنّها تأثّرت بالموروث الفرنسي في مجال الملكية العقارية (أولا)، فباشرت الدولة الجزائرية جملة من الإصلاحات العقارية عن طريق التّشريعات القانونية نتيجة لتأثير النّظام الإقتصادي الإشتراكي على المنظومة القانونية في الجزائر (ثانيا).

أولا- الموروث الفرنسي في مجال الملكية العقارية:

ورثت الجزائر مباشرة بعد الإستقلال نظام عقاري معقّد ومتغيّر يتخلّله نظامين الأوّل مصدره الشّريعة الإسلامية والعرف يقوم على الإشهاد والكتابة التوثيقية، والثّاني مصدره القانون المدني الفرنسي يخضع إلى نظام الشهر الشّخصي في مجال العقارات، أمّا الأراضي الأخرى فمجمّلها فلاحية بقيت تخضع لأحكام الشّريعة الإسلامية ولم تفهرس في السجّلات بإستثناء الدفاتر الضّريبية لأنّ خلال هذه الفترة كانت الأملاك العقارية تجرّد من أجل التّحصيل الضّريبي لا غير⁽²⁾، كما أنّ الأملاك العقارية لم تصادف ماديا وميدانيا أي مخطّط مسحي يثبت وضعيتها القانونية.

¹ - بغدادي محمد، " المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص"، النّدوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشّؤون المدنية، وزارة العدل، الجزائر، 1995، ص 109.

² - Rapport sur le Cadastre, « Le Cadastre », Archives Départementales de Tarn-et-Garonne, Conseil Départementales de Tarn-et-Garonne, Paris, 2016, p 1.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

قبل إستقلال الجزائر كانت هناك هيئة وحيدة مكلفة بالمسح العقاري تدعى " ب مديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي"، لكنها لم تشرع فعليا في مهامها إلا بعد تاريخ 12 جانفي 1962 بموجب التعلّيم رقم 345 المتعلّقة بوضع أسس العصرية العقارية والتحديث العقاري، وهذه التعلّيم لم تكن تعني إلا مناطق محدّدة دون الأخرى ممّا عرقل عمليات المسح فلم تعرف تقدّما كبيرا في الميدان إلى غاية الإستقلال، وإستمرّت هذه الهيئة في تبعيتها لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وكانت تضم 3 مديريات جهوية موزّعة عبر كلّ من: الجزائر، وهران، قسنطينة⁽¹⁾.

لقد عرفت الجزائر بعد الإستقلال تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها إلى حماية العقار والملكية العقارية وتوجيهه توجيهها سليما من جهة، وإستغلاله إستغلالا عقلانيا من جهة أخرى، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلّت محلّ الإدارة الفرنسية، إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدّا، وهو الأمر الذي دفع بالسلطات الجزائرية آنذاك بمباشرة إصلاحات تشريعية عن طريق سنّ قوانين ومراسيم مختلفة.

رغم الوضعية العقارية الصّعبة التي عرفت الجزائر، فإنّ السّلطة الوطنية لم تستطع الإفلات من التّشريعات والقوانين الفرنسية فتعدّر ذلك لفترة من الزّمن، فبادرت السّلطات الجزائرية بإصدار القانون رقم 62-157 المؤرّخ في 31 ديسمبر 1962 والذي يفيد تمديد السّلطات الجزائرية العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، بإستثناء تلك التي تتنافى مع روح الإستقلال والسّيادة الوطنية في إنتظار سنّ قوانين تتماشى مع طبيعة المجتمع.

ثانيا- تأثير النّظام الإقتصادي الإشتراكي على المنظومة القانونية في الجزائر:

عند إنتهاج الدولة الجزائرية للنّظام الإشتراكي قامت بسنّ ترسانة من النّصوص القانونية عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظلّ بمظلة الإشتراكية، ومن بين هذه النّصوص نذكر منها:

¹ - القيزي لزهاري، مرجع سابق، ص 10.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الأمريين المؤرخين في 2 أوت 1962، والأمر المؤرخ في 6 ماي 1966⁽¹⁾ على التوالي، فالأمر الأول يفيد حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، بينما يتضمن الأمر الثاني أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة⁽²⁾، والأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق، هذا الأمر أشار إلى إلزامية إخضاع العقود الواردة على حقوق عقارية إلى طابع الرسمية⁽³⁾.

كانت الجزائر بحاجة ماسة بعد الإستقلال إلى إجراء جرد وصفي وتقييمي للأموال العقارية مع تخفيض في فترة دراسات التطوير خاصة التهيئة العقارية الحضرية والريفية لعدم إستطاعتها الإستمرار في إستعمال النظام القائم، فجاء بذلك القانون رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية الذي يعدّ من أهمّ القوانين التي صدرت آنذاك، ولقد نصّ ميثاق الثورة الزراعية على أنّ هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، ومن بين أولى هذه الوسائل الأرض، وذلك بتحديد الملكية العقارية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي، وتمكين كلّ فلاح من الفرص المتساوية، فحاول هذا القانون توسيع الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية⁽⁴⁾، ثمّ توزيعها على الأفراد مباشرة⁽⁵⁾.

¹ - أمر رقم 66-103، مؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966.

² - قدّوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962-1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، الجزائر، ص 204.

³ - تنصّ المادة 12 من أمر رقم 70-91 على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإنّ العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كلّ عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرّر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثّق".

⁴ - تنصّ المادة 25 من قانون رقم 71-73 على: "عند إنتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية. ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدّد فيما بعد".

⁵ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص ص 24-25.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

لكن ورغم كل النتائج السلبية والإيجابية التي نتجت عن قانون الثورة الزراعية، إلا أنه شارك في الإنقاص من تعقيدات وتعدد الأنظمة القانونية المطبقة على الأراضي، فتطبيق الثورة الزراعية أظهر غياب مسح عام حقيقي ماديا، مع ضرورة تطبيقه بشكل سريع قصد التحكم في المجال العقاري⁽¹⁾.

كذلك نجد من بين القوانين الصادرة في فترة ما بعد الإستقلال نجد المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، إذ أنه تنص المادة 32 منه على: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه". وعليه فإن المقوم الرئيسي والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح الأراضي وإحصائها.

كما صدر كذلك القانون رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين الإحتياجات العقارية للبلدية والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد قصد بناء السكنات⁽²⁾.

لم يكن للجزائر بعد الإستقلال أن تسمح لنفسها بالبقاء أمام وضعية عقارية مشتتة وغامضة دون تطهيرها وتوضيح طبيعتها القانونية، وهذا رغم النصوص والمراسيم القانونية التي صدرتها السلطات الجزائرية بعد الإستقلال محاولة بذلك إستدراك الوضع المعقد للعقار، لكنّها كلّها محاولات باءت بالفشل وعدم الدقة والفعالية في الميدان، فكان تدخّل الدولة ضروريا إيماناً منها بأنّ أسس أيّ تهيئة عقارية لا بدّ أن يعتمد على قاعدة معلومات قانونية وتقنية دقيقة، وهو الأمر الذي لن يتحقّق إلّا بإرساء قواعد فعّالة للمسح العقاري وهو ما تمّ بموجب إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فتمّ بذلك إعتبار هذا الأمر كأساس مادّي لتأسيس السجل العقاري العيني الذي يكرّس فعلا قواعد الشهر العيني بالجزائر.

¹ - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 12.

² - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، صادر في 15 مارس 1974.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المطلب الثاني:

مفهوم المسح العام للأراضي

مما لا شكّ فيه أنّ لعملية المسح العقاري أهميّة كبيرة في مجال تطهير الملكية العقارية باختلاف أنواعها سواء كانت عامّة أو خاصّة، وهذا على أساس أنّها تهدف أصلاً إلى تحديد مختلف أصناف الملكيات العقارية وتشخيص أصحابها إن وجدوا مع تحديد الحقوق والأعباء التي تثقل تلك الأراضي قصد إظهارها على حقيقتها القانونية.

تعتبر عملية مسح الأراضي العام من أنجع الوسائل لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوّعة ترمي إلى أهداف متعدّدة إضافة إلى ضرورة تسخير أجهزة متخصصة ميدانيا لإنجازها، ومن أجل ذلك وقصد التعرّف أكثر على هذه العملية سنتعرّض إلى التعريف بالمسح العام للأراضي (الفرع الأول)، ثمّ خصوصياته (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

التعريف بالمسح العام للأراضي

تعتبر عملية المسح العقاري عملية لا يمكن الإستغناء عنها إذا ما إتّجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي، وبغية التعمّق أكثر في دراسة آلية المسح العقاري يستوجب الأمر ضرورة التعرّض إلى تعريف المسح العام للأراضي (أولاً)، بعدها نتناول الهدف الجوهرى للمسح العام للأراضي بإعتباره أداة محورية في تطهير الملكية العقارية (ثانياً).

أولاً- تعريف المسح العام للأراضي:

تتطلّب مسألة الوصول إلى مفهوم دقيق لإجراء المسح العام للأراضي الوقوف على تعريفه وذلك من عدّة نواحي: إذ نجد التعريف اللغوي⁽¹⁾، لكن سنركّز أكثر في الدراسة على التعريف الإصطلاحي، والقانوني نظراً لأهمّيتهما من الجانب العملي وذلك على النحو الآتي:

¹ - يقال مسح الأرض: " أي بمعنى قاسها وقسمها، أمّا لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة وهو علم يبحث عن مقادير الخطوط والسّطوح والأجسام".

يقال كذلك: " مسح الأرض مسحاً أي زرعها وقسمها بالمقاييس".

أنظر: البستاني فؤاد أفرام، منجد الطلّاب، ط 33، دار المشرق، لبنان، 1978، ص 727.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

1 - التعريف الإصطلاحي للمسح العام للأراضي:

بالرجوع إلى مسألة تعريف المسح العام للأراضي نجد بأنّ المشرع الجزائري كبقية التشريعات لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا له، تاركا بذلك المسألة للفقه الذي تكفل بإعطاء تعريفات مختلفة نذكر منها:

يعرّف القاضي " حمدان حسين عبد اللّطيف " المسح العقاري بأنّه: " المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، وإسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق

= يقصد بعلم المساحة: " نزع الأرض وقسمتها بالمقياس وتقدير قيمتها، ومنفعتة جلية في أمر قسمة الأرض وتقدير المساكن وغيرها".

راجع في ذلك: أبو حاقّة أحمد، معجم النّفائس الوسيط، ط 2 منقّحة، دار النّفائس، لبنان، 2011، ص 1171. قد يحمل مصطلح المسح من النّاحية اللّغوية عدّة معاني، إذ يقال في كلام العرب: " مسحت يديّ بالماء أي غسلتها"، وقال ابن قتيبة في هذا الصّدّد: " كان رسول الله صلّى الله عليه وسلّم يتوضّأ بيد وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل، فقال ومنه قول الله تعالى: " وإمسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين"، والمراد هنا بمسح الأرجل: غسلها".

أنظر في ذلك: البستاني بطرش، محيط المحيط، قاموس مطوّل، اللّغة العربية، مكتبة لبنان، لبنان، 1993، ص 849. كذلك من المعاني الذي قد يحمله مصطلح المسح لغة هو: " المرور على الشّيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فتقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا ولمستها، ومن ذلك أيضا قولنا: مسح المسّاح الأرض مسحا ومساحة، أي زرعها وقسمها بالمقياس".

أنظر: رحايمية عماد الدّين، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص ص 190-191.

" يطلق على مصطلح المسح العقاري في اللّغة الأجنبية كلمة: " CADASTRE " باللّغة الفرنسية، وهذه الكلمة نجدها نابعة من لفظة: " CATASTIKHON " اليونانية، والتي تعني قائمة، وهي أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللّاتينية القديمة: " CAPITASTRA " وهي كلمة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد الملاك".

راجع في ذلك: شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، كتيّب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر، 2003، ص 22.

ذهب البعض إلى إعتبار أنّ تسمية: " CADASTRE " مشتقّة من إسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع الحدود للأراضي، بينما ذهب البعض الآخر إلى القول بأنّها تسمية مشتقّة من أوراق " الشّيست"، أي:

" LES FEUILLES DE SCHISTES "، والتي إستعملت في إنجاز مخطّطات الأراضي قديما".

أنظر: علوي عمار، مرجع سابق، ص 12.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي⁽¹⁾.

أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرف المسح العقاري بأنه: " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها، وما يترتب عنها من حقوق"⁽²⁾.

كما يعرفه البعض بأنه: " عملية تفيد إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع".

غير أن البعض الآخر عرفه بأنه: " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"⁽³⁾.

في نفس السياق عرفت الأستاذة ليلي زروقي المسح بأنه: " المسح العقاري يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها"⁽⁴⁾. يمكن تعريف إجراء المسح العام للأراضي على أنه: " تلك الآلية التي تؤدي عن طريق بياناتها المسحية المتمثلة في المخططات الطبوغرافية والرسومات البيانية إلى التعرف على الملكيات العقارية والغير المنقولة والسكنات وتحديد طبيعتها القانونية بصورة واضحة"⁽⁵⁾.

¹ - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 60.

² - بوضياف عمار، " المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد تجريبي/ 2006، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص 41.

³ - مزاحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص ص 8-9.

⁴ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 47.

⁵ - BOURILLON Florence et VIVIER Nadine, « La Mesure Cadastre », Presses Universitaires de Rennes, S.N/ 2012, France, p 7.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أو يمكن إعتبار إجراء المسح العقاري على أنه: " تلك العملية الفنية التي تفيد جرد شامل ودائم ووصفي وتقييمي للملكيات العقارية"⁽¹⁾.

كما يعرف كذلك بأنه: " عبارة عن مجموعة العمليات التي يتم من خلالها تحديد الدّخل على الأرض"⁽²⁾.

إنطلاقاً من مجمل التعاريف المذكورة سابقاً نستنتج بأن أغلب التعاريف ركّزت على أنّ عملية المسح العقاري هي أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة، وتؤدي إلى تنشيط التطور الإقتصادي والاجتماعي للدولة.

فمما سبق يمكن إعطاء تعريف لعملية المسح العام للأراضي كما يلي: " المسح هو السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".

فالمسح العقاري هو: " تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها مع تعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها لأول مرة في السجل العيني العقاري"⁽³⁾.

إن مسح الأراضي العام هو ذلك: " العمل الفني الذي يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي، يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية، فيعدّون تصميمًا وخريطة مساحية تبين حدود العقارات الممسوحة والأموال غير المنقولة ومواصفاتها وأشكالها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة وبصورة منظّمة وفق مقياس تظهر معه جميع تفاصيلها، فيعطي إجراء المسح العقاري لكل قطعة أرضية رقماً مسحياً ضمن أقسام مسحية يبين في المخطط المعدّ وأوصاف العقارات، ويشمل على القوام المادي وطبيعة الأراضي وكيفية شغلها أو تخصيصها إلى جانب تحديد ملاكها الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وتنقل هذه البيانات

¹- Rapport sur les : « Données cadastrale et données foncières et immobilières », Réflexion a partir des retours d'expériences de partenariats DGI et services déconcentrés de l'équipement, CERTU, Cete Méditerranée, Lyon, Juin 2006, p 10.

² - CH. Gimel, « Le Cadastre », Journal de la société statistique de Paris, Tome 27, S.N/ 1886, Paris, p 356.

³ - طوابية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001، ص 24.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

كما هي على الخريطة المساحية مع منح لكل قطعة أرض شملتها عملية المسح رقما مساحيا معينا يعبر تعبيراً صادقاً عن وضعيتها الواقعية، كما يعطي تفاصيل عن الملكيات وقطع الأراضي وفقاً لمقاييس فنية يقوم بها أعوان تقنيون تابعون لمديرية مسح الأراضي⁽¹⁾.

2 - التعريف القانوني للمسح العام للأراضي:

بإستقراء أغلب النصوص التشريعية العقارية التي سنّها المشرع الجزائري، نلاحظ بأنّ هذا الأخير لم يتطرّق إطلاقاً إلى تعريف واضح ودقيق لإجراء المسح العام للأراضي، وإنما إكتفى فقط بالإشارة إليه وإلى بعض أحكامه وأهدافه في بعض نصوص المواد القانونية، فبالرجوع مثلاً إلى نصّ المادة الأولى من الأمر رقم 75-74 نجدها تنصّ على ما يلي:

" عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثّورة الزراعيّة على إقليم بلدية ما، فإنّه يتمّ إبتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

إضافة إلى نصّ المادة 2 من ذات الأمر التي تنصّ على ما يلي: " إنّ مسح الأراضي العام يحدّد ويعرّف النّطاق الطّبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، كما تنصّ كذلك المادة 4 من نفس الأمر على ما يلي: " يتمّ على مجموع التّراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطّط منظمّ وتأسيس مسح الأراضي".

نستشفّ من نصّي المادتين المذكورتين أعلاه بأنّ المشرّع إكتفى فقط بذكر الوثيقة التي ستؤول إليها عملية المسح العقاري في الأخير بناءً على ذيل نصّ المادة 4 أعلاه، وإنّما لم يكن المشرع هنا واضحاً في تحديد المقصود من إجراء المسح.

كما تنصّ كذلك المادة 4 من المرسوم رقم 84-400 المؤرّخ في 24 ديسمبر 1984 والمتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾ على: " تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

¹ - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 140.

² - مرسوم رقم 84-400 مؤرّخ في 24 ديسمبر 1984، يعدّل ويتمّم مرسوم رقم 76-62 مؤرّخ في 25 مارس 1976 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخصّ العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط إستعمال النباتات المقامة عليها أو إستغلالها ووصفها حسب كلّ طابق فيما يخصّ العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الإستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسّمة بكيفية دائمة، أو بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

ثانيا - المسح العام للأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية:

يسعى المسح العقاري إلى تكريس عدّة أهداف وأغراض مخلفة عن النظام الإشتراكي وأخرى مستحدثة من نظام إقتصاد السوق، إذ يعتبر أداة ضبط للملكية العقارية، وآلية حمائية لحق الملكية، كما يعدّ كذلك أداة في يد إدارة الضرائب من أجل تحقيق المساواة بين المكلفون بالضريبة، ووسيلة لفكّ الخناق على أروقة القضاء، وذلك على النحو الآتي:

1 - ضبط الملكية العقارية:

إنّ الهدف من عملية المسح العقاري هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات عن طريق رسم الحدود، مما يؤدّي إلى تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام فيتمّ بذلك إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية تتضمن الرّسم التّخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كلّ بلدية لاسيما في مجال قطاع التّهيئة والتّعمير⁽¹⁾، لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري العيني.

¹ - يرتبط تطوّر الدول إرتباطا وثيقا بمدى تحكّمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على كلّ ما يخصّ العقار، إذ تعتبر التّهيئة والتّعمير مقياسا لتطوّر المدن والبلديات في جميع الجوانب الإقتصادية والإجتماعية ومن أهمّ الأدوات القانونية في هذا المجال نجد كلّ من: " المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير" الذي يهدف أساسا إلى تحديد القواعد الرّامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتّعمير، " ومخطّط شغل الأراضي" الذي يلجأ إليه المشرع من أجل التّخطيط لتوجّهات التّعمير المرسومة في المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، فبذلك فإنّ المسح العقاري هو الوسيلة التي تؤدّي إلى تحديد القوام المادي وطبيعة شغل وتخصيص العقار ونمط إستعمال البيانات المقامة عليها ووصفها حسب كلّ طابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

من المؤكّد بأنّ تطبيق نظام المسح والإسراع فيه سيؤدّي حتماً دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين للعقارات والأراضي، سواءاً تعلّق الأمر بالملكيات العمومية أو الملكيات الخاصة، وبكلّ التصرفات المختلفة الواقعة عليها ممّا يؤدّي إلى إستقرار في الملكيات العقارية مع تكريس ودعم الإئتمان العقاري⁽¹⁾.

بما أنّ المسح العقاري يهدف إلى تحديد وضبط الأملاك العقارية وملاكها، فهذا يوفّر الحماية القانونية للملكية العقارية بنوعيتها، وذلك ما يسهّل معرفة القانون الذي تخضع له كلّ ملكية.

2 - حماية مالك العقار:

تنصّ المادة 8 من المرسوم رقم 93-123 المؤرّخ في 19 ماي 1993 المعدّل والمتمّم للمرسوم رقم 76-63 المتعلّق بالسجل العقاري على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتمّ هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكلّ قسم أو مجموعة أقسام البلديات المعنية".

أكّدت ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري والتي نصّت على ما يلي: "ينبغي على كلّ مالك أو حائز، لكي تعدّ وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السّابقة، أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلّمه الإدارة يحتوي على ما يأتي:

- (1) وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كلّ من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطّط مسح الأراضي.
- (2) لقب وإسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

= فمّا لا شكّ فيه فإنّ حصول قطاع التّهيئة والتّعمير على هذه المعلومات سيساعد بشكل ملحوظ في إعداد هذه المخطّطات التي تعكس الوجه الحضاري لأيّ مدينة.

أنظر في هذا الصّدّد: عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التّهيئة والتّعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص ص 105-106.

¹ - مزّاحي ريم، مرجع سابق، ص ص 20-21.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

(3) الإمتيازات والرّهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كلّ عقار، مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسّسة لهذه الحقوق.

يرفق هذا الجدول، عند الإقتضاء، بالسّنّدات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار".

كما أكّدت بدورها المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على نوعية السّنّد الذي يسلم للمالك الأصلي بعد نهاية أشغال المسح العقاري وذلك حماية له⁽¹⁾.

يفهم من نصوص المواد أعلاه بأنّ الغرض الأساسي من عملية المسح العام للأراضي بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الحقيقي للعقار، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الإستقرار في ملكيته، عزف عن إستغلال عقاره إستغلالا كاملا، لذلك فقد أعطى المشرع الجزائري للمالك حماية واسعة، وذلك من خلال منحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجّة قانونية، وقد سوّى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشّخص الطّبيعي والشّخص المعنوي⁽²⁾.

3 - تحديد الضريبة العقارية:

يعمل إجراء المسح العقاري من خلال المعلومات العقارية الدّقيقة التي يتوصّل إليها في المناطق الممسوحة على تسهيل مهمّة تحديد الوعاء الضريبي⁽³⁾، فيصبح بالتّالي من السهل

¹ - تنصّ المادة 46 من مرسوم رقم 63-76 على: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقّه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

وكلّ نقل لحقّ الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدّي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

² - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصّة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2019، ص 86.

³ - بما أنّ المسح العام للأراضي يسمح بالتعرّف على مختلف الملكيات العقارية للملاكّ والحائزين ذوي الحقوق العينية، فبالتّالي وبعد الإنتهاء من أشغال المسح يتمّ التعرّف على الملاكّ الحقيقيين وهو ما يسمح بتحديد وتقييم الضريبة العقارية الخاصّة بها خدمة للجباية العقارية بهدف التّنمية الوطنية والمحليّة، فبذلك يمكن إعتبار المسح العام للأراضي موردا هاما لتمويل الخزينة العمومية.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

على مصالح الضرائب معرفة الأشخاص غير الملتزمين بالضريبة العقارية، كما يوفر لها نظام المسح سهولة محاربة الغش والتهرب الضريبي، وذلك من خلال وجود عقارات ممسوحة بأسمائهم في سجل الأراضي محل المسح، وفي حالة تصرف الملاك في تلك الأراضي بالبيع أو بالهبة، فإن المعلومات المتطابقة بين سجل مسح الأراضي والسجل العقاري هي التي توضح بأن الشخص المعني بالضريبة العقارية قد تصرف في حقه دون تصريح حقيقي لدى مصالح الضرائب⁽¹⁾.

تعتبر الضرائب العقارية من أقدم الضرائب المباشرة، ففي الجزائر وقبل صدور قانون المالية لسنة 1990⁽²⁾، كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية المحلية والوطنية.

تكمن بالتالي العلاقة بين عملية المسح العقاري والضريبة العقارية في المعلومات الأكيدة التي توفرها عملية المسح لتحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، وذلك لأن الضريبة تحسب بحسب طبيعة العقار ومساحته، فإحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها القانونية وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة، يتحقق بسهولة مع توافر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري، فيسمح للدولة من إقتطاع الضرائب بهدف تشريك الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق مثلا، على أن يكون الملاك أول المستفيدين منها، وهو ما يعود على ملكياتهم بالتثمين وإرتفاع أسعارها⁽³⁾.

4 - فك الخناق على أروقة القضاء:

أعطى المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة، والهدف من ذلك هو جبر الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكياتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين، فحول

= أنظر في ذلك: طيّب عائشة، " المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص 22.

¹ - منقار هوارى، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019، ص 71.

² - قانون رقم 89-26 مؤرخ في 31 ديسمبر 1989، يتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر، عدد 1، صادر في 3 جانفي 1990.

³ - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص 22.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بذلك للطرف المتضرر حق رفع دعوى قضائية للفصل فيها. غير أنه عملياً نجد أن معظم القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب تعيين خبير، قصد توضيح واقعة مادية تقنية عملية محضّة للقاضي المعروض عليه النزاع، ونجد أن معظم الأحكام التي تستند على خبر تذكر من مهامه الإتصال بالجهات المعنية ومن بينها نجد إدارة مسح الأراضي، والمعلومات المقدّمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية أو المخطّط المسحي، والذي من خلاله يمكن ملاحظة كلّ أجزاء الملكية وتمييز كلّ عقار عن غيره بسهولة⁽¹⁾.

فبناءً على هذه المعلومات المقدّمة للخبير، يبني القاضي قناعته ويصدر حكمه في الدّعى، إضافة إلى أنّ نتائج عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية التي تعتبر الهيئة التي تسلّم السند المثبت للملكية العقارية، والذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كلّ من الخبير المنتدب والقاضي الفاصل في الدّعى، على أداء مهامهم بكلّ سهولة وبكلّ دقّة⁽²⁾.

الفرع الثاني:

خصوصيات المسح العام للأراضي

يتميّز نظام المسح العام للأراضي بعدّة خصوصيات بإعتباره أداة تقنية وقانونية تلعب دوراً رئيسياً في إنشاء علاقات وتأثيرات مباشرة أو غير مباشرة على الملكية العقارية بصفة خاصة، وبالسّياسة العقارية بصفة عامة، ولعلّ من أبرز هذه الخصوصيات التي يمكن

¹ - يستند القضاء في أغلب أحكامهم المتعلقة بالقضايا العقارية على تقارير الخبرة التي يعدها ذوي التخصّص في الميدان والمتمثّلين في كلّ من المهندس الخبير العقاري، أو المهندس الطوبوغرافي، أو المهندس المساح الذين يعتمدون على القياس والتّدقيق في تطهير الملكيات العقارية، وهذا على إعتبار أنّ القاضي تكوينه قانوني بحت، فيجعل بذلك هذا الأخير في أغلب أحكامه من المهندس وسيطاً بغية الإتصال بمصالح المسح العام للأراضي قصد الإطلاع على الوثائق المساحية. إلّا أنّه قد يكون المهندس في أغلب الأحيان مضطراً إلى إعداد وثيقة القياس لإعداد تقرير الخبرة الذي يستند عليه القاضي في الحكم لتسوية النزاع.

أنظر في ذلك كلّ من:

فكري أمال، " دور مهنة المهندس الخبير العقاري في تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص 200.

أنظر كذلك:

قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص ص 41 - 42.

² - شربالي مواز، مرجع سابق، ص ص 87 - 88.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

صياغتها في هذا السياق نجد بأنّ نظام المسح العام للأراضي هو نظام إجباري ممّا يستبعد التّفاوض والإختيار عنه (أولا)، وأنّ نجاحه يتوقّف على مصداقية المعلومة (ثانيا).

أولا- الطّابع الإجباري للمسح العام للأراضي:

إنّ إطلاق صفة الإجبارية على إجراء المسح العقاري تمّ إنطلاقا من كون أعمال المسح العام للأراضي تمتدّ بصورة إلزامية لتشمل كافّة العقارات الواقعة في المنطقة التي تخضع لهذا الإجراء، وهو ما يوضّحه مصطلح: " العام"، أي بمعنى يتمّ إعداد مسح الأراضي بصفة عامة وشاملة، وهو ما أكّده أحكام المادة 4 من الأمر رقم 74-74 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

زيادة على ذلك فإنّ المادة 22 من المرسوم رقم 62-76 نصّت على الطّابع الإجباري لعملية المسح العقاري وهذا من خلال تأكيدها على الملاك والحائزين للعقارات مهما كانت سندات ملكيتهم، أن يسمحوا بالدّخول الحرّ لموظّفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي قصد إنجاز مهامهم مع معاينة كلّ التغيّرات التي تضرّ بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المسحية⁽¹⁾.

إنّ الغاية الرّئيسية للمشرع الجزائري من خلال إضفائه للطّابع الإجباري لعملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هي تثبيت الملكية العقارية سواء كانت ملكية عامّة أو ملكية خاصّة على وجه نهائي، وإحاطتها بأقصى الضّمانات ووضع حدّ لجميع المنازعات التي تدخل في شأنها، وهو ما يؤدّي إلى دعم النّقة في التّعامل مع مثل هذه الملكيات المطهّرة تطهيرا فعليا وما يتقرّع عنها من حقوق عينية، وجعلها مصدر ضمان هام قصد الحصول على القروض والإعتمادات من البنوك في مجال الإستثمار⁽²⁾.

¹ - تنصّ المادة 22 من مرسوم رقم 62-76 على: " ينبغي على كلّ مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدّخول الحرّ لموظّفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي اللّذين يريدون الدّخول إمّا من أجل القيام بالعمليات اللّازمة لإعداد مسح الأراضي، وإمّا لمعاينة التّغييرات من كلّ نوع التي تضرّ بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية".

² - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 35.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ثانيا - الوظيفة الإعلامية للمسح العام للأراضي:

المسح العقاري هو بطاقة تعريف للعقار، فهو نظام يحدّد ويعرّف النّطاق الطّبيعي للعقارات عن طريق تحديد القوام المادّي والطّبيعي للأراضي محلّ المسح العام للأراضي، فيبيّن بذلك أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الرّيفية، أمّا في العقارات الحضرية فيحدّد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيّدّة فوق الأرض ووضعها حسب كلّ طابق.

فلا يقتصر وصف العقار فقط على ذكر ما فوقه، بل لابدّ من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسّمة بكيفية دائمة إمّا بواسطة معالم من حجر، أو بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي من خلال وضع الحدود وحساب المساحة⁽¹⁾.

كما يسمح المسح العقاري بالتعرّف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظّاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعيا أو معنوية، ويتمّ ذلك بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين عن طريق الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية، والتي تثبت حيازتهم للعقارات محلّ المسح بغضّ النّظر على نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتّعمير.

فبعد التعرّف على أصحاب الحقوق العينية العقارية يعطى لكلّ ملك في البلدية المعنية بالمسح رقم حساب يتكوّن من 5 أرقام فيعتبر هذا الرّقم بمثابة بطاقة تعريف لكلّ مالك⁽²⁾.

يؤدّي المسح العام للأراضي وظيفة التعرّف على المعلومات الخاصّة بالعقار الموجود في البلدية بدءا من أصغر إلى أكبر وحدة عقارية مع إخضاعها للضّبط اليومي وتصنّف هذه المعلومات إلى كلّ من:

1 - معلومات تقنية:

تتضمّن وصف العقار داخل البلدية من خلال موقعه ورقمه ضمن المكان المعلوم الموجود داخل القسم المسّاحي، ولا يقتصر الأمر على الوصف الطّوبوغرافي للعقار بل هناك معلومات دقيقة تخصّ العقار سواء كان ريفيا أو حضريا، كما يمكن الحصول على معلومات

¹ - بوشنافة جمال، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 68.

² - رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في التّشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 195.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أكثر دقة إنطلاقاً من تَحَصُّص المخطّط المساحي مثل: أرقام الطّرق، أسماء الشّوارع، أسماء الأنهار والوديان إلخ.

2 - معلومات قانونية:

نجد فيها معلومات تخصّ أصحاب الأملاك والحقوق: كالإسم واللقب، وتاريخ ومكان الميلاد، البلدية، الولاية، العنوان، المهنة، إذا كان المالك شخص طبيعى، أمّا إذا كان شخص معنوي فهنا يتمّ الإشارة إلى تسمية الشركة أو المؤسسة أو الإدارة، ومقرّها الإجتماعي، كما نجد معلومات تخصّ الطّبيعة القانونية للعقار: كتحديد الطّبيعة القانونية للعقار، وأصل الملكية، وضعية العقار، ومصدر إكتساب الملكية والحقوق والأعباء التي يمكن أن تثقل الملكية⁽¹⁾.

¹ - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 39.

المبحث الثاني:

الجانب المؤسّساتي والإجرائي للمسح العام للأراضي

بما أنّ إجراء المسح العقاري يعرّف ويحدّد النّطاق الطّبيعي للعقارات ويعتبر الأساس الماديّ للسجل العقاري، فإنّ هذا لا يكفي لتجسيد نظام السجل العقاري الذي يتمتّع بجملة من المبادئ التي تجعله كفيل بضمان إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري، بل لابدّ من وجود تدابير وإجراءات تضمن الحفاظ على مصداقيته حتّى يبيّن الوضعية القانونية والحقيقية للعقارات، وذلك من جانب التأكّد من مشروعية كلّ المعلومات التي تدوّن فيه مع ضبطها بإستمرار ثمّ موافقتها بوثائق مسح الأراضي، خاصة وأنّ وضعية العقارات تتّصف بعدم الإستقرار، نتيجة للتغيّرات التي قد تطرأ عليها وحتّى لا يفقد السجل العقاري ميزته.

لقد أطلق المشرع الجزائري على عملية المسح العقاري إسم " مسح الأراضي العام " معتبرا إيّاها العمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، وذلك لما لهذه العملية من أهميّة بالغة توفّرها في تثبيت للملكية العقارية الخاصّة والعامة، مع تحديد الملاك الحقيقيين، وضمانا للحقوق، ونمواً للإقتصاد عن طريق إرساء قواعد متينة لتطهير الملكية العقارية، لذا كان من الضّروري دراسة الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي (المطلب الأول)، ثمّ إجراءات المسح العام للأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي

نظرا لما تتّصف به عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري من طابع تقني دقيق يركّز على المعاينة الميدانية والتّحصيل المعرفي لعلم الخرائط والطّوبوغرافيا، إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمّة إلى هيئة إدارية متخصصة والمتمثّلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والتي أنشأت خصيصا لهذه العملية تجسيدا للنّجاعة والفعالية في القيام بالإجراء، ومن أجل جمع المعلومات الكافية عن التّركيبة الماديّة والطّبيعية للعقارات، في سبيل ذلك نستعرض التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثمّ التّنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والصّلاحيات المقرّرة لها (الفرع الثاني).

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الأول:

التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

باعتبار أنّ عملية المسح العقاري معقّدة ودقيقة تتطلب الكثير من القدرات المادية والبشرية، تدخل المشرع الجزائري بذلك لفرض هذا الدور على مؤسسة عمومية إدارية وجعلها ذات دور محوري ورئيسي تركز عليها عملية المسح، وتتمثل هذه الهيئة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومن خلال ذلك سنتناول في هذا الفرع مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (أولاً)، ثمّ تعريفها (ثانياً)، والطبيعة القانونية لها (ثالثاً).

أولاً - مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

قبل الإستقلال، كانت هناك هيئة وحيدة تتولّى مهمة تسيير المسح العقاري تدعى: "بمديرية التنظيم العقاري والمسح"، والتي لم تشرع في ممارسة مهامها إلا بتاريخ 12 جانفي 1962، وذلك إستنادا إلى التّعليمية رقم 345 والتي تتعلّق بأشكال التّحديث العقاري المحدّد بموجب الأمر رقم 59-41 المؤرّخ في 3 جانفي 1959 والخاصّ بالحكومة الفرنسية. غير أنّه في حقيقة الأمر فإنّ هذه التّعليمية كانت تعني مناطق محدّدة فقط، ولم تعرف عملية التّحديث أيّ تقدّم إلى غاية الإستقلال، والذي بدوره لم يتحقّق إلا بعد 6 أشهر من إنشاء هذه الهيئة، وإستمرّت هذه الأخيرة في تبعيتها إلى إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وفي سنة 1971 كانت هذه الهيئة تضمّ 3 مديريات جهوية موزّعة عبر كلّ من: الجزائر، وهران، قسنطينة⁽¹⁾.

إستمرّت الوضعية العقارية والتحكّم فيها بنفس الهيئة إلى غاية صدور الأمر رقم 75-74 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي أسند مهمّة الإشراف على عملية المسح العام للأراضي إلى هيئة أخرى، فأصبحت بموجب هذا الأمر مهام إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمحافظة عليه من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية بموجب أحكام المادة 5 من الأمر رقم 75-74⁽²⁾.

¹ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

² - تنصّ المادة 5 من أمر رقم 75-74 على: "إنّ مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بعد ذلك وفي سنة 1989 تمّ إنهاء الصّلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأَمْلاك العقارية في مجال المهام الخاصة بمسح الأراضي العام والمحافظة عليه، وحولت كلّ الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأَمْلاك العقارية في مجال المسح، والممتلكات والوسائل المادّية المرتبطة بهذه الأعمال والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال إلى مؤسسة عمومية إستحدثتها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾، والتي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تدعى " بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، ولقد وضعت هذه الهيئة تحت وصاية وزير الإقتصاد الذي حدّدت صلاحياته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرّخ في 23 جوان 1990⁽²⁾، فاستمرّ تسيير الوضعية العقارية على هذا الحال تحت وصاية وزير الإقتصاد إلى غاية 1995 أين تمّ إلغاء المرسوم رقم 90-189 وحولت بذلك مهمّة الوصاية والصّلاحيات المتعلّقة بالأَمْلاك الوطنية والشؤون العقارية إلى الوزير المكلف بالمالية.

