الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامـــــعة البليدة 02

كـــــــلية الحـــــــقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

التحقيق العقاري في مسح الأراضي

أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم

تخصص: قانون عقاري زراعي

إعداد الطالبة

قرنان فضيلة

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

رمول خالد

السنة الجامعية: 2017 /2018

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامـــــعة البليدة 02

كـــــــلية الحـــــــقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

التحقيق العقاري في مسح الأراضي

أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم

تخصص: قانون عقاري زراعي

إعداد الطالبة

قرنان فضيلة

أعضاء لجنة المناقشة

أ. د/ بوشمة خالد	**أستاذ**	**جامعة البليدة 02**	**رئيسا**
أ. د/ رمول خالد	**أستاذ**	**جامعة البليدة 02**	**مشرفا مقررا**
أ. د/ حداد العيد	**أستاذ**	**جامعة تيبازة**	**عضوا ممتحنا**
أ. د/ صبايحي ربيعة	**أستاذة**	**جامعة تيزي وزو**	**عضوا ممتحنا**
د/ شايب باشا كريمة	**أستاذة محاضرة "أ"**	**جامعة البليدة 02**	**عضوا ممتحنا**
د/ مجاجي منصور	**أستاذ محاضر "أ"**	**جامعة المدية**	**عضوا ممتحنا**

السنة الجامعية: 2017 /2018

شكر و عرفان

أتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى البروفيسور رمول خالد على تفضله الإشراف على هذه الأطروحة، وعلى كل توجيهاته ونصائحه القيمة في إعداد هذا البحث رغم انشغالاته الكثيرة .

كما أتقدم بالشكر العظيم للسادة الأفاضل أعضاء هذه اللجنة لقبولهم مناقشة هذه الأطروحة .

الإهداء

* أهدي ثمرة هذا العمل إلى روح والدي الطاهرة، المحبة للعلم.
* إلى نبع العطف و الحب و الحنان، أمي أطال الله في عمرها.
* إلى رفيق دربي الذي تحمل معي عناء و مشقة البحث، زوجي.
* إلى قرتي عيني، عبد الله و تسنيم .
* إلى كل أفراد عائلتي.
* إلى أصدقاء الدرب، سلمى، سميرة، نورة
* إلى وطني العزيز الجزائر

الملخص

يعتبر التحقيق العقاري الدعامة الأساسية للمسح لكونه يمثل الجانب القانوني له إذ يوفر ضمن وثائقه المساحية معلومات قيمة وباعتماد المشرع الجزائري مبدأ التحقيق الموحد فإن هذه الوثائق أضحت ذات أهمية لاستناد المحافظ العقاري عليها مباشرة في الترقيم قصد إعداد الدفتر العقاري, لذلك فإن التحقيق العقاري ينبغي أن يتم بدقة تفاديا للأضرار بأصحاب الحقوق وهو ما يصعب تحقيقه لعدة عوامل أبرزها افتقار هيئة التحقيق للكفاءات اللازمة وعدم فعالية الإشهار الخاص بالمسح مما نتج عنه إشكالات عدة أهمها العقارات المرقمة في حساب المجهول والتي لازال المشرع يعالج فيها لحد الساعة نظرا لتفاقمها وهوما يتطلب من الدولة القضاء على هذه العراقيل لجعل العقار موردا مهما خارج قطاع المحروقات.

قائمة المحتويات

شكر وعرفان

الإهداء

ملخص

قائمة المحتويات

مقدمة 14

الباب الأول: مكانة التحقيق العقاري ضمن أهم آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة

الباب الأول: مكانة التحقيق العقاري ضمن أهم آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة 22

الفصل الأول: المفهوم العام لمسح الأراضي والتحقيق العقاري وفق القانون 02/07 كآليتين لتطهير الملكية العقارية

الفصل الأول: المفهوم العام لمسح الأراضي والتحقيق العقاري وفق القانون 02/07 كآليتين لتطهير الملكية العقارية 25

المبحث الأول: نظام المسح كآلية تقوم على التحقيق العقاري 26

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي 26

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي 26

أولا: التعريف اللغوي 27

ثانيا: التعريف الإصطلاحي 27

الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري 34

أولا: المسح نظام إجباري 34

ثانيا: المسح نظام معلوماتي 37

ثالثا: االمسح نظام متعدد الأغراض 40

الفرع الثالث: علاقة المسح بالشهر العقاري 43

أولا: التغييرات التي تمس بالوضع القانوني للعقارات 43

ثانيا: التغيرات التي لا تمس بالوضع القانوني للعقارات 49

المطلب الثاني: مراحل ظهور المسح في الجزائر 51

الفرع الأول: الوضعية العقارية قبل الإحتلال الفرنسي 51

أولا: لمحة تاريخية عن الوضع العقاري السائد 51

ثانيا: الأصناف المختلفة للعقارات 54

الفرع الثاني: الوضعية العقارية إبان الإحتلال الفرنسي 58
أولا: الإستعانة بالفكر الفرنسي 59
ثانيا: سياسة التشريعات العقارية 64
الفرع الثالث: الوضعية العقارية بعد الإستقلال 66
أولا: إنهيار النظام العقاري المحلي 66
ثانيا: تغيير البنية الاقتصادية التقليدية 67
المبحث الثاني: آلية التحقيق في ظل القانون 02/07 كوسيلة موازية للمسح 74
المطلب الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري. 75
الفرع الأول: دوافع اعتماد معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري 75
أولا: الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي 75
ثانيا: معالجة التأخر الذي عرفه المسح 79
ثالثا: تدعيم سياسة الإستثمار 81
رابعا: توفير بديل لتطهير الملكية العقارية عوضا عن عقود الشهرة 83
الفرع الثاني: التعريف بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري 84
أولا: التحقيق العقاري إجراء ذو طبيعة قانونية 84
ثانيا: التحقيق العقاري إجراء ذو طابع تقني 87
ثالثا: التحقيق العقاري اجراء ذو طابع اداري 89
رابعا: التحقيق العقاري إجراء مبني على التقادم المكسب 92
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية التحقيق العقاري 93
المطلب الثاني: معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية 103
الفرع الأول: نطاق تطبيق إجراءات التحقيق العقاري 103
أولا: الشروط الخاصة بالعقار 104
ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الحيازة 110
الفرع الثاني: مراحل وإجراءات التحقيق العقاري 112
أولا: طلب فتح تحقيق عقاري 112
ثانيا: إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري 116
ثالثا: مسار إدارة التحقيق العقاري 117
الفرع الثالث: آثار عملية التحقيق العقاري 121
أولا: تسليم سند الملكية 121
ثانيا: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري 126

الفصل الثاني: نظام التحقيق العقاري كخطوة أساسية في المسح العقاري

الفصل الثاني: نظام التحقيق العقاري كخطوة أساسية في المسح العقاري 130
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي التحقيق العقاري **131**
المطلب الأول: عموميات في التحقيق العقاري **131**
الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري كمرحلة حاسمة في المسح **132**
أولا: تعريف التحقيق العقاري **132**
ثانيا: التطور التاريخي لعملية التحقيق العقاري **135**
الفرع الثاني: موقعها في عملية المسح **141**
أولا: الاعمال التحضيرية **141**
ثانيا: الاعمال الميدانية **146**
الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن التحقيق العقاري **150**
أولا: مرحلة التحقيق المزدوج la double enquête **150**
ثانيا: التحقيق العقاري الموحد l'enquête unique **156**
المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري **159**
الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريعات المقارنة **159**
أولا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع التونسي **159**
ثانيا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع اللبناني **160**
الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع الجزائري **168**
أولا:الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري قبل صدور التعليمة رقم 16 **168**
ثانيا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بعد صدور التعليمة رقم 16 **171**
الفرع الثالث: تقييم التجربة الجزائرية فيما يخص الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري **176**
أولا: أهم السلبيات المسجلة بخصوص النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري **177**
ثانيا: الحلول المقترحة لتفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري **180**
المبحث الثاني: سير عملية التحقيق العقاري **187**
المطلب الثاني: أهم السندات التي يتعامل معها المحقق العقاري **188**
الفرع الأول: في مرحلة الأعمال التحضيرية **188**
أولا: المخططات القديمة **189**
ثانيا: مخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية **189**
ثالثا: أهم العقود والسجلات **190**

الفرع الثاني: السندات الرسمية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة 197
أولا: في التشريع العقاري القديم 198
ثانيا: بعد الاستقلال 199
الفرع الثالث: السندات الرسمية الصادرة عن الهيئات الأخرى 206
أولا: السندات الرسمية المعدة من رئيس البلدية ومكاتب التوثيق 206
ثانيا: السندات القضائية 211
المطلب الثاني: الخطوات العملية للتحقيق العقاري 216
الفرع الأول: أهم الإشكالات المطروحة في وجود السندات 216
أولا: السندات التي تتطلب دراسة خاصة 217
ثانيا: السندات الغير متطابقة مع الوضعية الحقيقية للعقار 221
الفرع الثاني: المعاينة في غياب السندات 226
أولا: مدى الأخذ بالعقود العرفية في معاينة الحقوق 226
ثانيا: طريقة معاينة الحقوق في غياب السندات 232
الفرع الثالث: نتائج التحقيق العقاري 238
أولا: البطاقات الخاصة بالأشخاص والملكية 238
ثانيا: بطاقات التحقيق العقاري 241
خلاصة الباب الأول 247
الباب الثاني: العقارات المرقمة في حساب المجهول كأهم إشكال للتحقيق العقاري
الباب الثاني: العقارات المرقمة في حساب المجهول كأهم إشكال للتحقيق العقاري 251
الفصل الثالث: ماهية العقارات المرقمة في حساب المجهول
الفصل الثالث: ماهية العقارات المرقمة في حساب المجهول 255
المبحث الأول: مفهوم العقارات مجهولة المالك و أسباب ظهورها. 257
المطلب الأول: مفهوم العقارات مجهولة المالك 258
الفرع الأول: ضبط مصطلح العقارات مجهولة المالك 258
أولا: الأملاك الشاغرة 259
ثانيا: التركات الشاغرة 260
ثالثا: العقارات مجهولة المالك المنصوص عليها في ظل المرسوم 427/12 265
الفرع الثاني: التسميات المختلفة للعقارات مجهولة المالك 268
أولا: مختلف التسميات القانونية للعقارات مجهولة المالك 268

ثانيا– الإجراءات المتبعة لقيد عقار في حساب المجهول 270
الفرع الثالث: الأساس القانوني لأيلولة العقار مجهول المالك للدولة 277
أولا: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة 278
ثانيا: النصوص القانونية الخاصة بتملك الدولة للعقار مجهول المالك 282
المطلب الثاني: أسباب ظهور العقارات مجهولة المالك 287
الفرع الاول: عدم فعالية الإشهار في عملية المسح 287
أولا: تقييم آليات الإشهار المستعملة 287
ثانيا– الحلول المقترحة لتفعيل عملية الإشهار 292
الفرع الثاني: غياب الجدية اللازمة لدى هيئة التحقيق 296
الفرع الثالث: الخلط بين الغائب والمجهول 304
أولا: التعريف بالغائب 304
ثانيا: كيفية التعامل مع الأملاك الغائب أصحابها 309
المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن العقارات المرقمة في حساب المجهول 314
المطلب الاول: المساس بمبدأ حق الملكية الخاصة 315
الفرع الأول: مفهوم حق الملكية الخاصة 315
أولاً: حق الملكية في الشريعة الإسلامية 316
ثانيًا: تعريف حق الملكية في القوانين الوضعية 319
الفرع الثاني: خصائص حق الملكية 322
أولاً: حق الملكية حق جامع 322
ثانيا: الملكية حق مانع 327
ثالثا: الملكية حق دائم 328
الفرع الثالث: كيفية المساس بهذا الحق من خلال إدراج العقار في حساب المجهول 331
أولاً: حماية حق الملكية في الشريعة الإسلامية 334
ثانيا: حماية حق الملكية في المواثيق الدولية 336
ثالثا: حماية حق الملكية بموجب الاجتهادات القضائية 338
المطلب الثاني: المساس بمبادئ الشهر العيني 340
الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني 341
أولا: تعريف الشهر العيني 342
ثانيا: مزايا الشهر العيني 343
ثالثا: عيوب الشهر العيني 345

رابعا: موقف المشرع الجزائري من الشهر العيني 346
الفرع الثاني: مبادئ الشهر العيني 347
أولا: مبدأ التخصيص 347
ثانيا: مبدأ الشرعية 350
ثالثا: مبدأ حضر التقادم المكسب 351
الفرع الثالث: أثر ترقيم العقار في حساب المجهول على مبادئ الشهر العيني 356
أولا: المساس بمبدأ التخصيص 356
ثانيا: المساس بمبدأ الشرعية 361
ثالثا: المساس بمبدأ القيد والقوة الثبوتية.. 362
الفصل الرابع: تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول
الفصل الرابع: تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول 368
المبحث الأول: طريقة التسوية قبل تعديل الأمر رقم 74/75 39
المطلب الأول: ظهور المعترض بعد الإنتهاء من أعمال المسح 369
الفرع الأول: مفهوم الوثائق المساحية 370
أولا: تعريفها 370
ثانيا: أنواعها 371
الفرع الثاني: إيداع الوثائق المساحية 378
أولا: مفهوم محضر الإيداع 379
ثانيا: إشهار محضر الإيداع 380
الفرع الثالث: طريقة الإعتراض على العقار المرقم في حساب المجهول 384
أولا: مفهوم الاعتراض 385
ثانيا: الحق في الاعتراض 386
المطلب الثاني: ظهور المعترض بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية 393
الفرع الأول: وضعية المعترض بالنظر إلى السند المقدم 394
أولا: وجود سند ملكية مشهر 394
ثانيا: عند غياب حقوق مشهرة 396
ثالثا: الغياب الكامل لسند الملكية 401
الفرع الثاني: الإجراءات العملية للتسوية 401
أولا: تقديم طلب الترقيم العقاري 403

ثانيا: الهيئة المسؤولية عن التسوية 403
ثالثا: الخطوات المتبعة في التسوية 403
الفرع الثالث: أهم الإشكالات المطروحة خلال عملية التسوية 410
أولا: الإشكالات المطروحة في غياب سند رسمي مشهر 411
ثانيا– الإشكال المتعلق بوجود فوارق في المساحة 418
المبحث الثاني: طريقة التسوية بعد تعديل الأمر 74/75 419
المطلب الأول: الآثار القانونية لهذه التعديلات 420
الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري 420
أولا: تعريف الدفتر العقاري 420
ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري 423
الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري وأهميته شهادة الترقيم المؤقت 428
أولا: المواصفات الشكلية والموضوعية للدفتر العقاري 428
ثانيا: المواصفات الموضوعية للدفتر العقاري 429
الفرع الثالث: تأثير هذه التعديلات على الترقيم العقاري 436
أولا: لمحة تاريخية عن الترقيم العقاري 436
ثانيا: أثر هذه التعديلات على الترقيم المؤقت 439
ثالثا: أثر هذه التعديلات على الترقيم النهائي 441
المطلب الثاني: طريقة تسوية النزاعات الناشئة عن التحقيق العقاري 446
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالعقارات المرقمة في حساب المجهول وطريقة تسويتها وفق التعديلات الجديدة 447
أولا: الملفات المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 447
ثانيا: تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول استنادا إلى التعديل الأول للأمر رقم 75–74 450
ثالثا تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول استنادا إلى التعديل الثاني للأمر رقم 75_74: 453

الفرع الثاني: التوضيحات التي جاءت بها التعليمة رقم 4060 المؤرخة في2018/04/05 لتسوية العقارات المرقمة في حساب المجهول **456**
الفرع الثالث: أهم المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري **465**
أولا: النزاعات الناشئة بعد الانتهاء من أعمال المسح **465**
ثانيا: النزاعات الناشئة في فترة الترقيم المؤقت **468**
خلاصة الباب الثاني **475**
الخاتمة **477**
قائمة المراجع **486**
Résumé **536**

مقدمة:

أصبح التحكم في العقار شرطا أساسيا لتطور أي دولة، نظرا لأن استقرار الملكية العقارية ينعكس على مختلف القطاعات الأخرى، لذلك اهتمت الدول بتطوير قوانينها للوصول إلى نظام عقاري فعال، رغبة منها في توفير أكبر قدر من الضمانات في المجال العقاري، حتى يكون أساس التعامل في العقارات متينا وسليما، بعد أن عانت المجتمعات طويلا من الفوضى وعدم الإستقرار بخصوص الملكية العقارية.

وفي سبيل تحقيق هذا المطلب المنشود تبنت غالبية الدول نظام السجل العقاري قصد إثبات كل التصرفات الواردة على العقار في سجلات خاصة يمكن الإطلاع عليها بسهولة، فهي تبين كل المواصفات المادية والقانونية،في إطار ما يسمى بالشهر العقاري.

لكن إعداد هذه السجلات يتطلب القيام بإحصاء كل العقارات الموجودة في الدولة مهما كانت طبيعتها القانونية، مع بيان مواصفاتها المادية والقانونية وهي العملية التي يطلق عليها **مسح الأراضي**.

إن هذه العملية لم تكن متزامنة مع المجتمعات الحديثة فقط، بل لها جذور ضاربة في التاريخ لارتباطها الوثيق بالأرض التي شّكلت الأرض منذ الأزل المصدر الرئيسي للثروة في حياة الأفراد والأمم، ذلك أن المجتمعات البدائية فرضت سيطرتها على الأرض باستعمال عدة طرق، وهو ما بينته مختلف الأنماط الفلاحية المتعلقة بتلك الفترة.

فقد كانت الأرض مملوكة على الشيوع للقبيلة،مع تخصيصقطعة أرض لكل أسرة تتولى فلاحتها دون أن تتمكن من ملكيتها مكتفية بالحيازة فقط، وقد ساهمت العلاقة الوطيدة التي كانت تربط الفرد بقبيلته، في الحفاظ على الملكية العقارية وعدم السماح بانتقالها إلى أي أجنبي عن القبيلة.

لكن مكانة الأرض لم تكن كذلك في نظر الأفراد فقط، بل كانت مطمعا أساسيا للغزاة من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي من أجل دعم نفوذها، وهو ما يفسر الكم الهائل من الحروب التي عرفتها البشرية.

ثم سرعان ما اكتشفت الحضارات أن الأرض بإمكانها أن تكون مصدرا آخر للثروة، بدعم خزينتها بشكل فعال، من خلال إقرار الضريبة التي تفرض على كل مالك في شكل عيني يشمل جزءا من غلته، ليتبين فيما بعد أن تحصيل هذه الضريبة يكون أفضل في شكل نقدي.

وفي سبيل تحقيق ذلك، اتضح أنه من الضروري معرفة امتداد كل عقار، وطبيعة منتجاته ليكون فرض الضريبة فعالا، ومن هنا برز مفهوم جديد يدعى **النظام الوصفي للملكية العقارية**الذي يعد القاعدة التي قام المسح على أنقاضها.

عرفت الجزائر كغيرها من الدول مبكرا عمليات المسح في أعقاب الإحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا،الذي بسط سيطرته على الأراضي الخصبة وحولها إلى مقاطعات رومانية،وبقي التحكم في العقار الهدف الرئيسي لكل مستعمر تعاقب على الجزائر، وهي المطامع نفسها التي كان يصبو إليها المستدمر الفرنسي حتى قبل احتلاله للجزائر فقد أدرك ومنذ الوهلة الأولى أن مستقبله في الجزائر مرتبط بالأرض وأن بقائه فيها لن يكون إلا من خلال سيطرته عليها، لهذا السبب كانت الملكية العقارية على رأس الأولويات، فاستعان بالفكر الفرنسي لضرب أحكام القانون المحلي واتهامه بالرجعية والتخلف، كما اعتمد على سياسة التشريعات العقارية لتحقيق أهدافه بأقصى سرعة، مماخلف آثار سلبية واضحة على السياسة العقارية للجزائر امتدت آثارها لما بعد الإستقلال، بسبب انهيار النظام العقاري المحلي وتغيير البنية الإقتصادية المحلية وهو ما شكل عائقا أمام الدولة في تجسيد نهضة عقارية فعالة.

ورغم ذلك فقد اعتمدت الجزائر في بداية الأمر منظومة قانونية مبسطة مهدت لعملية المسح في الجزائر، تم تجسيدها فعليا من خلال الأمر رقم 74/75[1] الذي يعد أول تشريع واضح يخص مسح الأراضي، لتنطلق الأعمال في بداية السبعينات، دون أن تنتهي هذه العملية رغم مرور أكثر من أربعين سنة، ورغم حصول الجزائر على دعم مالي خارجي في التسعينات لتسريع وتيرة هذه العملية.

وازداد الأمر تعقيدا بدخول الجزائر مرحلة اقتصاد السوق المرتبط بالإستثمارات التي تقتضي وجود عقار مدعم بسندات، وقد انعكس هذا التأخر بشكل واضح على اقتصاد البلاد، خاصة في ظل الظروف الإقتصادية العالمية الصعبة بسبب تهاوي أسعار البترول، مما حتم اللجوء إلى حلول بديلة لسد العجز في الخزينة.

ومن هنا يبرز دور المسح الذي جعل من العقار كبديل اقتصادي خارج المحروقات، فهو من جهة يساهم في دعم قطاع الضرائب بما يوفره من معلومات تسهل تحديد الضريبة حسب طبيعة العقار سواء كان صناعي أم فلاحي أو حضري وكذا شساعته.

كما يعد ومن جهة أخرى الأرضية الأساسية لنجاح الإستثمارات كبديل آخر للنهوض بالإقتصاد الوطني من خلال توفيره للعقار المطهر الضروري لنجاح الإستثمار باعتبارأن قطاع البنوك يشترط ذلك، كما أن المعلومات التي يجمعها بخصوص العقارتشكل مصدرا مهما للمعلومات يستفيد منها المستثمر في إعداد مشروعه، كتلك التي تخص طبيعة التربة ونوعها، فالتحكم في الإنماءات الإقتصادية بمختلف أنواعها لا يتحقق إلا بفضل تنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية.

1- أمر رقم 74/75المؤرخ في 11/12 /1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

كما أن إعداد المسح بشكل دقيق من شأنه الحد من النزاعات التي يرمي أصحابها إلى الطعن بالإلغاء في الدفاتر العقارية مما يحقق الإئتمان العقاري ويخفف من حجم النزاعات التي تطرح على القضاء.

في هذا الإطار جاءت هذه الدراسة للوقوف على مرحلة مهمة في عملية مسح الأراضي تتمثل في **التحقيق العقاري** التي يتوقف عليها فشل أو نجاح المسح ككل ، الذي عرف تأخرا لم تنفع معه كل الحلول المتبعة، مما كلف الدولة أموالا باهضة دون الوصول إلى أي نتيجة.