يتولّى بذلك وزير المالية في هذا المجال تطبيق الأحكام التوثيقية والتنظيمية والإجراءات اللازمة فيما يخصّ إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه، كما أنّه يسعى إلى المبادرة بأيّ نصّ يتعلّق بمسح الأراضي، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرّخ في 15 فيفري 1995⁽³⁾.

غير أنّه لم يقتصر الأمر فقط على إلغاء المرسوم رقم 90-189 الذي يحدّد صلاحيات وزير الإقتصاد وتعويضه بالمرسوم رقم 95-54 الذي يحدّد صلاحيات وزير المالية فيما

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرّخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدّل ومتمّم بمرسوم تنفيذي رقم 92-63، مؤرّخ في 12 فيفري 1992، والمتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 13، صادر في 19 فيفري 1992، معدّل ومتمّم بمرسوم تنفيذي رقم 01-110، مؤرّخ في 5 ماي 2001، والمتضمّن إنشاء الوكالة الوكنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 26، صادر في 9 ماي 2001.

² - مرسوم تنفيذي رقم 90-189، مؤرّخ في 23 جوان 1990، يحدّد صلاحيات وزير الإقتصاد، ج ر، عدد 26، صادر في 27 جوان 1990.

³ - أنظر نصّي المادتين 2 و 5 من مرسوم تنفيذي رقم 95-54، مؤرّخ في 15 فيفري 1995، يحدّد صلاحيات وزير المالية، ج ر، عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يخصّ مسألة الصّلاحيات التي كانت مخوّلة لوزير الإقتصاد سابقا في مجال إعداد مسح الأراضي العام والتي أصبحت تخضع لوزير المالية، بل أنّه تمّ أيضا إلغاء المرسوم التّنفذي رقم 90-190 المؤرّخ في 23 جوان 1990⁽¹⁾، الذي كان يحدّد تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الإقتصاد، فتّم تحويل مسألة تنظيم الإدارة المركزية إلى وزارة المالية بموجب المرسوم التّنفذي رقم 95-55 المؤرّخ في 15 فيفري 1995⁽²⁾، التي أصبحت تضمّن ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية والتي تضمّ بدورها المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجلّ مسح الأراضي، وهو ما يأكّد ضمّيا بأنّ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أصبحت تخضع لوصاية وزير المالية⁽³⁾.

ثانيا - تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بالرجوع إلى نصّ المادة الأولى من المرسوم التّنفذي رقم 89-234 المؤرّخ في 19 ديسمبر 1989، والمتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجدها تعرّف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنّها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي، تسمّى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب بإختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النصّ "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتّنظيمات والتّشريعات المعمول بها إضافة إلى أحكام هذا المرسوم⁽⁴⁾.

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وبالتالي فهي تخضع للقانون العام، وفي حالة ما إذا كانت مدّعية أم مدّعى عليها فإنّ القضاء المختصّ في الفصل نوعيا هو القضاء الإداري، عملا بأحكام المواد من 800 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 90-190، مؤرّخ في 23 جوان 1990، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الإقتصاد، ج ر، عدد 26، صادر في 27 جوان 1990.

² - أنظر نصّي المادتين 1 و 6 من مرسوم تنفيذي رقم 95-55 مؤرّخ في 15 فيفري 1995، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر، عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.

³ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 82/83.

⁴ - أنظر نصّ المادة الأولى من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تتمتع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالشخصية المعنوية، فمتى كان لها ذلك، فإنّها تصبح لها كلّ من: ذمّة مالية مستقلّة، وأهلية في الحدود التي يحدّها المرسوم التنفيذي المنشأ لها، أمّا موطنها فيعود إلى المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، ونائباً عن إرادتها وهو المدير، وأهلية للتقاضي⁽¹⁾، وهو ما أكّده أحكام نص المادة 50 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

يمكن تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنّها: " تلك المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تزوّد بالوسائل البشرية والمادية والهيكلية اللازمة من قبل الدولة لغرض أداء مهامها.

تقوم هذه الهيئة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إنجاز مسح الأراضي العام في جميع إقليم التراب الوطني بما فيها الأملاك الوطنية التابعة للدولة، باستعمال أدوات تقنية لغرض ترقيم العقارات بعد مسحها طوبوغرافيا مع إعداد الوثائق اللازمة لذلك.

كما تقوم كذلك هذه الوكالة بتطوير وسائل التصميم وتعميق الدراسات للتحكم في التقنيات المتصلة بالهدف الذي أنشأت من أجله، كما يمكنها أن تبادر بإبرام صفقات أو إتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطاتها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية⁽³⁾.

¹ - رحيمة عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 210.

² - تنص المادة 50 من أمر رقم 75-58 على: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرّها القانون.

- يكون لها خصوصاً:

- ذمّة مالية،

- أهلية في الحدود التي يعيّنّها عقد إنشائها أو التي يقرّها القانون،

- موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها،

- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها، في نظر القانون الداخلي في الجزائر،

- نائب يعبر عن إرادتها،

- حق التقاضي".

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 144.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي: " عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية القانونية، وتخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه التنظيمات والقوانين المعمول بها، يكون مقرها الرئيسي في مدينة الجزائر⁽¹⁾، تتولى مهمة الإشراف على عمليات إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل إقليم التراب الوطني"⁽²⁾.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي: " مؤسسة إدارية وإقتصادية، تتمتع بزمّة مالية مستقلة وذات شخصية معنوية، جاءت بديلا لمكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وحلت محلها في كلّ ما يفيد الاختصاص في عمليات المسح العقاري، وهي هيئة تتبع وصائيا إلى وزارة المالية، إذ أنيط لها مهمة القيام بجميع الصّلاحيات التي كانت من صلاحيات إدارة أملاك الدولة"⁽³⁾.

جاءت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل أن تتكفل بإعداد مسح الأراضي العام والسهر على تنفيذه ميدانيا ليشمل كافة إقليم البلاد ويضمن التطهير الحقيقي للملكية العقارية، كما أنّها تسعى لتوفير بنك المعلومات العقاري، ومن جهة أخرى فهي تكلف بتقديم

¹ - تنص المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 على: " يكون مقرّ الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أيّ مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الإقتصاد".

² - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص ص 27-28.

³ - تنص المادة 30 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 على: " تزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار الأعمال المسندة إليها، بالوسائل البشرية والمادية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها. وبهذه الصفة يحوّل إلى الوكالة ما يأتي:

- الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تمارسها وتتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها كما هي محدّدة في المواد من 4 إلى 10 أعلاه.

- الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بالأعمال المحوّلة.

- المستخدمون المرتبطون بتسيير الأعمال والهياكل والوسائل المحوّلة وسيرها أو المخصّصون لها".

كما تنص المادة 31 من ذات المرسوم أعلاه على: " يترتّب على تحويل الأعمال المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه ما يأتي:

- إحلال الوكالة محلّ مفتّشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الإقتصاد.

- إنتهاء الصّلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في المجالات التابعة لمهام الوكالة وأهدافها كما هي محدّدة في المواد من 4 إلى 10 من هذا المرسوم".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المساعدة التقنية لمصالح المديرية العامة للأموال الوطنية، خاصة في إطار إنجاز الجرد والإحصاء العام للعقارات التابعة للدولة⁽¹⁾.

يعود إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة مركزية مستقلة بالفائدة على إدارة عملية المسح العقاري وتطهير الملكية العقارية، فجاءت بمهام وأهداف قانونية واضحة في إطار السياسة العقارية المتبعة، فتتولى إنجاز العمليات التقنية التي تؤدي إلى إعداد مسح الأراضي العام في كامل التراب الوطني، مع إنجاز عمليات تقنية مخصصة لفائدة الجرد العام للعقارات التابعة للدولة⁽²⁾.

ثالثا - الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

لقد كان المشرع الجزائري مباشرا وواضحا وصريحا في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أين نصّ على الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأكد على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، ولعلّ التّصنيف والتّأكيد على أنّ الوكالة لا تعدوا أن تكون إلاّ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري له ما يبرّره من النّاحية الواقعية والقانونية، ومن أهمّ هذه المبررات نجد أنّ عمل الوكالة الذي يرد أساسا على الأراضي والممتلكات العقارية لا يهدف إلى تحقيق الرّبح بقدر ما يهدف إلى تبيان الوضعية الفعلية والقانونية للعقار وصاحبه إن وجد، وأنّه في حالة وجود نزاع قضائي بينها وبين شخص آخر فإنّ الاختصاص النّوعي يؤوّل إلى القضاء الإداري بحكم طابعها العمومي والإداري بصريح النّصّ والعبارة⁽³⁾، كما يخضع بذلك عمّا لها لقانون الوظيفة العمومي⁽⁴⁾.

¹ - تنصّ المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 على: " تتولّى الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، إنجاز العمليات التقنية التي تقضي إلى إعداد مسح عام للأراضي في مجموع التّراب الوطني.

ويمكن أن يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأموال الدولة وفقا للتّنظيم المعمول به وضبطه باستمرار".

² - زرباني محمد مصطفى، مرجع سابق، ص 80.

³ - رحايمية عماد الدّين، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 210.

⁴ - عوايدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 312.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الثاني:

التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والصلاحيات المقررة لها

إنَّ رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكّم في عقاراتها، إستدعى منها ضرورة توفير آلية قانونية تتمثّل في هيئة إدارية عمومية تشرف على عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهذا بعدما كانت سابقا مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية هي التي تتولّى المهمة، ولعلّ هذه الهيئة التي إستحدثها المشرع الجزائري تكمن في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 الذي حدّد التنظيم الهيكلي لهذه الوكالة (أولا)، ثمّ مختلف الصلاحيات القانونية التي خوّلت لها (ثانيا).

أولا- التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بما أنّ المهمة التي أسندت للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار عمليات المسح العام للأراضي وتطهير الملكية العقارية تشمل كامل التراب الوطني، فإنّ ذلك تطلّب أن تجهّز الوكالة بتنظيمين إداريين وقانونيين: تنظيم مركزي، وتنظيم وداخلي، وذلك من أجل التأكيد على جدية التنسيق وحسن توزيع المهمة وأداء الصلاحيات المخوّلة لها قانونا.

1 - التنظيم المركزي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمّن إنشاء الوكالة المعدّل بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63، والمعدّل كذلك بدوره بالمرسوم التنفيذي رقم 01-110، نجده ينصّ ويحدّد صراحة على التنظيم الهيكلي والإداري على المستوى المركزي لهذه الوكالة كالآتي:

أ - مجلس الإدارة:

يشرف على تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي مجلس إدارة، ويقوم بإدارتها مدير عام⁽¹⁾، ويكلّف بالتالي مجلس الإدارة بدراسة جميع التدابير التي تتعلّق بتنظيم الوكالة وعملها والتداول فيها وتقريرها، ولهذا الغرض يتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية على وجه الخصوص:

¹ - بالرجوع إلى أحكام نصّ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 نجدها تنصّ على: " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام". ولكن تجدر الإشارة بأنّ هذه المادة طرأ عليها تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 من خلال نصّ المادة 3 منه والتي تنصّ على ما يلي: " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- مخطّط العمل السنوي والمتعدّد السنوات.
- الجداول التقديرية للإيرادات والتّفقات وميزانية الوكالة.
- النّظام الدّخلي المتعلّق بالتّظيم الدّخلي للوكالة وسيرها.
- حصيلة النّشاط السنوية، والتّسوية المحاسبية والمالية.
- يقوم مجلس الإدارة بإدلاء رأيه في موضوع الصّفات والإتفاقيات.
- كما يتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في النّشريع المعمول به فيما يأتي:
- مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
- يمكن لمجلس الإدارة أن يبادر بالإقتراح على السّلطة الوصيّة، فضلا عن ذلك، كلّ التّدابير التي يراها ضرورية لأداء مهمّته على نحو أفضل⁽¹⁾.
- يتكوّن مجلس الإدارة الذي يشرف على تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من:
- ممثّل عن وزير المالية الذي يعتبر رئيسا للمجلس.
- ممثّل عن وزير الدّفاع الوطني.
- ممثّل عن وزير الدولة، وزير الدّاخلية والجماعات المحليّة.
- ممثّل عن وزير الأشغال العمومية.
- ممثّل عن وزير الفلاحة.
- ممثّل عن وزير السّكن والعمران.
- ممثّل عن وزير الدولة، وزير العدل⁽²⁾.

¹ - أنظر نصّ المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² - أنظر في هذا الصّدّد نصّ المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110، والتي عدّلت نصّ المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، وهذا بعدما كانت المادة 13 أعلاه تشير إلى تشكيلة مجلس الإدارة بنصّها على ما يلي: " يتكوّن مجلس الإدارة من:

- ممثّل لوزير الإقتصاد، رئيسا،
- ممثّل لوزير الدّفاع الوطني،
- ممثّل لوزير الدّاخلية،
- ممثّل لوزير التّجهيز،
- ممثّل لوزير الفلاحة،

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقلّ بناء على إستدعاء من رئيسه، كما يمكن أن يجتمع بطلب من ثلث أعضائه، أو بمبادرة من رئيسه الذي يعدّ جدول الأعمال بناء على إقتراح من المدير العام للوكالة⁽¹⁾، هذا الأخير يحضر إجتماعات مجلس الإدارة بصفة إستشارية⁽²⁾، كما يمكن للمجلس إشراك أيّ شخص يراه أهلا في المسائل والمواضيع المطلوب مناقشتها، أو من شأنه الإفادة في إجتماعات ومداولات المجلس، وتكون الوظائف التي يمارسها أعضاء مجلس الإدارة مجّانية، غير أنّ مصاريف التنقّل والإقامة التي ينفقها أعضاء مجلس الإدارة بمناسبة أداء مهامهم تعوّض لهم⁽³⁾.

يتمّ تعيين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بناء على قرار من وزير الإقتصاد سابقا ووزير المالية حاليا وبناء على إقتراح من السّلطة التي ينتمون إليها⁽⁴⁾، ويجب أن تكون للأعضاء صفة نائب مدير في الإدارة المركزية على الأقلّ، وينجم عن ضياع أحد الأعضاء لصفته فقدانه للعضوية في المجلس على أن يعوّض بعضو آخر في أجل أقصاه شهر⁽⁵⁾.

= - ممثّل لوزير النّقْل،

- ممثّل للمحافظ السّامي للبحث العلمي،

- ممثّل المندوب للتّخطيط".

¹ - أنظر نصّ المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110، والتي عدّلت صلاحيات إستدعاء مجلس الإدارة للإجتماع، فحذفت صلاحية إستدعاء المجلس للإجتماع من مدير الوكالة بعدما كان يملكها سابقا.

في هذا الصّدّد تنصّ المادة 1/18 و2 و3 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 على ما يلي: " يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقلّ، بناء على إستدعاء من رئيسه.

ويمكن أن يستدعى للإنعقاد إمّا بطلب من الرّئيس أو ثلث أعضائه أو المدير.

يعدّ الرّئيس جدول الأعمال بناء على إقتراح مدير الوكالة".

² - أنظر نصّ المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي عدّلت المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، هذه الأخيرة كانت تنصّ على: " يشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في إجتماعات مجلس الإدارة مشاركة إستشارية".

³ - أنظر نصّي المادتين 15 و16 على التّوالي من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

⁴ - هنا يمكن القول بأنّ المشرع الجزائري قد أغفل تعديل نصّ المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 الذي يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 01-110 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك بتعديل مصطلح وزير الإقتصاد بمصطلح وزير المالية.

⁵ - أنظر المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ترسل الإستدعاءات الخاصة بإجتماع مجلس الإدارة مصحوبة بجدول الأعمال قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع، مع إمكانية تخفيض هذه المدة إلى 8 أيام في الحالات الإستعجالية لأعمال المجلس⁽¹⁾.

ب - المدير العام:

يعيّن المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بناءا على مرسوم تنفيذي صادر عن وزير المالية وتنتهي مهامه بنفس الشكل⁽²⁾.

لعل من أبرز مهامه نجده: يتولّى تنفيذ مقرّرات مجلس الإدارة، وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء.

كما يكون المدير العام مسؤولا عن جميع إلتزامات الحياة المدنية، ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، كما يشرف على إبرام جميع الصفقات والإتفاقات في حدود السلطات التي يفوضه إياها مجلس الإدارة، ويمكن له أن يقوم بتفويض توقيعه وتحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته وفي حدود صلاحياته، كما يقوم مديرون للدراسات، ومديرون، ونواب مديرين بمساعدته في أداء مهامه بالوكالة⁽³⁾.

يكون المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي هو الأمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتّنظيمات المعمول بها، كما يقوم بإعداد مشروع الميزانية ويلتزم بتسيير نفقات الوكالة وتجهيزها ويأمر بصرفها⁽⁴⁾.

كما يمكن للمدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن يبادر بدوره بإقتراح تعيين مسؤولو الفروع الجهوية والمحلية للوزير المكلف بالمالية⁽⁵⁾.

¹ - أنظر نصّ المادة 4/18 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² - أنظر نصّ المادة 7 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110 التي عدّلت المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 بعدما كانت هذه الأخيرة تنصّ على تعيين وإنهاء مهام مدير الوكالة بمرسوم صادر بناءا على إقتراح من وزير الإقتصاد.

³ - أنظر نصّ المادة 8 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110، المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المرجع نفسه.

⁴ - أنظر نصّ المادة 9 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110 التي عدّلت مصطلح " المدير " إلى " المدير العام " في نصّ المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، كما عدّلت كذلك المادة 9 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110 المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم 92-63 وحذفت منها صلاحية مدير الوكالة في تفويض إتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية، واللذين يعملون بصفة أمّرين ثانويين بالصرف.

⁵ - أنظر نصّ المادة 3/22 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يعرض ويشرف كذلك المدير العام للوكالة الحسابات الإدارية وحسابات التسيير التي يقفلها ويعدّها كلّ من الأمر بالصّرف والعون المحاسب للوكالة على مجلس الإدارة قصد المصادقة عليه عند نهاية الثلاثي الأوّل الذي يلي قفل السنّة المالية التي تتعلق بها وتكون مرفقة بتقرير يتضمّن شروحا وتوضيحات عن التسيير الإداري والمالي للوكالة⁽¹⁾.

2 - التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يحدّد التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي، وعلى المستوى الجهوي والولائي بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومي⁽²⁾.

كان النصّ صراحة على أوّل تنظيم داخلي للوكالة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 10 مارس 1990، والذي تمّ إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 9 جويلية 1994، والذي بدوره تمّ أيضا إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 17 أفريل 2002⁽³⁾، وفي سبيل ذلك يحدّد التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفي جميع الحالات تحت سلطة " المدير العام " وبمساعدة كلّ من مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج، ورئيس مشروع، وهو ما سيتمّ توضيحه كالتّالي:

أ - التّنظيم الداخلي على المستوى المركزي:

تتكوّن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الداخلي المركزي من 3 مديريات رئيسية وهي:

- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: والتي تتضمّن كلّ من:

¹ - أنظر نصّ المادة 25 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110، المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² - أنظر نصّ المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 01-110 التي عدّلت المادة 22 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

³ - قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 10 مارس 1990، يتضمّن التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 29، صادر في 18 جويلية 1990، والمغى بموجب قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 9 جويلية 1994، يتضمّن التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 73، صادر في 9 نوفمبر 1994، والمغى بدوره بقرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 17 أفريل 2002، يتضمّن التّنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 37، صادر في 26 ماي 2002.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المديرية الفرعية للتخطيط: والتي بدورها تضم: مكتب التخطيط لمسح الأراضي العام، ومكتب مراقبة التسيير.

المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: والتي تضم: مكتب التفتيش، مكتب العلاقات العامة، ومكتب المنازعات.

- مديرية الإنتاج: والتي تتضمن ما يأتي:

المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: والتي بدورها تضم كل من: مكتب التصوير القياسي، ومكتب أنظمة الإعلام.

المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطوبوغرافية: والتي تضم: مكتب قاعدة رسم الخرائط، ومكتب الطوبوغرافيا.

- مديرية إدارة الوسائل: والتي تتضمن على كل من:

المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: والتي تضم كل من: مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية، ومكتب التكوين وتحسين المستوى.

المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: والتي تضم كل من: مكتب ميزانية التسيير، ومكتب المحاسبة، ومكتب عمليات التجهيز.

المديرية الفرعية للوسائل العامة: والتي تتكون من: مكتب الوسائل والصيانة، ومكتب الهياكل القاعدية.

المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم كل من: مكتب النسخ، ومكتب الوثائق والأرشيف⁽¹⁾.

ب - التنظيم الداخلي على المستوى الجهوي:

تضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي بالخصوص: مديرية جهوية لمسح الأراضي، والتي يكون عددها 8 مديريات، موزعة على 8 ولايات وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، وبسكرة، وتشمل كل مديرية جهوية بدورها على كل من:

¹ - أنظر في هذا الصدد نصوص المواد 1/2، 3، 4، 5، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- مصلحة البرمجة.
 - مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي.
 - مصلحة الأشغال المختصة: والتي تتضمن على:
فرق العمليات: وتتكوّن كلّ واحدة منها من 5 أعوان على الأقلّ.
 - مصلحة الإدارة العامة: هذه المصلحة تتكوّن من:
مكتب الموظفين والمحاسبة.
مكتب الوسائل والصيانة⁽¹⁾.
- حدّد القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 12 ماي 2002 الذي يحدّد المقرّ والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي⁽²⁾، بدقّة وعلى سبيل الحصر المقرّ والإختصاص الإقليمي لكلّ مديرية جهوية لمسح الأراضي وذلك على النّحو التّالي:
- المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بالجزائر العاصمة: تتبع إختصاصها الإقليمي كلّ من الولايات التّالية: الجزائر، البليدة، بومرداس، تيبازة، البويرة، المدية، تيزي وزو.
- المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بوهران: تتبعها كلّ من الولايات التّالية: وهران، مستغانم، تلمسان، عين تموشنت، معسكر، سعيدة، سيدي بلعباس.
- المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بقسنطينة: تتبعها كلّ من الولايات التّالية: قسنطينة، قالمة، عنابة، سكيكدة، الطّارف، سوق أهراس، أم البواقي، خنشلة، تبسة.
- المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بالشلف: تتبعها كلّ من الولايات التّالية: الشلف، تيارت، تيسمسيلت، غيليزان، عين الدفلى.

¹ - أنظر نصّ المادة 6 و 1/7 من القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 17 أفريل 2002، يتضمّن التّنظيم الدّاخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² - قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 12 ماي 2002، يحدّد المقرّ والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 42، صادر في 18 جوان 2002.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بسطيف: تتبع إختصاصها الإقليمي كلّ من الولايات الآتية: سطيف، باتنة، جيجل، بجاية، ميلة، برج بوعريّيج.

المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها بورقلة: تتبع كلّ من: ورقلة، غرداية، إيليزي، الوادي، تامنغست.

المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها ببشار: تتبع كلّ من: بشار، أدرار، النعامة، تندوف، البيض.

المديرية الجهوية لمسح الأراضي الكائن مقرّها ببسكرة: تتبع كلّ من: بسكرة، الجلفة، مسيلة، الأغواط⁽¹⁾.

ج - التنظيم الداخلي على المستوى الولائي:

تتوزّع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الولائي على شكل مديريات ولائية لمسح الأراضي، ويتمّ التصنيف حسب أهميّة مهام كلّ مديرية على الأخرى في شكل تصنيفين رئيسيين كما يلي:

- التصنيف الأول: يتضمّن مصلحتين رئيسيتين:

- مصلحة الأشغال: وتتكوّن من:

مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.

مكتب الفحص المسحي والفحص والإحصائيات.

مكتب الأشغال الطبوغرافية.

- مصلحة الوسائل العامة والأرشفة: وتتكوّن من:

مكتب الوسائل والمحاسبة.

مكتب الأرشفة والوثائق.

- التصنيف الثاني: يتضمّن 4 مكاتب محدّدة في كلّ من:

مكتب الأشغال المسحية والخاصّة وتطبيقات الإعلام الآلي.

¹ - أنظر ملحق الجدول رقم 1 من قرار وزاري مشترك الذي يحدّد المقرّ والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

مكتب الأشغال الطبوغرافية.

مكتب الوسائل العامة والمحاسبة⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ماي 2002 قد حدّد تصنيف المديرية الولائية لمسح الأراضي على سبيل الحصر⁽²⁾.

ثانيا - الصلاحيات القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يمكن تصنيف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى مهام عادية، ومهام إستثنائية

نتناول شرحها بتفصيل بسيط فيما يلي:

1 - المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- تتولّى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، إنجاز العمليات التقنية الزامية إلى إعداد مسح عام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر⁽³⁾.

- إنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأمالك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار بناءا على تكليف من وزير الإقتصاد سابقا ووزير المالية حاليا⁽⁴⁾.

1 - أنظر نصّ المادة 8 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 أفريل 2002، يتضمنّ التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

2 - أنظر ملحق الجدول رقم 2 من قرار وزاري مشترك الذي يحدّد المقرّ والإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديرية الولائية لمسح الأراضي، والذي صنّف المديرية الولائية لمسح الأراضي على صنفين رئيسيين كما يلي:

- مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول: أم البواقي، باتنة، بجاية، البليدة، البويرة، تبسة، تلمسان، تيارت، تيزي وزو، الجزائر، سيدي بلعباس، عنابة، قسنطينة، المدية، مستغانم، معسكر، وهران، خنشلة، غليزان.

- مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني: أدرار، الشلف، الأغواط، بسكرة، بشار، تامنغست، الجلفة، جيجل، سطيف، سعيدة، سكيكدة، قالمة، مسيلة، ورقلة، البيض، إيليزي، برج بوعريّيج، بومرداس، الطارف، تندوف، تيمميسيلت، الوادي، سوق أهراس، تيبازة، ميله، عين الدفلى، النعامة، عين تيموشنت، غرداية.

3 - أنظر نصّ المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 92-63، المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

4 - أنظر نصّ المادة 2/4 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمنّ إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي، ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي، والوثائق الملحق بها وتضبطها باستمرار.
- إنشاء البطاقات العقارية التي تؤدي إلى إنشاء السجل العقاري.
- مراقبة مدى تطابق عمليات مسح الأراضي العام مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- مراقبة الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطوبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية⁽¹⁾.
- إنجاز التصميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لإحتياجات عملية المسح.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها⁽²⁾.
- تكليف الغير وفق قانون الصفقات العمومية من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح العام للأراضي على حسابها⁽³⁾.

2 - المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يمكن أن تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمهام إستثنائية في مجال الجرد العام للعقارات التابعة للأموال الوطنية بناء على تكليف من الوزير المكلف بالمالية، وتتلخص هذه المهام في:

¹ - أنظر نص المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 92-63، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

² - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص 37.

³ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، 37.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- تنظيم مصنف للمعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها.
- إبرام الصفقات أو الإتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية⁽¹⁾.
- إنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة⁽²⁾.

المطلب الثاني:

إجراءات المسح العام للأراضي

تعتبر عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الركيزة والدعامة الأساسية لتحقيق وتطبيق نظام الشهر العيني العقاري في الجزائر، ونظرا للمزايا التي يحققها هذا النظام فيما يخص مسألة تطهير الملكية العقارية، فإنّ المشرع الجزائري كان صارما وشكليا إلى حدّ بعيد في إتخاذ وتحديد جملة من الإجراءات القانونية التي تعتمد عليها عملية المسح العام للأراضي، منها إجراءات تحضيرية (الفرع الأول)، وإجراءات ميدانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الإجراءات التحضيرية لإعداد مسح الأراضي العام

تتمثل الإجراءات التحضيرية التي أقرها المشرع الجزائري من أجل الشروع في تنفيذ إجراء المسح العقاري في ما يلي: الإعلان عن إفتتاح عمليات المسح العام للأراضي (أولا)، ثم إنشاء لجنة مسح الأراضي⁽³⁾ (ثانيا)، وجمع الوثائق (ثالثا)، والتزويد

1 - أنظر نصي المادتين 7 و 10 على التوالي من مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمّن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق.

2 - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص 37.

3 - أنظر الملحق رقم 21 المتضمّن: قرار إنشاء لجنة مسح الأراضي.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بالتّساوير الجوّية والإسترجاعات الفوتوغرامميترية(رابعاً)، ثمّ تحضير المخطّط البياني للحدود(خامساً)، وتجزئة إقليم البلدية إلى أقسام(سادساً)، وأخيراً حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات في تقدّم الأشغال(سابعاً).

أولاً- الإعلان عن إفتتاح عمليات المسح العام للأراضي:

خوّل المشرع الجزائري صلاحية إفتتاح عملية المسح العقاري إلى الوالي المختصّ إقليمياً بموجب قرار يصدر عنه⁽¹⁾، ويتمّ تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويكون هذا الإعلان بمثابة رخصة قانونية للإنطلاق الفعلي في العملية، ويبين الوالي في هذا القرار تاريخ إفتتاح عملية المسح، كما يجب أن يكون قرار الإفتتاح محلّ نشر واسع في الجريدة الرّسمية، وفي الجرائد اليومية، ومدوّنة مجموعة القرارات الإدارية للولاية، إضافة إلى إعلام الجمهور العام والملاك وذوي الحقوق⁽²⁾ بكلّ الوسائل الممكنة عن طريق لصق الإعلانات في اللّوحات الإشهارية المتواجدة بمقرّ البلدية والدائرة اللّتان يقع في دائرة إختصاصهما العقار محلّ الإجراء⁽³⁾.

ثانياً- إنشاء لجنة مسح الأراضي:

نظراً لخطورة المهام المنوطة بالمسح العقاري ومنها مهمّة تحديد الملكيات العقارية وجمع المعلومات بشأنها، وبالتالي قد تمسّ هذه العملية بحقوق الأفراد وملكياتهم، وهو ما يؤدّي حتماً إلى نشوب نزاعات بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى التّفكير في إنشاء لجنة على مستوى البلدية تقوم بالإشراف

¹ - تنصّ المادة 2 من مرسوم رقم 63-72 على ما يلي:

" إنّ عمليات مسح الأراضي في كلّ بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبيّن فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر هذا القرار في الجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية الدّيموقراطية الشعبيّة وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنيّة وكذلك في الجرائد اليوميّة الوطنية ويبلّغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

² - أنظر الملحق رقم 22 المتضمّن: نموذج إعلام الملاك وذوي الحقوق بتأسيس مسح الأراضي العام.

³ - تنصّ المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 62-76 على ما يلي:

" يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقرّ الدائرة والبلدية المعنيّة والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل إفتتاح هذه العمليات".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

على هذه العملية تجسيدا للنّجاعة والدّقة في التّنفّيز، وهو ما تحقّق جليّاً من خلال أحكام نصّ المادة 7 من المرسوم رقم 76-62 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾.

غير أنّه قد تتوسع تشكيلة أعضاء لجنة مسح الأراضي حسب الحالة بإضافة أعضاء آخرين زيادة عن الأعضاء اللّذين تقرّروا بموجب المادة الأولى فقرة 1 و2 من المرسوم رقم 92-134 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام، ومن خلاله يعيّن الممثل القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مسح الأراضي⁽²⁾.

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب من المسؤول الولائي لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، ويتولّى بذلك الممثل القانوني للوكالة الوطنية لمسح

¹ - تجدر الإشارة إلى أنّ المادة 7 من مرسوم رقم 76-62 عدّلت بموجب المادة 2 من مرسوم رقم 84-400، هذه الأخيرة بدورها عدّلت بموجب المادة الأولى من مرسوم رقم 92-134 والتي تنصّ في فقرتها الأولى والثّانية على: " تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كلّ بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية. تتكوّن هذه اللّجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيساً، ويعيّن هذا القاضي رئيس المجلس القضائي،
- رئيس المجلس الشّعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس،
- ممثل للمصالح المحليّة لإدارة الضّرائب المباشرة،
- ممثل للمصالح المحليّة للأموال الوطنية،
- ممثل لوزارة الدّفاع الوطني،
- ممثل لمصلحة التّعمير في الولاية،
- موثّق تعينه الهيئة المخوّلة في المنظّمة المهنية،
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخوّلة في المنظّمة المهنية،
- المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً أو ممثله،
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله".

² - تنصّ المادة الأولى فقرة 3 من مرسوم رقم 92-134 على: " تستكمل هذه اللّجنة حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:

- (أ) - بالنّسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محميّة:
 - ممثل عن مديرية الثّقافة في الولاية،
 - (ب) - بالنّسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
 - ممثل عن المصالح المحليّة للفلاحة،
 - ممثل عن المصالح المحليّة للرّي،
- يتولّى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الأراضي العام تدوين كلّ مداولات اللّجنة في محضر مفصل، وتتخذ اللّجنة قراراتها بأغلبية الأصوات مع إلزامية حضور ثلث أعضائها على الأقلّ في الاجتماع، أمّا في حالة تساوي الأصوات فيرجّح صوت الرّئيس من أجل البتّ في الموضوع، على أن تنفّذ قرارات اللّجنة بموجب مقرّر صادر عن الوالي المختصّ إقليمياً⁽¹⁾.

كما أوكل المشرع الجزائري لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام القانونية في إطار القيام بوظيفتها، وذلك بإعتبارها هي التي تتولّى جمع الوثائق والبيانات اللازمة وتسليمها للأعوان المكلفين بالمشح⁽²⁾.

ثالثاً - جمع الوثائق:

يتعلّق الأمر بجمع كلّ من الوثائق القديمة، والوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية، والوثائق الأخرى، وهو ما سيتمّ توضيحه على النحو الآتي:

1 - الوثائق القديمة:

يقصد بها تلك الوثائق التي صاحبت الفترة الإستعمارية، وفترة ما بعد الإستقلال مباشرة، ولعلّ من بين هذه الوثائق تلك التي تفيد مختلف المخطّطات التي إعتمدها المستعمر والتي أحدثت عدّة تغييرات على الملكيات العقارية الجزائرية عبر عدّة قوانين، وذلك قصد تفكيكها وتجزئتها بغية الإستحواذ والإستيلاء عليها، وهذه الوثائق تساعد الأعوان التقنيون وتحيطهم بالمعرفة الكاملة والدّقيقة والشّاملة لحدود البلدية المعنيّة بالمشح العقاري⁽³⁾.

1 - أنظر نصّ المادة 8 من مرسوم رقم 62/76 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

2 - كما تنصّ المادة 9 من نفس مرسوم رقم 62/76 على: "إنّ مهمّة اللّجنة هي ما يلي:

1 - جمع كلّ الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية،

2 - التّثبت عند الإقتضاء من إتّفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتّفاق، التّوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

3 - البتّ، بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السّنندات وشهادات الملكية المسلّمة على إثر عمليات المعاينة لحقّ الملكية المتمّمة في نطاق النّورة الزراعيّة، في جميع المنازعات التي لم يكن تسويتها بالتّراضي".

3 - تتمثّل هذه الوثائق القديمة في ما يلي:

- خريطة على السّلم 25.000/1 أو 50.000/1،

- المخطّطات المشيخية،

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري لم يحدّد صراحة المرحلة التي يتمّ فيها جمع الوثائق، هل تتمّ قبل الإفتتاح الرّسمي لقرار المسح من الوالي أم بعدها؟، ولكنّه عموماً جرت العادة أن تكون هذه المرحلة بعد الإعلان الرّسمي عن إفتتاح أشغال المسح، فيتولّى بذلك موظّف من مصلحة مسح الأراضي مهمّة جمع مختلف الوثائق التي تساعد على سير الأعمال مع شرط إكتسابه لصفة رئيس مكتب⁽¹⁾.

-
- = - المخطّطات التّموجية، قانون 1873 على السّلم 4000/1،
- مخطّطات الإقليم،
 - مخطّطات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا،
 - المخطّطات القديمة لمسح الأراضي الجبائي،
 - المخطّطات الخاصة،
 - مخطّطات الغابات،
 - مخطّطات وضع الحدود للأراضي المؤمّمة في إطار الثّورة الزراعيّة والتي إسترجعت فيما بعد،
 - مخطّطات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتياً،
 - مخطّطات المستثمرات الفلاحية النّاتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية،
 - الصّور الجويّة ب 20000/1،
 - الصّور الجويّة المكبّرة على السّلم 5000/1 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلّقة بالثّورة الزراعيّة،
 - الوثائق المتعلّقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية،
- أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخطّطات قديمة بمراجع، عوضاً من حفظها، وذلك لغرض إسترجاعها عند الحاجة،
- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات يحتمل إعادتها أو نسخاً منها تنجز على السّلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات.
- أنظر في سبيل ذلك التّعليمة رقم 16 المؤرّخة في 24 ماي 1998، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّقييم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنيّة، وزارة الماليّة، الجزائر، 1998، ص 5.
- ¹ - حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 9.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

2 - الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

يتعلق الأمر بكلّ من الوثائق التي أعدت في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 4 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد⁽¹⁾، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، واللّتان تعتبران ضروريّتان من أجل التعرّف على محيط الإقليم البلدي⁽²⁾.

تسمح هذه الوثائق والمخططات بالإطّلاع على حدود البلدية المعنية بإجراء المسح العقاري، وتساهم بذلك في تجنّب الوقوع في المشاكل التقنية التي قد تتجرّ عنها العملية، وفي هذا السّياق نجد بأنّ المادة 4 من القانون رقم 84-09 نصّت على ضرورة التّكفل بتحديد الحدود الإقليمية للبلديات⁽³⁾، ويمكن الإطّلاع على هذا النوع من الوثائق والمخططات في البلدية المعنية، أو عن طريق مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، وبالتّحديد من خلال أحكام نصّ المادة 17 من المرسوم التّنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدّد إجراءات إعداد المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلّقة به⁽⁴⁾.