يحتل التحقيق العقاري موقعا هاما في عملية المسح الذي يقوم على أساس خطوتين أساسيتين إحداهما تقنية بحتة وهي التحديد، أما الثانية فهي التحقيق العقاري الذي يعد عملية قانونية حاسمة فيما يخص ضبط كل مواصفات العقار القانونية، من خلال فحص ودراسة كل الوثائق التي يقدمها أصحاب الحقوق ، فضلا عن معاينة مدى توفر شروط الحيازة في حق من يدفع بها، فكلما اتسمت هذه العملية بالدقة، كان مضمون الوثائق المساحية دقيقا مما يعني قلة المنازعات التي قد تثور بشأن الدفتر العقاري، فعدم توفر هذه المواصفات ينعكس بشكل رئيسي على نجاح عملية المسح ككل، ذلك أن نتائج التحقيق العقاري تدون في الوثائق المساحية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في إعداد الدفتر العقاري خاصة بعد تبني نظام التحقيق الموحد.

كشفت الدراسة المتأنية لهذه العملية أنها ساهمت بشكل كبير في تأخر أشغال المسح وعدم فعالية الوثائق المساحية التي كانت تخضع للإعادة في كل مرة بسبب اعتراض أصحاب الحقوق لأن الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري لم تكن تتوفر على المؤهلات القانونية المطلوبة، التي تمكنها من دراسة الوثائق القانونية المقدمة من أصحاب الحقوق والمفاضلة بينها في حالة الإختلاف، كما أن إقرار واقعة الحيازة كان يحظى بصعوبة بالغة أثناء المعاينة، بخلاف ماهو عليه الحال في الدول المتقدمة بل حتى الدول

المغاربية التي أسندت بعضها هذه المهمة للقاضي العقاري بينما أسندها البعض الآخر لهيئة إدارية ذات مواصفات عالية.

إن عدم إعداد التحقيق العقاري بشكل سليم لم يتوقف أثره على ماسبق ذكره فقط، بل أفرز نتائج سلبية أخرى أهمها إشكالية العقارات مجهولة المالك التي تضاعف عددها بشكل مهول، حيث شكلت ثلثي العقارات الممسوحة، مما نتج عنه آلاف الشكاوي من أصحاب الحقوق سواء على مستوى مديريات الحفظ العقاري أو السلطات القضائية.

لذلك فقد استدعت هذه الوضعية تدخلا عاجلا للسلطات قصد معالجتها، حيث تم التصدي لهذه الظاهرة بموجب التعليمات منذ 2003 واستمر الأمر قرابة العشر سنوات دون جدوى،فكان لزاما على المشرع وضع حد لذلك من خلال تعديل الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2014[1]، لكن يبدو أن طريقة المعالجة لم تكن فعالة مما استدعى تدخلا ثانيا للمشرع في أعقاب قانون المالية لسنة 2018[2] وذلك رغبة منه في التخلص نهائيا من هذه الظاهرة التي أثقلت كاهل القضاء ومديريات الحفظ العقاري، كما شكلت عائقا حقيقيا أمام إتمام عمليات المسح و تسليم الدفاتر العقارية.

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر تم تبني الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة التحقيق العقاري في تفعيل عملية مسح الأراضي في الجزائر بما يضمن تحقيق الأغراض المنشودة منه ؟

إن الإجابة على هذه الإشكالية ليست بالأمر الهين ، نظرا لانعدام الدراسات في هذا المجال، إذ ركزت معظم الدراسات السابقة على التعريف بالمسح بصفة عامة مع تقييمه قانونيا وهيكليا، دون الوقوف على هذه المرحلة المهمة من المسح، في حين ركزت

1- قانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر ، العدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014 .

2- قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 /12/ 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017 .

دراسات أخرى على التحقيق العقاري كوسيلة موازية للمسح في إطار التحقيق العقاري الذي اعتمده المشرع بموجب القانون 02/07[1].

وهنا تبرز بوضوح **أهمية هذه الدراسة** التي تهدف إلى معرفة دور التحقيق العقاري في تقدم وتأخر عملية المسح ، والوقوف على الأسباب التي أثّرت على نجاعته والحلول الكفيلة بتفعيل هذه العملية من جديد للقضاء على الإشكالات التي خلّفها.

وقد تم الإستناد في دراسة هذا الموضوع على بعض المقارنات البسيطة بين التشريع الجزائري وبعض التشريعات الأخرى قصد إبراز مواطن الخلل التي ينبغي تفاديها وبالمقابل الإستفادة من تجارب الدول الأخرى في هذا المجال، وقد تطلبت نوعية هذه الدراسة الإعتماد على منهج متنوع حتى يكون متوافقا مع محاورها، فهو يعتمد أساسا على الوصف والتحليل، فيكون وصفيا عند التطرق لمختلف المراحل التاريخية وكذا عند استعراض مختلف المفاهيم الواجب ضبطها في مختلف مراحل البحث، بينما يكون تحليليا عند مناقشة أهم العوامل التي تسببت في عدم فعالية التحقيق العقاري والآثار التي نتجت عن ذلك، مع تدعيم البحث بالعديد من القرارات والإجتهادات القضائية الحديثة، وتسليط الضوء على تجارب الدول الأخرى كلما اقتضى الأمر ذلك للوصول في الأخير إلى تقديم الملاحظات الضرورية بخصوص النصوص القانونية الواجب إعادة النظر فيها وتلك التي يتعين تعديلها من أجل الوصول إلى نتيجة فعالة من شأنها الدفع بعملية المسح نحو الأمام.

وانطلاقا مما سبق جاء اختيار عنوان البحث بالشكل التالي "**التحقيق العقاري في مسح الأراضي**" حتى لايقع الخلط مع آلية التحقيق العقاري التي تبناها المشرع بموجب أحكام القانون 02/07، فهي وإن تشابهت في تسميتها مع ما ذكرناه فإنها تصلح للمقارنة

1- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،ج ر العدد 15 المؤرخة في 28 أفريل 2007 .

مع عملية المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية للحكم عليها كمسح اختياري أوكمرحلة تحضيرية لأعمال المسح تسمح بربح الوقت في المناطق غير الممسوحة، أما التحقيق العقاري موضوع الدراسةفهو جزء لا يتجزأ من عملية المسح العقاري،إذ يتم بالتوازي مع عملية التحديد ميدانيا وله هيئة خاصة تقوم به،كما أن نتائجه المدونة في وثائق المسح ترتب آثار قانونية هامة حيث يعتمد عليها المحافظ العقاري مباشرة في عملية الترقيم العقاري قصد تسليم الدفتر العقاري إلى المعنيين باعتباره ثمرة نظام الشهر العيني.

وعلى ضوء ما تقدم تم تقسيم الدراسة إلى بابين أساسيين، مع تقسيم كل باب إلى فصلين للوصول في الأخير إلى خاتمة عامة، حيث يتعلق الباب الأول بماهية التحقيق العقاري، إذ تضمن الفصل الأول المسح العقاري و كيفية ظهوره في الجزائر بالإضافة إلى تسليط الضوء على آلية التحقيق العقاري المعتمدة بموجب القانون 02/07، بينما الفصل الثاني تم تخصيصه لدراسة مفصلة للتحقيق العقاري من خلال نقاط دقيقة تسلط الضوء على مفهومه وآثاره وأهم السلبيات التي يتعين التصدي لها.

أما الباب الثاني فقد تم التطرق فيه للعقارات مجهولة المالك كإشكال حقيقي نتج عن عدم جدية التحقيق العقاري، بحيث تم التطرق في الفصل الأول لماهية هذه العقارات وأسباب ظهورها وآثارها.

في حين كان الفصل الثاني منصبا على طرق معالجتها سواء تعلق الأمر بالطريق الإداري أو القضائي، بالإضافة إلى أهم النزاعات التي يمكن أن تنتج عن التحقيق العقاري.

أما في الأخير فقد تم تتويج الدراسة بخاتمة عامة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها، مع تقديم مجموعة من الإقتراحات والتوصيات الكفيلة بإضفاء النجاعة اللازمة على عملية التحقيق العقاري، مما يسمح بالإنتهاء من عملية المسح المتأخرة، وكذا ضمان فعالية الوثائق المساحية المنجزة، حتى يمكن الوصول إلى بنك عقاري للمعلومات يعد بمثابة القاعدة الأساسية لنجاح الإستثمارات التي تعد بديلا اقتصاديا فعالا للنهوض بالإقتصاد الوطني.

الباب الأول

مكانة التحقيق العقاري ضمن أهم آليات تطهير الملكية العقارية

الباب الأول

مكانة التحقيق العقاري ضمن أهم آليات تطهير الملكية العقارية

تساهم آليات تطهير الملكية العقارية في القضاء على أغلب الإشكالات المطروحة على الساحة العقارية، من خلال سعيها لإعداد سندات تعترف لمستحقيها بصفة المالك الشرعي استنادا إلى مخططات دقيقة، مما يسمح باستعمالها في شتى المجالات الخاصة بالدولة و الأفراد.

ومن هذا المنطلق كان للمسح دور بالغ في الوصول إلى هذا الإستقرار العقاري باعتباره أهم آلية للتطهير العقاري، تقوم على خطوة أساسية تتمثل في التحقيق العقاري الذي تكتسي نتائجه أهمية بالغة، إذ تستعمل كأساس لإعداد الدفتر العقاري.

وبالمقابل تبنى المشرع الجزائري آلية جديدة للتطهير العقاري للملكية العقارية الخاصة ابتداء من سنة 2007 تتمثل في معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

لذلك فإن الدراسة الدقيقة للتحقيق العقاري باعتباره دعامة أساسية للمسح ومرحلة مهمة فيه، لن تكون فعالة إلا بتسليط الضوء أولا على المسح كعملية تضم التحقيق العقاري في إعداده وثانيا التعريف بإجراء التحقيق العقاري الخاص بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مما يضمن عدم الخلط بين المفهومين اللذان يتشابهان لفظا لكنهما مختلفان جذريا في المعنى.

إن المسح العقاري يعد من المفاهيم الحديثة التي عرفتها الجزائر إذ تم الشروع في تطبيقه في نهاية السبعينات من خلال إعداد منظومة قانونية تنظم الجانب الإجرائي والهيكلي لهذه العملية التي يقوم عليها الإئتمان العقاري.

كما أن آلية التحقيق العقاري التي اعتمدتها الدولة سنة 2007 تتطلب هي الأخرى دراسة متأنية لكشف الإختلاف بينها وبين التحقيق العقاري كإجراء مهم في عملية المسح

ذلك أن هذه الآلية بدت للوهلة الأولى كمسح اختياري مما اقتضى تسليط الضوء عليها بشكل كاف للوصول في الأخير إلى تكييفها القانوني بالشكل الصحيح.

وبتوضيح كل هذه المعطيات يصبح من السهل التفرغ لدراسة التحقيق العقاري كعملية مهمة في المسح العقاري، بإبراز موقعه فيه والإحاطة بكل تفصيلاته التاريخية والقانونية، وكذا الهيئة المكلفة به التي ينبغي أن تضم كفاءات عالية تتمتع بالمهارات اللازمة لدراسة مختلف الوثائق ومعاينة الوضعيات القانونية المختلفة، فهي تلعب دورا مهما في نجاح عملية التحقيق العقاري باعتبار أن نتائج أعمالها تتخذ كمرجع مادي للسجل العقاري الذي يعد الدعامة التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري.

يكون التحقيق العقاري ذو فعالية كلما سبقته أعمال تحضيرية تنصب على جمع كل الوثائق الضرورية لنجاحه، ليتم بعد ذلك الشروع في الأعمال الميدانية التي تشكل تحديا كبيرا أمام المحققين العقاريين نظرا لطبيعة الوثائق المقدمة من طرف أصحاب الحقوق، إذ منها التي تكون قد صدرت من طرف الهيئات المختصة ومنها التي تصدر عن جهات أخرى حيث تصادف هيئة التحقيق العديد من الإشكالات حتى في وجود السندات، أما في غياب هذه السندات فإن التحدي يكون أكبر نظرا لضرورة التحلي بالدقة في معاينة واقعة الحيازة حفاظا على حقوق الغير.

عند الإنتهاء من هذه العملية بمختلف صعوباتها، تنطلق عملية تدوين النتائج في مختلف الوثائق المساحية المحددة قانونا، وبذلك يمكن للمحافظ العقاري الإستناد عليها للشروع في عملية الترقيم العقاري التي تنتهي بتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق.

وعليه وانطلاقا من كل ماسبق تضمن هذا الباب فصلين:

الفصل الأول:المفهوم العام لمسح الأراضي والتحقيق العقاري وفق القانون 02/07 كآليتين لتطهير الملكية العقارية.

الفصل الثاني: نظام التحقيق العقاري كخطوة أساسية في المسح العقاري.

الفصل الأول

المفهوم العام لمسح الأراضي والتحقيق العقاري وفق القانون 02/07 كآليتين لتطهير الملكية العقارية

الفصل الأول

المفهوم العام لمسح الأراضي والتحقيق العقاري وفق القانون 02/07 كآليتين لتطهير الملكية العقارية

إن المسح العقاري ورغم الأهمية البالغة التي يكتسيها فإنه يتميز بكونه من المواضيع التي حظيت بتسميات مختلفة من التشريعات المعاصرة، مما يشكل صعوبة أمام الباحثين تقتضي البحث المعمق للوصول إليه ضمن هذه التشريعات، وهوما استدعى ضرورة توضيح هذه المسألة، فضلا عن الوقوف على أهم خصائص المسح وعلاقته بالشهر العقاري وبيان كيفية ظهوره في الجزائر في ظل مختلف المراحل التي عرفتها الملكية العقارية.

لقد خلّفت السياسة العقارية الفرنسية آثار واضحة على المجال العقاري أدت بالدولة الجزائرية إلى اتخاذ خطوات مهمة للنهوض بالقطاع العقاري، وعيا منها بدوره الهام في التنمية الإقتصادية وذلك من خلال منظومة تشريعية هامة.

لكن الوتيرة البطيئة لعملية المسح العقاري استدعت من الدولة التفكير في حلول أخرى للإسراع في عملية التطهير العقاري لاسيما في مجال الملكية العقارية الخاصة وذلك قصد مواكبات التطورات الإقتصادية لاسيما في مجال الإستثمار، من خلال إقرار آلية جديدة لمعاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

رغم تشابه هذه الآلية في مصطلحها مع التحقيق العقاري كمرحلة في المسح، إلا أنها تختلف معه كليا، فهي آلية موازية للمسح العقاري لكنها تتميز بمواصفات خاصة في طريقة إعدادها وكذا مختلف الهيئات المساهمة فيها، فضلا عن آثارها القانونية وطبيعة السند المسلم في نهايتها، مما يسمح بالقول أنها ليست بمسح إختياري لعدة إعتبارات ، على أساس كل ذلك تضمن هذا الفصل مبحثين :

المبحث الأول: نظام المسح كآلية تقوم على التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: آلية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، كوسيلة موازية للمسح.

المبحث الأول: نظام المسح كآلية تقوم على التحقيق العقاري

يتميز المسح العقاري بطبيعة خاصة في تسميته تختلف من تشريع لآخر مما يستدعي توضيح كل ذلك والوصول في الأخير إلى التعريف الدقيق للمسح، الذي يتميز بخصائص تسمح للدولة من الإستفادة منه في مختلف المجالات، بالإضافة إلى علاقته الوطيدة بالسجل العقاري كأساس مادي له.

لكن إرساء قواعد المسح لم يكن بالأمر السهل نظرا للنتائج السلبية للسياسة الإستعمارية في المجال العقاري، حيث كانت التحديات كبيرة بعد الإستقلال في غياب منظومة قانونية تضبط الساحة العقارية، لذلك كان تبني المسح متأخرا لغياب الخبرة في هذا المجال وهو ما تم الشروع فيه في السبعينات من خلال إقرار نصوص قانونية تنظم جانبه الإجرائي والهيكلي قصد استكماله في الوقت المناسب للإستفادة منه.

لذلك تم تخصيص المطلب الأول من هذا المبحث لتوضيح مفهوم مسح الأراضي، في حين تضمن المطلب الثاني مراحل ظهور المسح في الجزائر.

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي:

إن الوصول إلى التحديد الدقيق لمفهوم مسح الأراضي يتطلب الوقوف على تعريفه في مختلف التشريعات للوصول في الأخير إلى تعريف واضح انطلاقا من مختلف النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح العقاري في الجزائر، وكذا إبراز أهم خصائصه التي تزيد من أهميته وتخدم عدة قطاعات في الدولة، بالإضافة إلى توضيح علاقته بالشهر العقاري وذلك من خلال ثلاثة فروع.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

حتّى نعطي هذا الموضوع حقّه يجدر بنا الإحاطة بالمعنى اللغوي والإصطلاحي للمسح والتعرف عليه في مختلف التشريعات كمرحلة أولى ثم ضبط تعريف له بالنظر إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية السائدة.

أولا: التعريف اللغوي للمسح

يُقال مسح الأرض: أي قاسها وقسمها أما لفظ المساحة فيقصد بذلك علم المساحة وهو علم يبحث عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام[1].

ويُقال مسح الأرض مسحا أي زرعها وقسمها بالمقياس.

وعلم المساحة هو ذرع الأرض وقسمتها بالمقياس وتقدير قيمتها، ومنفعته جليلة في أمر قسمة الأرض وتقدير المساكن وغيرها[2].

وفي لغة العرب[3]: المسح هو إمرارك يدك على الشيء السائل أو المتلطخ تريد ذهابه، كمسح رأسك من الماء وقوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين" فسره ثعلب فقال، نزل القرآن بالمسح والنية بالغسل.

وفي الحديث: أنه تمسح وصلى أي توضأ، قال ابن الأثير يقال للرجل إذا توضأ قد تمسح والمسح يكون باليد وغسلا[4].

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للمسح

مما يميز موضوع المسح في القانون أن تسميته مختلفة من تشريع لأخر، لذلك ومن أجل تعميم الفائدة العلمية وتسهيل المهمة على الباحثين في هذا المجال ارتأينا

1- فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون دار المشرق، بيروت 1978، ص 727، 728.

2- أحمد أبو حافة، معجم النفائس الوسيط، ط 2 منقحة، دار النفائس، بيروت، 2011، ص 1171.

3- أما أصل كلمة المسح بالفرنسية cadastre فهو مشتق من السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك capitastra في حين ذهب البعض إلى القول أنّ تسمية cadastre مشتقة من اسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع حدود الأراضي.

بينما يرى البعض الآخر أنها مشتقة من اسم أوراق الشيست feuille de shiste، التي استعملت في إنجاز مخططات الأراضي قديما.

راجع في ذلك: عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 12.

4- أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر،بيروت،2003،ص 69.

التطرق إلى تسميات المسح في أهم التشريعات المقارنة لنعطي في الأخير مفهوم المسح في القانون الجزائري.

1) المسح العقاري في التشريع السوري و اللبناني: لا يوجد أي أثر لتسمية المسح في دول المشرق العربي فنجد المشرع السوري واللبناني قد استعملا مصطلح التحديد والتحرير العقاري.

فالتحديد والتحرير هو عملية فنية وقانونية تهدف الى تحديد البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة عن أوصاف العقار المادية والقانونية، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي وتتم هذه العملية من قبل مهندسين فنيين وتحت إشراف القاضي العقاري[1].

فالتحديد «هو وضع مخطط يظهر حدود العقار من جهاته الأربعة ومساحته مع مخطط إجمالي للعقارات الواقعة في منطقة العقار ووضع أحجار ثابتة في الأرض في أطراف العقار،أما **التحرير:** فهو تنظيم وثيقة تدعى محضر التحديد تبين أوصاف العقار المادية والقانونية.[2]

وقد استعمل المشرع اللبناني أيضا مصطلح التحديد والتحرير وهو عملية مسح فنية وقانونية تقوم على إجراء مسح دقيق وشامل للعقارات الموجودة في منطقة ما[3].

1- غانم ياسين،القضاء العقاري المؤقت والدائم، دراسة مقارنة، مطبعة كرم، سوريا،1991 ص23.

2- ينتج عن عملية التحرير إعداد محضر التحرير من طرف المسح خاص لكل عقار ويحمل رقما معينا وفقا للتسلسل العملي، ويختم هذا المحضر بتوقيع المسح رئيس الغرفة والمختاركمايوقعه الملاك وكذا الملاك المجاورون، أما المعترضون فيوقعون في أسفل اعتراضاتهم.

راجع في ذلك: محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، منشورات دار الرجاء، لبنان 1987، ص 44.

3- ماجد مزيحم، أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري، ط1، بيروت، 1998 ص32،31.

2) المسح العقاري في مصر: لم يستعمل المشرع المصري مصطلح المسح العقاري بل استعمل مصطلح "**القيدالأول**"l'immatrucation بموجب قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964 ولائحته التنفيذية، فالإجراء الأول "المسح" يسمى بالقيد الأول ويقصد به القيد الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري لأول مرة في صحيفة السجل العيني ومن تلقاء نفسها تنفيذا للقانون[1]، فهو ذلك النظام الذي يصف العلاقة بين الفرد وقطعة الملكية، ويعطي هذا الوصف في صورة خرائط أو دفاتر تسمح بفرض ضريبة عادلة[2].

3) المسح العقاري في المغرب: لقد استعمل المشرع المغربي مصطلحا جديدا يميزه عن باقي التشريعات الأخرى وهو **التحفيظ العقاري**، المتمثل في إخضاع العقار للنظام الذي وضعه ظهير 12 أغسطس 1913 بصفة نهائية، فالتحفيظ العقاري هو وعاء قانوني وهندسي لكل الحقوق العينية والتكاليف العقارية المصاحبة للعقار في فترة معينة من حيث أنه ينظمها ويحفظها ويصونها من كل ما يمكن أن ينازع في وحددها، كما أنه يضبط الملكية العقارية وسائر الحقوق العينية العقارية، ويطهرها من جميع ما كانت الملكية مثقلة به من حقوق قبل تحفيظها[3].

وما يميز التحفيظ العقاري بالمغرب أنه عمل إختياري في الأساس بحيث يبقي لأصحاب الأملاك العقارية حق الإختيار بين نظام التحفيظ العقاري أو نظام الرسوم العقارية الخاضع لأحكام الشريعة الإسلامية[4].

---

1 إبراهيم أبو النجا،السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه في الحقوق،جامعة الإسكندرية مصر، 1977، ص237.

2 The rule of a multipurpose cadaster system un the development of egupt , publiched by the Egyptian general sururyathouty , Egypt, 1995.

3 محمد الحياني، عقد البيع وقانون التحفيظ العقاري بالمغرب، ط1، مطبعة وراقة الكتاب، فاس، المغرب، د سنة النشر، ص 86 ،87.