3 - الوثائق الأخرى:

هي تلك الوثائق المتعلّقة بإدارة أملاك الدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمّن الثّورة الزراعيّة والأملاك التي كانت موضوع نزاع ملكيّة على مستوى البلدية وكذا المخطّطات الخاصّة المتعلّقة بالتّنازل، التّخصيص، والتّحويل، وتعدّ هذه الوثائق جدّ ضروريّة لعمليات مسح الأراضي العام.

¹ - قانون رقم 84-09 مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلّق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

² - أنظر التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 5.

³ - تنصّ المادة 4 من قانون رقم 84-09 على: " تحدّد عن طريق التّنظيم الحدود الإقليمية ومقرّ البلديات والولايات المنصوص عليها في هذا القانون".

⁴ - أنظر في هذا الصّدّد نصّ المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدّد إجراءات إعداد المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلّقة به، ج ر، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يمكن إيجاد هذه الوثائق الأخرى على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، كما يجب أن تطلب قائمة للملاك الذين لديهم حقوق مشهورة من مصالح الحفظ العقاري المحلية، وكذلك طلب السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

تساهم هذه الوثائق الأخرى في تسهيل عملية تحديد الملاك وإستدعائهم، كما تحدّد الأملاك التي يعرف أصحابها لوجودها في القوائم، والأملاك التي لم يتمّ تحديد أصحابها، إضافة إلى أنّ الوثائق الأخرى تساعد على مطابقة وتقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية⁽¹⁾.

رابعا- التزويد بالتصاویر الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية:

يعتبر التزويد بالصّور الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية أمر ضروري يساهم في التّحضير الجيد لعمليات المسح العام للأراضي، بغية توضيح الرّؤية أكثر على البلدية المعنية بالمسح، وهو ما سيتمّ توضيحه كالآتي:

1 - الصّور الجوية:

يتولّى المعهد الوطني للخرائط عملية التّصوير الجوي، والذي بدوره يقوم بتسليم هذه الصّور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين هما: مخطّط يمثل الصّورة الجوية، ومخطّط تجميع الصّور⁽²⁾.

يقصد بالصّورة الجوية الوثيقة التي تعدّ على سلّم له نفس المميّزات الميترية للمخطّط وتمثّل شكل صورة جوية، يتمّ الحصول عليها عن طريق جمع صور جوية موضوعة وموجّهة نسبيا كما كانت عليه عند إلّقاطها بآلة الإسترجاع، وبالإعتماد على تقنية المعالجة للعناصر السّطحية فإنّه يمكن الإنّقال من إسقاط تعرّجي إلى إسقاط أفقي⁽³⁾.

¹ - أنظر التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص ص 5 و6.

² - أنظر في هذا الصّدد نصّ المادة 2 من قرار وزاري مشترك مؤرّخ في 9 أفريل 1978، يتضمّن تحديد طرق إستعمال التّصوير الضّوئي لمسح الأراضي في المناطق الرّيفية وتحديد الشّروط التي يتمّ فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر، عدد 17، صادر في 25 أفريل 1978.

³ - أنظر التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 6.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

2 - الإسترجاع الفوتوغراميتري:

هي وثيقة غرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطّط طوبوغرافي، يتمّ إنجازها عن طريق الإستغلال الدقيق للصّور الجوّية الموجودة على مستوى آلة الإسترجاع، والتي تسمح بتموقع الصّور المجمّعة كما كانت عليه أثناء إلتقاط الصّورة⁽¹⁾.

خامسا - تحضير المخطّط البياني للحدود:

يتمّ إعداد المخطّط البياني إستنادا على نسخة من الصّورة الجوّية المعالجة والتي تخضع لعملية السّحب الهيليوغرافي لكي تصبح مجسّدة على ورق هيليوغرافي، ثمّ تأتي بعد ذلك عملية تركيب كلّ قسم عن طريق تقطيع ولصق للسّحب الهيليوغرافي، فتشكّل الأقسام المسحية لأراضي البلدية المعنيّة بالمسح في شكل نسختين: الأولى تستعمل للأشغال الميدانية، والثّانية للتحقيق والتّحسين⁽²⁾، على أن تؤشّر بعد ذلك الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالصّور الجوّية⁽³⁾.

سادسا - تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام:

لا يمكن تطبيق عملية المسح العام للأراضي على بلدية ما دفعة واحدة، وإنّما يستلزم الأمر تجزئتها إلى قطع تسمّى أقسام تتضمّن عدّة أماكن تسمّى: " أماكن مسماة " مبيّنة

¹ - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 306.

² - مزّاحي ريم، مرجع سابق، ص 44.

³ - تتمثّل هذه الحدود الموجودة في الوثائق القديمة في ما يلي:

الحدود الموضوعية في إطار التّحديد الكارتوغرافي للبلدية،

أسماء البلديات المجاورة وعند الإقتضاء الولايات والدوائر،

حدود القطع الأرضية التّابعة سابقا لأملاك الدولة والبلدية المحدّدة طبقا لقانون مجلس المشيخي،

حدود الأراضي المعنيّة أثناء عمليات تسوية النّزاعات النّاتجة عن الثّورة الرّاعية،

الحدود المعروفة للغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية،

حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا للقوانين العقارية السّابقة،

حدود المجموعات ذات طبيعة عرش،

حدود المناطق غير القابلة للمسح،

إعادة التّنظيم الفلاحي للقطاع العام.

راجع في ذلك أحكام التّعليمية رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 6.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- بطريقة دقيقة وتقنية تمكّن من نقلها على ورقة مخطّط مسح الأراضي ذات شكل (76 سم 4 x 51 سم)⁽¹⁾، كما يجب مراعاة بعض المبادئ عند التّجزئة إلى أقسام وهي:
- أن يكون محيط القسم ذو حدود واضحة وثابتة قد تكون طبيعية، أو إصطناعية كالطّرق، مجاري المياه، الوديان، الجدران، والشّوارع... إلخ.
 - تجنّب تقسيم "مكان مسمّى" أو جزء من إقليم يشكّل مجموع متجانس كالمصنع، المطار، ومجمع البنايات الحضرية... إلخ.
 - يكون إتّجاه الشّمال موازي لأقلّ من 10 درجات بالجانب الصّغير للورقة.
 - ترقيم هذه الأقسام ابتداءً من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة، فيعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في أقصى الشّمال الغربيّ للبلدية أفقيّاً نحو الشّرق إلى غاية حدود البلدية، ثمّ نحو الغرب في شكل حلزونيّ تعرّجيّ تدريجيّ⁽²⁾.
 - يجب مراعاة إعطاء رقمين تسلسليين لقسمين متجاورين⁽³⁾.

سابعا - حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات في تقدّم الأشغال:

تقوم المصالح المحليّة لمسح الأراضي بدراسة فوق مخطّط تظهر من خلالها المناطق التي يمكن أن تشكّل صعوبات لأشغال المسح، فتقوم بإبعاد هذه المناطق مؤقتاً من عملية المسح بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، على أن تمسح لاحقاً وبطريقة مناسبة، ويجب كذلك ترتيب الأقسام المراد مسحها ومعالجتها بالنّظر إلى درجة الصّعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصّغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك والأرضية، التغيّب)، ومن ثمّ تبدأ الأشغال في الأقسام التي تصنّف ضمن المناطق السهلة، على أن تمتدّ بعدها بصفة تدريجية إلى الأقسام الصّعبة حسب تصاعد درجة الصّعوبات⁽⁴⁾.

1 - كما تتقل أيضاً حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطّط البياني للحدود، وتمثّل بواسطة خطّ أحمر زنجفر 10/2 مم مضاعف بشرط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى تظهر تعامليل التّساوير الجويّة أو الإسترجاع الفوتوغراميتري.

أنظر في ذلك التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 6 و 7.

2 - أورهمون نورة، مرجع سابق، ص 147.

3 - أنظر التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 6 و 7.

4 - أنظر التّعليمة رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، المرجع نفسه، ص 7.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الثاني:

الإجراءات الميدانية لإعداد مسح الأراضي العام

تعتبر الإجراءات والأعمال الميدانية للمسح العقاري الدّعاة الأساسية وأهمّ مرحلة يمرّ بها الإجراء، ويقصد بها تلك التّحقيقات الميدانية التي تتمّ بخروج فرق المسح إلى عين المكان لإجراء عمليات تعيين الحدود (أولاً)، والتّحقيق العقاري (ثانياً).

أولاً- عمليات تعيين الحدود:

بالرجوع إلى نصّ المادة 5 فقرة 1 من المرسوم رقم 62-76 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام نجدها تحتّ البلديات على ضرورة وضع حدودها الإقليمية لضمان نتائج دقيقة لعملية المسح وما يترتّب عنها من حقوق خاصّة بالملكية⁽¹⁾، وقبل الشّروع في عملية التّحديد تلتزم الدولة والولايات والبلديات والمؤسّسات العمومية والملاك الخواص بتقديم جميع التّوضيحات اللاّزمة والضّروية التي تسهّل التعرّف على العقار محلّ المسح، ففي هذا الصّدّد نصّت المادة 6 فقرة 2 من المرسوم رقم 62-76 على وجوب حضور الملاك والحائزين لعملية تعيين الحدود الإقليمية، وهذا مهما كانت صفتهم أشخاص طبيعية أو معنوية، من أجل تقديم آرائهم ووثائقهم وضماناً لعدم ضياع حقوقهم⁽²⁾، وبعد ذلك تباشر اللّجنة المكلفة بالمسح التّحقيق مع الملاك في مسألة تحديد الحقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى، إضافة إلى تعيين الملاك الظّاهرين، أمّا في حالة غيابهم فتستمرّ عملية المسح ولا تتأثّر بذلك، ولكن يبقى للملاك والحائزين حقّهم في المعارضة على نتائج محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية.

بعدها مباشرة وبعد الإنهاء من عملية التّحقيق مع الملاك والحائزين، يباشر الموظّف التقني المكلف بالمسح التّابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحليّ عملية تعيين وتحديد إقليم البلدية عن طريق وضع معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسّمة

¹ - تنصّ المادة 1/5 من مرسوم رقم 62-76 على: "ينبغي على البلديات أن تحدّد محيط أقاليمها".

² - كما تنصّ المادة 2/6 من مرسوم رقم 62-76 على: "وإنّ وضع الحدود للعقارات الأخرى يتمّ بمساعدة المالكين"، كما نصّت في نفس الصّدّد المادة 10 من ذات المرسوم على: "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلّوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء"، وفي نفس السّياق تنصّ المادة 1/9 من أمر رقم 74-75 على: "تتخذ عمليات التّحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران)".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بكيفية دائمة، وكذلك بقياس كلّ قطع الأراضي والملكيّات، وتحديد نوع الإستعمال ونوع التّربة، ويتمّ ذلك بحضور كلّ من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله ورؤساء البلديات المجاورة، والملاكّ والحائزين. وبعد وضع الحدود الإقليمية للبلدية يحرّر الموظّف التّقني محضر بذلك يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ورؤساء البلديات المجاورة، كما يصادق عليه الموظّف التّقني الذي أعدّه، والوالي المختصّ إقليمياً⁽¹⁾، أمّا بالنسبة للبلدية التي تقع على أطراف الولايات والتي تملك حدود مع ولايات أخرى أو مع دولة أجنبية، فهنا محضر الحدود في هذه الحالة يستوجب كذلك مصادقة وزير الداخلية⁽²⁾.

تتمّ أساساً العملية الميدانية لوضع الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح العقاري على 3 مراحل أساسية تتمثّل في:

مرحلة أشغال الإستطلاع قصد جمع المعلومات حول البلدية المعنية⁽³⁾، ومرحلة إعداد المخطّطات البيانية من أجل حصر القسم المعني بعملية المسح⁽⁴⁾، وأخيراً تأتي المرحلة النهائية وهي: تحرير المحضر المتعلّق بتثبيت الحدود على شكل مطبوع نموذج T 12⁽⁵⁾.

¹ - بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري والزّراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، باتنة، 2015، ص 167.

² - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 130.

³ - من أجل ذلك يقوم المكلف بعملية المسح بأعمال الإستطلاع والمعاينة قصد التعرّف على البلدية المراد مسحها، ومجموع سكّانها، والطبيعة القانونية للأموال العقارية فيها، قصد التعرّف على عين المكان وإكتشاف صعوباته.

لمزيد من التفاصيل فيما يخصّ مرحلة أشغال الإستطلاع من أجل وضع الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح، راجع أحكام التّعليمية رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 8.

⁴ - يهدف هذا المخطّط إلى حصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدّد، وإستخراج مساحته الإجمالية من أجل تسهيل التعرّف على الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكوّنة للقسم المساحي، إذ ينجز رئيس الفرقة بعد الإنتهاء من الأشغال الميدانية وفق السّلم المستندات التّالية: مخطّط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات، ومخطّط الوحدة المناسب للحدّ المميّز مع البلدية المجاورة.

لمزيد من التفاصيل فيما يخصّ مرحلة إعداد المخطّطات البيانية من أجل وضع الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح، راجع أحكام التّعليمية رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع نفسه، ص 8.

⁵ - أنظر الملحق رقم 23 المتضمّن: مطبوع نموذج T 12.

أمّا بخصوص هذا المحضر المتضمّن تعيين الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح: فيعدّه المكلف بعملية المسح بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ورؤساء البلديات المجاورة، على أن تذكر فيه جميع الملاحظات والإقتراحات والآراء المقدّمة من ذوي الحقوق والملاكّ الحقيقيين، وتوضّح فيه جميع التّراعات المتعلّقة بالحدود، وبعد توقيع كلّ من العون التّقني

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ثانيا - التحقيق العقاري:

يعدّ إجراء التحقيق العقاري⁽¹⁾ الميداني جوهر المسح العام للأراضي وأهمّ مرحلة فيه، إذ يمثّل خروج الفرقة التّقنية إلى أقسام البلدية من أجل التحقيق وضبط الحقوق العينية للعقار،

= والحاضرين عليه، يرسله العون التّقني مرفقا بمخطّط التّحديد إلى الوالي المعني من أجل المصادقة عليه، أو إلى وزير الدّاخلية في حالة وجود حدود مع ولاية أخرى أو مع دولة أجنبية.

يتمّ تحرير محضر تعيين الحدود على شكل مطبوع نموذج T 12 بواسطة مخطّطات مرئية، وعند الحاجة بمخطّطات إستطلاعية مؤشّر عليها قانونا، ويحتوي على وصف مفصّل لكلّ النّقاط الهامّة للحدود ما بين البلديات المعيّنة بأرقامها والتّعريف بحدودها، كما يقسم المحضر إلى مواد حسب عدد المخطّطات البيانية الموجودة، على أن يتمّ تحريره بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعيّن بالخصوص عدم إستعمال عبارات " الحافّة اليمنى " أو " الحافّة اليسرى " للطريق، بل من الأجرر تحديد إتجاه الحدود لهذه الطّبيعة، كما يجب أن يشار وجوبا إلى:

- في العمود الأول: رقم النّقاط التي يتمّ ترقيمها ابتداء من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطّبيعية وبدون إنقطاع.
- في العمود الثّاني: توضع طبيعة النّقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طوبوغرافية (محاور الطّرق، الوديان، والحفر).

- في العمود الثّالث: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر المستطاع (محور الحفرة، أو طريق، أو واد... إلخ) بخطّ مستقيم أو ملتوي، أو إعتباري.

- في العمود الرّابع: الملاحظات المحتملة وبالأخصّ ضرورة الإشارة إلى التّعديلات البسيطة المقترحة، وعدم إتفاق الأطراف، ورقم النّقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود... إلخ.

يجب أن ترفق كلّ المخطّطات المرئية ماديا بنسخة من هذا المحضر.

على أن تجمع باقي الوثائق الأخرى المرفقة عند الإقتضاء في النّسخة الأصلية للمحضر، وتقدّم جميع هذه الوثائق فيما بعد إلى رئيس المجلس الشّعبي البلدي المعني، ورؤساء المجالس الشّعبية البلدية المجاورة، مصادق عليها من طرف الوالي المعني ووزير الدّاخلية في حالة الضّرورة.

تجدر الإشارة إلى أنّه في حالة نشوب نزاع يقضي برفض أحد الأطراف المعنيين الإمضاء على المحضر، فإنّه يجب على العون المكلف بالمسح أن يدوّن هذا الرّفص في المحضر ويقيّده عند نهاية بند النزاعات، كما أنّ التّأشير المناسبة له تكون بشهادة الأطراف الأخرى الحاضرة.

إذا تعلّق موضوع النزاع ما بين البلديات فيكون الوالي المحلّي هو المختصّ في الفصل في النزاع وتقرير الصّلح بين الأطراف المتنازعة.

أمّا إذا تعلّق الأمر بنزاع نشب بين أطراف منتمية إلى بلديات تقع ما بين ولايتين مختلفتين أو متجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع بناء على إقتراح من الولاة المعنيين.

يعدّ هذا المحضر في عذّة نسخ على أن يتمّ الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة المكلفة بالمسح، مع تسليم نسخة لكلّ مصلحة أخرى معنيّة (الولاية، البلدية محلّ المسح، البلديات المجاورة). ولمزيد من التفاصيل فيما يتعلّق بعمليات تعيين الحدود راجع أحكام التّعليمية رقم 16، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص ص من 8 إلى 15.

¹ - يهدف إجراء التحقيق العقاري الميداني في عملية المسح العقاري إلى التّقاط:

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

وتحديد الملاك، ويتمّ هذا الإجراء بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، إذ يتولّى هذه المهمة أعوان تقنيين⁽¹⁾ تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم موزّعين كما يلي: عونين محقّقين واحد من المحافظة العقارية، والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى عون آخر من البلدية المعنية فيما يخصّ أملاك البلدية، ويرتكز إجراء التحقيق العقاري في المسح على ما يلي:

1 - معاينة حقّ الملكية:

تختلف معاينة حقّ الملكية أثناء التحقيق العقاري في المسح العقاري باختلاف نوع الملكية إذا ما كانت بموجب سند رسمي معترف به أو غير رسمي ولكنّه معترف به، وحقّ الملكية بدون سند أصلاً، وهو ما سيتمّ التطرّق إليه كما يلي:

-
- = - كلّ العناصر الضّرورية لمعاينة حقّ الملكية والحقوق العينية الأخرى أو الأعباء التي تنقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبط بمجموعات الملكية.
- يطبّق دون تمييز على جميع العقارات المحدّدة بعنوان مسح الأراضي وهذا مهما كانت الطّبيعة القانونية، والقانون الخاص بملاكها.
- راجع في ذلك: أحكام التّعليمة رقم 16 المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّقييم العقاري، مرجع سابق، ص 15.
- 1 - يكلف هؤلاء الأعوان بالقيام بما يلي:
- فحص السّنندات والوثائق المقدّمة لهم،
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنّيين،
- إثارة وجلب كلّ الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق،
- تقدير وقائع الحياة المثارة،
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق،
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التّحضيرية،
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية، أنظر في هذا الصّدّد الملحق رقم 24 المتضمّن: بطاقة التحقيق العقاري.
- أنظر في كلّ هذا التّعليمة رقم 16 المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والتّقييم العقاري، المرجع نفسه، ص 16.
- كما يلتزم الأعوان بإعلام رئيس الفرقة بكلّ المشاكل التي يواجهونها أو التي يحتمل مواجهتها، إضافة إلى إطلاعه على المسلك النّظامي للوثائق وذلك بروح مهنيّة عالية.
- أنظر في ذلك: المذكّرة رقم 3587، مؤرّخة في 17 جويلية 1999، والتي بيّنت دور المحقّقين النّابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التّحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد المسح العام للأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1999، ص 3.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أ - معاينة حق الملكية بموجب سند مثبت للملكية العقارية:

يجب أن يعكس هذا السند الوضعية الحقيقية والحالية للعقار، وأن يشير إلى مواصفاته بدقة كالعيوب المنوطة بالعقار والزّهون والأعباء المثقلة به وكلّ العيوب التي يحتويها، مع وجوب حمل السند لإسم المالك الحالي والحقيقي للعقار، وتظهر أهمية السند في حالة الاختلاف في مساحة العقار ميدانياً على التي أشير إليها في السند، فهنا نجد إفتراضين: إمّا أن نكون أمام حقوق مملوكة للدولة، أو مملوكة للخواص الآخرين، فينبغي بذلك التحري والبحث من أجل التأكد من مدى قانونية المساحة الزائدة⁽¹⁾، وقد تكون معاينة حق الملكية بموجب سند رسمي معترف به⁽²⁾، أو عن طريق سند غير رسمي ولكنه معترف به⁽³⁾.

ب - معاينة حق الملكية بدون سند مثبت للملكية العقارية:

يتمّ التحقيق العقاري في هذه الحالة عن طريق التحري وجمع كلّ المعلومات الخاصة بتقدير الحياة على العقار المثارة من المعني، كما يتطلب الأمر تأكد العون المكلف بالتحقيق من إستيفاء الحياة التي يدّعيها الشخص المعني لشروطها وأركانها القانونية⁽⁴⁾.

1 - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 73.

2 - هذه السندات المعترف بها هي كلّ من: " سندات الملكية المعدّة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظلّ التشريعات القديمة، العقود الإدارية المنشأة، الناقلة، المصرّحة، المثبتة، أو المعدّلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدّة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المنشأة، الناقلة، المصرّحة، المثبتة، أو المعدّلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية المعدّة من طرف الموثّقين القدامى أو كاتب ضبط الموثّق والخاضعة لإجراء الشهر العقاري، العقود المنشأة، الناقلة، المصرّحة، المثبتة، أو المعدّلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدّة من طرف القضاة الموثّقين السابقين، القرارات القضائية النهائية". أنظر التعلّيم رقم 16 تتعلّق بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 17.

3 - هي تلك العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971 إبتداء من يوم: تسجيله، وثبوت مضمونه في عقد آخر حرّره موظّف عام، ومن يوم التأشير عليه على يد ضابط عام ومختصّ، ومن يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خطّ أو إمضاء.

أنظر في ذلك: نصّ المادة 328 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

وأنظر: معاشو عمّار، " إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة المحاماة، العدد 4 / 2006، منظّمة المحامين لتيزي وزو، ص 74.

4 - على المدّعي بحق الملكية أو الحياة أن يقدّم: كلّ الوثائق التي تتعلّق بالحالة المدنية له، وكلّ الوثائق الأخرى التي تساعد في التحقيق: كالشهادات المكتوبة، الشّهادات الجبائية، وكلّ الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني. لمزيد من التفاصيل أنظر التعلّيم رقم 16 تتعلّق بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 18.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تقارن الطلبات المقدمة بشهادات الملاك المجاورين أو بكل شخص يمكنه تقديم معلومات تفيد تعريف مالك العقار محل التحقيق، كما يمكن القيام ببحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود شهر للحق العيني المعني لفائدة شخص آخر الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحياة المثارة، كما يجب كذلك التأكد من أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني عن طريق إبداء مصالح أملاك الدولة والبلدية والملاك الحائزين لأرائهم وملاحظاتهم خلال فترة الإيداع الشهري بالبلدية⁽¹⁾.

2 - معاينة أصحاب الحقوق:

يمكن أن يكون المدعي للعقار محل التحقيق العقاري في المسح العقاري إما شخصا طبيعيا⁽²⁾، أو شخصا معنويا⁽³⁾، فتختلف بذلك طريقة تحديد بيانات صاحب الحق.

¹ - رحامية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص ص 262-263.

² - تشمل بيانات الشخص الطبيعي الذي يدعي حيازة أو ملك العقار محل المسح والتي يستوجبها التحقيق على ما يلي:

- إسمه ولقبه ونسبه (إسم الأب والجد، لقب وإسم الأم)،

- تاريخ ومكان الإزدياد (البلدية، الولاية، البلد) متبعة بالجنسية،

- الوضعية العائلية،

- المهنة،

- عدد الأشخاص المتكفل بهم،

- مكان إقامته (العنوان الكامل).

وعندما يكون العقار على الشيوع فإن تعيين بيانات أحد الشركاء كافي، أما في حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوع والذي يسيّر العقار هو المعني بالتعيين مع إضافة فريقه. أنظر مراحى ريم، مرجع سابق، ص 59.

³ - تتمثل الأشخاص المعنوية المقصودة هنا في كل من:

- الدولة، والجماعات المحلية: كالولاية والبلدية، المؤسسات العمومية،

- الشركات والجمعيات والمؤسسات الدينية والمؤسسات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص،

- المؤسسات المستفيدة من الأملاك الوقفية،

وتشمل بيانات الشخص المعنوي موضوع التحقيق العقاري في هذه الحالة على ما يلي:

- التسمية، ومقر المصالح والتنظيمات العمومية التابعة أو المسيرة لإدارة هذه الأملاك: عندما يتعلق الأمر بأمالك الدولة.

- الإسم والمقر الاجتماعي لما يتعلق الأمر: بالمجموعات، المؤسسات العمومية، الشركات، الجمعيات، والمؤسسات.

أنظر في سبيل ذلك: بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون

الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006، ص 23.

الفصل الثاني:

وسائل تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية.

أدى إعتقاد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي كوسيلة قانونية لتنظيم الملكية العقارية وحمايتها إلى جعلها أكثر غموضا وتعقيدا، لكون هذا النظام لم يوفر الحماية اللازمة للملكية العقارية، ولم يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية، مما أدى بالسلطات إلى التفكير في التوجه نحو سياسة عقارية أكثر وضوحا وشمولية، تركز على آليات قانونية ذات فعالية تتماشى مع الأوضاع الراهنة بهدف الوصول إلى تطهير عقاري شامل وحقيقي وفعال.

في سبيل ذلك بدأ المشرع الجزائري في الإعتماد على نظام الشهر العيني في المسائل المتعلقة بتسوية وتثبيت وتطهير الملكية العقارية سواء كانت الخاصة أو العامة، وذلك من أجل تدارك وتصحيح الوضعية التي آلت إليها الأملاك العقارية من جراء الفترة الإستعمارية التي شنت وفككت الملكيات والأراضي العقارية الجزائرية بأنظمتها القانونية التي تعود دائما بالفائدة على المستعمر من جهة، والقضاء على عيوب نظام الشهر الشخصي وتجسيد الإلتزام العقاري من جهة أخرى، وشرع بذلك المشرع الجزائري في تطبيق نظام الشهر العيني وذلك من خلال إقراره للأمر رقم 74/75 عبر كامل التراب الوطني وذلك بصفة تدريجية ومنظمة، بهدف السعي نحو تحديد الأملاك العقارية من الناحية المادية من جهة، ومن الناحية القانونية كتحديد مالكيها الحقيقيين أو الظاهرين، وأصحاب الحقوق العينية عليها من جهة أخرى، كل هذا من أجل ضبط الملكية العقارية وتوفير الحماية القانونية لها.

إنّ الهدف الرئيسي والحقيقي من جرائ إقرار المشرع الجزائري لنظام المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري العيني هو الوصول إلى تطهير فعلي للعقار، والتقليل من المنازعات المتعلقة به، وذلك بإعتبار أنّ السجل العيني يعرف ويوضح العقار على حقيقته القانونية والميدانية عن طريق إنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل عقار ممسوح، ولكن لا يتم إنشاء هذه البطاقات إلا بعد إستكمال الإجراءات الأولية لإعداد السجل العقاري (المبحث الأول)، وبعدها يتم منح سند ملكية لصاحبه يطهر العقار فعليا وبصفة نهائية وفقا لنظام الشهر العيني بموجب الدفتر العقاري (المبحث الثاني).

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المبحث الأول:

الإجراءات الأولية لإعداد السجل العقاري

يساهم إعداد السجل العقاري العيني في تبيان والتعريف بوضع العقار الممسوح من الناحيتين المادية والقانونية، إذ يمكن لكل ذي مصلحة أن يتفحص هذا السجل لكي يتعرف على الوضعية الحقيقية للعقار المعني، وذلك من حيث: موقعه، مشتملاته، والحقوق العينية المترتبة له أو الواردة عليه: كحق الإنتفاع، وحق الارتفاق.... إلخ، إضافة إلى إمكانية التعرف على جميع التصرفات التي طرأت عليه: كالبيع، الهبة، الفرز، وتعديل الحدود... إلخ. إنّ إنتهاء فرقة المسح من إجراءات المسح العام للأراضي سواءا تعلق الأمر بالإجراءات التحضيرية باختلافها، أو بالإجراءات الميدانية والمتمثلة في كل من عمليات تحديد إقليم البلدية مع تحرير محضر تعيين الحدود وتثبيتها، والتحقيق العقاري، ينجم عنه مباشرة جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والفنية الركيزة الطبيعية والأساسية من أجل تأسيس السجل العقاري العيني، وهذا لكونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع تفاصيل كل تجزئاتها، ويظهر ذلك جلياً في مرحلة إيداع وثائق المسح العام للأراضي (المطلب الأول)، ومباشرة إجراءات إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والترقيم العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

إيداع وثائق المسح العام للأراضي

يوشك عمل أعوان المسح العقاري على الإنتهاء بمجرد إعدادهم لمختلف وثائق المسح، ولكن قد يشوب بعض هذه الوثائق أخطاء ونقائص تعود إلى عدة عوامل منها ما قد ينسب إلى الملاك أو الحائزين الذين قد يتعمدون تقديم معلومات ناقصة، أو ما ينتج عن عدم القراءة الجيدة للوثائق المقدّمة أثناء التحقيق الميداني وعدم مطابقتها للواقع. أوجب المشرع بذلك ضرورة إيداع هذه الوثائق في مقر البلدية المعنية بالمسح لتمكين المواطنين من تصحيح هذه الأخطاء (الفرع الأول)، ثم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الأول:

إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية

إنّ المهمة الأساسية لأعوان المسح العام للأراضي تكمن في إعداد الوثائق المسحية ووضعها حيّز التنفيذ أمام الهيئات المختصة، فهي تنتج عن عملية المسح العقاري الميداني بعد القيام بالإجراءات التحضيرية والميدانية، والتي تعتبر الإنطلاقة الحقيقية للخطوات الأولية المتعلقة بتأسيس السجل العيني العقاري.

لهذا سنتعرّض للوثائق المعدة والناتجة عن عملية المسح العام للأراضي (أولاً)، ومن ثمّ نتناول مسألة إيداعها على مستوى البلدية المعنية بالمسح (ثانياً).

أولاً - إعداد الوثائق المسحية:

لقد نصّت المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام على أبرز وأهمّ الوثائق الناتجة عن عملية المسح العام للأراضي⁽¹⁾. كما جاء القرار الوزاري المؤرّخ في 9 مارس 1978 ليحدّد شكل الوثائق المسحية⁽²⁾، والتي تتكوّن من:

1 - المخطط المساحي: Le plan cadastral

يتمثّل في وثيقة أو مخطّط يمثّل الرّسم البياني للمنطقة الممسوحة في جميع تفصيلاتها، ويظهر فيه جانب من إقليم البلدية مقسّم إلى أقسام وأماكن معلومة، وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض يدعى بالقسم المساحي.

¹ - تنصّ المادة الأولى من مرسوم رقم 62-76 على: "إنّ تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كلّ بلدية:

1- جدول للأقسام وسجلّ لقطع الأرض حيث ترتّب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي،
2- سجلّ مسح الأراضي تسجّل فيه العقارات المتجمّعة من قبل المالكين أو المستغلّين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء،

3- المخطّطات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض،
وترسل فوراً صور رسميّة ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".

² - قرار وزاري مؤرّخ في 9 مارس 1978، يتضمّن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، ج ر، عدد 13، صادر في 28 مارس 1978.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يمكن أن يعبر المخطط المساحي عن قسم مساحي واحد، أو عدة أقسام مساحية، وفي جميع الأحوال فإنه يبقى يدلّ عن إقليم البلدية ككلّ، بمعنى أنّ المخطط المساحي قد يخصّص لقسم مساحي معيّن، كما يمكن تخصيصه لإقليم البلدية بأكملها، ويحتوي المخطط المساحي على البيانات التالية:

- تسمية البلدية التي يقع فيها القسم الممسوح.

- رقم القسم المساحي.

- أرقام أجزاء الملكيات.

- تسمية الأماكن المعلومة والشوارع⁽¹⁾.

2 - سجلّ مسح الأراضي La matrice cadastrale:

يقصد بسجلّ مسح الأراضي ذلك الجدول الذي يشمل على عدة خانات، جزء منها يخصّص فيه لكلّ مالك للعقار رقم حساب مساحي مع تحديد عناصر هويّة المالك كاملة مثل: (إسمه، لقبه، تاريخ ومكان الميلاد، هويّته، المقرّ الإجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية، إسم الأب)، أمّا الخانات الأخرى فتحتوي على معلومات خاصّة بجميع العقارات الخاصّة بالمالك نفسه، وذلك تحت نفس رقم الحساب المساحي وتحتوي على: (قسم، مجموعة ملكية، المساحة، الطّبيعة القانونية للعقار، وطبيعة شغل الأرض).

يمكن اعتبار سجلّ مسح الأراضي على أنّه وثيقة تظمّ مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية معيّنة، إذ يتمّ ترتيب العقارات وفقها ترتيباً أبجدياً حسب تسلسل أصحابها، فيصبح بالتالي لكلّ مالك رقم حساب مساحي خاص به⁽²⁾.

3 - جداول الأقسام Les états de sections:

هو عبارة عن سجلّ ترتّب فيه أجزاء الملكية أو مجموعات الملكية بحسب الترتيب أو التسلسل الطوبوغرافي، أي تبعا لتسلسل أرقام الأقسام وأرقام أجزاء الملكية، أي أنّ كلّ قسم مساحي يخصّص له جدول خاص يتضمّن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة في القسم المساحي.

¹ - القيزي لزهاري، مرجع سابق، ص 32.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 105.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ترتّب في سجلّ حالة الأقسام أو جداول الأقسام أرقام أجزاء الملكية ترتيباً تصاعدياً بداية من الرّقم 1، وكلّ جزء ملكية يقابله رقم الحساب المسّاحي المتعلّق به والخاصّ بالمالك، وهذا سواء تعلّق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي، وسواء كان الشّخص مسجّل أو مجهول، ويتمّ تدوين رقم القسم الممسوح والبلدية المعنّية في هذا الجدول.

تحتوي وثيقة جداول الأقسام على معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفقاً للترتيب الطّوبوغرافي، أو بمعنى آخر يمكن اعتبار هذه الوثيقة على أنّها شرح مفصّل للمخطّط المسّاحي⁽¹⁾.

4 - جدول الحساب :Le tableau des comptes

هو عبارة عن خلاصة لسجلّ مسح الأراضي يشمل على رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية موضوع المسح، وبالتالي فإنّ جدول الحساب يعدّ بمثابة بطاقة التعريف لكلّ مالك لعقار، ويتكوّن رقم الحساب من 5 أرقام، على أن تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية كالدولة والولاية والبلدية، وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة، ثمّ الأملاك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطّبيعيين لكي يتمّ ترتيبهم ترتيباً أبجدياً على حساب ألقابهم⁽²⁾.

يفيد جدول الحساب بطاقة لكلّ مالك ويضمّ في الجهة العليا منه وعلى اليسار إسم الولاية، ومن اليمين إسم البلدية، ويتكوّن من 4 خانات هي:

- الخانة الأولى: تحمل رقم الحساب.
- الخانة الثانية: تحمل تاريخ فتح الحساب.
- الخانة الثالثة: تحمل التعريف بالمالك.
- الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة التّرقيم⁽³⁾.

1 - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 105.

2 - مزّاحي ريم، مرجع سابق، ص 71.

3 - جديلي نوال، السجل العيني (دراسة مقارنة بين النّشريع الجزائري والنّشريع المغربي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017، ص 81.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

5 - البطاقات العقارية نموذج T10 Les fiches foncières

تعتبر البطاقات العقارية نموذج T10 أهم وثيقة في الوثائق الناتجة عن المسح العام للأراضي، فهي تشكّل ملخص لما تحتويه الوثائق المسحية الأخرى ولكل المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري الميداني، تعدّ لكل جزء ملكية أو لكل عقار وليس لكل شخص، فإذا كان مثلاً لدينا شخص واحد لديه عدّة عقارات، فيكون عدد البطاقات العقارية التي تعدّ له مبنية على عدد العقارات التي يملكها، أمّا في حالة ما إذا كان لدينا عقار واحد يملكه عدد من الأشخاص ففي هذه الحالة تعدّ لهم بطاقة عقارية واحدة ويدون فيها جميع المالكين⁽¹⁾. تشمل هذه البطاقات على كلّ المعلومات الضرورية التي تفيد تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات الآتية:

- أن العقار بسند.
 - أن العقار بدون سند لكنّه محلّ حيازة تمكّن المالك الظاهر من خلال مدّتها من حقّ الملكية بالتّقديم المكسب.
 - أن العقار بدون سند.
- تتمثّل أهميّة هذه البطاقات العقارية في كونها تعدّ تلك الوثيقة التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية التّقييم العقاري، وذلك بناءً على مجموع المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية نموذج T10، وذلك بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁾.

6 - بطاقات التحقيق العقاري نموذج T7 Les fiches d'enquête foncière

تتعلّق بطاقات التحقيق العقاري نموذج T7 بالعقارات الريّفية الممسوحة فقط دون العقارات الحضرية، وترتكز هذه الوثيقة على الطبيعة القانونية للعقار المعني بالمسح وأصل ملكيته، والتحقيق في الحيازة الممارسة عليه في حالة غياب السندات المثبتة للملكية العقارية، تعدّ لكل جزء ملكية، وتحتوي على جميع بيانات المالك أو الحائز للعقار الممسوح⁽³⁾.

¹ - القيزي لزاهري، مرجع سابق، ص 33.

² - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص 73.

³ - أنظر التّعليمة رقم 16 تتعلّق بعمليات مسح الأراضي والتّقييم العقاري، مرجع سابق، ص 19.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ثانيا - إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية المعنية بالمسح:

بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية وإعداد الوثائق المثبتة للمسح العقاري يتم إيداعها مباشرة على مستوى البلدية المعنية بالمسح، لكي يكون للمعنيين وأصحاب المصلحة الحق في الإطلاع عليها، ولتمكينهم من تقديم شكاويهم أو إعتراضاتهم، وهو ما سنفصل فيه كما يلي:

1 - كيفية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية:

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: " عند الإنتهاء من الأشغال التقنية، فإن مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة تودع طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حيث للمواطنين الحق في الإطلاع عليها. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي للبلدية، وإما شفاهة إلى ممثل للإدارة يكون في مقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور".

إنطلاقا من مضمون نص المادة أعلاه يفهم بأنه: بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية للمسح يتم إيداع مخطط مسح الأراضي مرفقا بكل الوثائق التي أسفرت عليها عملية المسح العقاري على مستوى البلدية محل الإجراء بصفة إجبارية لمدة شهر على الأقل من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي، والذي بدوره يسلم له رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة إيداع مقابل ذلك، كما يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بإعلان هذا الإيداع بالأماكن المعتادة للإعلانات على مستوى البلدية، وكذا البلديات المجاورة، ويقوم بإعلام الجمهور عن طريق إعلان ممضي من طرفه، على أن يذكر فيه أرقام الأقسام المودعة وأماكن تواجدها، ويجب أن ينشر هذا الإعلان في الجرائد اليومية، كما يمكن له أن يبادر بالإعلان عن طريق الطرق الأخرى كالوسائل الكتابية أو الشفوية⁽¹⁾.

¹ - بالرجوع إلى نص المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام نجدها نصت على أن عملية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لا تتم إلا بعد الإنتهاء تماما من الأشغال التقنية للمسح، وهو ما قد يستغرق وقتا كبيرا إلى درجة تؤدي إلى فقدان وثائق المسح لمصادقيتها بسبب التغيرات التي قد تطرأ على العقار الممسوح نتيجة طول مدة الإيداع، هذه التغيرات التي قد تكون قانونية مثلا: كالبيع، والهبة، أو طبيعية كهدم العقار، أو تأثره بعوامل مناخية تغير من حدوده، من أجل ذلك تقطن المشرع وسعى لإستدراك الأمر من خلال نص المادة 11 من المرسوم رقم 92-134

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

إنّ الهدف من إعلان هذا الإيداع هو إعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور أو ذوي المصلحة أو المعنّيين بعملية المسح العقاري لإقليم البلدية وترقيم العقارات من أجل تقديم شكاويهم أو إعتراضاتهم أو ملاحظاتهم على النّقائص أو الأخطاء التي قد تشوب وثائق المسح المودعة، لأنّه وخلال مدّة الإيداع يمكن أن يكون أحد الأشخاص قد تغيّب أثناء سريان العملية، أو لم يستطع تقديم دلائله القانونية كمستندات الملكية مثلا في تلك الفترة. يمكن لرئيس فرقة مسح الأراضي أن يبادر بنفسه في توجيه دعوات شخصيّة لكلّ شخص مسجّل إسمه في جدول الحسابات أو لموكله، قصد تمكينه من الإطّلاع على النتائج التي آلت إليها عملية المسح العام للأراضي لإقليم البلدية، وذلك فيما يتعلّق بالملكيات المسجّلة في حسابه، وهذا تفاديا لإعتراضات ذوي الحقوق لاحقا⁽¹⁾.

= المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام والتي عدّلت بدورها المادة 11 من المرسوم رقم 76-62، فأصبحت المادة تسمح بإيداع الوثائق المسحية عند الإنتهاء من الأشغال التّقنية المتعلّقة بقسم أو مجموعة أقسام، وهذا في حالة ما إذا كان القيام بعملية مسح الأراضي العام على مستوى كامل تراب البلدية يتطلّب مدّة تفوق السّنة، وهذا بنصّها في فقرتها الثالثة على ما يلي: " يمكن أن يتمّ الإيداع، المنصوص عليه في الفقرة السّابقة، عند الإنتهاء من الأشغال التّقنية المتعلّقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلّب مدّة تفوق السّنة". يبقى العيب والنقص يعود على مسألة عدم الدّقة في تحديد وضبط الميعاد القانوني الذي حدّده المشرع الجزائري في نصّ المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام والمتعلّق بأجل إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية والمقدّر بشهر على الأقلّ، فنلاحظ هنا أنّ عبارة " على الأقلّ" تفتح باب التّماطل والتّراخي أمام الجهات المعنية بتنفيذ إجراء الإيداع، لذلك وتفاديا للفراغات والتأويلات كان لزاما على المشرع أن يحدّد الميعاد القانوني لإيداع الوثائق بدقّة تفاديا للبس والغموض.

¹ - لم ينصّ المشرع الجزائري صراحة من خلال أحكام الأمر رقم 75-74 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أو من خلال المرسوم رقم 76-62 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام على طريقة شهر محضر إيداع الوثائق المسحية، وهذا نظرا للأهميّة القصوى التي يحتويها إجراء الشهر فيما يخصّ السّماح بتقديم الإعتراضات والشكاوي من أصحاب المصلحة، ضف إلى ذلك أهميّته في تحديد سريان ميعاد وآجال الإعتراضات. أمام هذا الفراغ القانوني المسجّل بخصوص شهر محضر الإيداع، تدخّلت الهيئات المختصّة بموجب التّعليمات التي شدّدت على ضرورة إشهار محضر الإيداع بنفس طريقة شهر قرار إفتتاح عملية المسح، كما تمّ التأكيد والتّشديد على المديرين المحليين للمسح بالزامية الإهتمام بإشهار محضر إيداع الوثائق المسحية. أنظر في سبيل ذلك التّعليمات التّالية:

Instruction générale N 5474, fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre, Novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières, Ministère des finances, Alger, 1979, P 78.

Voir aussi : Instruction complémentaire a l'instruction N 16 du 24 Mai 1998, fixant les modalités technique relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux, direction générale du domaine national, Ministère des finances, Alger, 1998, P 46.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

قصد رفع الغموض على طريقة شهر محضر إيداع الوثائق المسحية ينبغي على المشرع أن يتدخل في هذه المسألة، والتأكيد على ضرورة شهر محضر الإيداع بنفس طريقة شهر محضر افتتاح عمليات المسح وذلك من خلال النص على ما يلي:

- نشر محضر الإيداع بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- نشر محضر الإيداع في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية.
- نشر محضر الإيداع في الجرائد اليومية والوطنية الواسعة الانتشار.
- نشر محضر الإيداع عن طريق لصقه في لوحة الإعلانات للدائرة المعنية⁽¹⁾.

2 - دراسة الشكاوي والإعتراضات:

بعد إنقضاء مهلة الشهر التي أقرها المشرع من أجل إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية ليطلع عليها الجمهور وذوي الحقوق، فبناء على ذلك يبقى لكل من لديه شكوى أو احتجاج يتعلق بحقوقه الثابتة على العقارات المسوحة المشار إليها في الإعلان أن يقدم احتجاجه إما: كتابيا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو شفويا إلى ممثل إدارة المسح العام للأراضي، هذا الأخير الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، علما بأن هذا الأخير يداوم على عمله بمقر البلدية المعنية كل يوم عمل من الساعة الثامنة صباحا إلى غاية الساعة الثانية عشر ظهرا.

يقوم ممثل إدارة المسح بعد تلقيه الشكاوي والإعتراضات بتدوين وتسجيل الأقوال والتدخلات والملاحظات التي أثارها الجمهور على وثائق المسح في سجل خاص معد لذلك يدعى بسجل الشكاوي⁽²⁾، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس فرقة المسح في آخر الإيداع، ليتم بعدها تبليغه مرفقا برسائل الاحتجاجات مباشرة إلى لجنة المسح العام للأراضي.

بعدها يقوم ممثل إدارة المسح بترتيب هذه الشكاوي بشكل يجعلها تتضمن المعلومات

التالية:

¹ - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 384.

² - أنظر الملحق رقم 25 المتضمن: سجل الشكاوي.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- اللقب، الاسم، العنوان.
 - موضوع الإحتجاج، رقم العقار ضمن المخطط، والوثائق المرفقة.
 - تسجيل الشكاوي حسب ترتيب ورودها على سجل الشكاوي.
- كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رئيس فرقة مسح الأراضي أن يقوموا بإستدعاء أي شخص قام بإثارة إحتجاج أو تقديم شكوى على وثائق المسح، من أجل إستكمال النقص الوارد في بياناتهم أو في الوثائق التي أودعوها في الشكوى، وذلك قصد تمكينهم من إثبات حقوقهم⁽¹⁾.

تجتمع بعد ذلك لجنة المسح قصد دراسة الشكاوي⁽²⁾ بناء على طلب من مدير مسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها الذي يبين للأعضاء تاريخ ومكان وموضوع الإجتماع، وتبدي بذلك اللجنة رأياً معللاً فيما يخص الاعتراضات المقدمة مستندة في ذلك على شهادات الملكية المقدمة، والمستندات الأخرى، أو شهادة الشهود فيما يتعلق بالعقارات التي يحوزها أصحابها حيابة قانونية مكتملة الشروط والأركان، كما تدرس كذلك طلبات تسجيل العقارات إن وجدت.

فإذا ظهر شخصين متنازعين حول الحدود العقارية أمام لجنة المسح، تحاول هذه الأخيرة أن تصلح بينهما، فهنا نكون أمام إحتمالين هما:

أ - حالة نجاح الصلح: في هذه الحالة تتوصل اللجنة إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة⁽³⁾، فيقوم بذلك رئيس مكتب المسح عند الإقتضاء بتدوين التعديلات التي طرأت

¹ - أرحمون نورة، مرجع سابق، ص 198.

² - تنص المادة 12 من مرسوم رقم 62-76 على: "إن الشكاوي التي تقدم عند الإقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوي المقدمة وتحاول أن توافق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحياة".

³ - تظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي في كون أن: الإتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف، وكذلك كون اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي، زد على ذلك فإن الصلح يسهل عملية الحصول على الدفتر العقاري في وقت قصير، فبعد ذلك ربما للوقت.

أنظر في سبيل ذلك الملحق رقم 26 المتضمن: محضر الصلح.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

على الحدود مثلا إن وجدت، والتي تمّ الإتّفاق عليها بين الأطراف المتنازعة على أساس قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي المختصّ إقليميا.

ب - حالة فشل الصّح: في هذه الحالة تقوم لجنة المسح بتحديد حدود العقارات بصفة مؤقتة كما كان يجب أن تكون على مخطّط المسح مع مراعاة الحيّزة، على أن تعطى للأطراف مهلة 3 أشهر لإتّخاذ أحد الإجراءين التّاليين فيما يخصّ الحدود المتنازع عليها:

- إتّفاق الأطراف المتنازعة على تعيين الحدود خلال المدّة المحدّدة، فيتمّ إعلام ممثّل إدارة المسح بذلك، وهو الذي بدوره يقوم بإعلام اللّجنة عن طريق محضر يحرّره من أجل ذلك.

- رفع دعوة قضائية أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا خلال مدّة 3 أشهر، ولكنّه إذا إنقضت هذه المهلة ولم يرفع الأطراف المتنازعة دعوة قضائية، فإنّ الحدود المتنازع فيها تصبح نهائية إلّا إذا كان الغلط المادّي معترف به من لجنة المسح⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري لم يقيّد لجنة مسح الأراضي بأجل قانونية محدّدة من أجل إبداء رأيها في الشّكاوي والإعتراضات التي تعرض أمامها، فالبتّالي فإنّ عدم تحديد أجل قانوني محدّد يؤدّي إلى غموض بداية ميعاد مدّة 3 أشهر الممنوحة للأطراف المتنازعة من أجل التّصالح أو اللّجوء إلى القضاء، ولأنّه بمجرد إنتهاء هذا الميعاد، تنتهي أشغال مسح الأراضي، وتصبح وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية⁽²⁾.

مع إنتهاء إعداد وثائق المسح العام للأراضي كلّية بصفة تجعلها مطابقة للوضعية العقارية الحقيقية والحالية، إضافة إلى إستفادها لكلّ الإعتراضات والشّكاوي التي أثّرت بشأنها أثناء إيداعها على مستوى البلدية المعنيّة بإجراء المسح العقاري، تصبح بذلك هذه

¹ - تنصّ المادة 14 من مرسوم رقم 76-62 على ما يلي:

" يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخصّ الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتّفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

وعند إنقضاء هذا الأجل فإنّ الحدود المحدّدة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادّي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أيّ أثر إلّا بينه وبين جيرانه المباشرين.

وفي جميع الحالات فإنّ التّعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتمّ بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".

أنظر في هذا الصّدّد الملحق رقم 27 المتضمّن: محضر عدم الصّح.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 108.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الوثائق كاملة وجاهزة لكي تعبّر عن الوضع الفعلي للعقار محلّ التحقيق، فتعدّ في سبيل ذلك 3 نسخ منها على أن ترسل كلّ نسخة إلى:

- البلدية المعنية لتكون في متناول الجمهور وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- إدارة مسح الأراضي لكي تكون في متناول تقنيّ المسح، الهيئات العمومية، والجمهور.
- المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل تأسيس السجل العقاري العيني⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية

يرتكز إنشاء السجل العقاري العيني على نجاح إجراء المسح العام للأراضي⁽²⁾، وكذا معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إستكمال إجراءات الشهر العقاري، والإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها من أجل تأسيس السجل العقاري العيني كوسيلة للتّطهير الفعلي والحقيقي للملكية العقارية، والسّماح للغير بالتعرّف على كافّة التصرّفات الواقعة على الحقوق المشهورة، من أجل ذلك سنتناول تعريف السجل العيني العقاري (أولاً)، ثمّ كيفة إستلام وثائق المسح من المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً (ثانياً).

أولاً- تعريف السجل العقاري العيني:

لقد تعدّدت وإختلفت التعاريف التي قدّمها الفقهاء من أجل تعريف السجل العقاري العيني⁽³⁾، هذه التعاريف كلّها جاءت لتصبّ في خانة واحدة، ولعلّ من أبرز هذه التعاريف نجد:

يعرّف السجل العقاري العيني على أنّه: " عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كلّ عقار على حالته المادّية والقانونية، وهو بخلاف ما يوحي به ظاهر إسمه لا يتكوّن من سجلّ واحد بل هو عبارة عن مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقيّة للعقار"⁽⁴⁾.

¹ - زبدة نور الدين، " المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4 / 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 131.

² - دقايشية زهور، " العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النّبراس للدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 2 / 2017، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص 66.

³ - أنظر الملحق رقم 28 المتضمّن: نموذج تأسيس السجل العقاري العيني.

⁴ - حمدان حسين عبد اللّطيف، أحكام الشهر العقاري، الدّار الجامعية، لبنان، د.س.ن، ص 259.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

كما يعرف الأستاذ ش دراوي جورج السجل العيني العقاري على أنه: " ذلك النظام الذي يفيد تسجيل العقار بحد ذاته، فتخصّص له بذلك كما تخصّص لكلّ عقار آخر صفحة خاصّة به تدعى (صحيفة عينية) في سجلّ خاصّ معدّ لذلك يدعى (دفتر الملكية)، الذي ينظّم على إثر ذلك عمليات التّحديد والتّحرير أو المساحة التي يتمّ من خلالها أيضاً وضع خرائط مساحة تبين مواقع العقارات بأرقامها تبعا للمناطق العقارية المعتمدة إدارياً"⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ السجل العيني يدوّن العقار دون الأشخاص كما هو الحال في نظام الشهر الشّخصي، فتدوّن على صفحة العقار كلّ الحقوق والأعباء المتعلّقة به والتي يسمح بها القانون فتصبح الصّحيفة بمثابة هويّة للعقار.

السجل العيني العقاري هو: " ذلك النظام الذي يسمح لكلّ عقار أو وحدة عقارية بأن تمتلك بطاقة خاصّة بها وهذا باختلاف الموقع الطّبيعي لهذه الوحدة، إذ تسجّل فيها كلّ ما يقع على هذا العقار من تصرّفات، كما تحتوي على الوصف المادي للعقار فتحدد موقعه ومساحته، والحقوق العينية الأصلية والتّبعية، فيصبح بالتّالي أيّ بيان موجود في السجل العيني هو بمثابة الحقيقة المطلقة"⁽²⁾.

إنّ السجل العيني العقاري هو: " ذلك الأسلوب أو النظام الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق وأعباء، وهو نظام يعتمد على الدّقة في أحكامه في ما يخصّ مسألة ضبط الملكيات وإستقرار المعاملات العقارية وبعث وتدعيم الإئتمان العقاري"⁽³⁾.

يسمح السجل العقاري في ظلّ نظام الشهر العيني بالتعرّف على أرقام العقارات، إذ أنّه تخصّص لكلّ عقار بطاقة خاصّة به في السجل، ويدوّن فيها كلّ ما يرد على هذا العقار من تصرّفات قانونية، فالملكية العقارية لا يكون لها أثر بالنسبة للمتعاقدين أو الغير إلّا نتيجة

¹ - جورج ش دراوي، الوجيز في التّحديد والتّحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، الطّبعة الثانية، لبنان، 2005، ص 20.

² - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التّشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 29.

³ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 139.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

القيد في السجل، فكلّ ما هو مقيّد في السجل العيني هو ما يعبر عن الحقيقة بالنسبة للغير، ولا تقيّد في السجل إلاّ الحقوق المشروعة.

يشرف على السجل العقاري العيني قاضي أو موظّف آخر من حاملي شهادة الحقوق، وهو الذي يدقّق في طلبات الشهر المقدّمة ويأمر بالتسجيل بعد الفحص والتّدقيق⁽¹⁾.

يذكر أنّ المشرع الجزائري لم يتطرّق إلى تعريف السجل العيني العقاري، بل إكتفى فقط بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه، وهو ما يتّضح من خلال نصّ المادة 3 من الأمر رقم 74-75 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام بنصّها على: "يعدّ السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبيّن تداول الحقوق العينية"، وتنصّ كذلك المادة 12 فقرة 1 من ذات الأمر على: "إنّ السجل العقاري المحدّد بموجب المادة 3 أعلاه، يمكّن في كلّ بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية".

إنّ السجل العقاري العيني في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتمّ مسكها على مستوى المحافظة العقارية، ولكن هذا لا يدلّ على أنّ مصطلحي السجل العقاري والبطاقة العقارية يحملان مفهوم واحد، وذلك لكون أنّ البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة من أجل الوصول إلى معرفة الحالة المادية والقانونية للعقار بكلّ سهولة ووضوح⁽²⁾.

ثانيا- إستلام وثائق المسح من المحافظ العقاري:

بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي، وبعد أن تصبح الوثائق المسحية نهائية مستوفية لكلّ الشكاوي والإحتجاجات والإعتراضات، أي أنّها وضعت حيّز الإستعمال، تقوم المصلحة المكلفة بالمسح بإيداع نسخة من هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، على أن يقوم المحافظ العقاري بتسليم هذه الوثائق⁽³⁾، لكي يقوم بتحديد حقوق الملكية

¹ - الشّواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، مصر، 1993، ص 11.

² - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التّربوية، الطّبعة الأولى، الجزائر، 2003، ص 114.

³ - يتوجّب على المحافظ العقاري قبل إستلامه لوثائق المسح أن يقوم بجملة من الإحتياطات لتسهيل عملية الإيداع والتكفل الأمثل بعملية الإجراء الأوّل للإشهار بالسجل العقاري ومن خلال ذلك يجب على المحافظ العقاري أن يتأكّد من:

- جاهزية قسم ترقيم العقارات الممسوحة من حيث الإمكانات المادية والبشرية.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

العقارية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، على أن يعدّ بذلك المحافظ العقاري محضر بتسليم الوثائق يدعى: "محضر إستلام وثائق المسح"⁽¹⁾.

نصّ المشرع الجزائري من خلال نصّ المادة 8 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية من أجل شهرها، وهذا شريطة إكمال كلّ أقسام البلدية المعنية بالمسح، لكن مع تعديل نصّ المادة أعلاه من خلال المرسوم رقم 93-123 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري سمح المشرع بمباشرة إجراءات الإجراء الأوّل للإشهار بالسجل العقاري دون اشتراط إكمال كلّ أقسام البلدية المعنية بالمسح، فيكفي بذلك الإنتهاء من مسح قسم أو مجموعة أقسام لكي يتمّ إيداع الوثائق⁽²⁾.

يلتزم المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً قبل أن يحرّر محضر إستلام الوثائق المسحية أن يقوم بفحصها بدقّة، فله بذلك أن يفحص الوثائق من الناحية الكميّة، ومن الناحية النوعيّة، وهو ما سيتمّ توضيحه على النحو التّالي:

1 - فحص وثائق المسح من الناحية الكميّة:

قد يلاحظ المحافظ العقاري أثناء إيداع وثائق المسح نقصاً في عددها، فيمتنع مباشرة عن تحرير محضر بتسليم وثائق المسح، فهو ملزم بالتأكّد من توافق الوحدات العقارية الممسوحة مع الوثائق المودعة للشهر إذ:

= - توفير البطاقات العقارية المختلفة بالكميّات اللاّزمة من أجل التّرقيم العقاري لمختلف الوحدات العقارية.
- تأطير وتكوين أعوان قسم ترقيم العقارات الممسوحة بمختلف النصوص التشريعية المتعلّقة بإجراءات المسح والتّرقيم العقاري قبل إستلام وثائق المسح.

أنظر في سبيل ذلك التّعليمة رقم 16 تتعلّق بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 26.
1 - تنصّ المادة 8 من مرسوم رقم 63-76 على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرّره المحافظ".

2 - تنصّ المادة 8 من مرسوم رقم 93-123 على: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتمّ هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكلّ قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- يخصص لكل وحدة أو قطعة عقارية بطاقة عقارية خاصة بها، فإذا كان مثلاً شخص معين يملك 3 وحدات عقارية، فهنا تخصص لكل وحدة بطاقة عقارية، فيكون بالتالي عدد البطاقات هو 3 في المجموع.

- يخصص لكل قسم مساحي مخطط خاص به.

- ضرورة فحص كل قسم على حدى، إذ أن عدد أجزاء الملكية الذي يحتويه قسم معين يجب أن يكون نفس هذا العدد من الأجزاء موجوداً على مخطط المسح الموافق له، فإذا كان على سبيل المثال قسم معين يضم 200 جزء ملكية، كان لزاماً أن يحتوي المخطط المسحي الخاص بهذا القسم على 200 وحدة عقارية، وهو ما يفيد تخصيص 200 بطاقة عقارية.

2 - فحص وثائق المسح من الناحية النوعية:

يجب على المحافظ العقاري أن يتأكد من أن وثائق المسح محدّدة بصفة واضحة ودقيقة، إذ يمكن قراءتها بسهولة دون لبس أو غموض، ولا تفيد أي شك أو تأويل في مضمونها، مع ضرورة تقادي كل أنواع الكشط أو المحو دون وضع الختم عليها أثناء تحرير الوثائق⁽¹⁾.

بعد إنتهاء المحافظ العقاري من الفحص الكلي والدقيق لوثائق المسح، يكون أمام إحتمالين حسب نتيجة الفحص: إمّا أن يرفض الإيداع، أو يقبله فتتواصل العملية، ويكون المحافظ ملزم بإبداء موقفه في أجل 8 أيام من تاريخ الإيداع⁽²⁾، كما يلي:

أ - حالة رفض الإيداع:

إذا لاحظ المحافظ العقاري المختص إقليمياً نقصاً أو عيباً في الوثائق المسحية، كان له أن يقوم برفض الإيداع على أن يذكر ذلك كتابياً، ويلتزم بذكر الحالات التي يشوبها النقص والأماكن والمواضع التي وجد فيها العيب، فيطلب بذلك تصحيحها بعد أن يقوم بإبلاغ هذا الرّفص إلى مصلحة المسح التي تتولّى بدورها القيام بالتّصحّيات المناسبة، على أن تقوم بإيداع الوثائق من جديد على مستوى المحافظة العقارية من أجل شهرها.

¹ - القيزي لزهاري، مرجع سابق، ص ص 52-53.

² - تنص المادة 9 من مرسوم رقم 93-123 على: " يكون محضر التسليم، المنصوص عليه في المادة السابقة، محلّ إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، إبتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكلّ وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كلّ وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ب - قبول الإيداع:

إذا توصل المحافظ العقاري إلى أنّ وثائق المسح المودعة كاملة ونهائية لا يشوبها أيّ نقص أو عيب، فهنا يقبل عملية الإيداع فيحرّر محضر بذلك يفيد إستلام الوثائق المساحية. محضر إستلام الوثائق المسحية هو عبارة عن وثيقة كتابية يعلن بموجبها المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً قبوله إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، ويكون تاريخ هذا المحضر هو نقطة بداية لشهر الحقوق العينية باعتبار أنّ عملية التّقييم تبدأ من هذا التاريخ⁽¹⁾.

يكون محضر تسليم الوثائق المساحية محلّ إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام إبتداءاً من تاريخ إيداع الوثائق، وتدوم مدّة الشهر 4 أشهر، ويكون الإشهار بكلّ وسيلة أو دعامة مناسبة لذلك سواء في البلدية المعنية، أو المحافظة العقارية، أو حتى في الجرائد اليومية، قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كلّ وثيقة تشهد بحقوقهم العينية على العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري.

ينبغي على كلّ حائز أو مالك يريد الحصول على الوثائق الناتجة على إثر عملية المسح العام للأراضي والتي تشهد بحقه على العقار الممسوح من قبل المحافظ العقاري أن يقوم بإيداع جدول تسلّمه له الإدارة على شكل وثيقة على مستوى المحافظة العقارية، ويحتوي هذا الجدول على ما يلي:

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كلّ من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطّط مسح الأراضي.
- لقب وإسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
- الإمتيازات والرّهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كلّ عقار، مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسّسة لهذه الحقوق.

كما يمكن إرفاق هذا الجدول عند الإقتضاء بالسّنّات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار⁽²⁾.

¹ - أنظر نصّ المادة 2/11 من مرسوم رقم 93-123، متعلّق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - أنظر نصّي المادتين 9 و10 على التّوالي من مرسوم رقم 93-123 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

إن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للشروع في الإجراء الأول للشهر العقاري، لأنّ في ظلّ النّظام الجديد للإجراءات المسحية فإنّ التّرقيمات العقارية تبنى على أساس العناصر والمعلومات التي تحتويها وثائق المسح⁽¹⁾.

عند إستلام صاحب الحقّ العيني لجدول الإجراء الأوّل، له أن يستعين بموثّق يساعده على تحرير هذه الوثيقة وملاً بياناتها والمصادقة عليها، خاصّة إذا تعلّق الأمر بالورثة⁽²⁾.

المطلب الثاني:

إنشاء البطاقات العقارية والتّرقيم العقاري

بعد إستكمال عملية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنيّة بالإجراء قصد تمكين الغير من تثبيت حقوقهم، وتكملة للإجراءات الشّكلية الأولى المتعلّقة بالإجراء الأوّل للإشهار بالسجل العقاري العيني بعد إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصّة إقليمياً، ونظراً لما لهذا الإيداع من أهميّة بالغة في تجسيد وضبط حقوق الملاك والأعباء التي تنقل العقار، يتولّى المحافظ العقاري بذلك إنشاء البطاقات العقارية (الفرع الأول)، على أن يقوم بعد ذلك بمباشرة إجراءات التّرقيم العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

إنشاء البطاقات العقارية

عند إختتام الإجراءات الأولية التي يقوم بها المحافظ العقاري بغرض تأسيس السجل العقاري العيني، يقوم بمباشرة مجموعة من الإجراءات الدّاخلية التي تضفي الصّفة الكاملة والنّهائية لإجراء الشهر، وذلك عن طريق إستحداث بطاقة عقارية عينية⁽³⁾ لكلّ محرّر أو

¹ - أنظر في سبيل ذلك التّعليمة رقم 16 تتعلّق بعمليات مسح الأراضي والتّرقيم العقاري، مرجع سابق، ص 27.

² - أحمد شاوش العربي، " علاقة الموثّق بعملية مسح الأراضي"، مجلة الموثّق، العدد 6 / 2002، الغرفة الوطنية للموثّقين، الجزائر، ص 23.

³ - تعدّ البطاقات العقارية الدّعامة الأساسية وهي من أهمّ الوثائق التي يركّز عليها إنشاء السجل العقاري العيني، تكون على شكل نماذج مطابقة محدّدة بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالمالية، فهي تشكّل الجانب القانوني للسجل العقاري بكشفها عن الوضعية الحقيقية للعقارات وفقاً لما يلي:

- تاريخ ملكية العقار.

- إسم المالك الذين تعاقبوا على ملكية العقار المعني منذ إنشائه.

- التصرّفات القانونية التي طرأت على العقار والصادرة من طرف المالك الأوّل أو من المالك الأخير.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

وثيقة محلّ الشهر العقاري في المناطق الممسوحة من أجل إظهار الوضعية القانونية الحقيقية للأموال والحقوق العينية المكوّنة للسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية⁽¹⁾، أين يكلف المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية (أولاً)، ثم يقوم بعد ذلك بالتأشير عليها (ثانياً).

أولاً - مسك البطاقات العقارية:

بالرجوع إلى نصّ المادة 12 فقرة 1 من الأمر رقم 74-75 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنصّ على ما يلي:

" إنّ السجل العقاري المحدّد بموجب المادة 3 أعلاه، يمكّن في كلّ بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية".

كما تنصّ كذلك المادة 20 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على: " إنّ بطاقات العقارات تتضمّن بالنسبة لكلّ بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي،

- بطاقات العقارات الحضرية".

تختصّ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنشاء البطاقات العقارية عند إجراء عمليات المسح العام للأراضي، بينما يتولّى المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً بمسك هذه البطاقات التي تتكوّن من نوعين ألا وهما: بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية، إلى جانب بطاقة أخرى يلتزم المحافظ العقاري بمسكها حسب الترتيب الأبجدي وهي البطاقة الأبجدية، وهذا ما سنتعرّض إليه كالتّالي:

= - تكشف النّطاق الطّبيعي للعقارات مثلاً:

موقع العقار،

حدوده،

أسماء المالكين المجاورين،

والإنشاءات المقامة على العقارات.

¹ - تنصّ المادة 15 من أمر رقم 74-75 على ما يلي: " كلّ حقّ للملكية وكلّ حقّ عيني آخر يتعلّق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلّا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أنّ نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

1 - بطاقات قطع الأراضي Les fiches parcellaires :

يخصّص هذا النوع من البطاقات العقارية إلى المناطق الريفية والبلديات التي تمتّ فيها عملية المسح العام للأراضي، وتنشأ هذه البطاقة مهما كانت الطّبيعة القانونية للعقار سواءا تعلّق الأمر بالملكية الفردية أو في حالة الشّيوخ⁽¹⁾.

نصّ المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على شكل ومحتوى بطاقات قطع الأراضي، فنجد بأنّ هذا النوع من البطاقات يحتوي من جهة أولى على قسم علوي تذكر فيه: إسم البلدية التي يقع فيها العقار، وحصيلة مسح الأراضي من قسم ورقم المخطّط مع المكان المذكور، رقم مجموعة الملكية، المساحة الممسوحة، محتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إجراء التّقييم في مجموعة البطاقات العقارية، مراجع سجلّ الإيداع، ورقم مستخرج مخطّط المسح، ومن جهة ثانية تحتوي على قسم سفلي والذي يتكوّن من 5 جداول⁽²⁾، وهي محدّدة كما يلي:

- **الجدول الأوّل:** يحتوي على نطاق الوحدة العقارية ونوعها: كالمعلومات التي تتعلّق بمحتوى العقار حول ما إذا تعلّق الأمر مثلاً بأراضي، أو بناية، وطبيعة العقار كالأراضي الفلاحية، أو الأراضي البور وغيرها.

- **الجدول الثّاني:** تحت عنوان: " الملكية"، ويضمّ الإجراءات المتعلّقة بحقّ الملكية وتعيين المالك، إضافة إلى الشّروط الشّخصية للأشخاص الطّبيين: يحتوي هذا الجدول على شقّين: شقّ أيسر يتضمّن جميع الإجراءات المشهورة، وشقّ أيمن يحتوي على تعيين الملاك المتتاليين، كما يتضمّن هذا الجدول 5 أعمدة، ويتضمّن كلّ عمود ما يلي:

• **العمود الأوّل:** الرّقم التّسلسلي لكلّ إجراء إشهار.

• **العمود الثّاني:** الوثائق المشهورة.

¹ - تنصّ المادة 23 من مرسوم رقم 63-76 على: " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنّسبة لكلّ وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تمّ إعداده.

والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكّل ملكية واحدة أو ملكية على الشّيوخ والمتّقلة بنفس الحقوق والأعباء".

² - أنظر قرار وزاري مؤرّخ في 27 ماي 1976، يتعلّق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج ر، عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.

لأكثر تفاصيل أنظر: بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 185.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- **العمود الثالث:** الملاك والعناصر اللذين تمت تحديد هويتهم.
 - **العمود الرابع:** معلومات تتعلق بحالة الأشخاص الطبيعية.
 - **العمود الخامس:** الملاحظات.
- **الجدول الثالث:** تحت عنوان: "إشتراك بالفاصل - إرتفاقات إيجابية وسلبية"، يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.
- **الجدول الرابع:** تحت عنوان: "تجزئات وأعباء"، ويشمل على الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث.
- **الجدول الخامس:** تحت عنوان: "إمتيازات ورهون"، ويضم الإمتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها⁽¹⁾.
- ترتب بطاقات قطع الأراضي في كل محافظة عقارية ترتيباً أبجدياً للأقسام المتعلقة بالبلدية موضوع المسح، وترتيباً تصاعدياً بالنسبة لأقسام مخطط مسح الأراضي⁽²⁾.
- 2 - بطاقات العقارات الحضرية:**
- تنص المادة 27 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "تعدّ بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21. وتعدّ بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعيّن العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم".
- يفهم من منطوق المادة أعلاه بأنّ العقارات الحضرية⁽³⁾ الموجودة على إقليم البلدية محلّ إجراء المسح العام للأراضي تخصّص لها بطاقات عقارية حضرية، والتي بدورها تصنّف إلى صنفين ألا وهما:

1 - أنظر نصّ المادة 24 من مرسوم رقم 63-76 متعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - أنظر نصّ المادة 26 من مرسوم رقم 63-76 متعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

3 - يقصد بالعقارات الحضرية والتي تكون موضوع إعداد بطاقات عقارية حضرية:

" تلك العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقّمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكّانها عن 2000 نسمة، ويتمّ التعرّف على هذا النوع من العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم".

أنظر في سبيل ذلك المادة 21 من مرسوم رقم 63-76 متعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أ - البطاقة العامة للعقار (Fiche générale d'immeuble (PR02):

ينشأ هذا النوع من البطاقات العقارية عندما يتعلّق الأمر بالعقارات المبنية⁽¹⁾، سواء تلك التي تشمل أو لا تشمل على أجزاء مشتركة ومخصّصة للإستعمال الجماعي، ويتمّ التأشير على هذه البطاقة عند الإقتضاء بالتجزئة أو التقسيم المخصّص للعقار، وجميع الشكليات التي تدخل في صلب العقار المعني بالمسح⁽²⁾.

يلتزم المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً بمناسبة مسكه للبطاقات العقارية الحضرية العامة بذكر داخل مضمون هذه البطاقة كلّ من: البلدية التي يوجد فيها العقار محلّ الإجراء، إسم الشارع ورقمه، وبيان مسح الأراضي ومحتواه، ضف إلى ذلك فإنّه يلتزم بذكر ما يلي:

- في الجدول الأوّل: تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه ورقمه.

- في الجدول الثاني: تعيين القطع عند الإقتضاء.

- في الجدول الثالث: تحديد الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكلّ قطعة إن وجدت، والشكليات التي تخصّ العقد الأوّل الناقل أو المنشئ للملكية المقسّمة وهويّة الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته، وكذلك بالنسبة لكلّ قطعة أو شقّة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصّة المنشأة وقت المنح الأوّل للملك المقسّم.

- في الجدول الرابع: تحديد الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.

- في الجدول الخامس: تحديد الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع.

- في الجدول السادس: حصر الإمتيازات والرّهون وكذلك التّعديلات والتّشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها⁽³⁾.

¹ - تجدر الإشارة في هذا الصّدّد بأنّ المشرع الجزائري من خلال نصّ المادة 28 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري قد أغفل ذكر العقارات غير المبنية بصفتها تدخل ضمن العقارات التي يتمّ في شأنها إنشاء بطاقات عقارية حضرية عامّة.

² - أنظر في سبيل ذلك المادة 28 من مرسوم رقم 63-76 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - المادة 29 من مرسوم رقم 63-76 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بترتيب البطاقات العقارية الحضرية العامة في كل محافظة عقارية مختصة إقليمياً ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي⁽¹⁾.