4 محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار المعرفة للنشر، الرباط، د سنة النشر، ص 86،87.

4) المسح العقاري في الأردن: إنفرد المشرع الأردني في اعتماد مصطلح "**تسوية الأراضي والمياه**" كبديل للمسح العقاري، ويقصد بعبارة تسوية الأراضي والمياه طبقا للمادة الثالثة من قانون تسوية الأراضي والمياه بتاريخ 1952/06/16 ما يلي:« تسوية جميع المسائل والإختلافات المتعلقة بأي حق تصرف، أو حق تملك في الأراضي أو المياه، أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل، وتتناول تسوية الأراضي والمياه جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية»[1].

5) المسح العقاري في تونس: لقد أقر المرسوم الصادر في 1964/02/20 إجبارية التسجيل العقاري عن طريق المسح، ويعدّ المشرع التونسي بمثابة المشرع الوحيد الذي استعمل مصطلح **المسحالإجباري**، وكان المشرع يهدف من ورائه إلى توفير رصيد عقاري مطهر من الشوائب.

ولم يعرف المشرع التونسي مفهوم المسح العقاري في نصوصه القانونية، لذلك تصدّى الفقه إلى تعريفه بكونه، مجموعة العمليات التي يتمّ إجرائها بصفة إجبارية من الدولة في جهة معينة قصد إحصاء ما يوجد بها من عقارات غير مسجلة، وضبط مالكيها وتعويض رسومها التقليدية برسوم عقارية في إطار نظام السجلات العينية[2].

---

1 هذا عبد الرحمن السليمان المعود، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن، عمليات المسح والتسجيل، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، الجامعة الأردنية، عمان، المجلد 5، العدد 4،، 2011، ص 75.

2 نزار المناعي، المسح في القانون التونسي، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2 يومي 02 و03 جوان 2014، ص 34.

أما الدكتور علي كحلون فقد عرّفه بكونه عملية إحصائية تتولاها المحكمة العقارية تحت إشراف الحاكم المكلف لغاية تحديد المالكين المتحصلين وضبط العقارات بأمثلة هندسية بواسطة أجهزة فنية تكون مرجعا بعد ذلك لإقامة الرسم العقاري وإلغاء الرسوم التقليدية.

راجع في ذلك: علي كحلون، القانون العقاري الخاص، معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص 5443.

6) المسح العقاري في التشريع الفرنسي: لم يعط المشرع الفرنسي كباقي التشريعات الأخرى تعريفا للمسح، لذلك فقد تولى الفقه مهمة التعريف التي تعددت وتنوعت لكنها تصبّ كلها في مضمون واحد.

فقد تم تعريف المسح بأنه كلّ تعداد عقاري تقوم به الدولة من خلال عمليات دقيقة تتمثل في:

-عمليات التجزئة والرفع الطبوغرافي بهدف تمثيل سطح الأرض على مخططات.

-عمليات التعريف القانوني التي تسمح بتحديد الطبيعة القانونية للأملاك بإظهار الحقوق والأعباء المثقلة للملكية العقارية[1].

ويرتبط المسح في فرنسا ارتباطا وثيقا بالضريبة، نظرا لأن المسح في فرنسا يخدم بالدرجة الأولى نظام الضرائب[2].

7) المسح في التشريع الجزائري: لم يأت المشرع بتعريف واضح ومحدد للمسح، ذلك أن المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 نصت على ما يلي«مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري»، أما المادة 4 منه فقد نصت على أن الهدف من تحديد الملكيات هو إعداد مخطط منظم.

إن التمعن في هاتين المادتين يبين لنا أن المشرع قد حدد الهدف من عملية المسح والمتمثل في التمثيل البياني للعقارات سواء كانت مبنية أم لا على مخططات، فضلا عن إعداد وثائق أخرى يتم الإعتماد عليها في إعداد السجل العقاري[3].

---

1 Présentation générale du cadastre , publication de l'ecole national du cadastre toulouse, France، p 4.

2 La fonction primordiale du cadastre francais est fiscale, en effet la reconaissence des limites des parcelles, puis la détermination de leur consistance ont pour objectif une évaluation qui déterminera , pour chaque unité fonciérebatie ou non batie, la valeur locative cadastrale servant de base au calcul des impots relevant de la fiscalité directe locale.

Voir : André MAURIN, le cadastre en france, histoire et rénovation, Le centre régional de de publication de marsseille , France,1990,p 210 ,211.

3 أمر رقم 74/75 ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

وفي نفس السياق نجد المادة 4 من المرسوم 62/76 [1] التي بينت وظيفة المسح من خلال ما يأتي:

-المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.

-المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.

ويتضح من خلال هذه المادة أنها تخص المسح الريفي فقط دون الحضري، وهو ما استدركه المشرع لاحقا من خلال تعديل هذه المادة بموجب المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 12/24/ 1984 [2]حيث أضاف لها فقرة تخص العقارات الحضرية.

وبهذا فإن هذه المادة أصبحت متوافقة تماما مع نص المادة 2 من الأمر رقم 74/75التي تؤكد على أن المسح هو تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، سواء كان العقار حضري أم ريفي[3].

وفي غياب تعريف دقيق للمشرع، أورد الفقه تعاريف مختلفة نذكـر البعـض منها:« المسح هو أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية...»[4]، ويظهر من هذا التعريف طغيان الطابع الإحصائي على مفهوم المسح، في حين أن هذه العملية تسعى إلى تحقيق أهداف أخرى ولعل أهمهما هو كونها تمثل الجانب المادي للسجل العقاري.

---

1 مرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج رالعدد 30 المؤرخة في 27 فيفري 1976، المعدل و المتمم.

2 مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24 /1984/12 ج ر العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

3 العقارات الحضرية هي تلك العقارات المبنية أو الغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة، عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.

راجع في ذلك :المادة 21 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30، المؤرخة في 27 /02/ 1976.

4 خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، د سنة النشر، ص 30.

وهناك من عرف المسح بأنه:« يحدد وضعية الأموال العقارية، وموقعها الطبوغرافي»[1].

وفي نفس السياق نجد تعريف آخرمفاده أن:« المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية، وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها»[2].

وأهم مايلاحظ على هذه التعاريف هو التركيز على الجانب التقني لعملية المسح دون التركيز على الجانب القانوني باعتبار أن المسح هو عملية فنية وقانونية معا، لذلك ظهرت تعاريف أخرى جمعت بين هاتين الوظيفتين نذكر منها:

« المسح هو عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق»[3].

«المسح هو السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها»[4].

وعليه ومن خلال كل التعاريف والمواد القانونية السابق ذكرها يمكن الخروج بالتعريف التالي:« المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة»[5]

1عازب فرحات، مسح الأرضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة،1993 ص52.

2 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر،،2004، ص47.

3 عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته، مجلة دراسات قانونية، كلية الحقوق، صفاقس، تونس، العدد 13، 2006، ص 41.

4 ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص9.

5 وهو تقريبا نفس التعريف الذي ذهبت إليه التشريعات المقارنة، إذ عرفه القاضي حسين عبد اللطيف حمدان بأنه «عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار،

فهو عملية تقنية فنية: لأنه يعتمد على الصور الجوية المعالجة التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم قصد تسهيل العمل الميداني.

وهو عملية قانونية: بفضل عملية التحقيق العقاري التي تحدد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى من خلال دراسة وفحص مختلف السندات المقدمة وتقدير واقعة الحيازة متي توافرت شروطها.

كما أنه عملية ذات طابع إداري: تتولي القيام بها جهة إدارية مختصة بعكس الدول الأخرى التي يخضع المسح في البعض منها إلى إشراف قضائي بحت كما هو الحال في تونس[1]، أو لإجراءات مختلطة كسوريا ولبنان.

الفرع الثاني: خصائص المسح

يتميز المسح بعدة مميزات يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: المسح نظام إجباري:

إن إطلاق الصفة الإجبارية على أعمال المسح المنصوص عليها في الأمر رقم 75/74 تم انطلاقا من كون هذه الأعمال تمتد بصورة إلزامية لتشمل كافة العقارات الواقعة في المنطقة التي تخضع لهذا النظام، وهو ما يدل عليه لفظ "العام" أي إعداد مسح

=والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه وقوعه الشرعي، واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق المترتبة عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على النحو نهائي»

راجع في ذلك: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، د سنة النشر، ص 39.

أما المستشار أنور طلبة فقد 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».

راجع في ذلك: أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد، 1992، ص 188.

1 إن التسجيل في القانون الجزائري ذو طابع إداري وإلزامي في حين أن التسجيل في القانون التونسي من اختصاص القاضي فالإدارة في القانون الجزائري تلعب دورا كبيرا،الأمر الذي ساهم في نجاعة الإشهار العيني.

راجع في ذلك: نعمان الرقيق، تقرير عن المداخلات التي ألقيت بالأيام المغاربية للقانون العقاري تنظيم كلية الحقوق بصفاقس بالتعاون مع كلية الحقوق لعنابة وتبسة، مجلة التواصل، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، العدد 15 بتاريخ 2005/12/15، ص 248، 249.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المدة 3 منه على أنه:« يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي»، بينما تؤكد المادة 22 من المرسوم 62/76 على هذا الطابع الإجباري من خلال تأكيدها على الملاك والحائزين للعقارات مهما كان سند ملكيتهم، أن يسمحوا بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي، قصد القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، ومعاينة التغيرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية.

أما المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89[1] والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92[2] فتؤكد على مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الخاصة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

إنّ هدف المشرع من جعل عملية المسح ذات طابع إجباري هو تثبيت الملكية العقارية على وجه نهائي، وإحاطتها بأقصى الضمانات ووضع حد لجميع المنازعات بشأنها، مما يؤدي إلى دعم الثقة في التعامل بهذه الملكية وما يتفرع عنها من حقوق عينية وجعلها مصدر ضمان هام، للحصول على القروض والإعتمادات من البنوك في مجال الإستثمار.

وتختلف تجربة الدول في هذا المجال، فهناك صنف من الدول اعتمدت المسح الإجباري والاختياري معا،كما هو الحال عليه هو في تونس وأستراليا وسوريا ولبنان حيث رأت هذه الدول كما هو الحال في لبنان، أن إنجاز أعمال التحديد والتحرير الإجباري وما يستلزمه من إجراءات معقدة تستغرق وقتا طويلا، فضلا عن أنه يتطلب نفقات باهضة

---

1 مرسوم تنفيذي رقم: 234/89،المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

2 مرسوم تنفيذي رقم 63/92،المؤرخ في 1992/02/12 المعدل للمرسوم 234/89، ج ر العدد 13 المؤرخة في 1992/02/19.

يتعذر على ميزانية الدولة لسنة أو عدة سنوات تغطيتها، الأمر الذي أدى إلى حرمان المالكين في هذه المناطق من منافع التحديد والتحرير الإجباري ولا سيما الضمان الناتج عن الملكية العقارية، مما دفع بالمشرع اللبناني إلى إقرار نظام خاص بالتحديد الإختياري بموجب القرار التشريعي رقم 2576 المؤرخ في 24 آيار 1929[1].

وهو ما نجده أيضا في التشريع السوري الذي تبين له أن تنفيذ أعمال التحديد والتحرير في كل أراضي القطر السوري يتطلب وقتا طويلا وتكاليف باهضة، مما ترتب عليه بقاء قسم كبير من العقارات محروما من فوائد التحرير والتحديد الإجباري، لذلك فإن المشرع العقاري عدل القرار رقم 182 لعام 1926 بأحكام القرار رقم 44 لعام 1932/04/20 الذي وضع أحكام مؤقتة تتعلق بالتحديد الإختياري في سوريا[2].

ولقد سار المشرع التونسي على نفس النهج حيث تبنى إجراءات التسجيل الإختياري بالإضافة إلى التسجيل الإجباري[3].

أما التجربة المغربية في هدا المجال فهي فريدة من نوعها، ذلك أن المشرع المغربي جعل من المسح كأصل إختياري، باعتبار أن النظام العقاري المغربي هو نظام مزدوج في هيكله ومتنوع في طبيعته، إذ يوجد نظام خاص بالعقارات غير المحفظة (غير الممسوحة) يستمد مبادئه من الشريعة الإسلامية وبعض قواعد القانون المدني، وهناك نظام العقارات المحفظة (الممسوحة) المستمد من نظام الشهر العيني، وهذا النظام في حد ذاته غير إجباري، ويرى بعض الفقه أن موقف المشرع المغربي هو موفق حكيم، لأن الطابع الإختياري للتحفيظ سيساعد على قبوله تدريجيا من طرف المواطنين.

---

1 هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010 ص 147.

2 أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة دمشق، 1998، ص 72.

3 علي كحلون، مرجع سابق،ص 498.

كما أن موارد الدولة وطاقتها البشرية والتقنية لا تسمح بنظام الإجبارية في التحفيظ باعتبار أن هذا النظام يتطلب الأطر التقنية العالية من مهندسين ومساعديهم، وأطر قانونية ذات كفاءات عالية كما تتطلب العملية أموالا طائلة.

ولكن مع ذلك هناك من يرى في المغرب من ضرورة التدخل التشريعي لجعل التحفيظ أمرا إجباريا بالوسائل المتاحة[1].

إن اعتماد المسح الإختياري كأساس من شأنه أن يترك المسح مرهونا برغبة المالك، مما يعيق تشكيل بنية عقارية مطهرة من كل العيوب، وبذلك لن يكون بإمكان الملكية العقارية أن تلعب دورها في التنمية الإقتصادية لاستحالة الوصول إلى وعاء عقاري مطهر يمكن الإعتماد عليه في المجال الصناعي والسياحي خاصة مع ظهور أزمة البترول.

لكن في الوقت نفسه نجد أن اعتماد المشرع الجزائري على المسح الإجباري كبديل وحيد لتطهير الملكية العقارية، لم يحقق الهدف المرجو منه، وهو ما جعل المشرع يفكر في استصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طرق تحقيق عقاري الذي اعتبره البعض بمثابة مسح إختياري أو مسح بناءا على الطلب، لكن هل هو كذلك؟.

إنّ الإجابة على هذا السؤال أفردنا لها المبحث الثاني من هذا الباب.

ثانيا: المسح هو نظام معلوماتي:

وذلك بفضل المعلومات القيمة الناتجة عن المسح والتي تتضمنها الوثائق المساحية، من خلال جدول الأقسام وسجل مسح الأراضي بالإضافة إلى مخططات مسح الأراضي[2].

---

1 إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، ط 2، دار النشر الجسور، المغرب 2003، ص 7، 8.

2 المادة 8 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

وكنتيجة لذلك تنشأ قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية، التمثيل البياني والجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئية، فمخطط مسح الأراضي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في تجزئته إلى ملكيات وإلى طبيعة المزروعات، كما يصف العقارات محددا موقعها، كما يمكن من خلال سجل مسح الأراضي معرفة الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية وكذا المعلومات الخاصة بكل مالك[1].

وعليه فإنّه يمكن الوقوف على مختلف المعلومات الخاصة بالعقار الموجود في البلدية بدءا من أصغر وحدة إلى أكبر وحدة عقارية[2]، مع إخضاعها للضبط اليومي.

ويمكن تصنيف هذه المعلومات إلى قسمين:

1) معلومات تقنية: تتضمن وصف العقار داخل البلدية من حيث موقعه ورقمه ضمن المكان المعلوم الموجود داخل القسم المساحي.

ولا يقتصر الأمر على الوصف الطبوغرافي للعقار بل هناك معلومات دقيقة تخصّ العقار سواء كان ريفيا أم حضريا[3].

ويمكن الحصول على معلومات أكثر دقة من تفحص المخطط المساحي مثل: أرقام الطرقات وأسماء الشوارع، وكذا أسماء الأنهار والوديان...الخ[4].

إنّ كل هذه المعلومات التي يوفرها المسح تلعب دورا هاما لا يقتصر أثره على ذوي الشأن، بل يمتد إلى كونه قاعدة أساسية لتطور أي دولة فقد أثبتت تجربة الدّول

---

1 عمار علوي، مرجع سابق، ص 97.

2 أما أكبر وحدة عقارية فهو القسم المساحي الذي يعد جزء من الإقليم البلدي وهو يظهر على المخطط المساحي مرقما تصاعديا ابتداء من الغرب نحو الشرق ثمّ من الشرق نحو الغرب، ويتميز القسم المساحي بكون حدوده تتميز بالثبات الكافي وهي في الغالب طبيعية

Voir :l'instruction complémentaire à l'instruction n°16 , 24/05/1998, fixant les modalites techniques relatives a l'organisation des travaux de cadastre général et la confection des documents cadastraux, direction général du domaine national, ministère des finance,Alger , p7.

3 المادة 4 من المرسوم 62/76 المعدلة بموجب المرسوم 400/84، مرجع سابق.

4 La publication , la documentation cadastrale et les extraits cadastraux, 1976, la conservation cadastrale, ministère des finances, Alger, p 69.

المتطورة أنّ تهيئة الإقليم بشكل دقيق ومنظم يجب أن تتم بطريقة علمية على أساس معلومات واضحة دقيقة ومنتظمة من أجل تسيير فعال للإقليم[1].

2) معلومات قانونية: يمكن تقسيمها إلى نوعين:

2-1 معلومات تخصّ أصحاب الحقوق: إنّ كل المعلومات المحددة لهوية صاحب العقار تعدّ ضرورية، فإذا كان الشخص طبيعيا لابدّ من ذكر الإسم واللقب مرفقا باسم الأب والجد، لقب واسم الأم، تاريخ ومكان الميلاد، البلدية، الولاية، بالإضافة إلى الوضعية العائلية والعنوان والمهنة، أما إذا كان العقار في حالة شيوع ناتج عن إرث مع توفر الفريضة فإنّ التعريف بأحد الشركاء كافٍ[2].

وقد يتعلق الأمر بشخص معنوي كالدولة أو أحد فروعها، لذلك فإنّ الأملاك العقارية التابعة للدولة يتمّ الإشارة إلى تسميتها ومركز المصالح والمؤسسات العمومية التي تتولى إدارة هذه الأملاك عن طريق التخصيص، أما الأملاك التابعة للهيئات الأخرى فإنّها تعرّف من خلال تسميتها ومقرها الاجتماعي، وفي إطار التعريف بأصحاب الحقوق فإنّه يعطي لكل مالك في البلدية موضوع المسح، رقم حساب يتكون من 5 أرقام ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك[3].

2-2- معلومات تخصّ الطبيعة القانونية للعقار: كتحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية كملك عام أو خاص، مفرزة أو على الشيوع، وكذا وضعية العقار من حيث كونه محل نزاع أم لا، ومصدر اكتساب الملكية الحقوق والأعباء التي يمكن أن تثقل الملكية، وتكتسي هذه المعلومات أهمية كبيرة إذ تمكن المحافظ العقاري من استخراج الوضعية القانونية الحقيقية للعقار اثناء الترقيم في السجل العقاري[4].

---

1 عمار علوي، مرجع سابق، ص 166.

2 التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

3 l'instruction complémentaire a l'instruction N° 16 , op, cit p : 43،44.

4 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

وبذلك فإنه يمكن للمسح تحقيق أهم هدف مستوحى منه، وهو الوصول إلى نظام قانوني محكم يجسد ضبط الوعاء العقاري ويعمل على تأمين واستقرارالمعاملات العقارية، ولتجسيد ذلك الإستقرار استحدث المشرع الجزائري مجموعة البطاقات العقارية التي يتم إنجازها استناد إلى الوثائق المساحية[1]

ثالثا: المسح هو نظام متعدد الأغراض:

إن الوثائق المساحية بما توفره من معلومات دقيقة للعقار، أصبحت تعلب دورا متعدد الأغراض،لا يخدم القطاع العقاري فحسب، إذ يتم تنسيق المعلومة المساحية مع نظم أخرى قصد إنشاء نظام معلوماتي للإقليم، أو متعدد القطاعات[2]،يخدم مجالات عدة:

1) خدمة قطاع الضرائب: وتعد بمثابة المهمة الأصلية والأساسية للمسح، ذلك أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية الخاصة بها[3].

وبالرجوع إلى التشريع الضريبي المعمول به قبل قانون المالية لسنة 1990، يلاحظ أنه حاول تخصيص عائدات ومداخيل الجباية العقارية بغرض التنمية الوطنية والمحلية[4].

---

1 طيب عائشة، المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية، أشغال الملتقى المغاربي، تطهير الملكية العقارية في التشريعيات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي، 02، 03 جوان 2014، ص 22.

2 عمار علوى، مرجع سابق، ص 167.

3 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2003 ص 116.

4 بمناسبة صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعد فرضه وإقراره ضريبة الإمتلاك فإنه خصص عائداتها كمايلي التالية:

- 60% لميزانية الدولة.
- 20 %لميزانية البلديات.
- 20 %لميزانية الصندوق الوطني للسكن.

كما تثبت الرسم العقاري الذي ينصب بالأساس على الملكية المبنية وملحقاتها، ويقع عاتق كل الملاك باستثناء الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العلمية ذات النفع العام والتي لا تهدف من نشاط إلى تحقيق الربح.

راجع في ذلك: عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مرجع سابق، ص 43، 44.

ويمكن معرفة المكلف بالضريبة من خلال سجل مسح الأراضي، حيث تخصص كل ورقة فيه لمختلف الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية الممسوحة، مما يسهل على إدارة الضرائب إعداد الضريبة الخاصة بكل عقار وكذا سهولة تحصيلها، مما يعني أن نظام المسح أصبح يشكل موردا هاما لتمويل الخزينة العمومية.

2) خدمة قطاع التعمير: إن تطور الدول يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على كل ما يخص العقار، إذ تعتبر التهيئة والتعمير مقياسا لتطور المدن والبلديات في جميع الجوانب الإقتصادية والإجتماعية ومن أهم الأدوات القانونية في هذا المجال نجد:

2-1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: وهو من أهم أدوات التعمير، ويهدف بالأساس إلى تحديد القواعد الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية[1].

2-2) مخطط شغل الأراضي: ويعتبر من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

ومن أهم المشاكل التي تواجه السياسة العمرانية هي كون أنّ المعلومات الخاصة بالمجال العمراني جدّ معقدة، والإطلاع عليها ضروري لإنجاح أي مشروع، من خلال معرفة النظام القانوني للأرض وما فوقها من بنايات ووصفها وصفا دقيقا، لذلك فإن المسح في المناطق العمرانية الحضرية ينبغي أن يحدد القوام المادي وطبيعة شغل وتخصيص العقار ونمط استعمال البيانات المقامة عليها ووصفها حسب كل طابق[3].

---

1 المادة 1،10 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير ج ر العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

2 عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 79، 105، 106.

3المادة 4 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ومما لاشكّ فيه أن حصول قطاع الهيئة والتعمير على هذه المعلومات سيساعد بشكل كبير في إعداد هذه المخططات التي تعكس الوجه الحضاري لأي مدينة.