ب - البطاقة الخاصة للملكية المشتركة (PR03) Fiche particulière de copropriété:

تنشأ هذه البطاقة لكل عقار حضري يخضع لقواعد نظام الملكية المشتركة المنظمة بموجب المرسوم رقم 76-146 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء⁽²⁾، وكذلك المرسوم رقم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁽³⁾، وتكتب عليها جميع التأشيرات التي تخص الجزء المعني، وتكون البطاقة الخاصة تابعة للبطاقة العامة ويتم التأشير عليهما بعبارة تكون مرجع فيما بينهما⁽⁴⁾.

تمسك البطاقة الخاصة للملكية المشتركة في الملكيات العقارية التي يشترك فيها عدد من الملاك في عقار واحد، فمثلاً عمارة يشترك فيها عدد من الأشخاص مع العلم أن لكل شخص شقة مستقلة خاصة به، فهنا المحافظ العقاري يبادر بإمسك بطاقة عامة للعمارة، وبطاقة خاصة بكل شقة.

يلتزم المحافظ العقاري أثناء مسكه للبطاقة الخاصة بالإشارة إلى البيانات التالية: إسم البلدية التي يتواجد في دائرة إختصاصها العقار المعني بالمسح، إسم الشارع والرقم، وعند الإقتضاء رقم القطعة وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار في كل من:

- في الجدول الأول: التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

- في الجدول الثاني: تعيين القطعة.

¹ - أنظر المادة 32 من مرسوم رقم 76-63 متعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - مرسوم رقم 76-146 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر، عدد 12، صادر في 9 فيفري 1977.

³ - مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، عدد 47، صادر في 15 نوفمبر 1983.

⁴ - أنظر المادة 2/28 من مرسوم رقم 76-63 متعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.
- في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.
- في الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، غير الإيجارات المذكورة في الجدول الثالث والرابع.
- في الجدول السادس: الإمتيازات والزّهون وكذلك التّعديلات والتّشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها⁽¹⁾.

يقوم المحافظ بترتيب البطاقة الخاصّة بعد البطاقة العامّة حسب تسلسل ترقيم القطع⁽²⁾.

3 - البطاقة الأبجدية:

تنصّ المادة 44 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " فضلا عن سجلّ الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فإنّ المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب التّرتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تمّ إشهارها. وتشمل كلّ بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصّة ببطاقات العقارات".

يستشفّ من مضمون المادة أعلاه بأنّ المحافظ العقاري المختصّ إقليميا ملزم بمسك مجموعة من البطاقات العقارية التي يتمّ ترتيبها أبجديّا تبعا لأسماء أصحاب الحقوق المشهورة، وتتضمّن تعيين أصحاب الحقوق بصفة خاصّة، مع تعيين الشّروط الشخصية والمراجع الخاصّة ببطاقات العقارات بالنسبة للأشخاص الطبيعيين⁽³⁾.

1 - أنظر المادة 30 من مرسوم رقم 63-76 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - أنظر المادة 2/32 من مرسوم رقم 63-76 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

3 - ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري إضافة إلى مسكه للبطاقة الأبجدية إلزامية مسك " سجلّ الإيداع" الذي يقفل يوميا حسب التّرتيب العددي من طرف المحافظ، يسجّل فيه تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، هذا السجلّ يوقّع ويرقّم من طرف قاضي المحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها المحافظة العقارية، وتتمّ تأشيريات الإيداع عليه مع منع ترك البياض والكتابة بين أسطره، وتودع في كلّ سنة نسخ من سجلّات الإيداع المقفلة أثناء السّنة المنصرمة وبدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختصّ إقليميا.

من أجل ذلك يجب على المحافظ العقاري أن يسلم سند الإيداع للشّخص المودع على أن يشير فيه إلى مراجع تسجيله في هذا السجل، فينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التّسليمات ووفق تسلسل ترتيبها في هذا السجل.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ثانيا - التأشير على البطاقات العقارية:

حسب نص المادة 33 من المرسوم رقم 63-76، يقوم المحافظ العقاري بعد الإنتهاء من مسك البطاقات العقارية بالتأشير عليها بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ويشترط أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة ومختصرة، ويرخص بذلك إستعمال الأختام، أختام الأرقام، التاريخ، والمختصرات الجارية، فيجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة، مع تجنب التأشير والكشط، على أن يسطر خطاً بالحبر بعد كل إجراءات، وهذا بخلاف التسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يتعلق بالتجديد فيأشّر عليها بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

تنص المادة 34 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: " كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
 - نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
 - الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية.
 - المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
 - مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.
- ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته".
- نتيجة لإشهار مسبق لوثيقة أخرى أو نظراً لأثر القانون، فإن كل تأشير في أعلى البطاقة العقارية أو في أحد جداولها يفقد طابعه الحالي، فيقوم المحافظ العقاري عند الضرورة بوضع خطاً بالحبر الأحمر تحته ويوضح سبب ذلك في العمود المخصص للملاحظات.
- عند التأشير على رهن أو إمتياز يثقل عدّة عقارات لاسيما في التقسيم، فإن المحافظ العقاري هنا يقوم بالتأشير على جميع البطاقات العقارية المطابقة، ويدون في عمود الملاحظات تجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة " مخصص مع عقارات أخرى".
- زد على ذلك فإن كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة، يستدعي بالمحافظ العقاري أن يقوم بالتأشير على بطاقة كل عقار على حدى⁽¹⁾.

¹ - للتفصيل أكثر راجع المواد 36، 37، و38 من مرسوم رقم 63-76 متعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الثاني:

الترقيم العقاري

يبادر المحافظ العقاري بمباشرة إجراءات التّرقيم العقاري في السجل العقاري العيني بمجرد إنتهائه من فحص وثائق المسح المودعة أمامه من أجل الشهر، ويتمّ التّرقيم العقاري فور إعداد محضر تسليم وثائق مسح الأراضي والإمضاء عليه، بغية تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات محلّ المسح حسب التّشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، فيكون التّرقيم إمّا ترقيم مؤقت (أولاً)، أو ترقيم نهائي (ثانياً).

أولاً - التّرقيم العقاري المؤقت:

التّرقيم العقاري المؤقت هو ترقيم نسبي للعقارات الممسوحة والتي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة أو وثائق أخرى تثبت ملكيتهم للعقار، بل يكون لديهم فقط سندات ذات حجّية نسبية، أو أنّهم يدّعون ممارسة حيازة لمدة قانونية مستوفية لشروطها وأركانها تسمح لهم بالظهور بمظهر المالك الحقيقي.

يتمّ التّرقيم العقاري في هذه الحالة لمدة زمنية معيّنة، فتتاح بذلك الفرصة لكلّ من يدّعي حقّ عيني على الحقوق العينية والملكيات العقارية التي ترقيم مؤقتاً بالتّقدّم للمطالبة بها أمام المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً خلال الآجال التي حدّدها المشرع لذلك، فتختلف مدة التّرقيم العقاري المؤقت⁽¹⁾ باختلاف قوّة وحجّية السند المقدّم للإثبات⁽²⁾، فيكون التّرقيم العقاري المؤقت بذلك كالتّالي:

1 - التّرقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بالتّرقيم المؤقت لمدة 4 أشهر على العقار الذي تظهره وثائق المسح على أنّه محلّ ممارسة حيازة قانونية من طرف المالكين الظّاهرين اللّذين لا يملكون سندات ملكية رسمية وقانونية، وهذه الحيازة تسمح لهم بإكتساب ملكية العقار عن طريق أحكام

¹ - أنظر الملحق رقم 29 المتضمّن: شهادة التّرقيم المؤقت.

² - بن عيسى عبد الرّحمان، " التّعريف بعملية مسح الأراضي والتّرقيم العقاري"، الملتقى الوطني الزّابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 8.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

التّقديم المكسب⁽¹⁾، فيصبح هذا العقار غير قابل للتصرّف فيه حتى إنتهاء المدة القانونية للتّقييم المؤقت، على أن يصبح بعد ذلك التّقييم المؤقت لمدة 4 أشهر نهائيا بعد إنقضاء المدة القانونية إذا لم توجّه هناك إعتراضات أو إحتجاجات للمحافظ العقاري من طرف الغير. أعطى المشرع الجزائري نظير إقراره مدة 4 أشهر في التّقييم المؤقت على أساس الحياة الفرصة لذوي المصلحة اللذين يدّعون ضياع حقوقهم أثناء عملية المسح العام للأراضي من أجل المطالبة بإستدراك حقوقهم المهضومة لإحتمال غيابهم عن الحضور أثناء التحقيق العقاري الميداني لأعوان المسح، أمّا في حالة إنقضاء المدة دون تسجيل أيّ إعتراض منهم، فإنّ التّقييم المؤقت يصبح نهائيا بقوة القانون دون إرضاء حقوقهم⁽²⁾.

يدّعي الكثير من الملاك الظّاهرين ممارستهم لحياة قانونية على الأراضي موضوع المسح العقاري، ولكن الإشكال يبقى في غياب شهادات الحياة في يدّ من يدّعي ذلك والتي تثبت الممارسة الفعلية وفقا للمدة المحددة قانونا دون أيّ لبس أو شكّ أو غموض في ذلك، وهو ما يطرح إشكال حقيقي بين أيدي المحافظ العقاري المختصّ إقليميا⁽³⁾.

¹ - نلاحظ في هذا الصّدّد بأنّ التّقييم المؤقت لمدة 4 أشهر قد إعتد على:

مبدأ إكتساب الملكية العقارية عن طريق التّقديم المكسب رغم حظر هذا المبدأ في نظام السجل العيني، فيثار بمناسبة ذلك جدلا فقهيًا واسعًا بالنسبة للعقارات الواقعة تحت طائلة المسح العقاري على أساس إحترام مبدأ القوة الثبوتية للتّطهير العقاري.

من أجل ذلك ذهبت المحكمة العليا إلى الفصل في القضية بتأكيدا على أنّ: شهادة التّقييم العقاري المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظّاهر، أمّا من حيث آثارها فإنّها ترتّب نفس الآثار القانونية التي ترتّبها شهادة الحياة لا أقلّ ولا أكثر.

أنظر في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 367715، مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2006، ص 413.

كذلك هو ما أكّدت عليه أحكام المادة 7/253 من قانون رقم 03-22، مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمّن قانون المالية لسنة 2004، ج ر، عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003.

² - صيّد كريم، "فعالية تقييم العقارات المسسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 30، العدد 3/ ديسمبر 2019، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 157.

³ - في سبيل ذلك جرت العادة من النّاحية العملية أن يتمّ تمديد آجال التّقييم المؤقت من 4 أشهر إلى سنتين نظرا لغياب دليل إثبات فعلي وحقيقي للحياة العقارية المدّعى بها، ومن أجل ضمان حقوق الغير من الضياع من خلال الإبقاء على آجال المعارضة مفتوحا ولمدة أطول.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تكون حالات التّرقيم العقاري المؤقت لمدة 4 أشهر لكل من:

- الذي يدّعي ويصرّح بممارسته لحيازة عقارية مستوفية لشروطها وأركانها القانونية لمدة تفوق 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح.
- الحائزين على سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل⁽¹⁾.
- الحائزين على أحكام قضائية غير دقيقة وغير واضحة في إثبات الحقوق المكتسبة⁽²⁾.
- الحائزين على شهادة الحيازة على أراضي الملكيات الخاصة التي لا تحتوي على سندات ملكية⁽³⁾، والتي تمنح من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدّد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽⁴⁾.

2 - التّرقيم المؤقت لمدة سنتين:

يتمّ التّرقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين⁽⁵⁾ ابتداءً من تاريخ تسلّم المحافظ العقاري لوثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية كافية من أجل إثبات ملكيتهم المطلقة على العقار موضوع المسح، وعندما لا تكون عناصر التحقيق العقاري الميداني غير كافية لتحديد الطّبيعة القانونية للعقار، أو عندما لا يستطيع المحافظ العقاري أن يبدي رأيه في مسألة تحديد حقوق الملكية، وبعد إنقضاء أجل السنتين دون تقديم أيّ اعتراض على ملكية هذه العقارات المرقّمة مؤقتًا يصبح التّرقيم نهائيًا، إلّا إذا وجدت وقائع

¹ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 66.

² - حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 224.

³ - صدر في سبيل ذلك قرار المحكمة العليا رقم 333926، مؤرخ في 18 جانفي 2006، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1/ 2006، الجزائر، ص 360.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية 1991، الذي يحدّد كفاءات تحديد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر، عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.

⁵ - تجدر الإشارة إلى أنّه من الناحية العملية وبسبب الصّعوبات الميدانية:

فإنّ المحافظ العقاري يعاني في تحديد الملاك الخواص بسبب عدم كفاية السندات أو حتى إنعدامها أصلا في إطار التّرقيم المؤقت لمدة سنتين.

فمن أجل ذلك يقوم المحافظ العقاري بتمديد مدة التّرقيم المؤقت من سنتين إلى 5 سنوات دون أن يتحوّل التّرقيم إلى نهائي، وذلك قصد توسيع آجال المعارضة لضمان الحقوق وتحقيق الإلتزام العقاري.

أنظر جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 137.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

قانونية تسمح للمحافظ العقاري من التأكد بأن هذه الحقوق العينية يجب شهرها في السجل العقاري بناء على تدخل من له مصلحة في ذلك خلال هذه المدة⁽¹⁾.

3 - الترقيم المؤقت بإسم الدولة:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات والأراضي الشاغرة⁽²⁾ والمجهولة المالك أو الوارث أو حتى الحائز ترقيما مؤقتا بإسم الدولة لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إمضائه لمحضر إستلامه للوثائق المسحية، وإذا إنتهت هذه المدة دون تقديم أيّ إعتراض أو إحتجاج أمام المحافظ العقاري فإنّ هذه العقارات ترقم نهائيا بإسم الدولة فتصبح تابعة للدّومين العام وتسلم بعدها الدفاتر العقارية إلى مديريات أملاك الدولة⁽³⁾، غير أنّ قانون المالية لسنة 2015⁽⁴⁾ حوّل التّرقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة إلى ترقيم نهائي مباشرة وبمجرد مرور فرق المسح ولم تكن هناك مطالبة لتلك الأراضي الشاغرة المجهولة المالك في عين المكان⁽⁵⁾.

1 - قلّال بن عبد الله، شامي أحمد، " إشكالات التّرقيم العقاري في التّشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 2 / 2019، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 230.

2 - الأراضي الشاغرة ليست نفسها الأراضي المجهولة، فالعقارات الشاغرة هي التي ليس لها مالك أو حائز معروف أو تخلى عنها الورثة، فجاء المرسوم رقم 80-278، مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، يتضمّن إلغاء المرسوم رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، والمتضمّن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر، عدد 49، صادر في 2 ديسمبر 1980، هذا المرسوم ألغى المرسوم رقم 63-88 الذي كان ينظّم الأملاك الشاغرة فأصبحت هذه الأخيرة دون تنظيم ولا متابعة.

3 - يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحليّة، دار هموة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 57.

وأنظر كذلك: يحيوي أعر، منازعات أملاك الدولة، الطبعة 4، دار هموة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 70.

4 - قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمّن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

5 - يثار إشكال حقيقي حول فرضية ظهور المالك الحقيقي للعقار بعد التّرقيم النهائي بإسم الدولة وإستيفاء مدة سنتين، ففي هذه الحالة يرى البعض بأنّه لا يمكن إلغاء بند التقييد في سجلّ أملاك الدولة الخاصّة إلّا بواسطة حكم قضائي نهائي، والمشكل الرئيسي يكمن في كون أنّ الأملاك المقيدة بإسم الدولة هي أملاك محوّلة قد تكون مخصّصة لهيئة عمومية في إطار المشاريع ذات المصلحة العامة، فحتى وإن وافقت إدارة أملاك الدولة على تنازلها على العقار لفائدة المالك الحقيقي، إلّا أنّ هذا يبقى غير ممكن دون رضی الهيئة العمومية صاحبة المشروع العمومي.

ضف إلى ذلك إستحالة إلغاء القيد في سجلات أملاك الدولة الخاصّة والعقار بحدّ ذاته لا يزال موجه للتخصيص، ففي هذه الحالة فإنّ الحلّ الأمثل هو الحكم بتعويض المالك إذا ثبتت ملكيته حفاظا على إستقرار ملكية الدولة.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

- على إثر التّقييم العقاري المؤقت بمختلف أنواعه، يمكن لكلّ ذي مصلحة أن يقدّم طلب إلى المحافظ العقاري من أجل تسليمه شهادة التّقييم المؤقت⁽¹⁾ باتّباع الإجراءات التالية:
- تسجيل طلب صاحب الحق: يتمّ فهرسة الطلب بسجلّ البريد المتواجد بالمحافظة العقارية.
 - التسجيل في سجلّ الإيداع: يجب أن تسجل شهادة التّقييم في سجلّ الإيداع بما أنّها قد ترتّب آثاراً قانونية، فتسجّل بنفس طريقة التّقييمات النهائية، إلّا في العمودين 3 و 4 فتستبدل عبارة إجراء أولّ بعبارة شهادة تقييم مؤقتة.
 - إعداد وتحرير الشهادة: يحرّرها المحافظ العقاري بنقل البيانات الخاصة بها على نموذج محرّر خصيصاً لهذا الغرض، على أن تمضي وتختتم من طرفه.
 - التأشير على البطاقة المعنية: يؤشّر عليها بنفس طريقة تسجيلها في سجلّ الإيداع⁽²⁾.
- إنّ عملية التّقييم العقاري المؤقت قد تثير عدّة إحتجاجات نتيجة إمكانية وقوع أعوان المسح في الخطأ من جهة، أو إدعاء ذوي المصلحة بأنّ حقوقهم قد هضمت أو تمّ الإعتداء عليها من جرّاء عملية المسح العام للأراضي، فنجد في هذا الشأن نصّ المادة 15 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 تأكّد على ذلك وتحت الأشخاص اللّذين يدّعون حيازتهم على العقار الممسوح أو تمسّكهم بحقوق عينية أخرى أن يقدّموا إعتراضاتهم إمّا كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً والطّرف الخصم في النزاع، أو تقييد هذا الإحتجاج في سجلّ خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وذلك مع ضرورة التقيّد بالآجال المنصوص عليها قانوناً حسب نوع التّقييم المؤقت (4 أشهر أم سنتين)، أمّا في حالة فوات الآجال القانونية فيسقط الحقّ في الإحتجاج على التّقييم المؤقت نهائياً.

= بينما يرى البعض الآخر بأنّ ملكية الدولة تصبح ثابتة ومطلقة بمجرد إنتهاء أجل السنتين دون إعتراض أو إحتجاج لأنّ الأجل كافي للمطالبة بالحقوق والملكيات العقارية للغير.

1 - يستفيد المعني من شهادة التّقييم المؤقت مقابل دفعه لرسم ثابت عن كلّ قطعة يقدر ب 1000 دج، وهو ما أكّدته المادة 03.353 من أمر رقم 76-105 المتضمّن قانون التسجيل، مرجع سابق.

2 - سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2020، ص 194.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

منح المشرع الجزائري سلطة تسوية النزاع في إطار التّرقيم المؤقت إلى المحافظ العقاري، وكلفه بذلك بمحاولة مصالحة الأطراف ودّيا فيكون المحافظ هنا أمام احتمالين وهما:

أ - نجاح محاولة الصّح: يقوم المحافظ العقاري بتحديد ميعاد جلسة الصّح ثمّ يستدعي الأطراف برسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام، فإذا حضر الأطراف وتوصّل المحافظ إلى نتيجة إيجابية تفيد إنهاء النزاع، فيقوم بتحرير محضر الصّح الذي يكون ذات قوة إلزامية، على أن يقوم بتبليغه لمصالح مسح الأراضي⁽¹⁾.

ب - فشل محاولة الصّح: إذا لم يتوصّل المحافظ العقاري إلى حلّ ودّي بين الأطراف يقوم بتحرير محضر عدم الصّح ويبلّغه للأطراف، اللّذين يبقى لهم حقّ اللّجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية في أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغهم بمحضر عدم الصّح، على أن تشهر هذه الدّعى في نفس المهلة إلزاميا مع وجوب تبليغها للمحافظ العقاري تحت طائلة عدم قبولها شكلا⁽²⁾، وترفع الدّعى في المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محلّ إجراء المسح العقاري، وإذا كان النزاع بين أشخاص القانون الخاص يؤول إختصاص الفصل في الدّعى إلى القضاء العادي، غير أنّه إذا دخل أحد أشخاص القانون العام كطرف في النزاع فيؤول الإختصاص للقضاء الإداري.

ثانيا - التّرقيم العقاري النّهائي:

يقوم المحافظ العقاري المختصّ إقليميا مباشرة بعد تحريره وإمضائه لمحضر إستلام الوثائق المسحية بترقيم العقارات التي يحوز أصحابها أو ملاكها على سندات أو عقود ملكية، أو أيّ وثائق أخرى تكون ذات قوة كافية وقطعية ومطلقة في إثبات حقّ الملكية العقارية وفقا للتّشريع المعمول به ترقّيا نهائيا⁽³⁾.

يرتبط التّرقيم العقاري النّهائي بنوعية السّند المقدم أثناء المسح العام للأراضي ومدى حجّيته في الإثبات، فإذا كان هذا السّند القانوني ثابت لا يترك أيّ مجال للشك في ما يتعلّق بملكية العقار الممسوح، فإنّ هذا الأخير يكون محلّ ترقّيم نهائي، ولعلّ السّندات التي يقصد

¹ - أنظر في كلّ هذا المواد 13، 14، 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

³ - أنظر نص المادة 1/12 من مرسوم رقم 63-76 متعلّق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بها في هذا النوع من التّرقيمات العقارية هي تلك السّنّدات الرّسمية وغير الرّسمية التي حدّتها التّعليمية رقم 91-16 المؤرّخة في 17 فيفري 1991⁽¹⁾.

كما يمكن للمحافظ العقاري أن يستند في التّرقيم العقاري النّهائي على النّصوص القانونية المختلفة لاسيما نصّ المادة 12 من المرسوم التّشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنّشاط العقاري⁽²⁾، والمادة 20 من القانون رقم 86-07 المتعلّق بالتّرقية العقارية⁽³⁾، فترقّم بذلك العقارات التي تحوز على سند ملكية قانوني ومشهر ترقّيا نهائيا سواء كان صاحب العقار شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن يقوم المحافظ العقاري بعد التّرقيم النّهائي عند الإقتضاء بالنّقل في السجل العقاري جميع القيود والإمتيازات والرّهون وحقوق التّخصيص.

نصّ قانون المالية لسنة 2015 في المادة 67 منه على أنّ العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال المسح العام للأراضي تكون محلّ ترقّيم عقاري نهائي بإسم الدولة، ولكلّ من له مصلحة أن يقدّم إحتجابه أو إعتراضه أمام المحافظ العقاري المختصّ إقليميا في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح تحت طائلة سقوط حقّه في الملكية العقارية. قد تصادف المحافظ العقاري أثناء تفحصه لوثائق المسح المودعة للشهر العقاري أحكام قضائية خالية من المعلومات الضّرورية التي يقرّرها التّنظيم ففي هذه الحالة يتصرّف المحافظ العقاري بهذه الأحكام شأنها شأن الوثائق العرفية وهو ما يستلزم ضرورة إفراغها في شكل قالب رسمي، فيضطرّ الأطراف إلى اللّجوء إلى الموثّق من أجل إفراغها في شكل وثائق رسمية⁽⁴⁾.

تجدر الإشارة بأنّ شهادات الملكية المسلّمة في إطار الثّورة الزراعيّة تعتبر سندات رسمية معترف بها قانونا في إثبات الملكية العقارية، فالبتّالي فإنّ العقارات الممسوحة وفقا لمثل هذه

¹ - تعليمية رقم 91-16، مؤرّخة في 17 فيفري 1991، تتعلّق بتطبيق قانون التّوجيه العقاري، صادرة عن وزارة الداخلية، مديرية التّنمية المحليّة، وزارة الدّاخلية، الجزائر، 1991، ص 12.

² - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرّخ في 1 مارس 1993، يتعلّق بالنّشاط العقاري، ج ر، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993.

³ - قانون رقم 86-07، مؤرّخ في 4 مارس 1986، يتعلّق بالتّرقية العقارية، ج ر، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986.

⁴ - سماعيني هاجر، مرجع سابق، ص 188.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

السندات ترقّم ترقيماً عقارياً نهائياً من طرف المحافظ العقاري، وهو ما أكّد عليه المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 32-73 المتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾.

بعد تأكّد المحافظ العقاري من إستيفاء العقار الممسوح والوثائق المودعة في شأنه لشروط التّرقيم العقاري النهائي، يسلم مباشرة دفترا عقارياً للمالك المعني سواء كان شخص طبيعى أو معنوي، علماً بأنّه إذا تمّ ترقيم العقار الممسوح ترقيماً نهائياً، فلا يمكن في أيّ حال من الأحوال الإحتجاج أو الإعتراض على مرجعية التّرقيم النهائي إلاّ عن طريق القضاء⁽²⁾.

من النّاحية العملية ورغم كفاية السندات المستظاهرة من أجل التّرقيم العقاري النهائي، إلاّ أنّ المحافظ العقاري قد يصطدم في غالب الأحيان بمشاكل تقنية تتعلّق بالأخطاء التي يقع فيها أعوان المسح على الميدان كالخطأ في حساب المساحة، فيجد نفسه أمام سندات ملكية تتضمن مساحة أقلّ أو أكثر من المساحة الممسوحة، ففي هذه الحالة يستدعي المحافظ العقاري المعني بالأمر ويعرض عليه الإشكال، فإمّا يقبل بالخطأ التقني فيسلم له بذلك دفتر عقاري فيطوى الإشكال، أو يعترض على الخطأ في المساحة فيراسل المحافظ العقاري بذلك أعوان المسح من أجل إعادة التحقيق الميداني في المساحة من جديد والتأكّد منها جيّداً، فإذا كانت التّحقيقات إيجابية بتدارك الخطأ، يتمّ تعديل وثائق المسح حسب الوضعية الجديدة ويسلم للمعني دفتر عقاري، أمّا إذا أفضت التّحقيقات إلى نتيجة سلبية بالإبقاء على المساحة الممسوحة نفسها، فيرجع السبب إمّا إلى خطأ في أصل الملكية، وإمّا تعدي على الملكيات العقارية المجاورة، على أن لا تتجاوز المساحة المغلوطة نسبة 20 بالمئة⁽³⁾.

¹ - مرسوم رقم 32-73، مؤرّخ في 5 جانفي 1973، يتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، صادر في 20 فيفري 1973.

² - أنظر في ذلك كلّ من قرارات المحكمة العليا التّالية:

قرار عن المحكمة العليا رقم 197920 مؤرّخ في 28 جوان 2000، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2001، ص 252.

قرار المحكمة العليا رقم 282811، مؤرّخ في 23 فيفري 2005، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2005، ص 233.

كذلك ولمزيد من التفاصيل أنظر نصّ المادة 1/16 من مرسوم رقم 63-76، يتعلّق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

³ - موسوني عبد الرزاق، " التّرقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدّراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4/ 2017، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص 173.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

كما سبقت الإشارة فإنّ التّقييم العقاري النّهائي للعقارات ينجّر عنه تسليم الدفتر العقاري للمعني كدليل إثبات قطعي للملكية العقارية، غير أنّ المشرع نجده قد أجاز للأشخاص وذووي الحقوق بأنّ يحتجّوا على الدفتر العقاري، وهو ما يفتح المجال للطّعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر بعد فوات آجال طويلة على التّقييم النّهائي، لأنّ المشرع لم يقيّد المحتجّ بآجال قانونية محدّدة للطّعن على التّقييم النّهائي، وهو ما يؤثّر سلباً على إستقرار الملكيات العقارية والإئتمان العقاري، فيبقى دائماً مركز المالك الذي تمّ التّقييم في شأنه مهدّدا بظهور المالك الجديد. إنّ معظم تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت من التّقييم العقاري النّهائي غير قابل للإحتجاج إطلاقاً، وهذا سواء أمام المحافظ العقاري، أو على مستوى القضاء، بينما يبقى فقط للمالك الجديد حقّ المطالبة بالتّعويض عن الضّرر الذي لحقه⁽¹⁾.

¹ - جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلّقة به - دراسة تحليلية وصفية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزّراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، ص 69.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

المبحث الثاني:

تسليم الدفتر العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 الذي يتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصّة، والذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمّن قانون الثّورة الزراعيّة والتي نصّت على: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 والمشار إليه أعلاه"، إذ ووفقا لنصّ المادة يفهم بأنّه يسلم بذلك للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكّل من خلال ذلك الدفتر العقاري السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

يشكّل الدفتر العقاري في إطار المسح العام للأراضي دليلا قانونيا قويا في إثبات الملكية العقارية العامّة والخاصّة، وللإطلاع بوضوح على دوره وكيفية توظيفه يتعيّن قبلنا تناول مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول)، ثمّ ضرورة دراسة مدى حجّية الدفتر العقاري كدليل إثبات للملكية العقارية في إطار عملية المسح العام للأراضي وفي ظلّ نظام الشهر العقاري العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية وذلك نظرا لأهميّة البالغة التي أولاها المشرع الجزائري له، إذ يبيّن التصرفات الواردة على الحقّ العيني العقاري، كما يسمح الدفتر العقاري بضمان حقّ الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، ويضفي عليها طابع الحماية، إذ بواسطته تكون الحقوق العينية العقارية بعيدة عن المخاطر والغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص، وذلك من خلال البيانات التي يتضمّنّها، لذلك من الضّروري وضع تعريف الدفتر العقاري وتبيان الطّبيعة القانونية له (الفرع الأول)، ثمّ دراسة بيانات وأنواع الدفتر العقاري التي تسمح لنا وبسهولة تمييزه عن باقي الوثائق الإدارية والتوثيقية المشابهة له (الفرع الثاني).

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الفرع الأول:

تعريف الدفتر العقاري وتبيان الطبيعة القانونية له

يشكّل الدفتر العقاري دليلاً قوياً لإثبات الملكية العقارية الخاصة والعامة بإعتبار أنّه يعبر وبمصادقية تامة عن الوضعية الحالية للعقارات، ونظراً لهذه الأهمية الوظيفية التي خولها التشريع للدفتر العقاري يكون من باب الأهمية البدء بتعريفه من صلب النصوص القانونية بالشكل الذي يسمح لنا بالتمييز بينه وبين أهم ما يقترب منه من سندات إدارية نصّ عليها المشرع في مجال الملكية العقارية (أولاً)، ثمّ تحديد طبيعته القانونية (ثانياً).

أولاً- تعريف الدفتر العقاري:

تناولت تعريف الدفتر العقاري مجموعة من النصوص القانونية يترتب في صدارتها المرسوم رقم 32-73 المتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾، وكذا الأمر رقم 74-75 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، فعلى سبيل المثال نجد بأنّ المادة 18 فقرة 1 من الأمر رقم 74-75 قد نصّت في هذا الصدد على ما يلي: "يقدم لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

كما تنصّ المادة 19 من ذات الأمر على: "تسجّل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري الذي يشكّل سند ملكية".
ضف إلى ذلك تنصّ المادة 45 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 على: "إنّ الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرّخ في 8 ذي القعدة عام 1395 يكون مطابقاً للنموذج المحدّد بموجب قرار من وزير المالية".
فمن خلال نصّ المادة أعلاه يفهم بأنّ نموذج الدفتر العقاري الذي يسلم للمعني يكون موضوع قرار وزاري⁽²⁾.

¹ - أنظر نصّي المادتين 32 و33 من مرسوم رقم 32-73، يتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصة، مرجع سابق.

² - قرار وزير المالية مؤرّخ في 27 ماي 1976 يتضمّن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

نصّ المشرع الجزائري صراحة في المادة 324 من القانون المدني الجزائري على وجوب الإستظهار بسند رسمي للتدليل على الملكية العقارية، والذي متى توفّرت فيه الشروط التي تمّ النصّ عليها في القانون والتي تكسبه صفة الرّسمية، أصبح حجّة في إثبات الحقّ على العقار مهما كانت طبيعته ونوعيته⁽¹⁾.

" يشكّل الدفتر العقاري سندا قويا للملكية العقارية سواءا كانت ملكية عامّة أو ملكية خاصّة وكلّ تسجيل في السجل العقاري يكون بتقديم أو إستظهار الدفتر العقاري، وكلّ تأشير في البطاقة العقارية والعينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار ويستبعد نشوب الكثير من النزاعات حوله"⁽²⁾.

" يتميّز الدفتر العقاري بمضمونه الخاص الذي يحتوي على البيانات المتعلّقة بالمالك، وتلك المتعلّقة بالعقار، وذلك من حيث مساحته، طبيعته، وموقعه، كما تسجّل كلّ الأعباء الواردة عليه كالزّهون والإمتيازات التي يثقل بها العقار.

فلا يمكن لأيّ شخص أن يدّعي خلاف ما يتضمّنه الدفتر العقاري من بيانات، أو يدّعي أيّ حقّ عيني عليه ما لم يكن حقّه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصّة بكلّ عقار بعد إحداث عملية المسح"⁽³⁾.

يعتبر الدفتر العقاري: " ذلك السند القانوني الذي يكون بمثابة حسم نهائي ومطلق للملكية العقارية سواءا كانت ملكية عامّة تابعة للدولة، أو ملكية خاصّة، والذي يستمدّ مصدره أساسا من وثائق المسح، ويشكّل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر العقاري، فيتربّط عليه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه والمتمثّل في تسليم الدفاتر

¹ - تنصّ المادة 324 من أمر رقم 75-58 على ما يلي:

" العقد الرّسمي عقد يثبت فيه موظّف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصاته".

² - صباحي ربيعة، " دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصّة ونظام مساءلته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 3 / 2015، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص ص 147-148.

³ - حشود نسيمة، " القيمة القانونية للدفتر العقاري"، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، ليومي 2 و3 جوان 2014، ص 53.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

العقارية دون مراعاة مقاييس الرّسم الطّوبوغرافي لحدود الملكيات المفروزة والمنجزة بمناسبة الأشغال المسحية⁽¹⁾.

هناك من يعرف الدفتر العقاري على أنّه: " سند قانوني ذو حجّة قويّة، تقيدّ فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرّفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كلّ مالك يكون حقّه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية"⁽²⁾.

كما يوجد من عرفه على أنّه: " النّاطق الطّبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمدّ روحه من وثائق المسح، ينشأ إستناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعدّ السند الوحيد المثبت للملكية"⁽³⁾.

في الحالة التي يتصرّف فيها صاحب الدفتر العقاري تصرّفاً ناقلاً للملكية، يضبط دفتريه ويؤشّر فيه بهذا التصرّف بشكل واضح دون كشط أو تحشير وفقاً للمادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، ويسلم للمتصرّف إليه بإعتباره المالك الجديد. أمّا في حالة إعداد دفتر جديد فإنّه يعمل على إتلاف الدفتر السّابق، ويشهر هذا الإتلاف على البطاقة العقارية، ويشكّل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقاً فادحاً لأحكام الشهر العقاري، فيترتّب عليه مسؤولية كاملة لمجرّد ثبوت خطئه والتمثّل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرّسم الطّوبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية⁽⁴⁾.

مما سبق ذكره سابقاً فإنّه يستلزم الأمر التّفرقة بين " الدفتر العقاري " الذي يعتبر هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصّة والعامّة في الأراضي الممسوحة في ظلّ نظام الشهر العيني العقاري، والذي يسلم للأشخاص اللّذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي

¹ - علي خوجة خيرة، " إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر

الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ليومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 4.

² - شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019، ص 215.

³ - القيّزي لخضر، " النّظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ليومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 3.

⁴ - صبايحي ربيعة، مرجع سابق، ص 152.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يحوزونها، و" شهادات الملكية العقارية" التي هي عبارة عن كشف إداري صادر عن المحافظ العقاري ويتضمن جميع المعلومات الخاصة بالعقار المعني بعملية الإشهار كالتصرفات والقيود الواردة على الأملاك العقارية⁽¹⁾.

نستنتج من خلال التعاريف السابقة بأن الدفتر العقاري هو: سند للملكية العقارية العامة والخاصة، إذ يمكن إعتباره وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار معين، تقوم بإصدارها هيئة عمومية تتمثل في المحافظة العقارية، فيسلم للمالك الذي يكون حقه قائما

¹ - إستعملت " شهادة الملكية العقارية" من طرف الإدارة الإستعمارية لغرض فرنسة أراضي الأهالي، وهذا لأول مرة بموجب القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمتم بموجب القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 والذي إستحدث لجان تحقيق ميدانية من أجل التأكد من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية النّابعة الذين تسلّم لهم شهادات بذلك، وقد إتبع بذلك المشرع الجزائري نفس الإجراءات بمناسبة عملية إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثّورة الزراعيّة بموجب المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 يتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي أنشأ لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كلّ مجلس شعبي بلدي موسع. بعد الإنتهاء من عمليات التحقيق وإنعدام المعارضة خلال الأجل القانونيّة المقررة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير " شهادات الملكية العقارية" التي تسلّم إلى الملاك المعترف لهم بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدّة للزراعة يشار فيها إلى نوع، موقع، مساحة، وحدود الأرض كما كانت مستخلصة أثناء التحقيق وفي حالة الشّيوخ.

كما تذكر في " شهادات الملكية العقارية" أسماء سائر الورثة والشركاء في الملك والحصة التي تعود لكل واحد منهم، كما يشار فيها أيضا إلى التكاليف والإرتفاقات التي تكون قد ظهرت أثناء عمليات التحري، ونصّت المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 على إستبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد أحداث المسح العام للأراضي للبلاد، وذلك لأنّ عملية المسح العقاري كان مزعم البدء فيها بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 الذي يتعلّق بالثّورة الزراعيّة.

كما إستعمل المشرع الجزائري هذه التّقنية بمقتضى القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 الذي يتعلّق بحيازة الملكية الفلاحية، إذ حدّدت المواد من 08 إلى 17 من المرسوم التّفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدّد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المذكور أعلاه الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المترشّح للإستصلاح وكذا من طرف المجموعات المحليّة المكلفة بدراسة الملفّ، وألّزمت بذلك أحكام هذا المرسوم التّطبيقي أيّة جهة معنيّة تعترض أو ترفض المشروع أن تسبّب موقفها.

كما فرضت المادة 16 منه على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ قرار الوالي إلى المعنيين به، وإعتبرت عدم صدور القرار بعد مضيّ 03 أشهر من إيداع المترشّح لملفه بأنّه قبول ضمني على مشروع الإستصلاح، وألّزمت رئيس البلدية بأنّ يسلم للمعني " شهادة الملكية العقارية".

أنظر في كلّ هذا:

حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، على ضوء آخر التّعدّلات وأحدث الأحكام، ط 10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 56-57.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

بناءً على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو ما أكدته نص المادة 46 فقرة 1 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

ثانياً - الطّبيعة القانونية للدفتر العقاري:

من خلاصة التعاريف التي سبق ذكرها سالفا تبين لنا أنّ الدفتر العقاري يشكّل دليلاً قوياً لإثبات الملكية العقارية الخاصة والعامة، وهو بذلك بطبيعة تميّزه عن باقي العقود والسندات المشابهة له، وذلك لإعتباره وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري وهو الموظف الذي أوكلت إليه مهمة مسك السجل العقاري، والقول بأنّ الدفتر العقاري وثيقة إدارية يحيل إلى التطرّق لمسألة الطّبيعة القانونية لهذا الدفتر والجدل الفقهي الذي ثار بشأن هذه المسألة، والتي إنقسم الفقه بخصوصها على رأيين: الأول يتبنّى فكرة القرار الإداري، بينما يتبنّى الرّأي الآخر فكرة السند الإداري، وهو ما سيتمّ توضيحه على النحو التّالي:

1 - الدفتر العقاري قرار إداري:

هذا الرّأي يعتبر أنّ الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنّه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدّد قانوناً، وأنّه صادر عن هيئة إدارية عمومية المتمثلة في المحافظة العقارية وإبرادتها المنفردة، كما أنّ هذا الدفتر تترتب عليه آثار قانونية، وبالتالي فهو قرار إداري⁽¹⁾.

2 - الدفتر العقاري سند إداري:

هذا الاتجاه يرى بأنّ الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، و بالتّالي فهو ليس بالعمل الإداري الإنفرادي ولا يحدث أثراً قانونياً، إنّما دوره كاشفاً للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العقاري العيني⁽²⁾.

¹ - فودة رأفت، عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 17.

² - كنانة محمد، "النّظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 5/2007، جامعة حمّة لخضر، الوادي، ص 93.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

إلا أن هذا الرأي المقدّم يتعارض مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي يقرّ بأحقّية الشخص الذي يتمتّع بحيازة قانونية بأن يحصل على دفتر عقاري، وهذا ما كرّسته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، " حالة العقارات التي يطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة"⁽¹⁾، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية، وبالتالي فإنّ الرأي الثاني ليس دائما صائبا في إعتباره أن الدفتر العقاري هو كاشفا للمراكز القانونية، بل قد يكون منشئا لها، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة قرار إداري وليس سند إداري.

الفرع الثاني:

بيانات وأنواع الدفتر العقاري

باعتبار أنّ الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، تدخّل المشرع الجزائري في ذلك وحصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده، والتي تدرج ضمن الأحكام التي تحكم كفيّة إعداده شكلا وموضوعا (أولا)، كما فرق المشرع الجزائري بين أنواع متعدّدة من الدفاتر العقارية على حسب وظيفتها وشروط إصدارها (ثانيا).

أولا- بيانات الدفتر العقاري:

باعتبار أنّ الدفتر العقاري هو سند رسمي فقد رعى المشرع الجزائري مسألة ضبطه وتحديدده وذلك من خلال سنّه لقواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها وإتباعها أثناء إعداده، وإستنادا لنصّ المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، وبعد الإطّلاع على نموذج الدفتر العقاري نجده يتضمّن على البيانات التّالية:

¹ - مذكرة رقم 004618، مؤرخة في 4 سبتمبر 2004، متعلّقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، " حالة العقارات التي يطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة"، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.

² - تنصّ المادة 2/45، 3، 4، 5، و6 من مرسوم رقم 63-76 على: "... فهو معدّ أو مؤشّر عليه بكفيّة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخطّ والجداول مرقّمة وموقّعة. وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشّخصية بأحرف صغيرة.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

1 - ديباجة أو واجهة الدفتر العقاري:

- تمثل الديباجة الصفحة الأولى للدفتر العقاري وتتضمن على ما يلي:
- إسم المحافظة العقارية التي تم إستخراج الدفتر العقاري منها وتم التسليم فيها، والولاية التي تتبعها.
- الرقم التسلسلي للدفتر العقاري.
- البلدية الواقعة في إختصاصها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، الرقم إن وجد، ورقم القسم.
- رقم مجموعة الملكية، وسعة المسح.
- رقم القطعة الإجمالي عند الإقتضاء.

أما الصفحات المتبقية فتشغلها 6 جداول تتعلق بما يلي:

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

3 - الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يلي:

أ - القسم الأول: خاص بالإجراءات المنشئة للملكية إذ 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، والتربية).

ب - القسم الثاني: خاص بتعيين المالك، إذ تحدّد فيه الهوية الكاملة للمالك، والحالة الشخصية له، إذ تصدر هذا القسم بيانات هوية المالك الأصلي المرقّم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي بعد ذلك باقي التأشيرات الأخرى الخاصة بهوية المالكين

= ويمنع التّحشير والكشط، الأغلاط أو السّهو تصحّح عن طريق الإحالات.
وإنّ الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقّمة ومسجّلة بعد التّأشير الذي يعنيها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطرّ خطّ بالحبر بعد كلّ إجراء، ويوضّح المحافظ تاريخ التسليم والنصّ الذي بمقتضاه تمّ هذا التسليم.
ويشهد بصحّة كلّ إشارة أو تأشير عن طريق توقيعيه ووضع خاتم المحافظة .

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

الجدد في حالة ما إذا إنتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

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

5 - الجدول الرابع: يحتوي هذا الجدول على التجزئات والأعباء، وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم، والرّقم)، والتّغييرات والتّشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا.

6 - الجدول الخامس: هذا الجدول خاص بالإمتيازات والرّهون وينقسم إلى قسم خاص بالتّسجيلات مع ذكر مراجع إشهارها (التاريخ، الحجم، والرّقم)، وقسم آخر خاص بالتّغييرات أو التّشطيبات للحقوق المشهورة.

7 - الجدول السادس: يحتوي هذا الجدول على تأشيرة التّصديق المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم رقم 63-76، فيذكر فيه تاريخ تسليم الدفتر العقاري للمعني، والمقرّ الخاص بالمحافظة العقارية، ثمّ يشهد فيه المحافظ العقاري بأنّ الدفتر العقاري المسلّم للمعني مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية، ثمّ يمضيه ويضع إسمه ولقبه وخاتم المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

فمن خلال ذلك يصادق المحافظ العقاري المختصّ إقليميا وتحت مسؤوليته على أمرين رئيسيين:

- الأمر الأول: هو التّصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر.
- الأمر الثاني: يصادق على تطابق التّأشيرتان المبيّنتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتمّ التّصديق عن طريق وضع الخاتم الرّسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ العقاري⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّه لكي تكون البيانات المذكورة آنفا صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لابدّ من نقل كلّ التّأشيرات التي تمّت على البطاقة العقارية

¹ - بواشري بلقاسم، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدّراسات القانونية المقارينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 3 / 2016، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص 74.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

وذلك على الدفتر المقدّم، أو الدفتر الجديد، علماً بأنّ هذا الأخير لا يعتبر تامّاً إلّا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصّص.

ثانياً - أنواع الدفاتر العقارية:

من خلال تفحص أحكام المرسوم رقم 76-63 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري نستنتج بأنّ الدفتر العقاري ليس نوعاً واحداً، بل هو عدّة أنواع إذ يمكن تقسيمها إلى دفاتر عقارية تبعا لحالة العقار إذا كان ملكاً خاصاً مفرزاً أو مملوكاً على الشيوع أي حسب محتوى الدفتر، كما يمكن تقسيمها إلى دفاتر عقارية تبعا لظروف إعداد الدفتر أو تسليمه، وهو ما سنفصّل فيه كما يلي:

1 - أنواع الدفاتر العقارية تبعا لحالة العقار:

تقسّم الدفاتر العقارية بالنظر إلى حالة العقار إلى دفتر عقاري لملكية مفرزة، ودفتر عقاري لملكية شائعة، وهذا كالتّالي:

أ- الدفتر العقاري لملكية مفرزة:

هذا الدفتر يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي تكون ملكيته مفرزة والتي يكون فيها المالك فرداً، وتكون ملكيته محدّدة المعالم، وواضحة الحدود، ومساحتها محقّقة، سواء كان شخص طبيعى أو معنوي⁽¹⁾، وفي حالة هذا الأخير يسلم الدفتر العقاري لممثّله القانوني. إذ تنصّ في هذا الصّدّد المادة 1/46 من المرسوم رقم 76-63 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقّه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

في سبيل ذلك يسلم الدفتر العقاري للمالك الأصلي الذي إنتقلت إليه الملكية العقارية بأيّ طريقة من طرق إنتقال الملكية، كما جاء في المادة 46 فقرة 2 من المرسوم رقم 76-63 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري والتي تنصّ على ما يلي: " وكلّ نقل لحقّ الملكية، عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدّي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

¹ - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2009، ص 16.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

ب - الدفتر العقاري لملكية شائعة:

الدفتر العقاري الذي يصدر على الملكية الشائعة هو ذلك الدفتر الذي يكون فيه ملك لعدّة أشخاص على الشيوع⁽¹⁾، أي الدفتر الذي تظهر بياناته لأكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، يتعيّن في هذه الحالة إيجاد وكيل عن مجموع المالكين لكي يسلم له الدفتر، ويلتزم بالمحافظة عليه وتحت مسؤوليته، وإن لم يوجد وكيل فإنّ الدفتر يودع لدى المحافظة العقارية، ولا يمكن إعداد دفتر لكلّ شريك في الشيوع، وهو ما أكّده المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

أمّا في حالة ما إذا كانت الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحليّة والخواص، فإنّ الدفتر العقاري المنشأ لا يصدر بشأنه قرار بالتسليم، بل يبقى محفوظاً على مستوى إدارة الحفظ العقاري، كما أنّه وعند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها لذلك فإنّ هذا الدفتر يتلف وينشأ بدلاً عنه دفاتر عقارية أخرى بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التّجزئة⁽³⁾.

2 - أنواع الدفاتر العقارية تبعاً لكيفيّة وأسباب إعدادها:

تنقسم هذه الدفاتر إلى الدفتر النّسخة، والدفتر العقاري تصوير البطاقات، وهو ما سيتمّ توضيحه على النّحو التّالي:

أ - الدفتر العقاري النّسخة:

بعد أن ينتهي المحافظ العقاري من إعداد الدفتر العقاري، فإنّه يسلمه لمالك العقار، وهذا الدفتر يعتبر النّسخة الأصليّة، ولا توجد لديه نسخة أخرى، أو صورة طبق الأصل، ويقوم المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً بضبط هذا الدفتر عند كلّ إجراء لأيّ تصرّف يرد على

¹ - الملكية الشائعة حسب الأستاذ " السّنهوري " هي تلك الملكية التي تقع على مال معيّن بذاته، يملكه أكثر من شخص واحد، وحقّ الشّريك فيها يقع على حصّة شائعة في هذا المال. أنظر في هذا الصّدّد: السّنهوري عبد الزّزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التّراث العربي، لبنان، 1970، ص17.

² - تنصّ المادة 47 من مرسوم رقم 63-76 على: " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشّباع، يعدّ دفترًا واحدًا ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عيّنوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".

³ - بومجان حنان، مرجع سابق، ص17.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

العقار، ولا يقبل إجراء شهر لأي حق أو عقد رسمي متعلق بذات العقار إلا بتقديم الدفتر العقاري الخاص بهذا العقار، لأنه يسجل فيه كل شيء، إلا أنه قد يضيع هذا الدفتر أو يتعرض للتلف بسبب المالك، أو الغير، أو لأي سبب آخر، فهنا يسلم المحافظ العقاري دفترًا آخر للمالك ويسمى بالدفتر العقاري النسخة، وذلك بناء على طلب مسبق مكتوب من المالك مرفقًا بالوثائق التي تثبت ضياع أو تلف الدفتر الأصلي وكذا لإثبات الهوية، ويعتبر الدفتر النسخة نسخة بديلة للدفتر الأول، ويؤشر المحافظ العقاري في البطاقة العقارية بأنه تم الحصول على الدفتر النسخة⁽¹⁾.

ب - الدفتر العقاري تصوير البطاقات:

نصّ المشرع الجزائري في المادة 54 من المرسوم رقم 63-76⁽²⁾، على هذا النوع من الدفاتر العقارية، والذي هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة منها، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي بإحتوائه نفس البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، إلا أن الدفتر العقاري تنسخ أو تكتب فيه البيانات الموجودة بالبطاقة، أمّا الدفتر الآخر فهو عبارة عن تصوير للبطاقات العقارية (Photocopie)، إلا أن المشرع ربط وجود إعداد هذا الدفتر بصدور قرار من وزير المالية على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، الذي حدّد شكل الدفتر العقاري العادي.

بتفحص نصّ المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد بأنّ المشرع الجزائري إستعمل لفظ " يمكن " أي أنّ هذا النوع من الدفاتر العقارية الذي يعدّ عن طريق تصوير البطاقات العقارية يمكن أن يقرّر بموجب قرار من وزير المالية، وهذا القرار هو الذي يحدّد كليات الإستنساخ المسموحة بها، ويضع الشّروط التي بموجبها ستكتب التّأشيرات، إلا أنّه في الواقع هذا القرار لم يصدر بعد، ولم يحدّد بعد الحالات التي يعدّ ويصدر فيها هذا الدفتر، كما أنّ المشرع بإستعماله للفظ " يمكن " فإنّه ليس

¹ - أنظر نصّ المادة 52 من مرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² - تنصّ المادة 54 من ذات المرسوم رقم 63-76 على: " إنّ إعداد الدفتر عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرّر بموجب قرار من وزير المالية، وعند الإقتضاء أنّ هذا القرار الذي سيحدّد كليات الإستنساخ المسموح به، يوضّح الشّروط التي بموجبها ستكتب التّأشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و53 من الدفتر " .

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

متأكدًا من كون هناك دفتر عقاري تصوير البطاقات أساسًا، فكان من الأجدر بالمشروع أن يوكل هذه المهمة للمحافظ العقاري لأنه الأقرب للواقع، ويمكنه من تحديد الحالات التي يعدّ فيها هذا النوع من الدفاتر العقارية⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

حجية الدفتر العقاري كدليل إثبات للملكية العقارية

إن عملية الشهر العقاري للوثائق النابذة عن عملية المسح العام للأراضي، ينتج عنها دفتر عقاري الذي يعتبر وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية، وكذلك مطهر للتصرفات من جميع العيوب، الأمر الذي يؤدي لإستقرار الملكية العقارية، من أجل ذلك أولى المشروع الجزائي للدفتر العقاري أهمية كبيرة في نظام الشهر العيني، فهو من أهمّ السندات الإدارية التي تسلمها الإدارة للمالك من أجل تمكينه من إثبات الحقوق العينية الواردة على العقار، من أجل ذلك يستلزم الأمر التفكير حول مسألة القوة الثبوتية للدفتر العقاري (الفرع الأول)، زد على ذلك وحفاظًا على حقوق الغير ذوي المصلحة من الضياع عن جزاء إستخراج الدفتر العقاري يستلزم الأمر كذلك التعرّض إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

القوة الثبوتية للدفتر العقاري

القاعدة أنّ عملية المسح العام للأراضي التي أقرتها الدولة تطهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كلّ الحقوق والأعباء التي تنقله، وهذا ما يعود بالفائدة على الدولة فيما يتعلّق بالتّحصيل الجبائي والضريبي على العقارات التي تخضع للمسح العقاري. في هذا الصّدّد نجد بأنّ المشروع قد أقرّ جملة من الإجراءات الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري (أولاً)، وهذا كإجراء يفيد المصادقة على تسليم الدفتر العقاري كحجية لإثبات الملكية العقارية (ثانياً).

¹ - سعودي سعيد، " الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، عدد 1/ 2019، جامعة حمّة لخضر، الوادي، ص 365. أنظر كذلك: شعبان هند، " الإجراءات التّقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدّراسات الحقوقية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 8/ 2017، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، ص 293.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أولاً- الإجراءات الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري:

يعتبر العقار مورداً جبائياً هاماً يعتمد عليه في دعم الخزينة العامة للدولة بهدف تفعيل التّحصيل الضريبي وإنعاش المخزون المالي، وتوزّع المعاملات الضريبية العقارية للدولة كقاعدة عامة حسب النسب التالية:

- 60 بالمائة إلى ميزانية الدولة.

- 20 بالمائة إلى ميزانية البلدية.

- 20 بالمائة إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁾.

لقد أقرّ المشرع الجزائري الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2003⁽²⁾، وفَرّق بين ثلاث أنواع من العقارات، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1 - بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية:

- إذا كانت الحصّة تقلّ عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر ب 1000 دج.

- إذا كانت الحصّة تقلّ عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1500 دج.

- إذا كانت الحصّة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر ب 2000 دج.

2 - بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية:

- إذا كانت المساحة تقلّ عن 1000 متر مربع فإنّ الرّسم المطبّق يقدر ب 1000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية، وب 2000 دج إذا كانت الأرض مبنية.

- إذا كانت المساحة غير مبنية وتزيد عن 1000 متر مربع وتقلّ عن 3000 متر مربع فإنّه يدفع رسم قدره 1500 دج، وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.

¹ - رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 287.

² - قانون رقم 03-22، يتضمّن قانون المالية لسنة 2004، مرجع سابق.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

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

3 - بالنسبة للعقارات الفلاحية:

- إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 1000 دج.
- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات وتقل عن عشر هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج.

- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشر هكتارات يدفع رسم قدره 3000 دج⁽¹⁾.
تجدر الإشارة إلى أن جميع الرسوم العقارية المشار إليها أعلاه لا تطبق إلا إذا تعلّق الأمر بعقارات تابعة للدولة، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والموضوعة تحت وصايتها، وهو ما أكّده المادة 353 فقرة 5 من قانون رقم 03-22 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2004.

كما يستنتج بأن هذه الرسوم المفروضة وفقا لقانون المالية المذكور أعلاه معقولة لدرجة كبيرة، مقارنة بالأهمية والحجية التي يحتويها الدفتر العقاري المسلم للمالك الأصلي الذي يصبح عقاره ذو قيمة مادية عالية مقارنة بما كان عليه سابقا⁽²⁾.

ثانيا - تسليم الدفتر العقاري كحجية لإثبات الملكية العقارية:

القاعدة هي أن عملية المسح العام للأراضي تطهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كلّ الحقوق والأعباء التي تنقله، وعلى أساس ذلك يتم تحرير الدفتر العقاري إذ لا يمكن لأي شخص أن يدّعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدّعي أي حق عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد إحداث عملية المسح العقاري، وهذا لأن الغرض من المسح وتأسيس السجل العقاري هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات، وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وتطهيرها بشكل مطلق ونهائي، وبهذا المفهوم فإن هذا السند أي الدفتر العقاري

¹ - مزاحي ريم، مرجع سابق، ص 140.

² - رحامية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 289.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية يستمدّ روحه أساسا من وثائق المسح فيشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر العقاري⁽¹⁾.

بالرجوع إلى أحكام المادة 16 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يلاحظ بأنّ المشرع الجزائري قد قلّل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيّدة بالدفتر العقاري، ذلك أنّه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقرّرة في نظام الشهر العيني، لما خول للأشخاص إمكانية إعادة النّظر في الحقوق الثّابتة فيه عن طريق القضاء بعد التّرقيم النهائي، فبالنّسبة فهو خفّف من القوة الثبوتية للدفتر العقاري وجعلها نسبية⁽²⁾.

طبقا لنصّ المادة 16 من المرسوم رقم 63-76⁽³⁾، يفهم بأنّ المشرع منح للمتضرّرين وأصحاب الحقوق إمكانية الطّعن في التّرقيم العقاري النهائي الذي ينجّر عنه الدفتر العقاري، وهو ما ذهبت أيضا المحكمة العليا إلى تأكيده⁽⁴⁾، ممّا يفهم معه أنّ القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية يمكن الطّعن فيها قضائيا في كلّ الحالات.

من خلال إستقراء نصّي المادتين 33 من المرسوم رقم 32-73 الذي يتعلّق بإثبات حقّ الملكية الخاصّة، ونصّ المادة 19 من الأمر رقم 74-75 الذي يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نستنتج بأنّ المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة.

فحسب ما فعل المشرع الجزائري عند إقراره أحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة على أساس أنّ الدفتر العقاري يعدّ الوضعية القانونية الحالة للعقارات، ولا يسلم إلّا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني، يقوم به محقّق يتولّى مهمّة

¹ - ربحي أحمد، " حجّية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 3، عدد 2/ 2018، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 313.

² - وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2012، ص 62.

³ - تنصّ المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي:

" لا يمكن إعادة النّظر في الحقوق النّاتجة عن التّرقيم النهائي الذي تمّ بموجب أحكام المواد 12، 13، 14، من هذا الفصل إلّا عن طريق القضاء".

⁴ - راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 108200، مؤرّخ في 16 مارس 1994، صادر عن الغرفة المدنية، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، العدد 2، 1995، ص 80.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

التحرّي والإستقصاء على صحّة البيانات المتعلقة بالعقارات محلّ المسح، وتحديدّها بكيفيّة نافية للجهالة بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، وبعد قيام المحافظ بترقيم العقارات ترقيما نهائيا أو مؤقتا وصيرورة التّرقيم المؤقت نهائيا⁽¹⁾.

هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوّة الثبوتية والحجّية المطلقة للدفتر العقاري مبرّرين رأيهم بأنّ الجهود والتكاليف التي تتكبّدها الدولة أثناء عملية المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثّل في الدفتر العقاري المكتسب للقوّة الثبوتية المطلقة، ولذلك فإذا ما أصيب شخص بضرر ما نتيجة الأثر التّطهيري للشهر العيني جاز له حقّ اللّجوء إلى القضاء المختصّ للمطالبة بالتّعويض عن الضّرر اللاحق به دون أن يكون له الحقّ في إلتماس أيّ تعديل بشأن الحقوق المقيّدة في الدفتر العقاري⁽²⁾.

يعتبر الدفتر العقاري من أهمّ الآثار القانونية المترتّبة عن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ يسلم مباشرة بعد إنتهاء العملية إلى من تقرّر له حقّ الملكية، ويكون مطابقا للنموذج المحدّد بموجب القرار المؤرّخ في 27 ماي 1976 الصادر عن وزير المالية يتضمّن نموذج الدفتر العقاري⁽³⁾، وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كلّ عقار تمّ مسحه، تدوّن فيه كافّة بياناته بصفة نافية للجهالة، عن طريق تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

يتضمّن الدفتر العقاري كافّة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي فهو يشكّل سندا وحيدا لإثبات الملكية العقارية من النّاحية القانونية، وهو ما يستشفّ من نصّ المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾.

¹ - حمادوش أنيسة، " حول الطّبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 50 / 2018، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 442.

² - جبار جميلة، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية مخصّصة لنشر البحوث القانونية والشرعية والمقارنة، عدد 27 / 2015، المغرب، ص 24.

³ - أنظر الملحق رقم 30 المتضمّن: نموذج الدفتر العقاري.

⁴ - تنصّ المادة 19 من أمر رقم 74-75 على ما يلي: " تسجّل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكّل سند ملكية ".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

من ظاهر النصوص القانونية ومن الناحية المبدئية يستشف بأنه: بعد إتمام عملية المسح العام يكون للدفتر العقاري حجية مطلقة، ولكن بعض نصوص التشريع وكثيرا من مواقف القضاء فسح المجال للطعن في الدفتر العقاري، وهو ما يكسبه الحجية النسبية في إثبات ما يرد فيه من بيانات، وتكمن هذه النسبية في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي للعقارات، وكذلك إمكانية الاستناد على الحيابة القانونية.

يؤكد إقرار القضاء الجزائري بعدم حجية الدفتر العقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة وبالتالي حجيته النسبية في الإثبات، وهو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16 جويلية 2008، أين اعتبرت هذه الأخيرة أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيابة المؤدية للتقادم المكسب يعتبر أمرا سديدا رغم إستظهار الخصم للدفتر العقاري⁽¹⁾.

فيجب بذلك على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد من خلال الاجتهادات القضائية في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند⁽²⁾.

الفرع الثاني:

دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لم يجعل المشرع الجزائري في الدفتر العقاري سندا قطعيا على إثبات الملكية العقارية في ظلّ نظام الشهر العقاري العيني وهذا سواءا كانت الملكية العقارية عامّة تابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، أو ملكية خاصّة تابعة للخواص وأصحاب الحقوق العينية، بل مكّن من إثبات عكس ذلك، وأجاز الطعن في الحقّ المشهر ولو تحصّل المعني على الدفتر العقاري عن طريق المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري عن طريق القضاء. من خلال ذلك سنتطرق إلى الإختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري (أولا)، على أن يتمّ بعده تحديد آثار إلغاء الدفتر العقاري (ثانيا).

¹ - قرار رقم 423832 مؤرخ في 16 جويلية 2008، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ص 274.

² - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 94.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

أولاً- الإختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري:

باعتبار أنّه يترتب عن التّرقيم العقاري النهائي الكثير من النزاعات سواء منها المتعلقة بالتّرقيم النهائي أو ما خصّ منها بإلغاء الدفتر العقاري، فقد عالج المشرع هذه النّقطة المهمّة من خلال نصّ المادة 16 من المرسوم التّنفيذي 63-67 المشار إليه بأنّه تتمّ إعادة النّظر في التّرقيم الذي تمّ بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من نفس المرسوم من طرف القضاء وعليه وعملاً بهذا النصّ فإنّ إعادة النّظر في الدفتر العقاري لا تتمّ إدارياً، إنّما يعود الإختصاص فيها إلى الجهات القضائية⁽¹⁾.

إلّا أنّه قد طرح الإشكال في الواقع العملي حول الجهة القضائية المختصة بالنّظر في إلغاء الدفتر العقاري، فذهب البعض إلى القول بأنّ القضاء العادي أي " القسم العقاري " هو المختصّ وله ولاية النّظر في ذلك على أساس أنّ الطّعن ينصبّ على الحقوق العقارية التي يكرّسها الدفتر العقاري⁽²⁾.

إلّا أنّ الإجتهد القضائي الثّابت والمستقرّ لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخوّل الإختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أنّ الدفتر يشكّل قراراً إدارياً صادر عن المحافظ العقاري، ومن جهة أخرى إستقرّت المحكمة العليا على مبدأ مماثل لمبدأ مجلس الدولة، وهو إنعقاد الإختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع⁽³⁾.

بالرجوع إلى القانون رقم 08-09 الذي يتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد جاء بأحكام جديدة بالنّسبة لتوزيع الإختصاص بين هيكل القضاء الإداري، فنصّت المادة 800 منه على أنّ: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامّة في المنازعات الإدارية.

¹ - في هذا الصّدّد ترى الأستاذة محمدي زواوي فريدة بأنّه: ما دام يمكن الطّعن في الدفتر العقاري الذي يعتبر السّند الوحيد المثبت للملكية العقارية، فتساءلت بما يلي: هل المشرع بهذه الإمكانية حلّ مشكلة إثبات الملكية؟. فهي ترى حسب رأيها بأنّه مازال يدور في حلقة مفرغة. نقلاً عن: حشود نسيم، مرجع سابق، ص 59.

² - ضيف أحمد، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 6/ 2009، جامعة غرداية، ص ص 232-233.

³ - قرار رقم 392317، مؤرّخ في 14 مارس 2007، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2007، ص 441.

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

تختصّ بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

كما نصّت المادة 801 فقرة 1 من ذات القانون على:

" تختصّ المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية".

يفهم من هاتين المادتين بأنّ: الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري بإعتباره قراراً إدارياً أو سنداً إدارياً بصفة عامة يكون من إختصاص القضاء الإداري، وذلك تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي، أي بالنظر إلى موضوع الدّعى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري.

حسب نصّ المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 فإنّ دعاوى القضاء الرّامية إلى النّطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري بإعتباره وثيقة مشهورة لا بدّ من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرّفص شكلاً، وهو ما تضمنته المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

جاء القانون رقم 08-09 كما سبق القول بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الإختصاص بين هيكل القضاء الإداري إذ أرجع ولاية الفصل في كلّ الدّعاوى ذات الطّابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 800 منه، دون الإشارة في أيّة مادة من مواده إلى وجود ما

¹ - تنصّ المادة 519 من قانون رقم 08-09 على: " ترفع الدّعى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التّعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تمّ شهرها".

الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري

يسمى بالإختصاص الجهوي، إذ تمّ إلغاء الغرف الجهوية بموجب هذا القانون وكانت المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى تنصّ على ذلك.

ثانياً - آثار إلغاء الدفتر العقاري:

باعتبار أنّ الدفتر العقاري هو قرار إداري صادرا عن هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختصّ فإنّ هذا الإجراء له أثر موقف، ويتمّ تجسيد أيّ تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محلّ الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره وإعتباره كأنّه لم يكن⁽¹⁾، ولكون القرار الفاصل في ذلك له حجّة مطلقة، فإنّه يترتب مجموعة من الآثار في مواجهة الأطراف، وفي مواجهة الإدارة، وذلك كالآتي:

1 - آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوّة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن قرار إلغاءه زوال الأثر المطلق لحجّيته، ولا يمكن الإحتجاج به، ويتمّ إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاءه، وعلى إعتباره سند مثبت للملكية فإنّ بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.

2 - آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإنّ الإدارة ملزمة بالتّنفّيز لحيازته على الحجّة المطلقة للشّيء المقضي فيه، غير أنّ مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمّن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتمّ بمجرد تبليغها بالنّسخة التّنفّيزية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثّق، بل يجب إتّباع إجراءات الشهر العقاري المتعلّقة بإيداع السّنّات القضائية، وذلك لأنّ المحافظ العقاري يجب أن يتأكّد من هويّة الأطراف وهويّة العقار بالرجوع إلى البيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تثبيت القرار لكونه إجراء شكلي⁽²⁾.

¹ - مزّاحي ريم، مرجع سابق، ص 165.

² - وافي هناء، مرجع سابق، ص ص 84-85.

خاتمة

خاتمة:

إتضح لنا من خلال دراستنا لموضوع التحقيق العقاري بأنّ الفوضى التي سادت الوعاء العقاري في الجزائر والتي عرفت بطئ كبير لاسيما في إستكمال إجراء المسح العام للأراضي الذي أقرّه الأمر رقم 74-75، وهذا لإعتباره عملية فنيّة معقّدة تستغرق مدّة زمنية طويلة وتستلزم تكاليف مالية باهضة تثقل كاهل خزينة الدولة، إضافة إلى انخفاض مؤشّر الإستثمار بسبب قلّة الضّمانات البنكية وإنعدام سندات الملكية العقارية التي شكّلت الهاجس الأكبر لعزوف المؤسّسات المالية عن منح القروض للمستثمرين الوطنيين والأجانب، كلّ هذه العوامل هي التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى التّفكير في إيجاد ميكانيزمات وأدوات بديلة تسير بالتّزامن مع عملية المسح العام للأراضي.

تتمثّل هذه الأدوات البديلة في تكريس المشرع الجزائري للمرسوم رقم 83-352 المتضمّن سنّ إجراء إثبات التّقادم المكسب وإعداد عقد الشّهرة المتضمّن الإعراف بالملكية، لكن هذا المرسوم سرعان ما لوحظ بأنّه يمتاز بالسّطحية والهشاشة في طريقة إعداد عقوده. بعد ذلك أصدر المشرع القانون رقم 90-25 المتضمّن التّوجيه العقاري والذي إستحدث بدوره شهادة الحياة، لكن الإشكال الحقيقي الذي وجد على أرض الواقع هو أنّ هذه الشّهادة لا ترقى أبدا إلى درجة سند الملكية.

كلّ هذه الآليات التي وضعت كبديل لعملية المسح العقاري لم تقي بالغرض المرجو منها، وهو تحقيق إستقرار الملكية العقارية وتطهيرها بشكل نهائي.

من أجل ذلك سعى المشرع الجزائري في سبيل ذلك إلى إيجاد آلية فعّالة تضمن عدم الوقوع في نفس الأخطاء والعيوب التي خلفها عقد الشّهرة والآليات السّابقة لها تتماشى موازاة مع عملية مسح الأراضي العام.

إستحدثت المشرع من أجل ذلك آلية قانونية جديدة سعيا منه لتجسيد الهدف المرجو فيما يتعلّق بتطهير الوضعية العقارية وهي: معاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02، والمرسوم التّنفيذي له رقم 08-147 المتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية كوسيلة بديلة لآليات التّطهير العقاري الموضوعة سابقا.

يخول القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لكل شخص يمارس الحياة العقارية القانونية المستوفية لركنيها المادي والمعنوي والمستكملة لشروطها القانونية المتمثلة في كل من: الهدوء، الوضع، الإستمرار، والعلنية، واردة على عقار خاص بدون سند أو لديه سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961، وسواء مارس الحائز الحياة بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، بصفة فردية أو جماعية الإستفادة من أحكام هذا القانون بعد إستيفائه لمدة التّقادّم المكسب الطّويل أو القصير المقررة قانونا.

من أجل إضفاء أكثر جدية على عملية التحقيق العقاري، أوكل المشرع الجزائري مهمة إشراف وإدارة إجراء التحقيق العقاري إلى هيئة عمومية إدارية تتمثل في مديرية الحفظ العقاري الولائية، وذلك لغرض تقريب الإدارة من المواطن والخروج من دائرة المركزية الإدارية إلى اللامركزية الإدارية، مع تجسيد هدف بسط رقابة الدولة على إعداد وتسليم سندات الملكية العقارية للمواطنين الحائزين عن طريق إجراء تأسيس معaine حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

غير أنّه ما يمكن إستنتاجه من النّاحية العملية والتّطبيقية هو أنّه لا يمكن لمديرية الحفظ العقاري الولائية لوحدها أن تستوعب كلّ هذا الكمّ الهائل من ملفّات طلبات التحقيق العقاري التي يقدّمها المواطنون، زيادة إلى ذلك نجد مشكل نقص الإمكانيات المادية منها والبشرية، وهو الأمر الذي جعل أغلب الملفّات المودعة تتكدّس على مستوى المديرية دون تجسيد ولا تنفيذ.

تتمّ عملية التحقيق العقاري تحت إشراف وسلطة مدير الحفظ العقاري الولائي، فهو الذي يعتبر العمود الفقري لها، فوسّع بذلك المشرع من صلاحياته وجعله المسؤول عن إعداد المقرّر الذي يفيد التّقييم العقاري أو مقرّر رفض التّقييم حسب الحالة، كما أنّه يعدّ هو المسؤول الوحيد عن تسليم سند الملكية لصاحب الطّلب، في نفس الوقت نلاحظ بأنّ المشرع الجزائري قد ضيّق من صلاحيات المحافظ العقاري المختصّ إقليميا، إذ ما عليه إلّا القيام بتنفيذ مقرّر التّقييم العقاري الذي يعدّه مدير الحفظ العقاري الولائي لا غير.

تحقيقاً للنّجاعة والدّقة في عملية المعاينة العقارية أسند المشرع مهمّة التحقيق إلى أشخاص ذوو كفاءة وخبرة في المجال العقاري، وتتمثّل هذه الأشخاص في كلّ من المحقّق العقاري الذي يتولّى تشخيص العقار محلّ التحقيق، إضافة إلى تحديد هوية صاحب الطّلب، والمهندس الخبير العقاري الذي يتولّى مهمّة وضع معالم الحدود، وإعداد المخطّط الطّبوغرافي الذي يوضّح ويظهر العقار على حقيقته الميدانية.

بعد تلقّي ودراسة مدير الحفظ العقاري للطّلب الملتمس فيه إجراء تحقيق عقاري جماعي أو فردي والمرفق بالوثائق اللّازمة، يصدر بناءً على ذلك مقررًا بفتح التحقيق العقاري الذي يعيّن فيه العون المحقّق والذي يقوم بالمعاينة الميدانية للعقار والتأكّد من وقائع الحياة العقارية الممارسة من طرف الحائز صاحب الطّلب، ونتيجة لذلك ونظراً لكون المحقّق العقاري هو المسؤول الرّئيسي عن القيام بعملية التحريّ الميداني، يشترط المشرع أن تتوفّر فيه بعض الكفاءات المتعلّقة بالطّابع القانوني والتّقني لتنفيذ العملية. يقوم المحقّق العقاري بعد التحريّ بتدوين نتائج التحقيق في محضر مؤقّت الذي يجب أن ينشره لكي يتمكّن ذوي الحقوق والجمهور من الاعتراض عليه، على أن يقوم بعد ذلك بتحرير محضر نهائي يدوّن فيه نتائج التحقيق والذي يسلمه بدوره إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقاً بجميع الوثائق المستعان بها.