3) خدمة القطاع القضائي: إنّ القضاة وهم بصدد الفصل في القضايا المطروحة أمامهم، بحاجة إلى مساعدة من أطراف تملك خبرة في مجال محدد تكون لهم فيه الدراية التامة، على اعتبار أنّ القضاة ذو تكوين قانوني محض، يكون أحيانا عائقا في إيجاد حلول فنية أو تقنية، مما يجعل الإستعانة بذوي الخبرة أمرا ضروريا.

ومن المهن التي تساعد القاضي في هذا المجال نجد المهندس الخبير العقاري[1]الذي يلعب دورا أساسيا في تطهير الملكية العقارية، فالمهندس الماسح،المهندس الطبوغرافي، أو المهندس الخبير العقاري هي كلها أسماء لمهنة واحدة تعتمد على القياس[2].

ويجعل القضاء في أحكام كثيرة من المهندس وسيطا للإتصال بمصلحة المسح والإطلاع على الوثائق المساحية، وفي أحيان كثيرة يكون مضطرا لإعداد وثيقة القياس[3].

وخلاصة القول أنّ المسح وبما يتضمنه من وثائق ومعلومات هو عنصر أساسي في حل الكثير من النزاعات التي تثور أمام القضاء.

---

1 هو كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، وبهذه الصفة فإنّ المهندس الخبير العقاري يتولى وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها.

راجع في ذلك: المادة 2 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، العدد 20 المؤرخة في 04/16/ 1995.

2 فكيري آمال، دور مهنة المهندس الخبير العقاري في عملية تطهير الملكية العقارية، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 02، 03 جوان، 2014، ص 200.

3وثيقة القياس هي عبارة عن مخطط منتظم تبين عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط قدر الإمكان بعناصر الأرض المستقرة.

راجع في ذلك: المادة 19 من المرسوم 62/76، مرجع سابق.

الفرع الثالث: علاقة المسح بالشهر العقاري:

تخضع العقارات الممسوحة إلى إجراءات خاصة تقتضي إخضاع الوثائق المساحية المتحصل عليها من عملية المسح العقاري لإجراءات شهر معينة قصد إصباغها بالقوة الثبوتية، ويعدّ الشهر العقاري بمثابة الأداة الفعالة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات، وبمختلف ما ورد من تصرفات قانونية لتحقيق الإستقرار والثبات للملكية العقارية.

ويعتبر الشهر العيني من بين الوسائل الفعالة لتحقيق أهداف الشهر العقاري، باعتباره يستند على العقار كأساس للتسجيل من خلال السجل العقاري، وباستقراء الأمر رقم 74/75 نجد أنّ المشرع الجزائري لم يعرف السجل العقاري بل نصّ على طريقة مسكه[1]، ويعدّ مسح الأراضي بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري لذلك فإنّ العلاقة بين النظامين تنشأ بمجرد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

لذلك وفي إطار الضبط اليومي للوثائق العقارية، سعى المشرع الجزائري إلى إنشاء علاقة وطيدة بين السجل العقاري ومصلحة مسح الأراضي[2]، حتى لا تفقد الوثائق العقارية قيمتها المرجوة منها.

وتظهر هذه العلاقة بين النظامين في الإتصال المستمر بينها من خلال المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي وذلك في حالات عديدة تتمثل فيما يلي:

أولا: التغيرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات:

إنّ التغيرات التي تمس بالوضع القانوني للعقار تستدعي من مصلحة المسح ضرورة ضبط وثائقها المساحية على ضوء هذه التغيرات، لذلك فإنّ المحافظ العقاري

---

1 نصت المادة 12 من الأمر رقم74/75 المعدل والمتمم على ما يلي: «السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمسك في كل بلدية في شكل مجموعات البطاقات العقارية، ويتمّ إعداده أولا بتأسيس مسح الأراضي»

2 وهذا ما أكدته المواد من 73 إلى 84 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

يحيل إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر وحتى العاشر وضمن جدول من نموذج (ب ر 11) الوثائق التالية:

1) مستخرج من نموذج (ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر) مطابق للوثائق التي تم إشهارها.

2) جداول وصفية للتقسيم مرقمة بالمخططات المطابقة.

3) نسخة ثانية من محاضر النموذج (ب ر 14) و(ب ر 15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري[1].

1) المستخرج من نموذج (ب ر 4) أو (ب ر 4 مكرر): إن أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار، لا يمكن أن يكون موضوع لنقل مسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم، ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة في حالة تغيير الحدود، فقد اشترط المشرع للقيام بعملية النقل، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار[2].

ونفس الإلتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخصّ العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها، ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة، ذلك أنّ تعيين الوحدات العقارية التي تكون موضوع تصرف ناقل أو مثبت أو منشأ لحق عيني يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تعبير الحدود طبقا لوثائق القياس[3].

---

1 المادة 1،2 من القرار المؤرخ في 1978/3/9 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأرضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، ج ر العدد13، المؤرخة في 28 مارس 1978.

2 المادة 72، 73 من المرسوم 76 /63 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 المادة 2/73، 74، 100 من المرسوم رقم 63/76، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

ويتخذ هذا المستخرج أشكالا عدّة، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج (ب ر 4 مكرر) الخاص بالمناطق الممسوحة، والمستخرج (ب ر 4) الخاص بالمناطق في طور المسح، ويعدّ المستخرج (ب ر 4 مكرر) بمثابة مطبوعة تسلمها إدارة المالية لمصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطة الإدارية، ومؤخرا تمّ تغيير تسمية المستخرج (ب ر 4 مكرر) إلى (CC4 bis).

وحتى يتمكن معدّ الوثيقة من الحصول على هذا المستخرج، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (N°CC4)، باعتبار أنّ مصلحة المسح تعدّ بمثابة الهيئة الوحيدة التي يمكنها إعداد هذا المستخرج بدقة، نظرا للضبط اليومي للوثائق المساحية، بخلاف المستخرج الذي يمكن للبلدية تسليمه لكون هذا الأخير لا يتميز بالدقة الكافية لأن مراجعته تكون سنوية.

وبعد إيداع الطلب فإنّ مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوما، إلا إذا طلب الطالب وقتا أكثر، وقبل تسليم هذا المستخرج فإنّ مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضمّ 9 خانات[1]، وبعد تسليم هذا المستخرج إلى معدّ الوثيقة موضوع التصرف القانوني، فإنّه وبعد خطوات أخرى، يعود من جديد إلى مصلحة المسح بشكل مطابق للوثائق المنجزة.

ومما سبق ذكره فإنه يمكن التمييز بين حالتين فيما يخصّ إرسال المستخرجات من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح وذلك بالشكل التالي:

- **حالةاستخراج مستخرج المسح غير مرفق بوثاق القياس:** وذلك إذا ورد التصرف القانوني على كامل العقار، أي دون تغيير في الحدود من جراء تجزئة العقار، بمعنى بيع أو هبة كامل العقار وتتمثل الخطوات المتبعة في هذه الحالة فيما يأتي:

1 La publication ,la documentation cadastrale et les extraits cadastraux op. cit , p12.

– يقوم معدّ الوثائق موضوع التصرف القانوني بتدوين البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج، يذكر فيه باختصار مضمون التصرف القانوني، ثمّ يقوم بإرسال الوثيقة موضوع التصرف القانوني إلى المحافظ العقاري قصد إشهارها.

– بعدما يتأكدّ المحافظ العقاري من تطابق البيانات الواردة في الوثيقة المودعة بتلك الواردة في المستخرج فإنّه يقوم بإشهار الوثيقة المودعة، ويشير إلى هذا الإشهار ضمن الإطار المخصص لذلك في المستخرج، ليقوم بعد ذلك بإرسال الوثيقة المشهرة إلى معدها والمستخرج إلى مصلحة المسح مطابقا للوثائق المشهرة ضمن جدول من نوع (ب ر 11) وذلك ابتداء من كل شهر حتى يوم العاشر منه.

– تتلقى مصلحة المسح هذا المستخرج لتقوم بعملية نقل مسح الأراضي[1].

– **حالة إرسال مستخرج المسح مرفق بوثائق القياس:** وذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار، بما يؤدي حتما إلى تغيير في الحدود الخاصة بالعقار كبيع أو هبة جزء من العقار فقط، لذلك فإنّ كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تمّ فيها إعداد مسح الأراضي تتم معاينته بموجب محضر التحديد، الذي يتمّ إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي يتمّ من خلالها تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة[2] وتتمثل الخطوات الواجب اتباعها بالنسبة لهذه الحالة فيما يلي:

–طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (ب ر 4 مكرر) من طرف معد الوثيقة حسب الطريقة السابق شرحها،كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15 ou CC16) عن طريق إستمارة من نوع (CC4) أو (CC7).

–إعداد مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح خلال 15 يوم من تاريخ الطلب، بالإضافة إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال مدة 8 أيام على أقصى تقدير من تاريخ الطلب، وتسليمهم بعد ذلك إلى محرر العقد.

---

1 La publication , la documentation cadastrale et les extraits cadastraux ,op. cit , p42.

2 المادة 18 من المرسوم رقم 62/76، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

-إختيار المهندس الخبير العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، من طرف معدّ الوثيقة القانونية وتسليمه مستخرج المسح ومستخرج المخطط المساحي، لإعداد وثيقة القياس على كربون من نوع (CC2 ou CC2 bis)، وإرسالها مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي.

ويجب على المهندس أن يعدّ وعلى استمارة نظامية كشفا للمبالغ الواجبة الآداء من المالكين مقابل إعداده لمحضر تغيير الحدود[1].

- تقوم مصلحة المسح بمراقبة وفحص وثيقة القياس وذلك للتأكد من أنّ هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا.

ويمكن بصفة استثنائية أن يقترن التدقيق بمعاينة ميدانية يستدعى إليها الأطراف أو وكلائهم قانونا، فإذا ثبت أنّ وثيقة القياس قد تمّ إعدادها بشكل صحيح فإنّ مصلحة مسح الأراضي تقوم بترقيم العقارات الجديدة، مع تدوين هذه الأرقام ومساحة العقارات الجديدة على مستخرج المسح ضمن الخانة الثامنة والتاسعة المخصصة كذلك[2].

- إرسال وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى معد الوثيقة، من طرف مصلحة المسح.

- يتولى محرر الوثيقة إعدادها استنادا إلى مستخرج المسح وكذا وثيقة القياس، كما يدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساويا لمستخرج عقد، ثمّ يرسل الوثيقة إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها.

- بعدما يتأكد المحافظ العقاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والعقار المقيد في الوثيقة المودعة مطابقة للبيانات الواردة في مستخرج المسح، فإنه يقوم بعملية الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج المسح[3].

---

1 المادة 6، 7، 8 من القرار في 1978/03/09 المتضمن كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وبشكل وثائق مسح الأراضي، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول، ج رالعدد 13، المؤرخة في 28 مارس 1978.

2 المادة 10 من القرار ليوم 1978/03/09، المرجع نفسه.

3 المواد 74، 78، 80، 100 من المرسوم 76/ 63، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

– إرسال مستخرج المسح مرفقا بوثيقة القياس إلى مصلحة المسح من طرف المحافظ العقاري ضمن جدول من النموذج ب ر 11 وذلك ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه لتأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية[1].

– تتولى مصلحة المسح واستنادا إلى مستخرج المسح ووثيقة القياس، القيام بعملية نقل مسح الأراضي من خلال إعادة ضبط الوثائق المساحية[2].

ب) إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة: وذلك إذا ما تمت تجزئة العقار دون تغيير في الحدود كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو محل في فيلا أو بيع شقة في عمارة يترتب عنه ضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم يتم إشهاره مسبقا لدى المحافظة العقارية قبل إعداد الوثيقة موضوع التصرف القانوني، والجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

وتكمن أهمية هذا الجدول الوصفي في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى، نظرا لأنه معين تعينا كافيا لذلك وقبل أي تصرف قانوني يرد على جزء من عقار يخضع لنظام للملكية المشتركة فإنه يجب أولا إعداد جدول وصفي للتقسيم (Etatdescriptif de division) وإشهاره ليتم بعد ذلك تحرير الوثيقة موضوع التصرف

---

1 المواد 1، 1/2 من القرار ليوم 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات، مسح الأراضي فيما يخصّ العمارات الخاضعة لنظام الإشهار، مرجع سابق.

2 la publication , la documentation cadastral et les extraits cadastraux, op. cit , p44.

القانوني[1]، وبمجرد إشهار هذا الجدول الوصفي فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة المسح ضمن جدول من نموذج ب ر 11 وذلك حتى تكون مصلحة المسح على علم بالتجزئة التي طرأت على العقار.

ثانيا: التغيرات التي لاتمس الوضع القانوني للعقارات

قد يتعرض العقار إلى تغيرات تمس الجانب المادي له فقط نتيجة عوامل عديدة، كانجراف التربة والطمي نتيجة عوامل طبيعية، أوالتغيير في حدود الأرض بفعل قرارات إدارية، بالإضافة إلى البناءات والهدم الواردة على العقار بفعل المالك.

لذلك فإن مصلحة المسح تحيل إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه وضمن جدول النموذج (ب ر 13) الوثائق التالية:

1) محاضر النموذج (ب ر 14) على نسختين تتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة المسح، وترفق بمستخرج من مخطط مسح الأراضي المطابق.

2) محاضر النموذج ب ر 15 على نسختين خاص بالتغيرات المرتبطة بالبناءات والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في موضوع البطاقات العقارية[2].

وعليه يمكن حصر هذه التغيرات في حالتين:

1) التغيرات التي تؤثرعلى ترقيم الوحدات العقارية: إن مصلحة المسح لها صلاحية معاينة التغيرات من كل نوع والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية وتنصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعة خارجة عن إرادة الأطراف، لذلك فإن إثباتها يكون تلقائيا من طرف مصلحة المسح من خلال ترقيم الوحدات العقارية نتيجة هذه التغييرات، ومن ثم وجب

---

1 المادة 66، 67 من المرسوم 63/76، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2 المواد 2/ 3،2، 4 من القرار المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، مرجع سابق.

إعلام المحافظ العقاري بهذه المستجدات من خلال محاضر النموذج (ب ر 14)[1]، وتتصف هذه التغييرات بكونها تؤثر على الترقيم المساحي.

ويمكن حصر أهم هذه التغييرات في تغيير الحدود مابينالبلديات، تجميع أجزاء الملكية بالإضافة إلى بعض التعديلات في الحدود نتيجة خطأ الإدارة.

2)- التغييرات الناتجة عن عمليات البناء والهدم: ينبغي على كل مالك أو حائز مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغييرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية لأنها تتعلق بالبناءات والهدم الخاصة بالعقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (ب ر 15)[2].

ثالثا: التغييرات الخاصة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

إن تطبيق المسح العقاري عمليا نتج عنه إشكالات عديدة، أهمها وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول، التي تطلبت من الهيئات المختصة ضرورة التدخل لتسوية هذه الوضعية، لذلك فإن المحافظ العقاري و في حالات عديدة يستعين بمصلحة المسح لمعالجة هذا الإشكال، إذ يصعب عليه تحديد العقار المذكور في السند والمعد قبل إنجاز مسح الأراضي، فتقوم مصالح المسح بالتنقل إلى عين المكان، خاصة إذا كان العقار المعين يشكل حسب سند الملكية وحدة عقارية مدرجة حسب مخطط المسح داخل قطعة أرض ذات مساحة أكبر سجلت في حد ذاتها في حساب المجهول.

وفي هذا الصدد تتولى مصلحة المسح وبعد الإنتهاء من عملهاضبط بطاقة العقار (T10)وكذا مراجع المسح، ثم ترسل إلى المحافظة العقارية، وفي حالة وضع الحدود لابد أن يتبع هذا الإرسال ببطاقة تحقيق ووثائق قياس.

---

1 La publication , la documentation cadastrale et les extraits cadastraux , op.cit , p 23.

2 المادة 3/3 من القرار السابق، المرجع السابق.

يرسل المحافظ العقاري في إطار المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي لتطهير العقار المرقم في حساب المجهول، استمارة من نوع (أ ع 12) تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة و ترفق عند الإقتضاء بوثائق القياس[1].

المطلب الثاني : مراحل ظهور المسح في الجزائر:

مما لاشك فيه أن سيطرة الدولة العثمانية على الجزائر أثرت بشكل كبير على الملكية العقارية في الجزائر وذلك من خلال تقسيم العقارات إلى عدة أصناف.

هذه الوضعية العقارية لم تخدم المستعمر الفرنسي الذي حاول بكل الوسائل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي بعدة أساليب.

لذلك وبعد الإستقلال وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام مهمة صعبة بسبب عدم الإستقرار الذي كانت تعرفه الملكية العقارية.

وعليه فإنه سيتم تفصيل هذه النقاط في الفروع الثلاث التالية :

الفرع الأول: الوضعية العقارية في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي:

عرفت الجزائر كغيرها من الدول مظاهر المسح في صورته البسيطة، كما تنوعت أصناف العقارات أثناء العهد العثماني.

أولا: لمحة تاريخية عن الوضع العقاري السائد

لقد عرف الإقليم الجزائري عمليات المسح ابتداءا من سقوط قرطاجة عام 146ق.م حيث بدأ الإحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، إذ اكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناتج عن المسح الروماني[2].

وبظهور الإسلام وانتشار الفتوحات الإسلامية التي امتدت إلى الجزائر فإن نظام الحكم أصبح يولي أهمية بالغة للقطاع العقاري.

---

1 التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 تتضمن تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 عمار علوي، مرجع سابق، ص 19.

وفي هذا الصدد فقد احتلت الدولة الموحدية مكانة هامة في تاريخ المغرب الإسلامي ذلك أن سلطتها امتدت لأول مرة إلى سائر أجزائه حيث بدأت حركة الموحدين الكبرى سنة (535هـ) بقيادة عبد المؤمن ابن علي[1]، وقد تميز الحكم الموحدي بسعي عبد المؤمن ومن خلفه إلى وضع جهاز حكومي مركزي في المغرب لا تموله موارد التجارة الكبرى بل ضرائب منتظمة مرتكزة بالأصل على الإنتاج الزراعي[2].

وتميزت هذه المرحلة بازدهار إقتصادي تسببت فيه عدة عوامل من بينها إعداد سجل للمساحة والدخل المنتظم للضرائب، فقد أمر عبد المؤمن بقياس طولا وعرضا من رقة إلى واد نون في السوس بالأميال ثم طرح الثلث من هذه المساحة وذلك فيما يتعلق بالجبال والأنهار والطرق والصحارى وما تبقى فهو خاضع للضرائب العقارية والخراج، فضلا عن تحديد ما يجب دفعه من كل قبيلة، وفي أواخر عهد ابن المؤمن بين سنتي (555هـ -1160م و558هـ -1163م) تم إعداد سجل للمساحة شكل عاملا هاما لتوحيد المغرب[3].

وتعود أهمية هذا الإجراء إلى كونه قد سوى وضعية الأراضي الزراعية بعد مسحها واعتبرها جميعا في حكم الأراضي التي فتحت عنوة مما يتوجب على ساكنيها دفع الخراج[4].

---

1 حاجيات عبد الحميد، الجزائر في التاريخ (3) العهد الإسلامي، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة رغاية، الجزائر، 1984، ص 302،301.

2 عبد القادر جغلول، مقدمات في تاريخ المغرب العربي القديم والوسيط، ط 1، دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1982م، ص 64.

3عز الدين عمر موسى، النشاط الإقتصادي في المغرب الإسلامي من خلال القرن 6هـ، ط2 دار الغرب الإسلامي، بيروت، 2003، ص 174.

المغرب : تضم كل من تونس (المغرب الأدنى)،الجزائر(المغرب الأوسط) المغرب (المغرب الأقصى) بعد توحيدها على يد عبد المؤمن ابن علي.

راجع في ذلك: عز الدين عمر موسى، الموحدون في المغرب الإسلامي تنظيماتهم ونظمهم، ط 1، دار المغرب الإسلامي، بيروت لبنان، 1991، ص 44.

4ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 25.

وبعد سقوط دولة الموحدين تعرضت الجزائر إلى الغزو الخارجي كان آخرها الغزو الإسباني الذي أدى الى الإستنجاد بالأخوين بابا عروج وخير الدين، وقد نجحا في ذلك فعلا مما سمح بظهور الدولة العثمانية في الجزائر عام 1516م، والتي شهدت بعد مدة وجيزة نقلة نوعية في المجال العقاري وبالضبط فى عهد سليمان القانوني حوالي سنة 955هـ، إذ كلف لجنة خاصة لتبويب وتقسيم أنواع الأملاك في الدولة العثمانية وقد عملت هذه اللجنة طيلة نصف قرن وشملت أعمال المسح أغلب الأراضي وانتهت أشغال التحديد والتحرير بإعداد ما لايقل عن 970 دفتر امضى عليها السلطان نفسه[1].

وتعد هذه العملية من العمليات الكبرى التي قامت بها الدولة في أوائل حكمها والتي نشأعنها نظام التسجيل و السجلات العقارية[2].

وقد عرفت هذه الدفاتر بالدفاتر الخاقانية وما يميزها أن التنصيصات الواردة بها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة، وكان الهدف من وراء ذلك تحديد المكلف بالضريبة[3].

وقد تميزت الملكية العقارية في الجزائر خلال هذه الفترة بالإستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الاسلامية، وعرف النظام الضريبي خلال هذه المرحلة ضريبة العشور، وذلك عام 1711هـ إذ كانت تفرض على محاصيل الأراضي الزراعية مع الأخذ بعين الإعتبار مساحة الأرض المزروعة وطبيعة الأرض [4]، كما تم تقسيم العقارات الى عدة أنواع ولكل نوع نظامه وأحكامه.

---

1 محمد عبد الجواد، ملكية الأراضي في الإسلام، تحديد الملكية والتأميم، المطبعة العالمية، القاهرة، 1971، ص 396.

2 الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية وأثرة في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، 1966، ص 91.

3 علي كحلون، مرجع سابق، ص 351، 352.

4 محمود جاما، النظام الضريبي وأثره على التميز الإقتصادي، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة منتوري، قسنطينة،2010/2009، ص 102.

ثانيا : الأصناف المختلفة للعقارات:

1- أراضي البايلك: البايلك هو الدولة، فهي تلك الأراضي التابعة للدولة العثمانية وهي تشمل الأراضي التي استحوذ عليها الحكام من القرن 16 الى بداية القرن 19 عن طريق المصادرة، الشراء، ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة[1]، وزاد من اتساع هذه الأراضي تزايد اهتمام الحكام بمدخول البلاد وانتهاجهم سياسة صارمة في فرض الضرائب واستخلاص الجبايات في عهد الدايات المتأخرين[2].

وقد كانت الدولة تتنازل عنها لصالح :

كبار الموظفين والقبائل التي تقدم المقاتلين للسلطة التركية زيادة على تخصيص جزء من المحاصيل الزراعية للباي[3]، ومن بين أراضي البايلك أيضا نجد نوع يسمى أراضي "العزل" وهي من أجود أنواع الأراضي وتعتبر ملكية غير متنازع فيها للبايلك والتي يقوم باستغلالها مباشرة أو إعطائها لكبار القادة أو إلى خدمه وأجرائه[4].

2- أراضي العرش: تختلف تسمية هذا النوع من الأراضي باختلاف المناطق إذ تسمى بأرض العرش في منطقة الشرق الجزائري، أما في جهة الغرب فتسمى سبيقة وهي لا تقبل القسمة ولا تخضع لعمليات الشراء والبيع[5]، ويعد هذا النوع من الأراضي ملك للقبيلة كلها، تستعملها للرعي أو توزع شيئا منها على أفراد القبيلة ممن هم في حاجة أكثر من غيرهم، وبفضل هذا النظام كانت القبيلة تحافظ على التوازن بين الموسرين وضعاف الحال من أفرادها[6].

---

1 بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 24.

2 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص 47.

3 حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، ط 1، دار الهدى، الجزائر،2008، ص 154.

4 Maurice POUYANNE , la propreté foncière en Algérie , imprimerie Adolphe Jourdan , Alger , 1990 , p 222,223.

5 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص45.

6 عبد الله شريط، محمد الميلي، الجزائر مرآة التاريخ، مكتبة البحث 2، قسنطينة،الجزائر،1965، ص 147.

ويقصد بالعرش ذلك النظام الذي يمنح الهيمنة أو حق الإنتفاع لجميع أفراد القبيلة بحيث يمكن اعتباره ملكية مشتركة بين أفراد القبيلة[1]،إذيحق لجميع أفرادها الانتفاع بالأرض ولكل قبيلة الحرية في استغلالها، كما يدفع أفراد القبيلة ضريبة أخرى فضلا عن الزكاة تسمى بالخراج[2].

ويشكل موضوع أراضي العرش أحد أهم المسائل المطروحة على مستوى المحاكم ومكاتب التوثيق والمصالح الإدارية التابع لها العقار ولكل واحد من هذه الهيئات وجهة نظره في القضية، بالرغم من أن الطبيعة القانوني لهذه الأراضي تم الفصل فيها تشريعيا كما هو ثابت في المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل للمادة 85 من القانون 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 اذ تنص على مايلي:" تبقى ملكا للدولة أراضي العرش"[3].

3- أراضي الملك:وهي تلك الأراضي التي كان يشغلها أصحابها بشكل مباشر وكان لهم حق التصرف فيها بمختلف الطرق بالبيع أو الإهداء أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود مختلفة حسب أحكام الشريعة الإسلامية، بحيث لا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضتي العشر و الزكاة باعتبارها من الأراضي التي أسلم عليها أهلها[4].

وتدخل هذه الأراضي في حكم الملكية الخاصة للأفراد لهم مطلق الحرية للتصرف فيها، وينتشر هذا النوع من الملكية في أغلب مناطق التل الجزائري، ذلك أن الملكية

---

1 الزبيري محمد العربي، التجارة الخارجية للشرق الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر،1972، ص72.

2 فارح رشيد، المحطات الأساسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، أشغال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، المنعقد بولاية سيدي بلعباس يومي 20،21 ماي 2006، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر، الجزائر، ص 91.

3 حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، "طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 12، دار هومة، الجزائر، 2010، ص187.

4 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص42.

الخاصة سواء كانت فردية أو جماعية اعتبرت بمثابة القاعدة المتبعة في كل التل الجزائري.

ولم يخضع أغلب هذا النوع من الأراضي للسلطة العثمانية الأمر الذي سمح للفلاحين من استغلالها بعيدا عن الرقابة العثمانية وإلى عدم الخضوع للضريبة خلال فترات الضعف التي مر بها النظام العثماني[1].

4- أراضي الوقف:

الوقف لغة: الوقف مصدر وقف من باب وعد ويطلق على المصدر وهو الإعطاء ويقال وقفت الدار حبسا، أي حبستها في سبيل الله والجمع أوقاف والحبس في الدابة منعها من السير، وقد اشتهر إطلاق كلمة الوقف على إسم المفعول وهو الموقوف.[2]

الوقف اصطلاحا: هو إعطاء منافع على سبيل التأبيد[3].

وقد عرفه الإمام مالك بأنه:"حبس العين على ملك الواقف، أو عن التمليك والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو صرفها في وجه من وجوه الخير[4].

وتعد ظاهرة الوقف من الظواهر المعروفة في المجتمع الجزائري قبل مجيء الأتراك إلى الجزائر، فهي ظاهرة اجتماعية مرتبطة بعلاقة الجزائريين بالدين الإسلامي، ومن بين الأدلة على ذلك، تلك الوثيقة التي تسجل وقفية مدرسة ومسجد "سيدي أبي مدين" بتلمسان والتي يرجع تاريخها إلى عام 906هـ/1500م.

كما أن أقدم وثيقة وقفية لأوقاف الجامع الأعظم بالجزائر العاصمة تعود إلى عام 947هـ/1540م، ولقد عرفت الأوقاف انتشارا كبيرا في مختلف أنحاء الجزائر بفعل

---

1 حميدة عمراني، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، ط 2، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 42.

2 أنيس ابراهيم و من معه، المعجم الوسيط، ط 2، د ذكر دار النشر، بيروت، 1973م، ص 6.

3 أبو القاسم بن محمد المعروف بالبرزلي، فتاوى البرزلي، الجزء 5، ط 1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 2002، ص 316.

4 أحمد خراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية، بيروت، 1989، ص 306.

الظروف التي كانت تعرفها الجزائر أواخر القرن التاسع الهجري وحتى مستهل القرن الثالث عشر الهجري، إذ تميزت أساسا بازدياد نفوذ الطرق والزوايا وتعمق الروح الدينية لدى السكان.

وقد كانت الأوقاف متنوعة وتخدم مختلف المجالات إذ شملت الأملاك العقارية الأراضي الزراعية والدكاكين، الفنادق، العيون والسواقي،المزارع،البساتين،الحدائق[1].

وينقسم الوقف إلى نوعان:

4-أ) وقف عام خيري: وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو يشمل قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرف علي غيره من وجوه الخير إلا اذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات.

4-ب) وقف خاص: وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معنيين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم[2].

وتجدر الإشارة إلى أن الأوقاف في العهد العثماني قد لعبت عدة أدوار تجسدت في المجالات التي كان ينفق فيها ريعها، مثل التكفل بطلبة العلم والعلماء ورعاية شؤون الفقراء والمحتاجين، بالإضافة إلى إنشاء وترميم الثكنات والتحصينات المختلفة[3].

وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الإنتشار والتوسع طيلة الفترة العثمانية[4].

---

1 ناصر الدين سعيدوني، تاريخ الوقف ودوره الإجتماعي والإقتصادي في الجزائر، دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، الجزائر، 1999، ص2،3.

2 المادة 6 من القانون 10/91 ت ؟ المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.

3 ناصر الدين سعيدوني، تاريخ الوقف ودوره الإجتماعي والإقتصادي في الجزائر، مرجع سابق، ص4.

4 ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 53.

1- أراضي الموات: هي الأرض المتروكة التي لا ينتفع بها انتفاعا معتدا به، سواء كان ذلك بسبب انقطاع المياه عنها أو استيلاء المياه أو الأحجار أو الرمال عليها أو طبيعة تربتها و غير ذلك من الأسباب.

وقد تكون هذه الأرض متروكة ابتداء، كالبراري والصحاري والبوادي وغير ذلك أو أن تكون قد ماتت بعد حياة وخربت بعد عمران وتحولت من أرض منتجة إلى أرض بور وهو ما يعرف الآن بظاهرة التصحر.

ويتفق عامة فقهاء الأمصار على أن الموات يملك بالإحياء، وإن اختلفوا في شروطه، إلا موات الحرم وعرفات لا تملك بالإحياء لمافيه من التضييق في أداء المناسك واستيلائه على محل الناس فيه[1]، ورغم إمكانية امتلاك أراضي الموات وسهولة الإنتفاع بها حسب الأحكام الفقهية فإن الأهالي بالأرياف المغربية لم يكونوا يقبلون على استثمارها خاصة أثناء فترات الإضطراب والفوضى التي عرفتها بلاد المغرب في الفترة العثمانية والتي ساعدت على تحويل مساحات شاسعة من الملكيات الخاصة والمشاعة الى أراضي موات انعدمت بها الزراعة وأصبحت مراعي طبيعية.

وفي السنوات الأخيرة من الوجود العثماني بالجزائر قدر الفرنسيون مساحة الأرض الصالحة للزراعة في منطقة التل الخصبة بحولي تسعة ملايين هكتار لم يكن مستغلا أو منتجا منها سوى خمسة ملايين هكتار[2].

الفرع الثاني :الوضعية العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي :

إن احتلال فرنسا للجزائر لم يكن من قبيل الصدفة بل جاء وفق خطة مدروسة بينت المزايا الكبيرة التي ستستفيد منها فرنسا عند احتلالها للجزائر.

---

1 محمد عبد ربه محمد السبعي، إحياء أراضي الموات في الشريعة الاسلامية، المؤتمر العلمي الثاني، القانون والاستثمار، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، 29 و30 /04 /2015.

2 ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، مرجع سابق، ص41.

وقد تحدثت المصادر الفرنسية في الفترة السابقة للغزو والفترة الأولى لها عن طبيعة الأرض من حيث شساعتها وخصائصها والثروات التي يمكن أن تحتويها من خلال وصف السهول وخصوبتها وإمكانياتها المائية فضلا عن السهوب والهضاب وخصائص محاصيلها[1].

لذلك فقد أدرك المستعمر الفرنسي ومنذ الوهلة الأولى أن مستقبله في الجزائر مرتبط بالأرض وأن بقائه فيها لن يكون إلا بغرض سيطرته عليها، لهذا السبب كانت الملكية العقارية على رأس الأولويات.

إن البحث والتأمل في التاريخ الإستعماري يظهر جملة من الوسائل الخفية والظاهرة التي استعملها المستعمر، قصد إحكام سيطرته على الملكية العقارية، باعتبارها المفتاح الذي سيحقق الإستيطان الذي يصبوا إليه المستعمر.

ويمكن إظهار هذه الوسائل فيما يلي:

أولا: الإستعانة بالفكر الفرنسي:

لقد كانت الأرض قبل الإحتلال بمثابة المورد الرئيسي للثروة المميزة للمجتمع الجزائري، المطبوع بكونه مجتمع زراعي رعوي يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة والمكلية الخاصة، وهي التي تعد الأكثر شيوعا وتخضع في تنظيمها وتداولها لقواعد الشريعة الإسلامية، وذلك من حيث ضبط العقود أو باقي التصرفات التي ترد عليها، ولعل أشهرها هو حق الشفعة ونظام الحبوس المستنبط من الشريعة الإسلامية.[2]

وأمام هذه الطبيعة الخاصة المميزة للمكلية العقارية كان على هذه الأخير التفكير مليا في كيفية القضاء على هذه الطابع المحلي للملكية، فإذا كانت صفة الهمجية

1MONTAGNE. D. J, avantages pour la france de coloniser la régence d'alger, imprimerie dezauche , paris ; 1831 , p 78.

2 عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملكية الخاصة الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 48.

والوحشية هي الجانب الظاهر من المستعمر الفرنسي فإن هناك جانيا خفيا ينبغي التنبيه إليه وهو إقحام الطبقة المثقفة ضمن الخطة الإستعمارية من خلال اعتماد منهج التأليف والكتابة المنصبة على ضرب أحكام القانون المحلي واتهامه بالرجعية والتخلف لاظهار النظام العقاري الفرنسي كبديل متحضر ينبغي الأخذ به.

فتوالت الكتب والمؤلفات في هذا المجال، إذ نجد على سبيل المثال المحامي الفرنسي (Emile Larcher) الذي وجه انتقادات لاذعة الى الملكية العقارية المحلية المستندة الى أحكام الشريعة الإسلامية واصفا إياها بالرجعية وخص في انتقاده حق الشفعة والوقف، فاعتبر الكاتب أن حق الشفعة يشكل خطرا على الملكية العقارية وبرر ذلك بمجموعة من التبريرات الغير مؤسسة، واقترح في النهاية وجوب الإستغناء عنها نهائيا في عملية انتقال الملكية من الأهالي إلى الأوربيين[1].

واذا علمنا الحكمة من الشفعة يمكن فهم سبب الهجوم على هذا الحق باعتباره يقف حائلا أمام تملك المعمر الاجنبي، ذلك أن إقرارها[2] لم يكن عبثا أو من قبيل تقييد حرية الناس فيما يخص التصرف في أملاكهم.

ويكمن حصر أسباب تشريعها فيمايلي:

1- دفع ضرر الشريك الجديد: وذلك من خلال تجنيب المالك او المنتفع ضررا سيفد عليه.

2- دفع ضرر الجار الجديد: أي دفع ضرر المشتري عن الشفيع الجار، فهو صاحب مصلحة أو حق أولى بالرعاية[3].

1Emile LARCHER, traité élémentaire de législation, algérienne, tome ,second , editeurarthur rousseau , paris 1903 p 24 ,249. :للتفصيل أكثر في هذا الانتقاد راجع

2 الشفعة عند المالكية هي استحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته.

راجع في ذلك :الدردير، حاشية الدسوقي، على الشرح الكبير، ط 1، دار الكتاب العلمية، لبنان، 1996، ص 473.

3 لقد أباح فقهاء الشريعة الإسلامية الشفعة نظرا لثبوتها بالسنة و الإجماع :

- في السنة النبوية : لقد ورد في صحيح البخاري عن أبي كلمة عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما قال " قضى النبي صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل مالم يقسم، فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة.

3- المحافظة على عناصر الملكية: لذلك شرعت الشفعة قصد المحافظة على وحدة وتماسك أجزاء الملكية،ويصبح صاحب الحق فيها مالكا للأرض ملكية تامة.[1]

والغريب في الأمر أن الفرنسيين الذين هاجموا حق الشفعة في القانون الجزائري ورأوه عائقا أمام انتقال الملكية، قاموا بتطبيقه في بلادهم في عدة صور، منها ما نص عليه المرسوم الصادر في 1935/10/3 الذي منح للمساهمين الأفضلية في زيادة رأس المال وكذلك المرسوم الصادر في 1935/8/8 الذي نص على أن كل من انتزعت منه ملكية للمصلحة العامة يمكن له طلب استعادة هذا المال اذا ما أقدمت الإدارة على بيع هذا المال خلال مدة عشر سنوات.

كما أنه القرار الصادر في 1945/06/30 منح حق ممارسة الشفعة للإدارات وأقر ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة بالنسبة للسلع المعدة للإستهلاك.

ونجد في هذا السياق أيضا الأمر الصادر في 1945/10/17 الخاص بالشفعة في الأراضي الزراعية، وكان آخرها القانون المؤرخ في 1962/8/8[2].

ومن بين المنتقدين للنظام العقاري الجزائري نجد الكاتب الفرنسي " قاليموت " الذي انتقد النظام القانوني المحلي ووصفه بأنه نموذج للملكية البدائية، وفي رد عليه يقول الدكتور عجة الجيلالي " إذ أن هذه الأفكار لا يمكن إدراك بعضها الحقيقي إلا إذا تم ربطها بالفترة الزمنية التي وردت فيها، وهي بذلك تندرج في إطار التبريرات الهادفة الى

=راجع في ذلك : أحمد محمد شاكر، صحيح البخاري تقديم العلامة، دار ابن حزم القاهرة، الطبعة الأولى،ص297.

- في الإجماع : قال الإمام إبراهيم بن المنذر أجمع أهل العلم على إثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم فيما بيع من أرض أو دار أو حائط.

راجع في ذلك : بن قدامى المقدسي، المغنى على الشرح الكبير، ج 5، طبعة جديدة، دار الكتاب بيروت، لبنان، 1983، ص 178.

1 دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 67،74.

2 سناء بن شرطيوة، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،2009،ص 27، 28.

تحطيم النظام القانوني للأهالي، باعتباره نظام بدائي ينبغي تعويضه بنظام قانوني متحضر، يتمثل في النظام القانوني الفرنسي، وبدأ هذا التعويض بالقانون العقاري نظرا لكون مفهوم الإحتلال قد اختلط بمفهوم الإستيطان، لذلك انشغلت الإدارة الفرنسية منذ أول وهلة بالنظام القانوني للعقار[1].

وقد تعرض نظام الوقف أيضا للإنتقاد حيث تم اعتباره بمثابة نظام ظالم يسعى في الأساس إلى حرمان الإناث من الميراث ومنح الأولوية للذكور في الإستيلاء على العقار[2].

وفي حقيقة الأمر فإن نظام الوقف هو الآخر ليس بحاجة إلى تعريف باعتباره نظام إسلامي له أهمية اجتماعية واقتصادية كبيرة في المجتمع، وقد استحدثه المسلمون لتوفير المال والسكن وغيرها من المساعدات للعلماء والطلبة... فهو يرمز الى التكافل الإجتماعي[3].

كما أنه عنصر مهم في تنمية الإقتصاد، إذ يمكن تعريفه اقتصاديا بأنه تحويل لجزء من المدخول والثروات الخاصة إلى موارد تكافلية دائمة، تخصص منافعها من سلع وخدمات وعوائد لتلبية احتياجات الجهات والفئات المتعددة المستفيدة، مما يساهم في زيادة القدرات الإنتاجية اللازمة لتكوين ونمو القطاع التكافلي الخيري، الذي يلعب دورا مهما في الإقتصاد الإسلامي لاسيما خلال الأوقات التي تواجه فيها الدولة أزمات مالية[4].

وقد رد الدكتور فارس مسدور على منتقدي نظام الوقف بقوله:" إن الوقف من حيث كونه نابع من قوة التضامن بين أفراد المجتمع والراجعة في الأصل إلى قوة عقيدتهم لا يهدف إلى إحداث انكماش اقتصادي في البلد، بقدر ما يهدف إلى إشراك القطاع

---

1 عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون بين التقليد والحداثة، دار الخلدونية، الجزائر، د سنة النشر، ص 134.

2 للتفصيل أكثر حول هذه النقطة راجع:

Emile LARCHER, traité élémentaire de : législationalgérienne, 2 édition, adolphe,jourdan , Alger 1911 , p 15.

3 حسن سري الإقتصاد الإسلامي، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر، 2004، ص 50.

4 محمود عبد الرزاق، بحوث في الإقتصاد الإسلامي، ط 1، الدار الجامعية، مصر 2013، ص 121.

الخيري في إعطاء نوع من الديناميكية للنشاط الإقتصادي، حيث كانت الأوقاف قبل العهد الإستعماري تخصص حتى لرعاية الطرق والعيون وغيرها من المرافق العامة فكيف نحكم عليها أنها كانت أحد عوامل الإنكماش الإقتصادي....

وهو أمر منطقي تماما، ذلك أن الأثر الإقتصادي الكبير للأوقاف وهو الإستقلالية التي تميز هذا النظام، هي التي جعلت المستعمر يضع الأوقاف على رأس أولوياته من خلال محاولة القضاء عليهاومحاربتها فكريا وقانونيا بترسانة من التشريعات للوصول في الأخير الى الهدف الأساسي من وراء ذلك كله وهو بسط نفوذه على الملكية العقارية.

وقد بين المستعمر هذه النية صراحة على لسان العديد من الكتاب إذ يقول أحدهم وهو يدعى "zeys"، أن الاوقاف تتعارض والسياسة الإستعمارية وتتنافى مع المبادئ الإقتصادية التي يقوم عليها الوجود الإستعماري الفرنسي في الجزائر[1].

وفي نفس السياق دائما يقول الكتاب Enfatin أن الفرنسيين قد رأو في طبيعة ملكية الوقف، عائقا أمام تقدم الإستعمار وانتقال الملكية من الجزائريين إلى الأوروبيين الوافدين باستمرار والمتزايدة احتياجاتهم إلى الإيواء والإستغلال الزراعي[2].

إن هذه الكتابات هي دليل واضح على خطة المستعمر الفرنسي، الذي كان يرى في نظام الوقف حاجزا يجب كسره وهو ما قام به فعلا من خلال سياسة التشريعات حيث كان قانون قارني معول الهدم الاخير لهذا النظام، وهو ما جعل أحد الكتاب الفرنسيين

---

1 يقول في هذا الصد أيضا أحد الكتاب وهو يدعى :

Blanqui « l'inaliénabilité des biens habous ou en gages est un obstacle inviolable aux grandes améliorations qui seules –peuvent transformer une véritable colonie les territoires conquis par nos armes »

راجع في ذلك: فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، مقال منشور بالموقع الإلكتروني Islamfin.go.forum.

2 ENFANTIN, colonisation de l'Algérie, imprimerie, A, henry, paris 1843 , p 140.

المدعو Mercierيقول " في الحقيقة حين تم إلغاء الحبوس من طرف الدولة الفرنسية فإننا نكون قد مارسنا سرقة حقيقية بهذا الإجراء"[1].

ثانيا: سياسة التشريعات العقارية

لقد توّلت مختلف الأنظمة السياسية التي تداولت على الحكم في فرنسا مهمة التشريع في مجال العقار خدمة لسياسة الإستيطان،ويمكن حصر هذه التشريعات فيمايلي:

1) الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01: برز مصطلح التحقيق العقاري لأول مرة بموجب هذا الأمر، الذي كان يهدف لإلغاء قاعدة التصرف في أملاك الحبوس و التحقيق في سندات الملكية العقارية لدى الجزائريين، وقد تم تعديل هذا الأمر بموجب الأمر الصادر في 1846/07/21[2].

2) مرسوم 31 جويلية 1845: هو عبارة عن مرسوم يقضي بالسماح للعسكريين بحجز الأراضي الزراعية في حال حدوث أي نشاط عدائي للوجود الفرنسي[3].

3) قانون 16 جوان 1851: لقد جاء هذا القانون قصد توفير الحصانة للملكية العقارية من المصادرة، وكذا تكريس سياسة إدماجية تهدف إلى إدماج الجزائر بفرنسا من خلال تطبيق القوانين الفرنسية ومن بينها تلك الخاصة بالملكية على الجزائر كما لو أنها جزء من فرنسا.[4]

4) القرار المشيخي Sentus consulte 1863/04/22: يعتبر هذا القرار منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية، لما نتج عنه من آثار بالغة الخطورة على مستقبل البنية

---

1 Ernest MERCIER, la propriété foncière musulman en Algérie, imprimerie A.jourdon, Alger ، 1898، p 30.

2 خالد رمول، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2004-2005، ص 38.