يقوم مدير الحفظ العقاري حسب الحالة، إمّا بإصدار مقرر برفض التّرقية أو مقرر التّرقية العقاري، فيرسل هذا الأخير إلى المحافظ العقاري المختصّ إقليمياً، قصد شهره في البطاقة العقارية، وتحرير سند الملكية الذي يتعيّن عليه أن يخضعه لإجراءات التّسجيل والشهر العقاريين، ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي قصد مباشرة إجراءات تسليمه للمعني.

إنّ سند الملكية المعدّ في إطار إجراء التحقيق العقاري لا يرقى إلى الحجّية التي يتمتّع بها الدفتر العقاري الذي يصدر عن عملية المسح العام للأراضي، وذلك لقصور آجال المعارضة فيه والتي تقدّر بشهر، وهو الأمر الذي قد يحرم الملاك الحقيقيين وأصحاب الحقوق العينية العقارية من إثارة حقّهم على العقار محلّ التحقيق والمعاينة.

زد على ذلك فإنّ نقص الكفاءة والإختصاص في بعض المسائل للمحقّق العقاري لا تساعد في تنفيذ عملية التحقيق، فنجدّه مثلاً ملزم ببرمجة جلسة الصّح في حالة وجود معارضة وهو ليس برجل قانوني، إضافة إلى قيامه بتعيين حدود العقار وهو ليس بالخبير في المجال، كلّها عوامل تعود بالسّلبية وتتنقص من الحجّة المطلقة والدّقة اللّازمة على سند الملكية الذي ينتج وفقاً لإجراء التحقيق العقاري.

من أجل ذلك أعطى القانون رقم 07-02، الحقّ لكلّ متضرّر من سند الملكية الممنوح في إطار إجراء التحقيق العقاري إمكانية الطّعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة، بل وحتى في حالة منح سند ملكية بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزوّرة، فإنّ لمدير الحفظ العقاري الولائي الحقّ في تحريك دعوى عمومية للمطالبة بإلغاء سند الملكية.

إلا أنّ هذا يبقى غير كاف في ظلّ شساعة الأملاك العقارية الخاصّة في الجزائر، بالإضافة إلى نقص الوسائل اللّازمة للتحقيق والعمل، وعليه وقصد إنجاح التحقيق العقاري ينبغي على الدولة تسخير إطار بشري ومؤسّساتي كفيل بعملية التطهير العقاري، مع الإستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية من مصالح ووكالات المسح الأجنبيّة.

تتّضح الأهميّة التي يضيفها إجراء التحقيق العقاري على تأسيس السجل العقاري، في أنّه عند الإعلان عن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي مستقبلاً فإنّ كلّ العقارات التي شملها هذا الإجراء والتي رُقمت ترقّياً تسلسلياً لا تخضع مرّة ثانية لعملية التحقيق والمعايينة الميدانية، وهو ما يؤدّي إلى تجسيد نظام الشهر العيني الذي من شأنه تنظيم الأملاك والملكيّات العقارية والحدّ من المشكلة العقارية السائدة في الوقت الرّاهن.

لكن بالرّغم من كلّ هذه الإجراءات المسطّرة من خلال إجراء التحقيق العقاري، فإنّه لا يمكن الوصول إلى تطهير شامل للملكيّات العقارية بالإعتماد على هذه الآلية لوحدها فحسب، طالما أنّها تتمّ بصفة إختيارية بناء على طلب من المعني في حيّز الأملاك العقارية الخاصّة، دون التّكثير في إستحداث آليات أخرى تتفادى النّتائج السّلبية التي شهدتها تطوّر التشريع العقاري في الجزائر، وبالأخصّ تلك النّقائص

والعيوب التي إعتزست آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة التي تم إقرارها على الأراضي غير الممسوحة، ولذلك وقصد معالجة هذه الثغرات والنقائص أقترح مايلي:

1. ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، لإمكانية مواجهة كل المبادلات والتصرفات العقارية من جهة وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى.

2. وضع عملية مسح الأراضي العام من أولوية مشاريع الدولة بإعتبارها أداة إستراتيجية للتنظيم العقاري في المستقبل، وذلك عن طريق تخصيص ميزانية معتبرة في برامج الحكومة من أجل تفعيل عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تتطلب إمكانيات مادية ضخمة.

3. تكوين وتأهيل وتأطير الموارد البشرية المختصة في المجال العقاري من أجل إنجاز عملية المسح التي تتماشى بالموازاة مع آلية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ويتجسد ذلك من خلال تخصيص تكوين مستمر بالوطن وكذا في الدول الأجنبية، والذي يمكن بواسطته إعطاء الإطارات الوطنية أحسن تكوين في مجال المسح بإعتبار أن هذا الأخير يعدّ عملية تقنية وفنية تتطلب أحدث التكنولوجيات للوصول إلى السرعة والإتقان في عمليات الإنجاز والتنفيد.

4. إعادة النظر في مسألة العون المكلف بإنجاز التحقيق العقاري لأنها تؤثر على فعالية ومصادقية الإجراء، فيجب أن يكون المكلف بالتحقيق مثلا لجنة تتمثل في كل من: محقق عقاري، قاضي مختص ومتفرغ خصيصا لهذا العمل لا غير من أجل تفادي الوقوع في فرضية كثرة إنشغالات القضاة وهذا ما سيعرقل حتما سير العملية، بالإضافة إلى مهندس خبير عقاري يتولى مهمة المخططات الطبوغرافية.

5. ضرورة تدارك المشرع الجزائري لبعض الثغرات القانونية في القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لاسيما تعديله لنص المادة 17 منه أو إدراج مادة أخرى

جديدة تسمح لأصحاب المصلحة وذوي الحقوق بالطعن في الترقيم النهائي وهذا حماية لحقوق الأفراد، لأنّ نتائج التحقيق ليست دقيقة وبالتالي يمكن أن تتسبب في حدوث أضرار.

6. تعديل المادة 18 من ذات القانون للسماح من كلّ متضرّر من الترقيم العقاري من قيد شكوى ضدّ من تحصّل على سند الملكية في إطار التحقيق العقاري.

7. وضع قواعد قانونية صارمة تفيد تحذير وردع الإدارات العمومية التي يتمّ إستشارتها وطلب الإستئناس منها على وضعية الأملاك العقارية المزعم التحقيق عليها، بشأن تقاعسها عن الردّ فيما يخصّ الإرساليات الخاصة بالعقارات محلّ التحقيق العقاري.

8. إدراج مادة قانونية تضيف الصيغة الإلزامية لهذا القانون حتّى يحقّق الأهداف التي جاء من أجلها.

9. ضرورة توضيح العلاقة التي تربط إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي بموجب نصوص قانونية واضحة تبيّن كيفية الإستفادة من نتائج إجراء التحقيق العقاري من طرف أعوان المسح العقاري مستقبلا.

10. تفعيل دور القطاع الخاص في المشاركة في عملية المسح والتحقيق العقاريين فمن أجل ذلك تقتضي عملية تفعيل القانون الجديد رقم 07-02 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إعطاء دور أكبر للخواص من أجل الإضطلاع على سير هذا الإجراء وذلك بالإعتماد على عمليات المسح المباشر من طرف الخواص على نفقة طالب التحقيق العقاري.

11. التّعاقد مع المؤسّسات الأجنبية المختصّة في المسح العقاري بموجب إتفاقيات ثنائية، وذلك نظرا للصعوبات التّقنية التي واجهت المكلفين المحليين بعملية المسح العام للأراضي ميدانيا، فإنّه لا بدّ من الإستعانة بالخبرات الأجنبية المختصّة بالدول

خاصة تلك التي إستكملت عملية المسح، وذلك بإعداد دفاتر شروط تعني الجانب التقني للعملية، وهذه الصيغة من المفروض أن تعتمد عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مستقبلا خاصة في المناطق الآهلة بالسكان والمناطق الصحراوية. في الأخير ما يمكن قوله من خلال دراستنا هذه هو أنّ: إجراء تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يعدّ أحدث آلية لتسريع وتنفيذ عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، بالإضافة إلى كونه يلعب دور مهم في إثبات الملكية العقارية وحمايتها، كما أنّه يلعب دور أساسي في التنمية الإقتصادية من خلال إستقرار المعاملات العقارية. غير أنّ التحقيق العقاري ورغم مساهمته وسعيه إلى إنشاء سندات ملكية عقارية، إلّا أنّه لا يسعى إلى تأسيس سجل عقاري عيني يفيد في الأخير تسليم الدفتر العقاري الذي يستخرج في إطار عمليات المسح العام للأراضي، والذي يبقى بدوره الوسيلة الوحيدة والكفيلة ذات الحجية من أجل تطهير الملكية العقارية في ظلّ نظام الشهر العقاري العيني في الجزائر.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 1 المتضمن: نموذج طلب
فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محضر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 2 المتضمن: نموذج طلب

فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 3 المتضمن:

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

ملاحظة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 4 المتضمن:

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

الجهة اليمنى:

موضوع الشكاوى	تاريخ إيداع القرار القضائي	تعيين العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي
---------------	----------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إظهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مراجع مذكورة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)
---------	----------------------------	---	---	-------------------------------	--	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 5 المتضمن:
وصل إستلام طلب فتح تحقيق

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
السيوية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

الملحق رقم 6 المتضمن:

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالى	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

ملحظات	تاريخ تسليم السند	مراجع سند الملكية	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر تعيين المحقق العقاري	مقرر رفض الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 7 المتضمن:

سجل الشكاوى
عملية جماعية

وزارة المالية
المنشورية العامة للأموال الوطنية
مديرية المخطط العقاري لولاية :

الجهة اليمنى:

موضوع الاحتجاج أو الاعتراض	تعيين العقار	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الوالي بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 8 المتضمن:
مذكرة رفض طلب تحقيق

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

المقدم بتاريخ:

متعلق بالعقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 9 المتضمن: مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:
الساكن (ة):
الرامي إلى معaine حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معaine حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الملحق رقم 10 المتضمن: مقرر تعيين المحقق العقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة)
الساكن (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 11 المتضمن: بطاقة التحقيق العقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

الملحق رقم 12 المتضمن: إستمارة طلب المعلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):

إبلاغ مصالحه بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):

إسم الأب:

الإسم :

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 13 المتضمن:
محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

مؤرخ في:

أمر بمهمة رقم:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 14 المتضمن: محضر الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....
المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 15 المتضمن: محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم 16 المتضمن:

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 17 المتضمن:

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تجاء لطلب السيد (ة)

اللقب:

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

المحقق العقاري

إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

يصرح برفض الترخيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

الملحق رقم 18 المتضمن: مقرر الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة:

الحالة العائلية:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الملحق رقم 19 المتضمن: سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

البلدية: المكان المسمى:
الشارع:
القسم المسحي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :
المساحة: هكتار أو سنتيوار
الحدود:
من الشمال: من الجنوب:
من الشرق: من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

إعفاء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

إشهاد

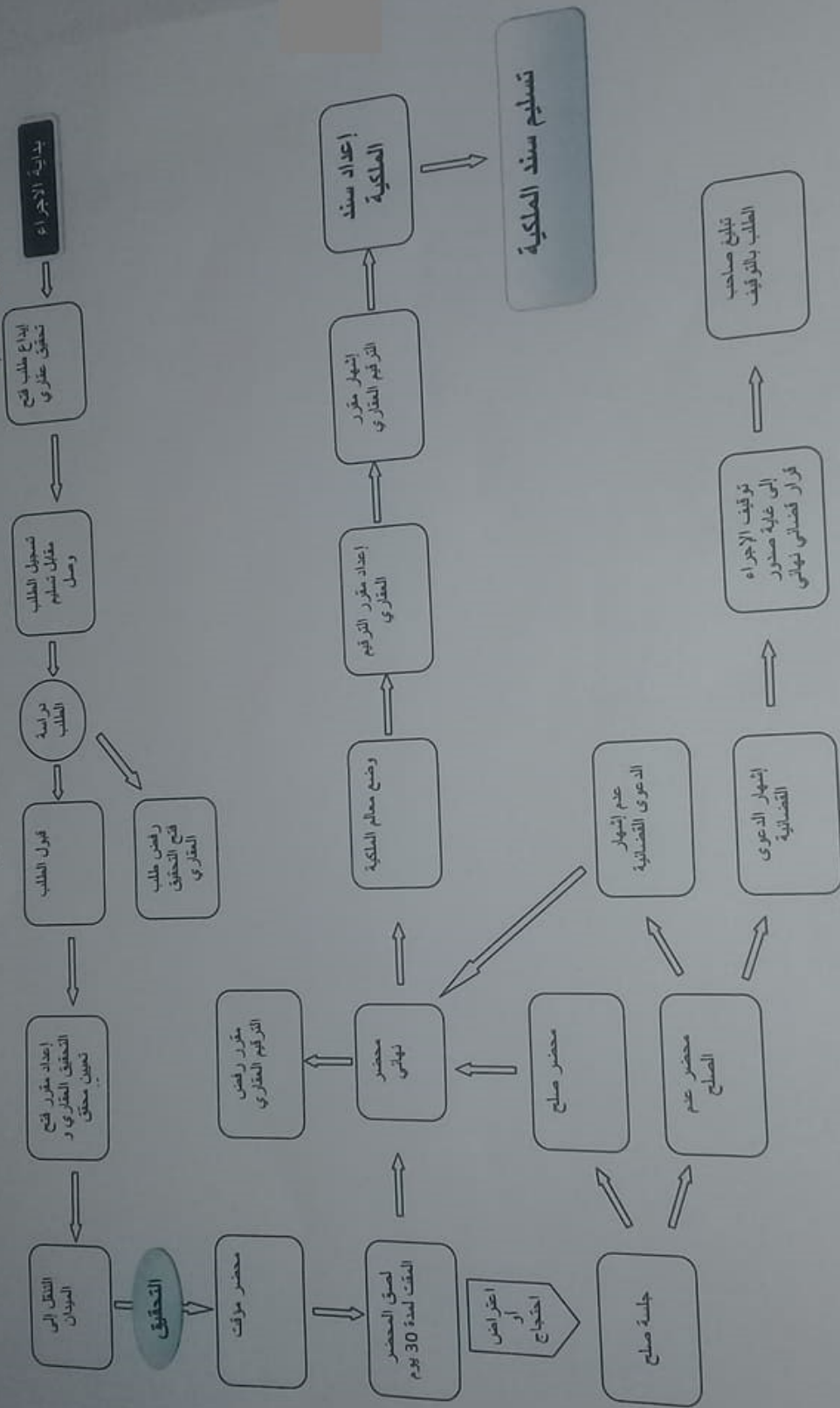
سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

الملحق رقم 20 المتضمن:



تِلْكَ إِنِّشَاءُ لِحُجَّتِهِ مَسْمُوعِ الْأَرْضِ أَصْغَرِ

مفتي الرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 جبري 1992 المعدل والسعر
التبليغي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المقتضى إنشاء
الهيئة لسحب الأراضي.

الطبعة لمع الاراضي

الاعلان عن افتتاح معارض السلام الريفي ببلدية الشريعة

[illegible]

بناءً على تقرير إحصاء لجنة لسم الأمان

22. 10. 1912

وضع جدول الثاني

بناء على الأمر رقم ١١ المورح في انصتدوه عن السيد/ رئيس

ففاء نية المتضمن تعيين السيد / سعودي (فاسي) بصحة

للجنة مع الأراضي البلدية

باعتبارها إلى السنة رقم 2000 الصادرة في 2000

بناءً على امره (رحم)

الاراضي - اقصى - مودة - اقصى - مودة - اقصى - مودة

احسن مهندس خیر عثماني، کامل علی مستوی

نائبه على المقرر رقم الموضح في المتضمن نصاً بـ

.....

...

احمدود مسیح و راسخی امام بنده بنده

ياسر عراج في السيد/ مدير العظيم والسوون السامة

Ἐἵ

المادة الأولى: تنشأ لجنة مسح الأراضي الرافضة العام ببلدية الشريعة.

المادة الثانية: تتكون هذه اللجنة من السادة:

1000

بسم الله الرحمن الرحيم

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او عمدة/ نائب للرئيس/

- محل ادارة الضرائب المباشر /

- من المصالح المحيطة بالأعلام: ١٠١/١

$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$

على اعادة التعمير في الاولاد

الاستاذ / بوترعة عبد الرحمن بصفته مؤلف

1. The new multi-line

بزرگوار

عصاة الصغرى الحنص فليما/

- المسزول المحلي للوكالة الوطنية لمحاة الأاضة أه ممالة/

... ..

264

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة من الأعضاء الآتية بياناتهم:

- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجر في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- ب- بالنسبة للعمليات التي تنجر خارج المناطق الحضرية.
- ممثل عن مصالح المحلية الفلاحية.
- ممثل عن مصالح المحلية للري يتولى مسؤول الفرع المحلي لمسح الأراضي مهام كتابة اللجنة.

المادة الثالثة: تجتمع اللجنة بناء على طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي أو بدعوة من رئيسها.

تجري أشغال اللجنة بالأغلبية المطلقة دون أن يقل عدد الحاضرين عن 1/3 ثلث الأعضاء.

تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس.

المادة الرابعة: تتمثل مهام اللجنة في:

- 1- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد المستندات للمسح.
- 2- التثبت عند الإقتصاد من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق بين المعنيين فيما بينهم إذا أمكن.
- 3- تأسيس بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المقدمة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.

المادة الخامسة: يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليه.

ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، أما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

المادة السادسة: يعلق هذا القرار بمقر البلدية المعنية.

المادة السابعة: إن السادة/الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير البناء والتعمير، مدير الضرائب، مدير المحافظة العقارية مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، رئيس دائرة الشريعة، رئيس المجلس الشعبي لبلدية الشريعة وأعضاء اللجنة المذكورين بالمادة الثانية أعلاه مكلفون كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

الملحق رقم 22 المتضمن:

نموذج إعلام الملاك وذوي

الحقوق بتأسيس مسح

الأراضي العام

تأ سيسر

مسح الأراضي العام

(امر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وممر سوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 23 مارس 1976)

اعلان

نخبر الملاكين للأراضي المذكورة فيما يلي وكذلك ذوي الحقوق
الثابتة فيها والمجاورين لهم بأن عمليات تأسيس مسح
الأراضي سيقع اجراؤها بحضورهم ابتداء من تاريخ
في بلدية

وعليه فانه ينبغي لهم :

- أن يكشفوا على العلامات التي تعد أملاكهم ويبينوا بالاتحاد الخشبية الحدود
غير المعينة .

- وأن يحضروا شخصا أو بواسطة موكلهم لعمليات التحديد التي ستوضح كيفية
اجرائها في عين المكان حسب جدول يتضمن القطع الأرضية التي ستحدد ويقع اشهارها
في مقر المجلس الشعبي البلدي

- وأن يقدموا لتقني مسح الأراضي الرسوم والغرائط وكل ما لديهم من الوثائق
الآخري التي تساعد اجراء البحث والتحديد .
وبالاحص نلفت نظر المعنيين بالامر الى ضرورة حضورهم في الاماكن والايام المذكورة .

رئيس المجلس البلدي
الشعبي

266

WILAYA : _____

COMMUNE : _____

قائمة
مسح الأراضي العام

الملحق رقم 23 المضمن:
مطبوع نموذج T12

(تطبيق مرسوم رقم 76 - 82 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 مادة 5)

محضر الاشتراك
بحدود اقليم البلدية

L'an mil neuf cent _____

le _____ et les jours suivants.

Nous, _____

Technicien du cadastre désigné pour diriger les opérations d'établissement du Cadastre Général ordonnées par l'arrêté du Wali du _____

avons procédé à la reconnaissance des limites de la commune de : _____

en présence de MM. _____

Président de l'Assemblée Communale de _____

et _____

Présidents des Assemblées Populaires des Communes limitrophes de : _____

A cet effet, nous nous sommes transportés sur le terrain et avons parcouru le périmètre de la commune, en partant du point de jonction de c-à-e commune avec celles de _____

et _____ X

Nous avons rencontré, sur notre gauche, successivement les limites de la Commune de _____

avec ces dernières, comme il est indiqué aux tableaux ci-après.

سنة الف وتسعمئة _____
يوم _____ والايام التالية

نحن : _____

تقنى مسح الاراضى معين لتسيير عمليات تاسيس مسح

لاراضى العام المامور بها بقرار الوالى

باشترنا بالاعتراف لحدود بلدية _____

بحضور السادة : _____

ئيس المجلس البلدى للشعبى _____

نساء لبلديات المجاورة _____

ن هذه الصدد انتقلنا الى المكان واحتازنا محيط البلدية .

نطلانا من نقطة اتصال هذه البلدية مع _____

نقينا في يسارنا بالتوالى ببلديات _____

حدودنا حدود بلدية _____

مع هذه الأخيرة كما هو مشار اليه في الجداول الاتية

إستبشام المسج العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقة التحقيق العقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

الملحق رقم 24 المتضمن:
بطاقة التحقيق العقاري

ملكية : خاص : عام
Propriété : Privée : Publique

Wilaya : _____ ولاية Commune : _____ بلدية Lieu-dit : _____ المكان العلوم Nom de l'immeuble : _____ اسم العقار Numéro de section : _____ رقم القسم	الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسج Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale _____ _____
Numéro de l'îlot de propriété : _____ رقم جزء الملكية Provisoire : مؤقت : _____ Définitif : نهائي : _____	Numéro de compte : _____ رقم الحساب Provisoire : مؤقت : _____ Définitif : نهائي : _____

الطبيعة القانونية وأصل الملكية
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسج أو الطبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردي Individuel على الشيوع En Indivision	متنازع عليها Contesté غير متنازع عليها Non Contesté
الأملاك الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat الولاية Wilaya البلدية Commune	خاص Privé عام Public
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée عام Publique	

أصل الملكية
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE:

اثبتت أو استست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :
 مسجلة Homologué : _____ غير مسجلة Non Homologué : _____

اسم الدوار السابق أو ارض الموقع
 Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : _____

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كونسولت)
 N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) : _____

طبيعة المجموعة : Arch : _____ عرش : _____ تابع للبلدية : _____ تابع لأملاك الدولة : _____ ملك عام : _____ ملك : _____
 Nature du groupe : Arch : _____ Communal : _____ Domanial : _____ Domaine Public : _____ Melk : _____

رقم التحقيق الجزئي : _____ أو رقم التحقيق العام : _____
 Numéro de l'enquête partielle : _____ ou Numéro de l'enquête d'ensemble : _____

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	الستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

الكيفية الحالية للتملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة

2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب
Acquisition

المنح
Attribution

انتقال حق
Dévolution

الهبة
Donation

التبادل
Echange

نزع الملكية
Expropriation

التركة
Héritage

الوصايا
Legs

التأميم
Nationalisation

الحيازة بدون سند
Possession sans titre

التقادم المكتسب
Prescription acquisitive

غيرها
Autres

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)

2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

مميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للمالك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			

سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي

2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة

Date du début de l'exercice de la possession : و أو تاريخ وفاة الأب :

Nom, P.énom et titre du propriétaire d'origine : إسم، لقب و سند المالك الأصلي

Dires et témoignages recueillis : أقوال و شهادات

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

الحقوق والأعباء التي ترهق الملك
3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIÉTÉ

رهن الحيازة العقاري		إجارة طويلة المدي	
Antichrèse		Emphytéose	
حق الإستعمال و السكن		إيجار	
Droit d'usage et d'habitation		Location	
الرهن		الناصفة	
Hypothèque		Mitoyenneté	
حق الإرتفاق		جماعي	
Droit de servitude		Collectif	
حق الإنتفاع		التركة	
Droit d'usufruit		Individuel	
حق الإنتفاع الجماعي		مباشر	
Droit de jouissance collectif		Direct	
حق الإنتفاع الفردي		غير مباشر	
Droit de jouissance individuel		Indirect	
الإمتياز		غيرها	
Privilège		Autre	

لصالح تاريخ التحرير
 Au profit de Date de rédaction.....
 نشر في مكتب مجلد درج
 Publié le Bureau de Volume Case

الملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lièn-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quôte -part

ملاك على الشيوخ

4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب. التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quôte -part

ملاحظات

5- OBSERVATIONS

القول و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	منقولة من طرف (الإسم، اللقب الصفة) Rapportés par (Nom, Prenom et Qualité)

التوقيع في الهامش

6 - EMARGEMENT

Fiche N° établie le : Par Mr :

المالك أو المالكية
Le Propriétaire ou son mandataire

الإسم و اللقب
Nom et Prénom

امضاء
Signature

رئيس المجلس الشعبي البلدي
Le Président de l'A.P.C

(الختم و الإمضاء)
(cachet et Signature)

الملحق رقم 25 المتضمن: سجل الشكاوى

سجل الاعتراضات

الملاحظات	مراجع العقار المعني				اسم ولقب وموطن وصفة المعني (3)	تاريخ الإيداع (2)	الرقم (1)
	المساحة	مجموعة الملكية	القسم	البلدية			
	7	6	5	4			

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 26 المتضمن:

محضر الصلح

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
المفتشية الجهوية لأموال الدولة
والحفظ العقاري لناحية عنابة
المديرية الولائية للحفظ العقاري
لولاية تبسة
المحافظة العقارية ب:

تأسيس السجل العقاري
محضر صلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 76 / 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 ماي 1993، نسجل بأن السيد / الساكن ب:
قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم :
والمعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية (ILOT) رقم :
قسم (SECTION) رقم : بلدية :
والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد /
قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على ما يلي :
.....
.....
ويقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر (1) الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري و الخاص بالعقار المعين أعلاه ، وقعه معنا الأطراف ب:
بتاريخ :
توقيع الأطراف :

المحافظ العقاري

(1) إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاصة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لأموال الدولة

و الحفظ العقاري ناحية عنابة

المديرية الولائية للحفظ العقاري

لولاية تبسة

المحافظة العقارية ب:

الملحق رقم 27 المتضمن:

محضر عدم الصلح

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 75 من المرسوم 76 / 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 ماي 1993، نسجل بأن السيد / الساكن ب:

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم : والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية (ILOT) رقم : قسم (SECTION) رقم : بلدية : والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد /

محاولات المصالحة بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه ووفقا لأحكام المادة 75 - أعلاه - للسيد (المدعي) /

مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

في حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري ب: خلال الأجل المذكور يعتبر الاعتراض على الترقيم في السجل العقاري الخاص بهذا العقار كأنه لم يكن.

حرر ب: في:

المحافظ العقاري

وزارة المالية

ادارة شؤون املاك
الدولة والشؤون العقارية

ولاية :

المحافظة العقارية

اطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

الملحق رقم 28 المتضمن: نموذج

تأسيس السجل العقاري العيني

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية *

(تنفيذ الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 الى 18) .

المودع من السيد .
اللقب والاسم (1)

المزاد في .

وابن

ابن

الساكن

المحترف مهنة

الذى يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشياح (2)

واسم ذوى الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكل عليهم (3)

ان تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية والاعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد الممضى اسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحال المتضمن صحيفات ويصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أى حق عيني أو عبيء أو ذى آخر غير المصرح به أعلاه .

ويدفع تأكيدا لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك .

تأشير السلطة التي (4)
شاركت في تحرير الجدول .

اعضاء المعنى به الامر .

(1) يجب ان تؤكد بصفة دقيقة الاشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الاوراق الرسمية (نسخة من شهادة الازدياد) .

(2 - 3) تطبق عند الاقتضاء .

(4) يمكن للمعنيين بهم الامر ان يطلبوا مساعدة موقن لاعداد جدولهم .

Feuille n°

ورقة رقم

COMMUNE

بلدية

SECTION LIEU DIT

قسم مكان معين

ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1)

مجموعة ملكية رقم نوع (1)

CONTENANCE CADASTRALE

سعة المسح

CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS
RURAL-URBAIN

نوعية الملك غير مشاع : مشاع
ريفي - حضري

VALEUR EN CAPITAL :

قيمة نقدية

REVENU ANNUEL :

دخل سنوي

1 - NATURE ET DATE DES TITRES

1. نوعية وتاريخ السندات

(A défaut indiquer les faits
de possession invoqués et durée).

(عند عدم ذلك الإشارة الى وقائع
الحيازة المذكورة والى مدتها)

2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

2. امتيازات - رهون وغير ذلك

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire ;
référence des formalités d'inscription date, vol, folio

نوعية الحق - هوية وسكن المستفيد
مرجع اجراءات التسجيل
تاريخ، جزء، ورقة

3 - DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT
DE PROPRIETE

3. الجزئية - الاعباء قيود حق الملكية

Nature du droit ou de la charge -
Identité et domicile du bénéficiaire
Référence des formalités de publication date,
vol, folio.

نوعية الحق أو العبئ هوية وسكني المستفيدين
مراجع اجراءات الاشهار
تاريخ، جزء، ورقة

276

(1) Terre agricole, bois, maison, usine.

1. ارض فلاحية، غاب، منزل، مصنع.

اللقب - الاسم - ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الازدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'ilot

277

الملحق رقم 29 المتضمن:

شهادة الترقيم المؤقت

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم... / 2014

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 253-2 منه؛
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و 14 منه؛
وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:
يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح: 00 هكتار 98 أراض 67 سنتيوار، مرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم: 27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(02).
باسم السيد(ة): المولد(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكان(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 30 المتضمن: نموذج الدفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE

ولاية:

CONSERVATION FONCIERE

المحافظة العقارية

DE

بسم:

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

N° رقم:

COMMUNE: بلدية:

LOCALITE: المنطقة:

QUARTIER: الحي:

LIEU DIT: المكان المذكور:

RUE ET N°: الشارع و الرقم:

SECTION: قسم:

ILOT DE PROPRIETE N°: مجرعة ملكية رقم:

CONTENANCE CADASTRALE: سعة المسح:

LOT N°: رقم القنعة:

Eventuellement: احتمالاً

ملاحظات هامة

1- لا يمكن للمفوض بوضعية أو إقفالات العقلة من طرف ملك العقار أن يكون موضوع إشهار في الجريدة العقارية بدون تفويض هذا التفويض.

ويمكن أن ينفذ الإشهار بدون تقديم هذا التفويض في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الجحور.

و عليه فلا يعتبر هذا التفويض مهما إلا عند حصول تاريخ الحراسة لتطبيق بوقيد عليها المدة في إطار 12 المخصص بذلك.

يمكن تسليم شهادة لتطبيق مهما في أية فترة.

2- عندما يسحب الأطراف دفتر هذا التطبيق منهم أن يحفظوا نسخة منبذات لتعويضها.

3- لا يؤخذ أي حواشلية أو حق عيني أو مطلق بعاد نهاية الأمر إلا إذا شير عليها في الجريدة العقارية.

يجب على الأطراف أن تنتبه على كتابة أية تشهير أو بيان على هذا التفويض أو ترعه معطى لتطبيقه و الأمر متبوع لتعويضات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1- Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-mentionné ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans production du dit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance approuvé par le conservateur au cadre VI ci-dessus.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout moment.

2- Les cartes sont inviolées, lorsqu'elles restent imprimées, à l'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3- Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble existant, à l'égard des biens que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties conviennent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de conserver le présent annexé.

1. PROPRIETE

[illegible][illegible]

VI تأخير في التصديق
(تسلم: صلاحي: معادلة)

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

UNRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

في يوم

من شهر سنة

(تسلم: و: خاتم)

UNRET CERTIFIE CONFORME AU FICHER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

في يوم من شهر سنة

من شهر سنة

(تسلم: و: خاتم)

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية.

1 - الكتب:

1. أبو السَّعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997.
2. أبو حاقّة أحمد، معجم النَّفائس الوسيط، ط 2 منقّحة، دار النَّفائس، لبنان، 2011.
3. الأمين محمد علي، التّقديم المكسب للملكية في القانون اللّبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
4. بريك الطّاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2013.
5. البستاني بطرش، محيط المحيط، قاموس مطوّل، اللّغة العربية، مكتبة لبنان، لبنان، 1993.
6. البستاني فؤاد أفرام، منجد الطلاب، ط 33، دار المشرق، لبنان، 1978.
7. بن الرّقبة بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطّبعة الأولى، الدّيون الوطني للأشغال التّربوية، الجزائر، 2001.
8. بن عبّدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التّشريع الجزائري، دار هومه للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2003.
9. _____، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التّشريع الجزائري، دار هومه للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2004.
10. بوشنافة جمال، شهر التصرّفات العقارية في التّشريع الجزائري، دار الخلدونية للنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2006.
11. الجيلالي عبد الرّحمان بن محمد، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
12. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2009.

13. ———، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
14. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، الجزءان 1 و2، دار الفكر العربي، العراق، 1964.
15. حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
16. ———، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د. س. ن.
17. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة بآخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
18. ———، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
19. ———، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
20. ———، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
21. ———، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
22. ———، ———، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
23. ———، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
24. ———، حماية الملكية العقارية الخاصة، على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
25. ———، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

26. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
27. حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
28. خالدي أحمد، التّقديم، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
29. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003.
30. _____، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
31. رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، دار الحكمة للنشر والطباعة والترجمة والتوزيع، الجزائر، 2017.
32. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
33. _____، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
34. سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية وأحكامها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.
35. سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
36. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
37. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1970.

38. السيّد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحياة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
39. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
40. _____، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
41. شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر، 2003.
42. شدراوي جورج، الوجيز في التّحديد والتّحرير والسجل العقاري، ط 02، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
43. شنيّتي محمد البشير، التّغيرات الإقتصادية والإجتماعية في المغرب أثناء الإحتلال الرّوماني، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
44. الشّهاوي قدري عبد الفتّاح، منازعات الحياة والملكية في التّشريع المصري - العربي - الأجنبي دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 2006.
45. الشّواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، مصر، 1993.
46. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
47. عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء أحدث أحكام النّقض وما توصل إليه الفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
48. العسّاف تيسير عبد الله، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي، بيروت، 2009.
49. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

50. عميراوي أحميدة، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، ط 02، دار الهدى للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2007.
51. عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
52. فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
53. فودة رأفت، عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1999.
54. الفيومي أحمد بن محمد بن علي، قاموس اللغة، " كتاب المصباح المنير " الجزء الثاني، دار نوبليس، طرابلس، د.س.ن.
55. قُدّوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962-1999، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر.
56. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
57. محمدي زواوي فريدة، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
58. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
59. ———، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 02، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
60. ——— والمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011-2012.
61. مدني عبد الرحمن تاج الدين، أصول التحقيق الجنائي وتطبيقاتها في المملكة، معهد الإدارة، الرياض، 2004.

62. مَرّاحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
63. المسعدي محمود، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
64. معلوف لويس، المنجد في اللغة، ط 37، مطبعة أميران، بيروت، د. س. ن.
65. هرجه مصطفى مجدي، الجديد في الحياة وفقا لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
66. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
67. يحيوي أكرم، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
68. _____، منازعات أملاك الدولة، ط 04، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

2 - الأطروحات:

1. بن بوعيشة شهناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.
2. بوشناف جمال، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011.
3. بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، باتنة، 2015.

4. جديلي نوال، السجل العيني (دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017.
5. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
6. زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير المسوحة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017.
7. زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
8. سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2019.
9. شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2019.
10. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015.
11. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014.

12. عزاوي عبد الرحمان، الرّخص الإدارية في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007.
13. قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2017.
14. قنفود رمضان، المنازعات المتعلّقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
15. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
16. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصّة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
17. مجّوج إنتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
18. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصّة غير الممسوحة في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008.
19. منقار هواري، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصّة في التّشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدّكتوراه، تخصّص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019.

3 - المذكرات:

1. أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014.
2. أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
3. بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
4. بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
5. ببيع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
6. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
7. بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.
8. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009.
9. بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2009.

10. جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به - دراسة تحليلية وصفية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2007.
11. حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
12. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
13. زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
14. زهوين ميسون، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
15. شربالي موز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2019.
16. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
17. طوابية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001.

18. طوبال رائدة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوثرة، بومرداس، 2014.
19. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
20. عوامرية العياشي، شهادة الحياة وآثارها في توسيع سلطات الحائز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
21. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
22. فشيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.
23. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000.
24. القيزي لزهاري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012.
25. لعيدودي مولود وعبدي سمير، العلاقة بين عملية المسح العام وعملية التحقيق العقاري، مذكرة تخرج في إطار برنامج ماجستير التكوين التكميلي للترقية إلى رتبة مفتش رئيسي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، 2013.

26. محمدي زواوي فريدة، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري مقارنا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1987.
27. مدّور ياحي، التّعمير وآليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع والتّنمية المستدامة، كلية الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
28. مقدم أحمد، التحقيق العقاري كآلية للتّطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.
29. موسوني عبد الرزاق، حماية حقّ الملكية العقارية في التّشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007.
30. وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصّة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2012.
31. يزير عيسى، السّياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التّاريخ المعاصر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة الجزائر 2، الجزائر، 2008.

4 - المقالات:

1. أحمد شاوش العربي، " علاقة الموثّق بعملية مسح الأراضي"، مجلّة الموثّق، الغرفة الوطنية للموثّقين، العدد 6/ 2002، الجزائر، ص ص 18-28.
2. إفلولي ولد رابح صافية، " السّند الرّسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصّة في التّشريع الجزائري"، المجلّة النّقديّة للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول/ 2013، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص ص 7-18.