3 بن داهة عدة،الإستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر، 1830-1962، الجزء الأول، الجزء الثاني، طبعة خاصة لوزارة المجاهدين بمناسبة الذكرى 45 للإستقلال، 2008، ص 319 وما بعدها.

4 عيسى يزير، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير،قسم التاريخ، كلية العلوم الانسانية، جامعة الجزائر، 2009، ص 57.

الإقتصادية للمجتمع الجزائري، فاستبدل حق استفادة القبائل الجزائرية من أراضي العرش بملكيتها وفرض تقسيمها على الدواوير والأفراد لتفتيتها[1].

2) قانون قارني la loi warnier 1873/07/26: سمي هذا القانون نسبة الى AugustWarmier، ويقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية فألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية بين الجزائريين[2]، ونص في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد وأن الإعتراف بالملكية العقارية يكون بعد إجراء تحقيقات ومعاينة[3]، وقد لعب هذا القانون دورا مهما بالنسبة لرؤوس الأموال وللصناعة[4].

3) قانون 1887/04/28: أهم ما تضمنه هو العودة إلى عملية تحديد أراضي القبائل والدواوير التي سنها قانون سيناتوس كونسبلت لسنة 1863، ومن جهة أخرى أقر إمكانية التنازل وبيع الملك المشاع بالمزاد العلني وتجزئة الميراث وفقا للقوانين الفرنسية[5].

4) قانون 16 فيفري 1897: تضمن عملية جديدة تتعلق بتصفية جزئية يمكن أن تباشرها الدولة والخواص على أراضي الملك والعرش وعند انتهاء هذه العملية يسلم سند الملكية[6].

وقد بدأ المشرع الفرنسي في الإبتعاد تدريجيا عن سياسته القديمة بعد أن حقق النتائج المرجوة فأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية لعمليات التطهير العقاري[7].

1بشير شلاح، تاريخ الجزائر المعاصرة، 1830-1962 الجزء الأول، دار المعرفة . الجزائر، ص 159.

2 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2003، ص 10.

3 فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1994، ص 207.

4 صالح عباد، الجزائريين فرنسا والمستوطنين 1830-1930، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر، ص 114، 115.

5 عيسى يزير، مرجع سابق، ص85 وما بعدها.

6 عازب فرحات، مرجع سابق، ص 50.

7 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 24، 25.

ولعل أهم ما صدر في هذا المجال المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداءا من 1961/03/01 وقد جاء هذا المرسوم مطابقا للإجراءات والقواعد التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/1/4 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا والذي كان يقوم على أساس مبادئ الشهر الشخصي والذي أدى تطبيقه إلى ظهور عيوب كثيرة جعلت من المستعمر يلغي العمل بهذا النظام، فأصدر القانون المؤرخ في 1959/11/03 المتضمن أحكام نظام الشهر العيني، حيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف "بوقادير حاليا"[1].

الفرع الثالث : الوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال :

لعبت التشريعات العقارية الإستعمارية دورا حاسما في هدم التوازن الإقتصادي الذي كانت تعرفه الجزائر قبل الإحتلال، ويمكن إبراز انعكاساتها في النقاط التالية:

أولا: انهيار النظام العقاري المحلي: وذلك من خلال المظاهر التالية:

1) فرنسة الاراضي الجزائرية :وأفضل طريقة لذلك كانت الإنقلاب على النظام العقاري القائم، من خلال إخضاع العقارات المحلية إلى القانون الفرنسي الذي يعتمد أساسا على الملكية الفردية وحرية المالك في التصرف في أرضه دون قيود أخلاقية أو دينية، مما يعني اسبتعاد أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية.

2) تركيز الملكية العقارية : ساهمت التشريعات العقارية في تركيز الملكية العقارية في أيدي كبار العمرين وبعض الجزائريين المتعاونين مع الإدارة الإستعمارية.

3) تجزئة أراضي الفلاحين : فقدت الأغلبية الساحقة من الفلاحين أراضيها بشكل ملفت للإنتباه، ذلك أن المعاملات العقارية في هذه الفترة كانت في الأساس لفائدة الملاك

---

1 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 70.

أصحاب الإمكانيات الهامة، أما صغار الفلاحين فقد كانوا مرغمين على بيع أراضيهم للأوروبيين حتى لو بأسعار أقل.

ثانيا: تغيير البنية الاقتصادية التقليدية:

تسّببت القوانين العقارية والغابية فضلا عن عمليات المصادرة والحجز لأراضي الجزائريين عقب الإنتفاضات، إلى تقلص القاعدة المادية التي كان يرتكز عليها المجتمع الجزائري، فقد وجد الفلاحون أن ما بقي لهم من أراض لم يعد كافيا لتلبية الحاجيات الغذائية لعائلاتهم، بل وجدوا أنفسهم ملزمين بدفع مستحقات ضريبية لخزينة الدولة فحدث تراكم للثروة في الجانب الإستعماري يقابله تراجع في الإنتاج والثروة في جانب الفلاحين الجزائريين، ثم جاء تأسيس الملكية الفردية الذي يعد شرطا أساسيا في الإقتصاد النقدي ليشكل الضربة القاضية لتوازن الإقتصاد التقليدي[1].

ولقد شكلت النتائج السلبية للسياسة الإستعمارية تحديا أمام الدولة الفتية آنذاك[2] ذلك أن المتتبع للسياسة العقارية ومختلف القوانين التي انتهجها المستعمر، يبين أن إدارته لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما دعمت الإستيطان والإستيلاء على الأملاك

---

1 صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830-1930)، رسالة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة الحاج لخضر بانتة،2013-2014، ص من 256 إلى 262.

2Au lendemain del'indépendence, l'algérie est un pays mutilé par huit années de guerre, ses structures économiques, sociales et spatiales portent la marque durale de 132 années de colonisation , l'impérialisme français a utilisé l'algérie comme colonie d'exploitation et de peuplement.

La colonisation impliquait une mise en valeur des ressources locales (agricoles et miniéres) qui avait pour finalité, non pas un développement autonome de l'algérie , mais la satisfaction des besoins de la métropole.

Voir : OULIKENE Salim, les fondements explicatifs du mode d'organisation de l'économie nationale algérienne a la veille de l'indépendence , revue compus , département des sciences éconmique , université mouloud mameri , tizi ouzou ,compushasnaoua 2, n:14 ,2009 , p 12.

العقارية التابعة للأهالي[1]، وكنتيجة لذلك برزت وضعية عقارية مختلفة عن تلك التي كانت موجودة قبل 1830 يمكن تلخيصها عشية الإستقلال كما يلي:

- أراضي ذات سندات مفرنسة 4.969.102 هكتار.
- أراضي ملك بدون سندات 4.406.356 هكتار.
- أراضي عرش او سيقة بدون سندات 2.071.582 هكتار.
- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار.
- أملاك البلدية 4.179.050 هكتار.

وتشمل هذه الإحصائيات الأراضي التي نفذت عليها التدابير المتخذة من طرف المستعمر إذ قدرت الملكية الخاصة ضمن هذه الأراضي ب:11.447.040 هكتار نميز من بينها 9.200.000 هكتار ملك الجزائريين و 2.247.040 هكتار للأوروبيين.

ويمكن تقسيم المساحة المملوكة للجزائريين الى 2.930.000 هكتار أراضي ذات سندات، 4.000.356 هكتار، مع أن الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية[2].

وأمام هذه التحديات حاولت الحكومة الجزائرية احتواء الوضع و معالجة ما خلّفه المستعمر من سلبيات، ذلك أن طرده من الجزائر نتج عنه وجود أراضي شاسعة ومؤسسات شاغرة مما دفع بالسلطة الجزائرية إلى التدخل لحماية الأملاك الشاغرة وتقييد حرية المعاملات حتى تتضح الرؤية فيما بعد.

ثالثا: الإجراءات المتخذة لضبط القطاع العقاري:

1)- في مجال حماية الاملاك: لقد تشكل موضوع الأملاك الشاغرة أولوية للدولة الجزائرية عشية الإستقلال فكان من الضروري حماية هذه الأملاك بجملة من القوانين

1 Ahmed , RAHMANI , les biens pulics en droit algérien , les éditions internationales , 1996 , algérie , p 21.

2عمار علوي، مرجع سابق، ص 68.

قصد حمايتها من أي تعد، وكذا تكوين رصيد عقاري لفائدة الدولة فكانت أهم الخطوات متمثلة فيمايلي:

– اتخاذ التدابير اللازمة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة وتعيين الهيئة المكلفة بذلك[1].

– التعريف بالمؤسسات المعتبرة شاغرة، وهي تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي التجاري المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية، وكذا الإستغلالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة...[2].

– نقل ملكية الاملاك الشاغرة للدولة[3].

2) التقييد على حرية المعاملات: لقد عمدت الدولة غداة الإستقلال إلى تقييد حرية الأفراد في المعاملات العقارية وهو ما تجسد فيما يلي:

– طلب الترخيص لإجراء أي معاملة عقارية.

– منع التنازل عن الأملاك التي آلت ملكيتها للدولة ولم يتم التنازل عن بعضها لصالح شاغليها إلا بعد حصول المعني على عدة ترخيصات من السلطات المعنية بالتنازل، أما بالنسبة للأملاك التي لم تنتقل ملكيتها للدولة فقد صدر المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 الذي أسس إلزامية الحصول على ترخيص من الوالي في كل معاملة يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وكل المعاملات التي تقع على المحلات التجارية، ولا يمنح الترخيص إلا لمعاملة واحدة وتصبح باطلة كل التصرفات التي تبرم وهي مخالفة لهذا المرسوم[4].

---

1 أمر رقم 62 / 020 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة،ج ر العدد 12، وهو يعد أول نص رسمي في هذا المجال، كما أن المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 منع كل المعاملات في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة واعتبر العقود المبرمة منذ 1926/7/1 كأنها لم تكن.

2 المادة 03 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ج ر العدد 15.

3 المادة 01 من الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة،ج ر العدد36، المؤرخة في 06 /05/ 1966.

4 ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية،العقار الخاص، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، العدد 4،جوان 2006، ص 128.

– تزامنا مع التوجه الإشتراكي للبلاد صدر الأمر رقم 73/71 [1]،الذي جعل شعار له "الأرض لمن يخدمها"، حيث كان يهدف إلى إدخال الأراضي الفلاحية التي لا يستغلها أصحابها أو الغائب عنها أصحابها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بالإضافة إلى تحديد المساحة المسموح بها للفلاحين.

وكنتيجة لذلك فقد مست الثورة الزراعية 1.141.000هكتار موزعة على 90.000 فلاح وأصحبت الدولة مالكة لنوعين من الأراضي:

- الأراضي الفلاحية المكونة لدواوين التسيير الذاتي.
- الأراضي المؤمّمة في إطار الثورة الزراعية.

– بالنسبة للعقار الحضري صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

والملاحظ على هذه العملية أنها كانت بمثابة نزع للملكية دون أن تحقق شروط المنفعة العامة، من حيث التصريح بالمنفعة العامة ومنح التعويض العادل،لأن هذه الأراضي كانت موجهة بالخصوص للإستجابة للضغط المتزايد على العقار الحضري بسبب النزوح الريفي نحو المدن، وكذا تلبية لإحتياجات التجهيز المحلي، وفي النهاية فان الدولة أصبحت مالكة لعدد كبير من الأراضي الفلاحية والحضرية[2].

وقد نتج عن تطبيق هذه السياسة العقارية مظاهر سلبية كثيرة [3] كان لها الأثر البالغ في انتشار الفوضى واستفحالها في المجال العقاري بالجزائر من بينها:

---

1 أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية،ج ر، العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

2 Ahmed BENAISSA , l'evolution de la propriété foncière à travers les textes et les et les différents modes d'accés à la propriété foncière , 2 nd FIG RegionalConference , Marrakech , Morocco , December 2_5 , 2003.

3 Le cheminement qu'a suivi l'algérie dans son processus de develloppementsocio-economique a poussé les chercheurs locaux a privilégier certains angles de vue plutôt que d'autres. concernant le foncier , l'analyse a souvent porté sur les structures foncières / structures agraires. Les reformes agrairesont été fréquements critiquées

• فشل الدولة وهيئاتها المحلية خاصة البلديات في توفير الأراضي اللازمة لتنفيذ المشاريع العمرانية العمومية والجماعية.

• حياد البلديات عن تحقيق هدفها المرتبط أساسا بتحقيق الصالح العام، بعد أن ارتفعت أسعار العقار إلى مستويات خيالية مما دفع بالمواطنين إلى خرق المعاملات العقارية واقتناء أسس عقارية بأسعار منخفضة بموجب عقود عرفية، ما نتج عنه انتشار البناءات الفوضوية.

• الإستهلاك اللاعقلاني في الأسس العقارية من قبل البلديات، إضافة إلى عدم احترامها مخططات التعمير[1].

لذلك لم يكن بالإمكان السماح ببقاء الوضع على حاله، فكان تدخل الدولة ضروريا إيمانا منها أن أسس أي تهيئة عقارية لابد أن تعتمد على قاعدة معلومات تقنية وقانونية وهو الأمر الذي لن يتحقق إلا بإرساء قواعد فعالة للمسح وهو ما تم بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي أكد على قيام سياسة المسح في الجزائر باعتبارها أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يكرس قواعد الشهر العيني بالجزائر.

وحتى يحقق المسح الأهداف المرجوة منه كان من المهم توفير إطار قانوني يتضمن سير عملية المسح بالاضافة الى تأطير الجانب الهيكلي لهذه العملية.

=cause des problémes structuraux des exploitations agricoles , mais les nouveaux compotements sociaux dans le monde rural n'ont jamais été étudiés en profondeur.

Voir : NEMOUCHI Hayette , la question du foncier agricole en algérie , pratiques fonciéres et sociales , revue E S O ,université, c a e n – basse –normandie , n : 29 ,mars ,2010 , p 90.

1نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 15.

تدرجت المسألة العقارية في الجزائرمع مرور الوقت لتتحول إلى معضلة حقيقية و تؤثر إلى حد الآن على تطور النشاط الإنتاجي و نجاعته، فمنذ أكثر من 20 سنة ظلت المسألة العقارية تطرح في كل مرة نفسها بإلحاح على سلطات البلاد، علّها تجد مآلا يؤمن للقطاع العمومي علىوجه خاص استقرارا في بنيته ونشاطه.

راجع في ذلك : زوهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري و أهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 13 جوان 2013، ص 135.

أ) الأساس القانوني لسير عملية المسح: لقد عرفت الساحة العقارية في الجزائر منظومة قانونية مبسطة مهدت لعملية المسح في الجزائر، إذ يعد المرسوم 127/63 المؤرخ في 1963/04/19 بمثابة النواة الأولى للمسح، وبموجب المرسوم 179/68 المؤرخ في 1968/05/23 تم إنشاء مديرية الأملاك والتنظيم العقاري، كما سعى المشرع إلى اعتماد عملية المسح الريفي من خلال قانون الثورة الرزاعية لاسيما المادة 24 منه، لكن يبدو أن تأسيس السجل المساحي العام للبلاد لم يتم إلا بصورة نظرية طالما أن اعمال المسح بموجب هذا الأمر لم تكن تقنية بصورة كافية لقلة الخبرة وكفاءة المكلفين بأعمال التحقيق الميداني وكذا انعدام التقنين والمساحين بحيث أظهر تطبيق هذا الأمر والمرسوم 32/73 المتعلق باثبات حق الملكية[1] تسليم شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مساحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليس بمخططات نظامية يمكن الإعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري[2].

لذلك فان الأمر رقم 74/75 [3] يعد أول قانون للمسح في الجزائر وقد كان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له أهمها مايلي :

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام[4].
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[5].
- التعليمة رقم 5474 في طبعة معدلة تتعلق بتأسيس المسح العام المؤرخة في نوفمبر 1979 الصادرة عن وزارة المالية.

1مرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، العدد 15، المؤرخة في 20 فيفري 1973.

2 محمودي عبد العزيز،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،منشورات بغدادي،2009، ص 61/60.

3أمر رقم 74/75، معدل ومتمم، مرجع سابق.

4مرسوم 62/76 معدل و متمم، مرجع سابق.

5مرسوم 63/76، معدل ومتمم، مرجع سابق.

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري الصادرة عن وزارة المالية[1].
- التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

ب) الجانب الهيكلي لعملية المسح: إن سلسلة الإصلاحات السياسية والإقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أملت على الهيئات العمومية ضرورة إعادة هيكلة أجهزتها المركزية وتحديد صلاحياتها واختصاصاتها بشكل جديد يتناسب مع المتغيرات الجديدة، إضافة إلى تنظيمها داخليا بشكل دقيق وتوزيع الإختصاص بين خلاياها الداخلية، بهدف ضمان الإستقلالية وذلك من خلال نصوص تشريعية وتنظيمية عدة، ذلك أن أهم تعديل هيكلي في هذا الصدد هو إعادة هيكلة الجهة المكلفة بالمسح العقاري، بحيث تم التنازل عن العملية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[2].

حيث تعد هذه الهيئة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تقوم بمهام أساسية في مجال مسح الأراضي بالإضافة الى مهام أخرى في مجال الجرد العام[3].

ورغم توفر الجانب القانوني والهيكلي لعملية المسح[4] فإن نتائجها لم تكن بالشكل المطلوب لوجود عراقيل كثيرة، استدعت من المشرع البحث عن حلول أخرى،وهو ما سيتم توضيحه لاحقا في مضمون هذه الرسالة.

---

1 وتكتسي هذه التعليمة أهمية بالغة اذ جاءت لسد النقائص الكثيرة التي نتجت عن تطبيق الامر رقم 74/75 والمراسيم التنفيذية له حيث بنيت بالتفصيل كيفيات سير عمليات مسح الاراضي.

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 36.

3 للتفصيل أكثر في هذه النقطة راجع: قرنان فضيلة،المسح العام للأراضي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، ج 1، العدد 8، 2014، ص 155.

4 لقد خضعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى تغييرات مستمرة في نظامها الداخلي وكذا تصنيف مناصبها العليا: – قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1994/07/09 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 73المؤرخة في 09 نوفمبر 1994، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 26 ماي 2002.

المبحث الثاني: آلية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 كوسيلة موازية للمسح

إن التطرق إلى هذه الآلية هو أمر في غاية الأهمية وذلك حتى يمكن إزالة اللبس الذي يقع فيه العديد من المهتمين في هذا المجال، فتسمية هذه الآلية بالتحقيق العقاري لا يعني أنها تصلح للمقارنة مع موضوعنا المتمثل في – التحقيق العقاري في مسح الأراضي – باعتبار أن هذا الاخير –لا يتجزأ من عملية المسح العقاري فهو يتم بالتوازي مع عملية التحديد ميدانيا، وله هيئة خاصة تقوم به كما أن نتائجه المدونة في وثائق المسح ترتب آثار قانونية هامة حيث يعتمد عليها المحافظ العقاري مباشرة في عملية الترقيم العقاري.

أما آلية التحقيق العقاري وإن تشابهت في تسميتها مع ما تم ذكره سابقا، فإنها تصلح للمقارنة مع عملية المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية للوصول في الأخير إلى التكييف الحقيقي لها من حيث كونها مسح اختياري موازي لعملية المسح الإجباري الذي سبق توضيحه في المبحث الاول، أم أن الأمر يختلف عن ذلك خاصة وأن العديد من التشريعات المقارنة قد اعترفت بالمسح الإختياري كوسيلة موازية للمسح الاجباري تكون لها مبدإيا نفس الآثار التي يحققها المسح الإجباري.

لذلك تم تخصيص المطلب الأول لتوضيح مفهوم هذا الإجراء، أما المطلب الثاني فتم التركيز فيه على الإجراءات القانونية والعملية له.

=– فيما يخص تصنيف المناصب العليا فيها صدرت فيها أيضا عدة قرارات كان أولها : القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1990/03/10 يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 18 جويلية 1990، وقد عرف هذا القرار تعديلات مستمرة كان آخرها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/08/28 يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 06 أكتوبر 2002.

المطلب الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

إن لجوء المشرع الجزائري الى تبني آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية لم يكن عبثا [1] بل ان الدوافع لذلك كانت كثيرة، فالفوضى التي ميزت الساحة العقارية والتأخر في إتمام عملية مسح الأراضي العام، فضلا عن العيوب التي نتجت عن العمل بعقد الشهرة وغيرها من العوامل، كلها عوامل دفعت المنظومة القانونية إلى إقرار هذه الآلية مما يسمح بتحديد طبيعته القانونية وهو ما استدعى تخصيص لذلك ثلاثة فروع.

الفرع الأول : دوافع اعتماد معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري :

تم تبني هذه الآلية في أعقاب القانون 02/07[2]،الذي يتضح من دراسة عرض أسبابه جملة من الدوافع كانت وراء إصداره:

أولا: الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي :

تحتل الملكية العقارية بجوانبها المختلفة مكانة محورية في تطور المجتمعات عبر العصور وهذا لكونها تخترق النسيج الإقتصادي والإجتماعي والسياسي والثقافي معا[3].

إن المتتبع لتطورات السياسة الإستعمارية الفرنسية في الجزائر، يجد بأنها قد انتهجت سياسة الإستيطان، لذلك تعالت أصوات الفرنسيين الداعين إلى ضرورة فتح باب الهجرة الإستيطانية الأوروبية إلى الجزائر، فكان لابد من اعتماد سياسة الإغراءات، فوجدت بأن أفضل إغراء كفيل بتحقيق ذلك هو الأرض باعتبارها المادة الأولية لعملية الإستعمار[4].

---

1 ".... إنه من الضروري وضع حد الامن القانوني الذي يميز الملكية العقارية وتحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد وفق قانون يسمح بتحرير املاك عقارية خامة مازالت غير منتجة والمساهمة في رفع القيود المفروضة في الحصول على العقار التي تشكل عاملا معيقا للاستثمار..." جزء من الكلمة التي ألقاها رئيس الجمهورية بمناسبة انعقاد مجلس الزوراء بتاريخ 17 جويلية 2005 أثناء عرض وزير المالية لمشروع القانون التمهيدي له.

راجع في ذلك : محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 295.

2 قانون رقم 02/07 ، مرجع سابق.

3 مسعد ظاهر، أضواء على نشوء وتطور الملكية العقارية الزراعية الخاصة في لبنان، مجلة دراسات تاريخية العددان 35-36 أذار حيران 1990 جامعة دمشق ص 17.

4Charles BENOIST , enquête algérienne, lecéne oudin et cie éditeurs, paris ,1892,p11.
L'Algérie a l'instar de l'ensemble des pays de la région a été un pays colonisé et le dessein du colonialisme pour l'Algérie était l'aliénation de la personnalité algérienne par tous

ولتجسيد هذه الهدف على أرض الواقع انتهج المستعمر الفرنسي سياسة التشريعات العقارية التي مكنت المستعمر من السيطرة على أخصب الأراضي[1].

واستمرت سياسة التشريعات العقارية بصدور قانون 1887/04/28، ثم قانون 16 فيفري 1897 الذي أبطل عمليتا التحقيق الكلي والجزئي لقانون قارني،وتم تعويضه بإجراء وحيد مفاده أن الملاك أو الحائزين أوروبيين أو أهالي يمكنهم طلب تنفيذ هذا الإجراء بهدف الحصول على عقد فرنسي من طرف إدارة الأملاك العامة[2].

لقد كانت النتيجة المترتبة عن السياسة العقارية الفرنسية كارثية وذلك لوجود 75% من الأراضي غير ممسوحة، كما أن المخططات المتوفرة مبهمة بالإضافة إلى أن 1/3الملكية العقارية الخاصة تفتقر إلى سندات[3].

وتعد هذه الوضعية السبب الرئيسي في استصدار القانون 02/07، إذ بينت الكلمة التي ألقاها وزير المالية بمناسبة مناقشة مشروع هذا القانون ضرورة التذكير بالوضعية العقارية الموروثة غداة الإستقلال[4].

كما أكد النائب صويلح بوجمعة في سياق مناقشة هذا القانون بمجلس الأمة بتاريخ 2007/01/28 على هذه الوضعية العقارية،إذ وخلال المرحلة الإستعمارية إلى غاية

=les moyens notamment des moyens matériels ,d'eposséder l'algérien de sa terre est l'un des moyens les plus efficaces de cette aliénation.

De ce que l'on appelait « la politique d'occupation restreinte » a la politique d'occupation totale « l'objectif est l'accaparement des terres algériennes les plus riches et fertiles.

Voir ; Ahmed Benaissa , op.cit.

1le tableau suivant montre les surfaces et les différents status de terres touchées par le senatus –consulte

-terre « melk 2.840.3 91ha ,terre « erch » 1.523.013 ha ,terre « erch » 1.523.013 ha , terre de parcours communaux 1.336.492 ha , Domaine de l'état 1.003.072 ha.

Voir :M.KEDDACHE , Algérie des algériens , histoire de l'algeie 1830-1954 Rocher noir , Alger, 1998, p 107.

2Rebert ESTOUBLON et Adolphe LEFEBURE,code de l'algérie Annoté, imprimerie A-jordan, Alger, 1891, p 69.

3 عمار علوي، مرجع سابق، ص 58.

4 كلمة وزير المالية الواردة في محضر الجلسة العلنية الثامنة عشر المنعقدة يوم الاحد 17 ديسمبر 2006 بالمجلس الشعبي الوطني بمناسبة منشاة مشروع القانون 07-02.

راجع في ذلك: مقدم احمد التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 9.

مارس 61 كانت المعاملات مشبوهة بالإضافة الى عدم معرفة هوية المعني بالأمر مما يعني بيع ملك الغير وحتى أملاك الدومين والأملاك العامة[1]، وهو ما يفسر نص المادة 2 من القانون 02/07 التي حددت مجال تطبيق هذا القانون بالأملاك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961//03/01، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، فقد اعتبر المشرع أن هذه العقود غير دقيقة لأن الإشهار قبل هذا التاريخ لم يكن إجباريا، مما يشكل غموضا بخصوص أصل الملكية.

وهو أمر على جانب كبير من الخطورة، فعلى الرغم من أن هذه العقود رسمية مشهرة إلا أنها تنطوي على كثير من الإشكالات، حيث يتعامل معها الموثقين بحذر لأن المعلومات المذكورة فيها غير دقيقة.

لهذه الاسباب اعتبر القانون 02/07 أن هذه العقود فقدت حداثتها ولابد من تحيينها وهناك من الباحثين، من يرى بأن هذا القانون لا يمكنه أن يسرى إلا على العقارات التي لها سندات ولو أنها أشهرت قبل الفاتح من مارس 1961،لأنها تتمتع بالحجية ولا يمكن دحضها إلا بالطعن فيها بالتزوير، وأكثر من ذلك فهي عقود متداولة كثيرا ومن شأن شطبها أن يؤدي إلى زعزعة الإستقرار في المجال العقاري[2]، ويختلف موقف الباحثين في هذه النقطة بسبب الغموض الذي ميز نص المادة 02 من القانون 02/07 اذ سمحت لمن له سند ملكية مشهر قبل مارس 1961 من الإستفادة من مزايا هذا القانون إذا كان هذا السند لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار دون توضيح لهذه العبارة بنص تنظيمي، أي أن هناك من له سند ملكية مشهر قبل مارس 1961 ولا يمكن

---

1 صويلح بوجمعة، دراسة في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحاماة منظمة المحاماة تيزي وزو، العدد 6، نوفمبر 2007، ص 07.

2 رشيد بردان، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة دراسة للقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/07، مداخلة ألقيت بالملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون يومي 02 و03 جوان 2014، ص 114.

أن يشمله هذا القانون لأن سند ملكيته يعكس الوضعية الحقيقية للعقار، ورغم أن التعليمة رقم 03[1] استعملت عبارة مغايرة تمثلت في –فقد حداثته– إلاّ أن الإبهام بقي قائما.

لذلك وفي غياب أي نص قانوني أو تنظيمي يوضح هذه المسألة كان المحققون العقاريون مطالبون ببذل جهد كبير عند معالجة هذا النوع من السندات، وهو ما استدعى توضيح هذه النقطة في دورة التكوين المركزية للمحققين العقاريين سنة 2010 الخاصة بالتحقيق العقاري، إذ تم تسليط الضوء على هذا النوع من السندات، واعتبرت العقود التي فقدت طابعها الحيني، تلك العقود التي لم تعد تعكس الوضع الحالي بالشكل التالي:

–السند المقدم يتضمن كل مميزات السند الصحيح ولكنه لا يتعلق بالعقار موضوع التحقيق.

–السند المقدم يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة فيه أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرافق بالطلب[2].

وخلاصة القول أن من لديه سند ملكية مشهر قبل مارس 1961 قد يخضع سنده لإعادة النظر فيه، وبالتالي يدخل في نطاق تطبيق القانون 02/07 وقد يخرج من نطاق تطبيق هذا القانون.

لكن الإشكال المطروح هو كيف يمكن للمواطن العادي أن يعلم أن سند ملكيته المحرر قبل مارس 1961 قد فقد حداثته أم لا ؟، وعليه يجب استعمال الإعلام في هذه النقطة قدر الإمكان حتى يصل صداها إلى كل المالكين.

---

1 التعليمة رقم 03، المؤرخة 2008/09/27، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 للتفصيل في هذه النقطة راجع: كثيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2010، ص 25.

ثانيا: معالجة التأخر الذي عرفه المسح

بعد انطلاق هذه العملية على أرض الواقع اعترضتها عراقيل كثيرة حالت دون تقدمها، فكانت نتائج هذه العملية ضئيلة وغير متوافقة مع البرنامج المسطر، فكان لزاما على الدولة التدخل للقضاء على هذه العراقيل وإعطاء دفع للعملية وذلك من خلال الآتي:

1- الاهتمام بالعنصر البشري: يكتسي العنصر البشري أهمية بالغة في نجاح هذه العملية باعتباره المتحكم الوحيد في المعدات التكنولوجية التي اشترتها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إنجاز مشروع المسح، فقد كلفت هذه المعدات التكنولوجية خزينة الدولة مبالغ باهضة لكن بالمقابل لم يتم تدريب الإطارات والأعوان على هذه المعدات والآلات الحديثة التي وضعت جانبا كما أدى إهمال الوزارة الوصية لتكوين الموارد البشرية الى التقليل من مصداقية المعلومات التي تضمنتها الوثائق المساحية[1]، وللقضاء على كل هذه السلبيات بدأت الدولة عملية توظيف وتكوين الموارد البشرية المؤهلة للتحكم في المعدات التكنولوجية تحسبا لا نجاز مشروع مسح ما يقارب 12.5 مليون هكتار تمتد الى سنة 2008، كما تم فتح مناصب محدودة لتوظيف أعوان مديريات المسح مع السهر على تكوينهم، وفي هذا الإطار اعتمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية سياسة تنمية وتأهيل أعوان مديريات المسح من خلال دورات تكوينية داخل وخارج الوطن قصد تحسين الأداء الفني والتقني لعملية المسح والوقوف على أحدث الآلات والمعدات الجديدة المستعملة في البلدان المتقدمة[2].

---

1 قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2000-2001، ص 138.

2 محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 90.

كما أن إعادة هيكلة الإدارة المعنية بعملية المسح العام الأراضي ونقل الإختصاص من السلطة المركزية ممثلة في وزارة المالية إلى شخص اعتباري عام ممثلا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فرض زيادة التعداد العام للأعوان المكلفين بعملية المسح بما أنجر عنه من فتح مناصب مالية سنوية لهذا القطاع.

راجع في ذلك : عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 43.

2- تمويل عملية المسح عن طريق البنك العالمي: سعيا من الدولة لتدارك التأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح فقد لجأت الى طريق آخر لتفعيل هذه العملية وذلك من خلال الإعتماد على الإنعاش المالي، وفي سبيل ذلك تم الإقتراض من البنك العالمي مبلغ 33 مليون دولار يسري من سنة 1992 الى غاية سنة 2010 كحد أقصى ويهدف هذه المشروع الى تحقيق المسح العام في الجزائر وإعداد الوثائق العقارية العامة [1].

لكن وبالرغم من كل ذلك فان عملية المسح عرفت تعثرا ملحوظا، حيث أكد رئيس النقابة الوطنية لعمال مسح الأراضي في إطار التعليق على مسار مشروع المسح العام الممول من قبل البنك العالمي، أن المساحة الإجمالية التي خضعت للمسح هي 5.5 مليون هكتار فقط من أصل 11.5 مليون هكتار مبرمجة سنة 2009، وبالنظر إلى التعليمات التي أعطاها رئيس الجمهورية لإتمام المشروع في أجل اقصاه 5 سنوات، بادرت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى ربط الإتصال بمديرياتها الجهوية والولائية قصد الوصول إلى الهدف المسطر في الأجل المحدد، لكن هذه الوضعية تسببت هي الأخرى في حالة من غليان كبير لدى عامة الإطارات المستهدفة بهذه الإجراءات بسبب عدم توفير أبسط ظروف العمل مثل النقل،الإيواء وحتى مصاريف المهام المخولة قانونا مما جعل بعضهم يرفض التنقل إلى الوجهة المحددة[2].

=مرسوم تنفيذي 110/01 المؤرخ في 2001/05/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 /12 /1989 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 09 ماي 2001.

1 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 107،117.

مرسوم رئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 أل الموقع في 05 اوت 1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية الجريدة الرسمية العدد 87 المؤرخة في 09 ديسمبر 1992.

2 تصريح رئيس النقابة الوطنية لمسح الأراضي حول مشروع المسح العام الذي التهم 30 مليون دولار دون فائدة، جريدة الشروق اليومي، العدد 2688 الموافق ليوم 20 مارس 2009، الجزائر.

وكنتيجة لكل هذه الظروف بقيت عملية المسح تسير ببطء شديد[1] مما يعني أن تقدم أشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري قد أصبح غير متجاوب مع الطلبات المتعلقة بسندات الملكية التي تعد أساس نجاح المشاريع الإستثمارية الممّولة.

لذلك فقد أصبح واضحا أن عملية المسح كهدف استراتيجي لن تتم في الآجال المحددة لها، من هذا المنطلق فإن القانون 02/07 اعتبر كعملية موازية وتمهيدية لعملية المسح العام، إذ يمكن استعمال كل الوثائق والمستندات التي تم تجميعها في إطار عملية التحقيق العقاري في عملية المسح العام مستقبلا،حيث يلتزم مدير الحفظ العقاري في كل ولاية بمسك كل الوثائق التي أعدت أثناء التحقيق العقاري وترتب هذه الملفات حسب كل بلدية مما يسمح لاحقا بربح وقت معتبر عند افتتاح عملية المسح[2].

وعليه فإن القانون 02/07 كان بمثابة ضرورة ملحة من أجل إعطاء دفع لعملية المسح بفضل ما يوفره من امتيازات يمكن استغلالها لاحقا.

ثالثا: تدعيم سياسة الإستثمار:

تعتبر مشكلة العقار وآليات الوصول اليه وتسوية ملكيته من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الإستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات لا تنتهي، ويوجد حاليا نحو 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني، وتفتقر حتى

---

1 فإذا أخذنا ولاية الجزائر على سبيل المثال، نجدها و رغم كل الوسائل و الإمكانات المسخرة لها، فإن حصيلة تقدم أشغال المسح لسنة 2015 بلغت نسبة 65%،إذ شملت في المناطق الحضرية 41 بلدية بينما توجد 40 بلدية في طور المسح.

راجع في ذلك : الموقع الإلكتروني http // www. wilaya –alger-dz

2 بردان رشيد، مرجع سابق، ص 115-116.

كما أن التعليمة رقم 003 المشار إليها سابقا، أكدت أن هذا الإجراء يشكل تمهيدا لعملية المسح ومن ثم يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات المسح العام التي تتم بسهولة تامة.

المناطق العمرانية الكبرى كالعاصمة لمخططات مسح الأراضي كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيئة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية امر ملكيتها[1].

إن التحول التنموي السريع الذي تشهده البلاد في مختلف الميادين الإقتصادية والاجتماعية واعتماد الإستثمار كمحور أساسي في الإستراتيجية التنموية المنتجة وفي بعث الإنعاش الاقتصادي، جعل من الضروري وضع الإطار الرامي إلى تجسيد حق الملكية العقارية، وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية وكذا إعداد مخططات ترقيمية للعقارات بهدف الحصول على التمويل من المؤسسات المالية [2].

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتجي في المجال الإقتصادي يدفع الى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.

لكن ومع ذلك ينبغي عدم الإفراط في عمليات التسليف العقاري ومباشرة القروض الرهنية من البنوك بالإعتماد على سندات الملكية بأنواعها كضامن وحيد للعملية الإقتراضية، بل يجب الدراسة المتأنية للعملية وفقا لضوابط السوق العقارية[3].

وعليه فإن هذا القانون جاء ليتجاوب مع تسارع الإصلاحات الإقتصادية التي ولدت مشاريع استثمارية ممولة بصفة شبه آلية من خلال القرض الرهني الذي يقتضي وضعية قانونية الوعاءات العقارية محددة بصفة واضحة بمخططات وسندات ملكية قانونية[4].

---

1 بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الإستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 5،2007، ص 61.

2 مقدم أحمد، مرجع سابق، ص 36.

3 محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 298

4 صويلح بوجمعة، مرجع سابق، ص09.

رابعا: توفير بديل لتطهير الملكية العقارية عوضا عن عقد الشهرة:

سعيا من المشرع إلى تدارك التأخير المسجل في عملية المسح، لجأ إلى تبني حلول أخرى لتحقيق التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، فكان من بين هذه الحلول عقد الشهرة الذي تبناه المشرع الجزائري[1]، فهو عبارة عن محرر رسمي محرر من طرف الموثق يتضمن تصريحات طالبه ويهدف إلى إثبات الملكية العقارية المكتسبة بالحيازة، فهو ليس سببا من أسباب كسب الملكية العقارية بل ما هو إلا دليل على قيام واقعة الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية العقارية عن طريق التقادم[2].

لقد شكّل عقد الشهرة أداة من أدوات تنفيذ سياسة إعادة الهيكلة لمرحلة جديدة..... كما يعتبر كسند ملكية يسمح لأصحابه التمتع بكافة الحقوق التي يتمتع بها المالك، من تصرف وبناء ورهن، لكن ورغم إسهامات آلية عقد الشهرة في سد الحاجيات الخاصة بإعداد وتسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد،إلا أنه لا يخلو من النقائص التي مست جوانب عديدة منه، وشكّلت نقائص حقيقية وجوهرية في مصداقيته نتج عنها عدد معتبر من المنازعات ففي الفترة الواقعة مابين 2006/2001 تم تسجيل 7% من عدد القضايا المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة المنصّبة على عقارات أعدت بشأنها ملكية من قبل أو تم من خلال إعدادها إقصاء الورثة

---

1 مرسوم 352/83، مرجع سابق.

2 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري،تيزي وزو،2014ص 104-105.

ويعتبر عقد الشهرة من العقود التصريحية التي يعتد فيها بمسؤولية المصرح عن موضوع العقد ويمكن إبطالها، إذ اعتبرت المحكمة العليا أن عقد الشهرة هو عقد تصريحي يمكن دحضه بالدليل العكسي، ورأت بأنه يتعين على القضاة في حالة النزاع، التحقق من الحيازة الأفضل، طالما أن الملف يتضمن ادعاء شخص بالحيازة الهادئة و المستمرة دون منازع، في حين يدعي شخص آخر بالحيازة استنادا لشهادة حيازة مسلمة طبقا للمادة 2 من المرسوم 254/91.

راجع في ذلك : الملف رقم 251669 قرار ليوم 24 /2003/09، المجلة القضائية، العدد 2،2003.

الغائبين من الميراث[1]، فعقد الشهرة يفتقر إلى المصداقية من حيث عدم كفاية إجراءات التحقيق والتحري، إذ أن الموثق غير ملزم بإجراء تحقيقات ميدانية بل يكتفي بالمراسلات الإدارية لرئيس البلدية، أو مدير أملاك الدولة في حدود اختصاصه وهو ما تسبب في الإستيلاء على الكثير من الأملاك العقارية الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة وفروعها[2].

وعليه وبالنظر إلى كل تلك الإشكالات تم إلغاء عقد الشهرة وحل محله التحقيق العقاري، كآلية لتطهير الملكية العقارية بإجراءات خاصة وهيئات جديدة.

الفرع الثاني: التعريف بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري:

إن مفهوم التحقيق العقاري كوسيلة لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية يعد من المفاهيم التي لم تحضى بتعريف واضح من المشرع الجزائري سواء تعلق الأمر بالقانون 02/07 أو مرسومه التنفيذي، وحتى يمكن الوصول إلى تعريف لهذا الإجراء يتعين إبراز خصائصه ثم صياغة تعريف واضح له، ذلك أن خصائصه عديدة :

أولا: التحقيق العقاري إجراء ذو طبيعة قانونية:

إن المبادرة الجزائرية في تبني نظام المسح لم تحقق النتائج المرجوة منها رغم الشروع فيها في بداية السبيعنات، حيث عرفت تأخرا كبيرا شكل عائقا أمام الإنعاش الإقتصادي الذي يتطلب توفير المناخ الملائم للإستثمار، لذلك بدأ التفكير في إيجاد آلية

---

1 مداخلة السيد وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني، في الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/12/17، المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن : تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداولات رقم 217 المؤرخة في 2006/12/25، ص 04.

2 شايب باشا كريمة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مداخلة ألقيت خلال أشغال الملتقى المغاربي لتطهير الملكية العقارية في التشريعيات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، يومي، 02، 03 جوان 2014، ص 143.

تضمن تسريع وتيرة تطهير الملكية العقارية في بداية سنة 2005 بصياغة مشروع قانون منظم لهذه الآلية والذي تم تجسيده فعليا في 2007.

وعليه فإن الطابع القانوني للتحقيق العقاري يرجع الى سببين :

1- إقراره بموجبنصوص قانونية: وذلك من خلال القانون 02/07[1]،وقد تضمن هذا القانون أربعة فصول، لينص في مادته 19 على إستمرار تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 بخصوص العقود المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية[2].

---

1 قانون رقم 02/07، مرجع سابق.

إن اعتماد المشرع الجزائري التحقيق العقاري كإجراء موازي لعملية المسح وإعطائه الصفة الإختيارية قصد تدعيم عملية المسح، جاء في وقت متأخر جدا بالمقارنة مع التشريعات المقارنة لاسيما العربية منها التي تبنت المسح الإختياري كوسيلة موازية للمسح الاجباري.

فالمشرع اللبناني أقر نظام خاص بالأراضي التي لم تصلها أعمال التحديد والتحرير الإجباري، عرف بنظام التحديد والتحرير الإختياري، وذلك بموجب القرار التشريعي رقم 2576 المؤرخ في 24 أيار 1929،إذ يمكن للمالك الإستفادة من هذا النظام بالتقدم بطلب مسح عقاراته مسحا اختياريا على نفقته الخاصة، والإستفادة مما تؤمنه عمليات التحديد والتحرير من ثقة واستقرار.

راجع في ذلك : هدى عبد الله، مرجع سابق، ص 34.

وهو نفس ما ذهب إليه المشرع السوري الذي تبنى هو الآخر نظام التحديد الإختياري في سوريا بموجب المواد 46،47، 48، 49 من القرار رقم 186 لعام 1926.

راجع في ذلك:أمل شربا، مرجع سابق، ص 76.

كما اعتمد المشرع التونسي طريقتين في التسجيل، طريقة اختيارية ويتولاها صاحب الحق العيني اختيارا، وطريقة إجبارية تتولاها الدولة، وقد نظم القانون العقاري لسنة 1885 إجراءات التسجيل الإختياري.

راجع في ذلك : علي كحلون، مرجع سابق، ص 367.

2 تعد هذه المادة بمثابة تحصيل حاصل وحشو في القانون كان بإمكان المشرع الاستغناء عنها، طالما أن هذه المادة وبمفهوم المخالفة تنص على إيقاف العمل بالمرسوم رقم 352/83، وعدم الإعتراف بعقود الملكية المعدة على أساسه والمودعة لدى الموثقين بعد نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، وهو ما يعتبر أثر مباشر لنشر القانون في الجريدة الرسمية قصد نفاذه إذ تنص المادة الرابعة من القانون المدني على مايلي : " تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من تاريخ نشرها بالجريدة للرسمية، وتكون نافذة المفعول بالجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من تاريخ نشرها، وفي النواحي الاخرى في نطاق كل دائرة بعد مضي يوم كامل من تاريخ وصول الجريدة الرسمية إلى مقر الدائرة، ويشهد على ذلك تاريخ ختم الدائرة الموضوع على الجريدة"

وما يؤخذ على هذا القانون أنه أحال في العديد من أحكامه إلى التنظيم وبشكل مبالغ، مما يبين أن المشرع لم يضبط بعد أبعاد هذا الإجراءا ميدانيا وهو ما عجّل بصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/08 [1]، حيث جاء هذا المرسوم بهدف تحديد كيفيات تطبيق أحكام المواد 4، 5، 7، 8، 9، 10، 13، 16 من القانون 02/07 في أربعة فصول.