3. بعزيزي نادية، " إشكاليات عقد الشهرة، حجّيته كسند رسمي ومدى فعاليته"، مجلة منظّمة المحامين، العدد 4 / 2006، تيزي وزو، ص ص 113-122.
4. بقّة فريد، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري(طبقا للقانون رقم 07-02 والمرسوم التّطبيقي له"، مجلة المعيار، الجزء 6، العدد 1 / 2015، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، ص ص 227-239.
5. بلقاضي محمد الطّاهر ومرامية حمّة، " عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري" مجلة دفاتر المتوسّط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9 / 2018، جامعة باجي مختار، عنابة، ص ص 103-120.
6. بليل محمد، " التّشريع العقاري الإستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر القطاع الوهراني نموذجاً"، مجلة العصور، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، المجلّد 9، العدد 2 / 2010، جامعة وهران 1، ص ص 120-130.
7. بن داود إبراهيم وطعيبة أحمد، " إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر، وسبل إستثمارها"، مجلة الدّراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4 / 2016، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، ص ص 1-23.
8. بن علي معمر، والدّح عبد المالك، " عملية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المجلّد 2، العدد الأول/ جانفي 2020، المركز الجامعي لأفلو، الأغواط، ص ص 140-154.
9. بواشري بلقاسم، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدّراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 3 / 2016، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص ص 71-80.
10. بوتشيشة زين الدّين ، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة آفاق للعلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلّد 4، العدد 15 / 2019، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص ص 212-223.

11. بوركي محمد، " التوثيق والإشهار العقاري"، مجلة الموثق، العدد 5 / 1998، الجزائر، ص ص 25-35.
12. بوضياف عمار، " المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد تجريبي / 2006، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص ص 38-57.
13. بوقرة العمرية، " دور إجراء التحقيق العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزء 1، العدد 8 / 2017، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ص ص 464-474.
14. بيوت نذير، "معايينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزء الثالث، عدد خاص / 2010، الجزائر، ص ص 19-26.
15. تيرس سعاد، " قراءة في أهم التشريعات العقارية الإستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر"، المجلة المغربية للدراسات التاريخية والاجتماعية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول / 2010، جامعة الجيلالي ليابس، سيدي بلعباس، ص ص 139-147.
16. جبار جميلة، " المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، العدد الأول / 2017، جامعة الجزائر، ص ص 409-423.
17. ———، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية مخصصة لنشر البحوث القانونية والشرعية والمقارنة، العدد 27 / 2015، المغرب، ص ص 16-30.
18. جديلي نوال، " المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02/07"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2 / 2017، جامعة يحي فارس، المدية، ص ص 1-14.

19. حمادوش أنيسة، " حول الطّبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 50 / 2018، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص ص 439-452.
20. حمدي باشا عمر، " أراضي العرش"، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد 02 / 2002، الجزائر، ص ص 12-18.
21. ———، " عقد الشّهرة"، مجلة الموثّق، العدد 4 / 2001، الجزائر، ص ص 78-84.
22. حنيّش منى، " دور مرحلتي الإعتراض والصّح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة الدّراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2 / 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 176-195.
23. حيمر صالح، " قانون سيناتوس كونسيلت 1863 حول الملكية العقارية في الجزائر قراءة تاريخية"، مجلة العصور، كلية العلوم الانسانية والعلوم الإسلامية، العدد 02 / 2012، جامعة وهران 1، ص ص 503-526.
24. دغّيش أحمد، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التّشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول / 2014، جامعة البليدة 2، ص ص 4-29.
25. دقايشية زهور، " العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النّبراس للدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلّد 2، العدد 2 / 2017، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص ص 66-77.
26. ربحي أحمد، " حجّية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلّد 3، عدد 2 / 2018، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص ص 312-330.
27. رحايمية عماد الدّين، " التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكّر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9 / 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 103-116.

28. ———، " دور التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول/ 2014، جامعة البليدة 2، ص ص 53-73.
29. زبدة نور الدين، " المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4 / 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 128-133.
30. الرّيتوني عمر، " النّظام القانوني للتّوثيق في الجزائر"، مجلة الموثّق، العدد 8/ 2003، الجزائر، ص ص 31-40.
31. زيدان بورويس، " الطّرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي"، مجلة الموثّق، العدد 3 / 2001، الجزائر، ص ص 18-25.
32. سعودي سعيد، " الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد الأول/ 2019، جامعة حمّة لخضر، الوادي، ص ص 356-369.
33. شربالي مواز، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظلّ نظام الشهر الشخصي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 3 / 2017، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، ص ص 89-99.
34. شعبان هند، " الإجراءات التّقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدّراسات الحقوقية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8 / 2017، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، ص ص 265-295.
35. شلاط سماعيل، " دراسة الجديد في قانون 07-02 المؤرّخ في 27/02/2007 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة المحاماة، العدد 6 / 2007، منظّمة المحامين لتيزي وزو، ص ص 7-17.

36. صبايحي ربيعة، " دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 3 / 2015، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص ص 135-155.
37. صويلح بوجمعة، " دراسة في قانون رقم 07-02"، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 16 / 2007، الجزائر، ص ص 100-108.
38. صياد كريم، " فعالية ترقيم العقارات المسوَّحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، المجلد 30، العدد 3 / ديسمبر 2019، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص ص 155-169.
39. ضيف أحمد، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 6 / 2009، جامعة غرداية، ص ص 223-234.
40. عبد الغني حسونة، لبنى دنش، " إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6 / 2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 305-311.
41. عمارة صليحة، مزيان محمد، " آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 9 / 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص ص 135-144.
42. قادري نادية، " مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 16 / 2017، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 633-651.
43. قلّال بن عبد الله، شامي أحمد، " إشكالات التّرقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 2 / 2019، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص ص 219-233.

44. كَنَّازة محمد، " النّظام القانوني للدّفتر العقاري"، مجلّة البحوث والدّراسات، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 5 / 2007، جامعة حمة لخضر، الوادي، ص ص 87-112.
45. لمزري مفيدة، " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلّة الأستاذ الباحث للدّراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 9 / 2018، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 385-400.
46. محمودي عبد العزيز، " التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصّة"، مجلّة الإدارة والتّمتية للبحوث والدّراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 3 / 2013، جامعة البليدة 2، ص ص 105-118.
47. _____، " حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصّة"، مجلّة الفكر البرلماني، مجلس الأمّة، العدد 18 / 2007، الجزائر، ص ص 117-147.
48. المزوار قدّور، " مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصّة"، مجلّة الإجتهد للدّراسات القانونية والإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المجلّد 8، العدد الأول / 2019، المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر، ص ص 81-105.
49. مسعود كميّن، " عقد الشّهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم 83-352"، المجلّة القضائية، الدّيون الوطني للأشغال التّربوية، العدد 2 / 2003، الجزائر، ص ص 52-61.
50. معاشو عمار، " إشكالات التّقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلّة المحاماة، تصدر عن منظّمة المحامين، العدد 4 / 2006، تيزي وزو، ص ص 72-94.
51. ملاوي إبراهيم، حاجي نعيمة، " النّظام القانوني للأراضي الإشتراكية(أراضي العروش) في تونس"، مجلّة الباحث للدّراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8 / 2016، جامعة باتنة 1، ص ص 113-135.

52. موسوني عبد الرزاق، " التّرقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدّراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 4/ 2017، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص ص 167-184.
53. نسّيب نجيب، " إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري" مجلة الدّراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2/ 2016، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 88-106.
54. نور الدّين رجيبي، " الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الإستعمارية الممتدة من (1830 - 1871)"، مجلة الموثّق، الجزء الثاني، العدد 04/ 2001، الجزائر، ص ص 44-47.
55. الوافي فيصل، " السّندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 19، العدد الأول/ 2009، الجزائر، ص ص 21-33.
56. يوسفات علي هاشم، " التحقيق العقاري بالجزائر(مفهومه، تمييزه عمّا يشابهه)"، مجلة الحقيقة، كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 37/ 2016، جامعة أحمد دراية، أدرار، ص ص 304-319.
57. _____، " قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر التحقيق العقاري وعقد الشّهرة نموذجاً"، مجلة الأستاذ الباحث للدّراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 9/ 2018، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص ص 113-124.

5 - المداخلات:

1. بربارة عبد الرّحمان، "التعليق على المادة 46 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التّوجيه العقاري"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
2. برحماني محفوظ، " الجباية المتعلقة بسندات الملكية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
3. بغدادي محمد، " المنازعات العقارية المتعلقة بأموال الدولة والخواص"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، الجزائر، 1995.
4. بن داهة عدّة، " الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1962)"، أعمال الملتقى الأول والثاني حول: العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830-1962)، منشورات وزارة المجاهدين، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية، الجزائر، 2007.
5. بن دغاس سهام، "التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.
6. بن عيسى عبد الرّحمان، " التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.
7. بن ناصر وهيبة، " مدى فاعلية آليات تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
8. بومدين مندي، " التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية"، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، مجلس الدولة، ليوم 2 أفريل 2015.

9. جبار جميلة، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
10. جلايلة دليلة، " دور المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، ليومي 27 و 28 أبريل 2011.
11. حجاري محمد، "إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
12. حشود نسيم، " القيمة القانونية للدفتر العقاري"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
13. رحايمية عماد الدين، "الإختصاص القضائي في منازعات التحقيق العقاري"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
14. سيدهم السبتي، " المهندس الخبير العقاري"، ملتقى دولي حول المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية، منظم من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، في إطار الجامعة الصيفية، الجزائر، ليوم 28 ماي 2013.
15. شايب باشا كريمة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
16. طيب عائشة، " المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.

17. علي خوجة خيرة، " إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.
18. فارح رشيد، " المحطّات الأساسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الإحتلال وأثر ذلك على البنية الإجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري"، الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي خلال الفترة الممتدة بين (1830-1962)، المنعقد بسبيدي بلعباس، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر، الجزائر، ليومي 20 و 21 ماي 2006.
19. فكري أمال، " دور مهنة المهندس الخبير العقاري في تطهير الملكية العقارية"، أشغال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ليومي 2 و 3 جوان 2014.
20. القيزي لخضر، " النّظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.
21. قاديبي عبد الحكيم، " التشريعات والمهندس الخبير العقاري دراسة نقدية"، فعاليات اليوم الدّراسي حول: " المهندس الخبير العقاري والتّشريعات القانونية"، هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، المجلس الجهوي لנاحية وهران، ليوم 28 أفريل 2016.
- قوسم غالية، " النّظام القانوني المتعلّق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.
23. لعريض أمين، " شروط وإجراءات تطبيق القانون 07-02 المتعلّق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و 28 أفريل 2011.

24. مرامرية حمّة، دّوار جميلة، " أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتّطبيقي"، الملتقى الوطني الرّابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ليومي 27 و28 أفريل 2011.
25. _____، " دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل التّرقية العقارية"، الملتقى الوطني حول التّرقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ليومي 27 و28 فيفري 2012.

6 - النّصوص القانونية:

أ - النّصوص التّشريعية:

1. أمر رقم 66-103، مؤرّخ في 6 ماي 1966، يتضمّن إنتقال الأملاك الشّاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966.
2. أمر رقم 66-156 مؤرّخ في 8 جوان 1966، يتضمّن قانون العقوبات، ج ر، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، (معدّل ومتمّم).
3. قانون رقم 70-91 مؤرّخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمّن قانون تنظيم التّوثيق، ج ر، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، ملغى بموجب قانون رقم 88-27 مؤرّخ في 12 جويلية 1988، يتضمّن تنظيم التّوثيق، ج ر، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988، والملغى كذلك بموجب قانون رقم 06-02 مؤرّخ في 20 فيفري 2006، يتضمّن تنظيم مهنة الموثّق، ج ر، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.
4. أمر رقم 71-73، مؤرّخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمّن الثّورة الرّاعية، ج ر، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971.
5. أمر رقم 74-26، مؤرّخ في 20 فيفري 1974، يتضمّن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، صادر في 15 مارس 1974.
6. أمر رقم 75-58 مؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمّن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدّل ومتمّم).

7. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
8. أمر رقم 105-76 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1977، (معدل ومتمم).
9. قانون رقم 09-84 مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.
10. قانون رقم 11-84 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادر في 12 جوان 1984، معدل ومتمم بأمر رقم 02-05 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر، عدد 15، صادر في 27 فيفري 2005.
11. قانون رقم 07-86 مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986.
12. قانون رقم 26-89 مؤرخ في 31 ديسمبر 1989، يتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر، عدد 1، صادر في 3 جانفي 1990.
13. قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
14. قانون 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990 (معدل ومتمم).
15. قانون رقم 30-90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 14-08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
16. قانون رقم 10-91 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، (معدل ومتمم).

17. أمر رقم 95-08 مؤرخ في 1 فيفري 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، عدد 20، صادر في 16 أفريل 1995.
18. أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
19. قانون رقم 03-22، مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر، عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003.
20. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.
21. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.
22. قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

ب - النصوص التنظيمية:

➤ المراسيم:

1. مرسوم رقم 73-32، مؤرخ في 5 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، صادر في 20 فيفري 1973.
2. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدّل ومتمّم بمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، ومعدّل ومتمّم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أفريل 1992 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 26، صادر في 8 أفريل 1992.

3. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدّل ومتمّم بمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980، ومعدّل ومتمّم بمرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.
4. مرسوم رقم 76-146 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسّمة إلى أجزاء، ج ر، عدد 12، صادر في 9 فيفري 1977.
5. مرسوم رقم 80-278، مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر، عدد 49، صادر في 2 ديسمبر 1980.
6. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسنّ إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الإقرار بالملكية، ج ر، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983. (ملغى).
7. مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدّد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، عدد 47، صادر في 15 نوفمبر 1983.
8. مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدّل ومتمّم بمرسوم تنفيذي رقم 92-63، مؤرخ في 12 فيفري 1992، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 13، صادر في 19 فيفري 1992، ومعدّل ومتمّم بمرسوم تنفيذي رقم 01-110، مؤرخ في 5 ماي 2001، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 26، صادر في 9 ماي 2001.
9. مرسوم تنفيذي رقم 90-189، مؤرخ في 23 جوان 1990، يحدّد صلاحيات وزير الإقتصاد، ج ر، عدد 26، صادر في 27 جوان 1990.

10. مرسوم تنفيذي رقم 90-190، مؤرخ في 23 جوان 1990، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، ج ر، عدد 26، صادر في 27 جوان 1990.
11. مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، عدد 10، صادر في 6 مارس 1991.
12. مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991.
13. مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية 1991، الذي يحدد كفاءات تحديد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر، عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.
14. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993. (ملغى).
15. مرسوم تنفيذي رقم 95-54، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية، ج ر، عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.
16. مرسوم تنفيذي رقم 95-55 مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر، عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.
17. مرسوم تنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14 ماي 2008، يتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، ج ر، عدد 25، صادر في 18 ماي 2008.
18. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

➤ التّعليمات:

1. التّعليمية رقم 91-16، مؤرخة في 17 فيفري 1991، تتعلق بتطبيق قانون التّوجيه العقاري، صادرة عن وزارة الداخلية، مديرية التنمية المحلية، وزارة الداخلية، الجزائر، 1991.

2. التّعليمة رقم 16 المؤرّخة في 24 ماي 1998، المتعلّقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.
3. التّعليمة رقم 003 مؤرّخة في 27 فيفري 2008، تتعلّق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2008.

➤ المذكرات:

1. المذكرة رقم 3587، مؤرّخة في 17 جويلية 1999، والتي بيّنت دور المحقّقين التّابعين لمصلحة أموال الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد المسح العام للأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1999.
2. مذكرة رقم 004618، مؤرّخة في 4 سبتمبر 2004، متعلّقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجّلة في حساب مجهول، " حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة"، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.
3. المذكرة رقم 5346، مؤرّخة في 13 أكتوبر 2004، التي تحدّد آجال تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، مجمع النصوص (التّعليمات والمنشورات والمذكرات) الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.

7 - القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مؤرّخ في 27 ماي 1976، يتعلّق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج ر، عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.
2. قرار وزير المالية مؤرّخ في 27 ماي 1976 يتضمّن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.

3. قرار وزاري مؤرخ في 9 مارس 1978، يتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفات السارية المفعول، ج ر، عدد 13، صادر في 28 مارس 1978.
4. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 أبريل 1978، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر، عدد 17، صادر في 25 أبريل 1978.
5. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 10 مارس 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 29، صادر في 18 جويلية 1990، والملغى بموجب قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 9 جويلية 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 73، صادر في 9 نوفمبر 1994، والملغى بدوره بقرار وزاري مشترك، مؤرخ في 17 أبريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 37، صادر في 26 ماي 2002.
6. قرار وزاري مؤرخ في 4 جوان 1991، يحدد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر، عدد 38، صادر في 14 أوت 1991.
7. قرار وزاري مؤرخ في 25 ماي 1996، يحدد كفاءات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر، عدد 77، صادر في 11 ديسمبر 1996.
8. قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 12 ماي 2002، يحدد المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج ر، عدد 42، صادر في 18 جوان 2002.

9. قرار وزاري مؤرخ في 25 ماي 2009، يحدّد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصّلة مقابل خدمات تؤدّيها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 40، صادر في 8 جويلية 2009.

8 - القرارات القضائية:

1. قرار رقم 677-32 مؤرخ في 9 جانفي 1985، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، العدد 4، 1989.
2. قرار المحكمة العليا رقم 971-52 مؤرخ في 17 جانفي 1989، صادر عن الغرفة الجنائية الثانية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، العدد 03، 1991.
3. قرار المحكمة العليا رقم 108200، مؤرخ في 16 مارس 1994، صادر عن الغرفة المدنية، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، العدد 2، 1995.
4. قرار المحكمة العليا رقم 197920، مؤرخ في 28 جوان 2000، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2001.
5. قرار المحكمة العليا رقم 282811، مؤرخ في 23 فيفري 2005، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2005.
6. قرار المحكمة العليا رقم 333926، مؤرخ في 18 جانفي 2006، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2006.
7. قرار المحكمة العليا رقم 367715، مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006.
8. قرار رقم 392317، مؤرخ في 14 مارس 2007، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2007.
9. قرار رقم 423832، مؤرخ في 16 جويلية 2008، صادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010.

10. قرار المحكمة العليا رقم 501389، مؤرّخ في 11 فيفري 2009، صادر عن الغرفة العقارية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 1، 2009.
11. قرار المحكمة العليا رقم 478951 مؤرّخ في 11 فيفري 2009، صادر عن غرفة الأحوال الشخصية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 2، 2009.
12. قرار المحكمة العليا رقم 499084، مؤرّخ في 15 جويلية 2009، صادر عن الغرفة المدنية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 2، 2009.
13. قرار المحكمة العليا رقم 639262 مؤرّخ في 10 فيفري 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 1، 2012.
14. قرار المحكمة العليا رقم 636028، مؤرّخ في 10 مارس 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 2، 2011.
15. قرار المحكمة العليا رقم 653961، مؤرّخ في 12 ماي 2011، صادر عن الغرفة العقارية، مجلّة المحكمة العليا، العدد 1، 2012.

ثانيا: باللغة الفرنسية.

1 – Ouvrages :

1. ALLOUM Mohand Tahar, Le régime foncier en Algérie, éditeur Amazon Media EU S.à r.l., Impression Moderne, Alger, 2005.
2. BIRH Philipe, Droit Civil général, Edition Dalloz , treizième éditions; Paris, 2000.
3. BRAHITI Ali, Le Régime Foncier et domanial en Algérie, Évolution et diapositif actuel, Édition Pratique, Alger, 2013.
4. DJEBARI Youcef, La France en Algérie, Bilans et Controverses, la Genèse d'un Capitalisme d'Etat Colonial, Volume 1, Office des publications universitaires, Alger, 1995.
5. LACANTINERIE Baudry, Traite de droit civil, tome 28 de la prescription, 4eme éd, S.M.E, paris, 1925.
6. LARCHER Émile, Traité élémentaire de législation Algérienne, Tome 1, éditeur Arthur Rousseau, Paris, 1903.
7. PLANIOL Marcel, Traité élémentaire de droit civil, Tome 1, les Biens, 7^{ème} éd, S.M.E, paris, 1915.
8. POUYANNE Maurice, la propriété foncière en Algérie, imprimerie Adolphe Jourdan, Alger, 1900.
9. RAHMANI Ahmed, les Biens publics en droit Algérien, les éditions internationales, France, 1996.
10. RIPPET et BOULANGER, d'après le traite de planiol, Traité élémentaire de droit civil, Tome2, S.M.E, paris, 1957.
11. WEILL Alex, Droit civil, les biens, Editions Dalloz, paris, 1971.
12. —————, Droit Civil, Les biens, , Deuxième édition, Editions Dalloz, Paris, 1974.

2 – THESES :

1. ORTSCHIEDT Pierre, la Possession en droit Français et Allemand, Thèse de Doctorat, Paris, 1977.
2. JEAN-JACQUES Martel, La valeur vénale ou Locative des Biens, Droit Immobiliers ou Droit Sociaux: une Conception Juridique pour une Concrétisation Economique, Thèse de Doctorat en Droit, spécialité: Droit Public, Université de Lille 2, France, 2016.

3 - ARTICLES :

1. SAINTE-MARIE Alain, « Législation Foncière et Société Rurale, L'application de la Loi du 26 juillet 1873 dans les Douars de l'Algérois », Revue Etudes Rurales, Ecole pratique des hautes études, Numéro 57/ 1975, France, p p 61 - 87.
2. BENDJILLALI Mimoun, « L'histoire de la propriété foncière en Algérie de 1830 a 1962 entre les lois musulmanes et françaises », Revue des Sciences Humaines, Faculté des sciences humaines et sociales, Numéro 26/ 2006, université de Constantine, Constantine, p p 5-20.
3. BOURILLON Florence et VIVIER Nadine, « La Mesure Cadastre », Presses Universitaires de Rennes, Numéro 2/ 2012, France, p p 7-16.
4. CH. Gimel, « Le Cadastre », Journal de la société statistique de Paris, Tome 27, S.N/ 1886, Paris, p p 356-375.
5. TAYEB Mokhtari, « La Copropriété », Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques, Faculté de droit, Numéro 2/ 2000, Université d'Alger, Alger, p p 29-33.

4 - COMMUNICATIONS :

1. M. Kansab, « nécessité, rôle et contribution du cadastre dans le développement économique et social de l'Algérie », séminaire spécial intitulé : « Développement et aménagement du territoire en Algérie / évaluation des actions», Travaux d'établissement du cadastre général a travers le territoire national, cahiers géographiques de l'ouest, université d'Oran, numéro 5-6, 1980.
2. MOHAMMED Rabah, « La Profession de Géomètre Expert Foncier: Textes et Défis», présenté dans la journée d'étude intitulé: « Le Géomètre Expert Foncier et les Législations Juridiques», Conseil Régional de l'ordre des Géomètres Experts Fonciers d'Oran, Oran, le 28 Avril 2016.

3. SIDHOUM Sebti, « Le Géomètre et les Projets de Développement », présenté dans le cadre du 1^{er} Congrès National de l'Ordre des Géomètres Experts Foncier intitulé: « La Profession de Géomètre Expert Foncier Réglementation et perspectives », Conseil Régional de l'ordre des Géomètres Experts Fonciers d'Oran, en Collaboration avec la Direction Générale du Domaine National, Conseil National de l'Ordre des Géomètres Experts Fonciers, Oran, le 2 Octobre 2011.
4. ———, « Le Géomètre Expert Foncier », présenté dans le cadre du 1^{er} Congrès National de l'Ordre des Géomètres Experts Foncier intitulé: « La Profession de Géomètre Expert Foncier Réglementation et perspectives », Conseil Régional de L'ordre des Géomètres Experts Fonciers d'Oran, en Collaboration avec la Direction générale du Domaine National, Conseil National de l'Ordre des Géomètres Experts Fonciers, Oran, le 2 Octobre 2011.

5 – RAPPORTS :

1. Rapport sur: « La configuration du Foncier en Algérie », une contrainte au développement économique, Publication du Conseil National Economique et Social, 24^{ème} session plénière, Alger, Novembre 2004.
2. Rapport sur les: « Données cadastrale et données foncières et immobilières », Réflexion a partir des retours d'expériences de partenariats DGI et services déconcentrés de l'équipement, CERTU, Cete Méditerranée, Lyon, Juin 2006.
3. Rapport sur le Cadastre: « Le Cadastre », Archives Départementales de Tarn-et-Garonne, Conseil Départementales de Tarn-et-Garonne, Paris, 2016.

6 – INSTRUCTIONS :

1. Instruction générale N° 5474, fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre, Novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières, Ministère des finances, Alger, 1979.
2. Instruction complémentaire a l'instruction N° 16 du 24 Mai 1998, fixant les modalités technique relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux, direction générale du domaine national, Ministère des finances, Alger, 1998.

7 – SITES INTERNET :

1. COMBY Joseph, Article intitulé: « sécuriser la propriété foncière sans cadastre», Mai 2007, p p 1/20, consulté Sur le site suivant: [http:// www.comby-foncier.com](http://www.comby-foncier.com), visité le : 07/12/2020, a : 22h00.
2. BENSEDIK Afif Mohamed, Article intitulé : « la délivrance de Titres de Propriété en Algérie par voie d'Enquête Foncière organisée par la loi n° 07/02», Alger, 2012, p p 1/7, consulter sur le site suivant : [http:// www.village-justice.com](http://www.village-justice.com), visité le 18/07/2019 a : 12h00.
3. Rapport sur le: « Géomètre Expert Foncier», Source: AFE, Le 20 Janvier 2014, consulté sur le site suivant: [http:// www.Guichet Qualifications.fr](http://www.Guichet Qualifications.fr), visité le: 9/12/2020, a : 13h00.

الفهرس

فهرس الموضوعات:

مقدمة.....	ص 2.
الباب الأول: الدور الإنشائي للتحقيق العقاري في تثبيت سندات الملكية العقارية.....	ص 10.
الفصل الأول: تكريس التحقيق العقاري في التشريع الجزائري.....	ص 12.
المبحث الأول: التأصيل المزدوج للتحقيق العقاري في الجزائر.....	ص 13.
المطلب الأول: التأصيل التاريخي للتحقيق العقاري في الجزائر.....	ص 13.
الفرع الأول: التحقيق العقاري في مرحلة الإستعمار الفرنسي للجزائر.....	ص 14.
أولاً: قانون سيناوس كونسيلت.....	ص 14.
ثانياً: قانون وارنيي.....	ص 17.
ثالثاً: قانون التّحقيقات الجزئية والكلية.....	ص 19.
الفرع الثاني: تطبيقات التحقيق العقاري في الجزائر المستقلة.....	ص 23.
أولاً: تطبيق التحقيق العقاري على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.....	ص 23.
ثانياً: تطبيق التحقيق العقاري في عقد الشّهرة.....	ص 26.
المطلب الثاني: التأصيل القانوني للتحقيق العقاري في الجزائر.....	ص 28.
الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري.....	ص 29.
أولاً: التعريف القانوني للتحقيق العقاري.....	ص 30.
ثانياً: مقارنة التحقيق العقاري بالأنظمة المشابهة له.....	ص 32.
الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري.....	ص 36.
أولاً: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري.....	ص 36.
ثانياً: الأهداف غير المباشرة للتحقيق العقاري.....	ص 37.
المبحث الثاني: ضوابط تطبيق التحقيق العقاري في الجزائر.....	ص 41.
المطلب الأول: شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري.....	ص 41.
الفرع الأول: الشّروط الخاصة بالعقار محلّ المعاينة.....	ص 42.
أولاً: إشتراط عدم مسح العقار المعني بالتحقيق.....	ص 42.
ثانياً: أن يكون إشكال في سند العقار المعني بالتحقيق.....	ص 43.

ثالثا: أن ينتمي العقار المعني بالتحقيق إلى صنف الأملاك العقارية الخاصة.....	ص 45.
الفرع الثاني: الشّروط الخاصة بالحياة.....	ص 47.
أولا: اشتراط الحياة القانونية.....	ص 47.
ثانيا: اشتراط إكمال التّقدم المكسب.....	ص 53.
المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري.....	ص 55.
الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري.....	ص 56.
أولا: مهام مديرية الحفظ العقاري.....	ص 57.
ثانيا: الإطار الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري.....	ص 60.
الفرع الثاني: الأعوان المتدخلين في إجراء التحقيق العقاري.....	ص 62.
أولا: المحقّق العقاري.....	ص 62.
ثانيا: المهندس الخبير العقاري.....	ص 64.
ثالثا: المحافظ العقاري.....	ص 69.
الفصل الثاني: تنفيذ إجراء التحقيق العقاري والآثار النّاجمة عنه في التّشريع الجزائري.....	
.....	ص 71.
المبحث الأول: إجراءات ممارسة التحقيق العقاري.....	ص 72.
المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.....	ص 72.
الفرع الأول: إيداع ملف لطلب التحقيق العقاري.....	ص 73.
أولا: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.....	ص 73.
ثانيا: التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية.....	ص 75.
الفرع الثاني: مباشرة التحقيق والتحري.....	ص 77.
أولا: دراسة الطّلب.....	ص 77.
ثانيا: صدور مقرّر فتح التحقيق العقاري.....	ص 78.
ثالثا: الأعمال التّحضيرية للمحقّق العقاري.....	ص 79.
رابعا: المعاينة الميدانية للمحقّق العقاري.....	ص 80.
المطلب الثاني: إعداد سند الملكية.....	ص 85.

الفرع الأول: تحرير سند الملكية.....	ص 85
أولاً: إصدار مقرر رفض التّقييم.....	ص 86
ثانياً: إصدار مقرر التّقييم.....	ص 86
الفرع الثاني: إفراغ السّند في الشّكل الرّسمي وتسليمه للمعني.....	ص 89
أولاً: شهر وتسجيل سند الملكية.....	ص 89
ثانياً: تسليم سند الملكية للمعني.....	ص 91
المبحث الثاني: حجّية سند الملكية المترتّب على إجراء التحقيق العقاري.....	ص 92
المطلب الأول: حجّية سند الملكية النّاجم عن التحقيق العقاري أمام القضاء العادي.....	ص 93
الفرع الأول: إختصاص القاضي العقاري.....	ص 93
أولاً: دعوى الطّعن في مدى قانونية الحياة الممارسة.....	ص 93
ثانياً: الشّروط اللاّزمة لرفع هذه الدّعى.....	ص 95
الفرع الثاني: إختصاص القاضي الجزائي.....	ص 97
أولاً: جرائم متعلّقة بشهادة الحياة.....	ص 99
ثانياً: جرائم متعلّقة بالتعدّي على الملكية العقارية الخاصّة.....	ص 101
المطلب الثاني: حجّية سند الملكية النّاجم عن التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري.....	ص 103
الفرع الأول: المنازعات المتعلّقة بمدير الحفظ العقاري الولائي.....	ص 103
أولاً: الدّعى الإدارية التي ترفع ضدّ المدير الولائي للحفظ العقاري.....	ص 104
ثانياً: الدّعى الإدارية التي يرفعها مدير الحفظ العقاري الولائي.....	ص 106
الفرع الثاني: المنازعات المتعلّقة بالمحافظ العقاري.....	ص 107
أولاً: حالة الخطأ في الشهر.....	ص 107
ثانياً: حالة رفض الإيداع.....	ص 109
الباب الثاني: محدودية التحقيق العقاري في إنشاء سجل عيني عقاري.....	ص 112
الفصل الأول: المسح العقاري آلية لتأسيس السجل العيني العقاري.....	ص 114

المبحث الأول: الإطار العام للمسح العام للأراضي في الجزائر.....	ص 115.
المطلب الأول: مساهمة الأنظمة الدّخيلة على الجزائر في تكريس فكرة المسح العام للأراضي.....	ص 115.
الفرع الأول: مضمون المسح العام للأراضي في الجزائر عبر الأنظمة المختلفة السّائدة قبل 1962.....	ص 116.
أولاً: المرحلة السابقة للإحتلال الفرنسي.....	ص 116.
ثانياً: المرحلة اللاحقة للإحتلال الفرنسي.....	ص 124.
الفرع الثاني: تكريس منظومة قانونية للمسح العقاري في الجزائر المستقلّة.....	ص 130.
أولاً: الموروث الفرنسي في مجال الملكية العقارية.....	ص 130.
ثانياً: تأثير النّظام الإقتصادي الإشتراكي على المنظومة القانونية في الجزائر.....	ص 131.
المطلب الثاني: مفهوم المسح العام للأراضي.....	ص 134.
الفرع الأول: التعريف بالمسح العام للأراضي.....	ص 134.
أولاً: تعريف المسح العام للأراضي.....	ص 134.
ثانياً: المسح العام للأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية.....	ص 139.
الفرع الثاني: خصوصيات المسح العام للأراضي.....	ص 143.
أولاً: الطّابع الإجباري للمسح العام للأراضي.....	ص 144.
ثانياً: الوظيفة الإعلامية للمسح العام للأراضي.....	ص 145.
المبحث الثاني: الجانب المؤسّساتي والإجرائي للمسح العام للأراضي.....	ص 147.
المطلب الأول: الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي.....	ص 147.
الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	ص 148.
أولاً: مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	ص 148.
ثانياً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	ص 150.
ثالثاً: الطّبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	ص 153.
الفرع الثاني: التّظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والصّلاحيات المقرّرة لها.....	ص 154.

- أولاً: التّظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....ص 154.
- ثانياً: الصّلاحيات القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....ص 162.
- المطلب الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي.....ص 164.
- الفرع الأول: الإجراءات التّحضيرية لإعداد مسح الأراضي العام.....ص 164.
- أولاً: الإعلان عن إفتتاح عمليات المسح العام للأراضي.....ص 165.
- ثانياً: إنشاء لجنة مسح الأراضي.....ص 165.
- ثالثاً: جمع الوثائق.....ص 167.
- رابعاً: التّزويد بالتّصاوير الجويّة والإسترجاعات الفوتوغراميتريّة.....ص 170.
- خامساً: تحضير المخطّط البياني للحدود.....ص 171.
- سادساً: تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام.....ص 171.
- سابعاً: حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات في تقدّم الأشغال.....ص 172.
- الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لإعداد مسح الأراضي العام.....ص 173.
- أولاً: عمليات تعيين الحدود.....ص 173.
- ثانياً: التحقيق العقاري.....ص 175.
- الفصل الثاني: وسائل تفعيل عملية تطهير الملكية العقارية.....ص 179.
- المبحث الأول: الإجراءات الأوّلية لإعداد السجل العقاري.....ص 180.
- المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العام للأراضي.....ص 180.
- الفرع الأول: إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية.....ص 181.
- أولاً: إعداد الوثائق المسحية.....ص 181.
- ثانياً: إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية المعنية بالمسح.....ص 185.
- الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية.....ص 190.
- أولاً: تعريف السجل العقاري العيني.....ص 190.
- ثانياً: إستلام وثائق المسح من المحافظ العقاري.....ص 192.
- المطلب الثاني: إنشاء البطاقات العقارية والتّرقيم العقاري.....ص 196.
- الفرع الأول: إنشاء البطاقات العقارية.....ص 196.

أولاً: مسك البطاقات العقارية.....	ص 197.
ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية.....	ص 203.
الفرع الثاني: التّرقيم العقاري.....	ص 204.
أولاً: التّرقيم العقاري المؤقت.....	ص 203.
ثانياً: التّرقيم العقاري النهائي.....	ص 209.
المبحث الثاني: تسليم الدفتر العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية.....	ص 213.
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....	ص 213.
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري وتبيان الطّبيعة القانونية له.....	ص 214.
أولاً: تعريف الدفتر العقاري.....	ص 214.
ثانياً: الطّبيعة القانونية للدفتر العقاري.....	ص 218.
الفرع الثاني: بيانات وأنواع الدفتر العقاري.....	ص 219.
أولاً: بيانات الدفتر العقاري.....	ص 219.
ثانياً: أنواع الدفاتر العقارية.....	ص 222.
المطلب الثاني: حجّة الدفتر العقاري كدليل إثبات للملكية العقارية.....	ص 225.
الفرع الأول: القوّة الثبوتية للدفتر العقاري.....	ص 225.
أولاً: الإجراءات الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.....	ص 226.
ثانياً: تسليم الدفتر العقاري كحجّة لإثبات الملكية العقارية.....	ص 227.
الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 230.
أولاً: الإختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 231.
ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 233.
خاتمة.....	ص 235.
الملاحق.....	ص 243.
قائمة المراجع.....	ص 284.
الفهرس.....	ص 320.

الملخص:

تعتبر الملكية العقارية القاعدة الأساسية في حياة الإنسان، ويتضح ذلك جلياً من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظمها، فموضوعنا يتمحور في آلية التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07 ودوره في تثبيت وتطهير الملكية العقارية، وتفعيل نشاطات الترقية العقارية، ودفع عجلة الإستثمار، وذلك عن طريق حصول الحائزين وذوي الحقوق على سندات ملكية عقارية من خلال إجراء التحقيق العقاري، خاصة مع أهمية العقار في هذا المجال، زد على ذلك مشكل تأخر أشغال المسح العام للأراضي، فبالتالي يمكن اعتبار التحقيق العقاري عجلة إنقاذ للعقارات والأمولاك العقارية، في انتظار إستكمال المسح العقاري.

Résumé :

La propriété foncière est la règle de base de la vie humaine, et cela est clairement évident à travers l'énorme arsenal de lois qui la réglementent, notre sujet tourne autour du mécanisme de l'enquête foncière dans le cadre de la loi n ° 07-02 et de son rôle dans la fixation et la purification de la propriété foncière, l'activation des activités de promotion immobilière et la promotion de l'investissement Et cela en obtenant les titulaires et ceux qui ont des droits sur les titres fonciers en menant une enquête foncière, en particulier avec l'importance du foncier dans ce domaine, en plus du problème de retard dans l'arpentage général des terres, l'enquête foncière peut donc être considérée comme une roue de secours pour les biens fonciers et immobiliers, en attendant l'achèvement général du cadastre.