وفي الأخير تضمن هذا المرسوم أحكاما ختامية، حيث ألغت المادة 24 منه صراحة المرسوم 352/83 المتعلق بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، و كان من الأحسن كما سبق التوضيح أن يكون الإلغاء بموجب القانون 02/07، لأن التأخر في الإعلان عن ذلك لأكثر من سنة بموجب هذا المرسوم يوحي بإمكانية استمرار المرسوم رقم 352/83 في السريان رغم أن وقف العمل بهذا المرسوم يكون بمجرد نشر القانون 02/07 في الجريدة الرسمية.

وقصد تقديم المزيد من التوضيحات بخصوص هذا الإجراء صدرت التعليمة رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية إذ ركّزت على تحديد الطريقة الواجب انتهاجها في مجال التحقيق العقاري[2].

=فالنشر هو إجراء ضروري كي يصبح القانون ساري المفعول في مواجهة الكافة، ومن ثم فإن التذكير بذلك يعد من باب التكرار، كما أن مضمون هذا القانون قد أصبح مخالفا لأحكام المرسوم 352/83 باعتباره جاء بطريقة جديدة لمعالجة الملكيات التي لا تحوز سندات رسمية، ومن ثم فإن هذا القانون يلغي ضمنيا المرسوم السابق فكان من الأجدر أن تنص المادة 19 على إلغاء هذا المرسوم صراحة، وعدم ترك ذلك للمرسوم.

1 مرسوم تنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، ج ر العدد 26، المؤرخة في 25 ماي 2008.

2 لقد أزاحت هذه التعليمة الكثير من الغموض الذي نتج عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري ميدانيا، باعتبارها شكلت دليلا مهما للمحقق العقاري، حيث بينت الوثائق التي ينبغي عليه الإعتماد عليها في مرحلة الأعمال التحضيرية قبل التنقل الى الميدان، وهي تشبه الوثائق التي تستعمل في الإعداد لعملية المسح لذلك يعد هذا الإجراء بمثابة تسهيل كبير لأعمال المسح مستقبلا، كما بينت هذه التعليمة للمحقق العقاري الخطوات المعتمدة في معاينة واقعة الحيازة وكيفية دراسة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار بالإضافة إلى كيفيات تحليل عناصر المعلومات المستفادة خلال التحقيق.

2- ترتيبهلأثار قانونية: إذا ثبت حق الملكية بموجب التحقيق العقاري، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني بالعقار محل التحقيق ويرسله للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ[1].

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقية العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75، ويشكل هذا الإجراء وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

وعلى إثر هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية ويرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق[2].

ويعد تسليم سند الملكية الهدف الأساسي لهذا القانون، مما يسمح بدعم سياسة التطهير العقاري،إذ أن هذا القانون يعمل بالتوازي مع عمليات المسح وهو بذلك لا يقتصر على تلبية احتياجات الخواص في إعداد سند الملكية بل يسمح بربح الوقت عند إعداد مسح الأراضي على المناطق التي مسها إجراء التحقيق العقاري.

ثانيا: التحقيق العقار إجراء ذو طابع تقني:

يبرز الطابع التقني للتحقيق العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 147/08 لاسيما المادة الخامسة منه التي أسندت دورا مهما للمهندس الخبير العقاري[3] سواء في بداية العملية أو نهايتها.

---

1 المادة 15 من القانون 02/07، مرجع سابق.

2 المواد 20،21،22 من المرسوم 147/08، مرجع سابق.

التعليمة رقم 003 مرجع سابق، ص 02.

3 المهندس الخبير العقاري هو كل شخص طبيعي يقوم بصفة رسمية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية، التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية وبهذه الصفة فإن المهندس الخبير العقاري يتولى وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها، كما يمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية والايجارية، وتخضع ممارسة المهندس الخبير العقاري لشروط خاصة.

1- دور المهندس الخبير العقاري في بداية العملية: إن من الشروط المهمة لقبول طلب فتح تحقيق عقاري مهما كان نوعه (فردي أو جماعي) هو ضرورة إرفاق الطلب بمخطط طبوفراغي للعقار تلحق به بطاقة وصفية.

يتولى المهندس الخبير العقاري إعداد هاتين الوثيقتين[1] ويكمن الهدف من إعدادهما[2] في تطبيق أحكام الأمر رقم 02/07 على أرض الواقع وإعداد التحديد المادي والوصف الدقيق للعقار موضوع التحقيق من أجل تسهيل عمل المحقق العقاري ميدانيا وكذا تسهيل استثمار المعلومة العقارية في أشغال مسح الأراضي العام.

2- دور المهندس الخبير العقاري في نهاية العملية: بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والنهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتخذ مقرر الترقيم ويدعو على إثر ذلك المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق، الذي ينجزه المهندس الخبير العقاري ويتمم المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى المعالم ويرسلها الى المحقق العقاري[3]، وبذلك فان العقار موضوع التحقيق يصبح واضح المعالم ويعيد عن أي منازعات قد يثيرها الغير.

=راجع في ذلك: المادتين 2،3 من الأمر رقم 08/95، مرجع سابق.

1 المادة 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 بالنسبة للمخطط الطبوغرافي : يجب إعداده على ورق شفاف ذو نوعية، بالأبعاد التالية :

(30 x 42 cm) cc2 bis , (21 x30 cm)Cc2وبسلم 500/1 في المناطق الحضرية و 5000/1 في المناطق الريفية، ويجب أن يتضمن في الأخير تاريخ الإعداد وإمضاء المهندس الخبير العقاري.

أما البطاقة الوصفية للعقار : يبين المهندس الخبير العقاري في هذه البطاقة مجموعة من المواصفات منها طبيعة العقار، وتلعب هذه المعلومات دورا مهما في تسهيل عمل المحقق العقاري في الميدان، للتفصيل أكثر في هاتين الوثيقتين الإطلاع على المرجع التالي :

journée d'étude organisée par l'ordre des géomètres expert fonciers algériennes , théme application de la loi 07-02 intervention et rôle du géomètre expert foncier , le 22 -06-2009 université Djillali liabes ,sidiBelabbas ,.

3 التعليمة رقم 003، مرجع سابق ص 8،11.

ثالثا: التحقيق العقاري إجراء ذو طابع إداري:

يتميز التحقيق العقاري بطابعه الإداري البحت، خاصة بعد أن استبعد دور الموثق حيث أصبح للإدارة مهام عديدة في هذه العملية تختلف باختلاف طبيعتها.

ويمكن إبراز هذه الهيئات الإدارية فيمايلي:

1- مديرية الحفظ العقاري: هي مصلحة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تضم على مستوى الولاية مديرية للحفظ العقاري وعلى مستوى البلدية إدارة للحفظ العقاري، و يعين مدير الحفظ العقاري الولائي بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على إقتراح الوزير المكلف.

تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكتبين (02) الى ثلاثة مكاتب[1].

وفضلا عن المهام العديدة الموكلة لمديرية الحفظ العقاري الولائية [2]فقد أضاف لها المشرع مهمة السهر على نجاح التحقيق العقاري ميدانيا، ذلك أن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، وبذلك فإن مهامه تنحصر في 3 مراحل:

أ) مرحلة الأعمال التحضيرية : تُنصّب على مستوى مديرية الحفظ العقاري خلية دائمة تهتم بتوفير النصوص القانونية اللازمة لسير عمل المحقق العقاري بالإضافة الى السجلات والمطبوعات الضرورية لهذا الإجراء ووضعه في متناول مصالحها للعمل به، كما تقوم بتحسيس المصالح المعنية بالتحقيق العقاري ووضع مؤشر لمتابعة العمليات

---

1 المواد 13،11،3،1 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 /03/ 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،ج ر العدد 10 المؤرخة في 8 مارس1991.

2 تقوم هذه المديرية بمهام عديدة إذ أنها تتولى تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار كما تسهر على تنظيم إطار عمليات الشهر العقاري و منازعاته بالإضافة إلى السهر على سير مصالح الحفظ العقاري وتقييم نشاطها وكذا الأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم والوثائق المودعة لديها.

راجع في ذلك : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مرجع سابق.

بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي وتوفير الدعم اللازم للمحققين العقاريين لإنجاز مهامهم[1].

ب) **مرحلة سير الاجراء:** يقوم مدير الحفظ العقاري في هذه المرحلة بتلقي طلب فتح تحقيق عقاري فردي[2] ودراسته قصد فحص صفة الطالب، كما يتولى إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب[3].

ج) **مرحلة تكريسنتائج التحقيق العقاري:** بعد الإنتهاء من التحقيق يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي وبناء على ذلك يعد مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، كما يمكنه أن يصدر مقرر رفض الترقيم الذي يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

وبعد إشهار مقررالترقيم من طرف المحافظ العقاري، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتسليم سند الملكية لصاحبه أو أحد المالكين في الشيوع في حالة الملكية المشاعة[4].

2- المحقق العقاري: يعين من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي من بين الأعوان الموضوعيين تحت سلطته، والتابعين لسلك المفتشين على الأقل أو لسلك يعادله بمقتضى مقرر من وزير المالية[5].

---

1 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 3.

2 في حالة تحقيق عقاري جماعي فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار، يحدد المنطقة أو المناطق المعينة، ويضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية كما يكون بسعى من مدير الحفظ العقاري للولاية موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

راجع في ذلك: التعليمة رقم 003 مرجع سابق، ص5.

3 المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

4 التعليمة رقم 003 مرجع سابق، ص12.

راجع أيضا : المواد 21،22 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

راجع أيضا: المادة 17 من القانون رقم02/07، مرجع سابق.

5 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 39.

ويدخل سلك المفتشين ضمن شعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري وهو يضم 5 رتب:

رتبة مفتش، رتبة مفتش رئيسي، رتبة مفتش مركزي، رتبة مفتش قسم رتبة مفتش رئيسي[1].

يلعب المحقق العقار دورا محوريا في تجسيد إجراء التحقيق العقاري على أرض الواقع باعتباره مسؤولا عن كل الأعمال الميدانية من خلال التعرف على العقار ومعاينة واقعة الحيازة ودراسة العقود والوثائق المقدمة، كما يقوم بتحريات حول العقار للتأكد من عدم انتمائه للأملاك الوطنية أو الوقفية.

وعند صدور مقرر الترقيم العقاري يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب للإتصال بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود الذي يرسله فيما بعد إلى المحافظ العقاري.

وإذا حدثت اعتراضات أثناء التحقيق يتولى المحقق العقاري معالجتها قصد إتمام التحقيق[2].

3- المحافظة العقارية: أعطى القانون المنظم لإجراء التحقيق العقاري صلاحيات واسعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية مقارنة بتلك التي أعطاها للمحافظ العقاري،الذي لا يتدخل في العملية إلا في نهايتها، وذلك في مرحلة تكريس نتائج التحقيق العقاري، إذ يتولى بموجب مقرر الترقيم شهر الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري من خلال التأشير على البطاقية العقارية المؤقتة المنصوص، ثم يقوم بعد ذلك بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج

---

1 المادة 19 ،20 من المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري و مسح الأراضي، ج ر العدد 74، المؤرخة في 5 ديسمبر 2010.

2 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 11.

راجع أيضا في ذلك المادة 11، 12، 13، 14، 15، 16 ،17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مرجع سابق.

المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويرسله لمدير الحفظ العقاري لتسليمه لصاحب التحقيق العقاري[1].

رابعا: التحقيق العقاري إجراء مبني على التقادم المكسب:

إن الإعتراف بالملكية العقارية بموجب القانون 02/07 يستند إلى الحيازة القانونية الصحيحة كطريق لاكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب تطبيقا لأحكام الحيازة[2] الواردة في القانون المدني، ذلك أن المادة 2 من هذا القانون تنص صراحة على أن هذا الإجراء يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار.

وعلى هذا الأساس فإنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أن يستفيد من إجراء التحقيق العقاري.

ولم يفصل القانون كثيرا في إجراءات معاينة الحيازة وشروطها بل أحال في ذلك إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة،إذ أن المحقق العقاري مطالب بتحليل التصريحات والأقوال والشهادات للتأكد من أن صاحب الحق يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني[3]الذي وضّح في أحكامه شروط الحيازة [4].

---

1 المادة 20،21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها أو إشهارها، وأن هذه الشهادة لا ترقى الى سند ملكية وإنما يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات السارية المفعول.

راجع في ذلك : بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 133.

3 المادة 14 فقرة 4 من القانون رقم02/07، مرجع سابق.

4 القسم السادس المنظم لأحكام الحيازة في الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر، 1975المعدل بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 04 ماي 1988.

راجع أيضا : التعليمة رقم 003، مرجع سابق ص 8،9.

وبعد التطرق إلى مجمل الخصائص التي يتميز بها التحقيق العقاري كإجراء فإنه من السهل الوصول إلى تعريف واضح له، ذلك أن بعض التعاريف التي حاولت ضبط هذا الإجراء وُفقت في جانب دون آخر.

فهناك من عرّف التحقيق العقاري بأنه الفعل المتمثل في البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق،أو توضيح وضع من الأوضاع، فهو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة لإجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأفعال [1].

ويغلب على هذا التعريف الجانب اللغوي أكثر من الجانب القانوني.

واستنادا الى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 نجدها قد وضّحت مضمون التحقيق العقاري، إذ جاء فيها ان التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب أو مصالح اخرى، وهو تعريف يطغى عليه الجانب الإجرائي، وعليه وانطلاقا من كل ما سبق يمكن الخروج بالتعريف التالي :" التحقيق العقاري هو وسيلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة تقوم به هئية إدارية بناء على طلب المعني في حدود اختصاصها، يتم وفقا للقانون وبطريقة تقنية قصد معاينة واقعة الحيازة لتسليم سند الملكية".

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري

بمجرد إقرار هذا الإجراء قانونا، اعتبره كثير من الباحثين مسحا إختياريا، خاصة أن هذا القانون تضمن مصطلحات كثيرة شبيهة بتلك المعتمدة في مجال المسح، مثل عبارة افتتاح عملية التحقيق العقاري، ترقيم العقار، سند الملكية...الخ، فهل هو كذلك؟.

---

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 32.

إن الإجابة عن هذا السؤال تستدعي القيام بمقارنة بينهما، فإذا كانت الإجراءات هي نفسها في النظامين باستثناء الطابع الإجباري، حينها يمكن القول أن هذه الآلية هي مسح إختياري، وإن لم يكن الأمر كذلك يتعين إيجاد التكييف القانوني لهذه الآلية.

أولا: مقارنته مع المسح من حيث النطاق:

تشمل عملية مسح الأراضي كل العقارات المتواجدة داخل إقليم البلدية[1] مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت تابعة للدولة أو الخواص[2]، إذ أن الدولة والمؤسسات والهيئات العمومية مطالبة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها[3].

أما في إجراء التحقيق العقاري فقد استثنى المشرع بنص المادة 3 من القانون 02/07 من نطاق تطبيق هذا القانون الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية أي أن مجال تطبيق هذا القانون ينحصر في الملكية العقارية الخاصة فقط[4]، بل أن المشرع قد ضيّق حتّى في مجال الملكية الخاصة إذ تشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية كما هو ثابت في المادة 02 من القانون02/07، ويلاحظ أن هذا التصنيف قد انفرد به المشرع الجزائري دون غيره من الشريعات التي تبنت نظام المسح الإختياري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية التي لم يصلها المسح الإجباري، إذ جاءت تلك

---

1 المادة الرابعة من الأمر رقم 74/75، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 المادة 23 من القانون 25/90 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 Les terrains faisant partie du domaine public forment ilot de propriété et leur délimitation doit étre effectuée soit en prèsence et sur les indications des representants……..ses terrains seront cadastrés et meme titrer que les autres biens …..

Voir : Linstruction complémentaire à l'instuction n 16 , op. cit , p 19.

4 الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه الانظمة و القوانين.

راجع في ذلك : المادة 674 من الأمر رقم 85/57، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

التشريعات بصيغة عامة تسمح لكل مالك دون تحديد لطبيعته يتواجد خارج المنطقة التي يشملها المسح من إجراء مسح اختياري[1].

1 لقد تبنت العديد من التشريعات المقارنة المسح الإختياري بشكل مواز، للمسح الإجباري بنفس الإجراءات والوسائل إلا في طريقة تقديم الطلب.

فالمشرع اللبناني: وبمقتضى القرار التشريعي رقم 2576 الصادر بتاريخ 24 أفريل 1929 إعتمد نظام التحديد الإختياري قصد الإسراع في تطهير الملكيات التي لم يصلها التحديد الإجباري وقد سمح بجواز التقدم بطلب التحديد الإختياري لكل من : صاحب الملك، الشريك في الملك، أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

راجع في ذلك: إدوار عيد، الأنظمة العقارية –التحديد والتحرير السجل العقاري– بدون دار النشر ط 2،1996 ص 199.

جورج، ن شدراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، ط 2، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص112.

وبفهم من خلال المواصفات الواجب توفرها في الطلب أن هذا التحديد يشمل كل الأملاك باختلاف أنواعها، إذ يجب أن يذكر في الطلب:النوع الشرعي للعقار (هل هو ملك أم أميري (عام أو وقف).

راجع في ذلك: أسعد دياب القاضي،طارق زيادة،أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان،ط 2، 1994، ص 120.

المشرع التونسي : لقد اعتمد نوعين من التسجيل العقاري النوع الأول هو التسجيل الإجباري أما النوع الثاني فهو التسجيل الإختياري الذي تنطلق إجراءاته بتقديم المطلب إلى المحكمة المختصة، وبعد إتمام هذه الأعمال الفنية يتولى القاضي المقرر بالمحكمة العقارية التحقيق في المطلب، ولم يقيد المشرع التونسي التسجيل الإختياري بأية قيود إذ يمكن لصاحب العقار الإستفادة من هذا النظام سواء كان يحوز وثائق وسندات أو يعتمد فقط على الحيازة المكتسبة.

كما يمكن أن يكون طالب التسجيل شخصا طبيعيا أو الدولة أو الجماعات المحلية العمومية كما يجوز طلب تسجيل المباني والأراضي مهما كانت طبيعتها سواء تعلق الأمر بأجزاء مفرزة أو مشاعة.

راجع في ذلك : علي كحلون، مرجع، ص 498 الى 506.

المشرع المغربي: يعد نظام الشهر العقاري المتبع المغرب فريدا من نوعه فرغم تبني نظام الشهر العيني إلا أن نظام الشهر الشخصي مازال معمول به، بل بقي النظامان جنبا إلى جنب، وترجع هذه الإزدواجية إلا أن التحفيظ العقاري ما زال إختياريا متروكا لإدارة الأطراف، ويبدوا أن المشرع المغربي لجأ إلى هذا الأسلوب نظرا لصعوبة إجراء المسح الشامل والتحفظ لكل العقارات جملة واحدة، فجعل التحفيظ إختياريا حتى يألفه الناس تدريجيا، ورغم هذه الصفة الإختيارية للتحفيظ إلا أن صاحب العقار أو الحق العيني إذا ما تقدم بطلب لتحفيظ عقاره أو حقه، فإنه لا يستطيع أن يتراجع في طلبه بالعدول عنه أو سحبه، كما أن هناك حالات خاصة جعل فيها المشرع المغربي التحفيظ إجباريا.

راجع في ذلك : على حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر و المغرب، دار النهضة العربية، القاهرة،ط1،1986، ص 17،21.

- حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 156.

ثانيا: مقارنته مع المسح من حيث الهيئة المختصة به:

تشمل عمليات المسح الميدانيا مرحلتين مهمتين تتمان بالتوازي هما عملية التحديد التي تقوم بها المصالح المسح، وعملية التحقيق العقاري التي يقوم بها موظفان أحدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر تابع لمديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية كممثل لها فيما يخص الأملاك العقارية البلدية كما هو ثابت في التعليمة رقم 16.

في حين أن الهيئة المكلفة بمتابعة إجراء التحقيق ميدانيا هي المحقق العقاري المعين من المدير الولائي للحفظ العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وعند الإقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين لأسلاك المعادلة طبقا للمادة 9 من القانون 02/07، ويلاحظ هنا أن الهيئتين في كلا النظامين مختلفة إختلافا جذريا، بعكس التشريعات المقارنة التي جعلت هئية واحدة تتولى كلا العمليتين، إذ أوكل التشريع اللبناني والسوري إلى مأمور الدوائر العقارية مهمة تلقي الطلب في حالة التحديد الإختياري، وتتم عملية التحديد الاختياري بواسطة مساح محلف يعينه مدير الدوائر العقارية بناء على الطلب المستدعي وعلى نفقته بحضور القاضي المنفرد ومأمور الدوائر العقارية وحضور الطالب والشركاء والمالكين المجاورين، وهي نفس الإجراءات المعمول بها في التحديد الإجباري، ويكمن الإختلاف فقط في تحمل مصاريف المسح التي تكون من طرف طالب التحديد الإختياري ومن طرف الدولة في حالة التحديد الإجباري[1]، أما في التشريع التونسي فانه أسند للقاضي مهمة التحقيق والبحث ليتثبت من العلامات التحديدية التي وضعها المهندس المكلف وينهي جميع الأبحاث الإستقرارية[2]، لذلك يمكن القول أن المشرع الجزائري قد خالف التشريعات الأخرى من حيث إسناده مهمة التحقيق لهيئتين مختلفتين تماما مما يزيد من هوة الإختلاف بين النظامين.

---

1 حسين عبد الطيف حمدان، مرجع سابق، ص 156.

2 علي كحلون، مرجع سابق، ص 520، 523.

ثالثا: مقارنته مع المسح من حيث دور المهندس الخبير العقاري:

إن أعمال المسح العام وبالنظر الى الطابع الإجباري الذي يميزها فان الجانب التقني منها تتولاه مصالح المسح بمختلف فروعها، لذلك فإن تدخل المهندس الخبير العقاري في هذه العملية هو محدود جدا، باستثناء عضويته في لجنة المسح وكذا إعداده لوثيقة القياس بعد الإنتهاء من اعمال المسح في حالة تغيير حدود الملكيات في البلديات المسموحة[1]، في حين أن له دور جوهري في إجراء التحقيق العقاري، ولا يمكن أن يقبل أي طلب لفتح تحقيق عقاري فردي دون أن يكون مرفقا بالوثائق التي يعدها هذا الخبير، كما يظهر دوره مرة أخرى بعد إعداد مقرر الترقيم العقاري إذ بفضله يتم وضع معالم حدود العقار[2]، وعليه يتضح أن دور المهندس الخبيرمختلف كليا في كلا النظامين.

رابعا: مقارنته مع المسح من حيث دور المحافظ العقاري:

إن مسح الأراضي العام بوصفه الأساس المادي للسجل العقاري قد أسند للمحافظ العقاري مهام عديدة، يمكن إبرازها في مرحلتين لكل منهما هدفها :

المرحلة الأولى: تهدف إلى إعطاء القيمة القانونية لنتائج أعمال المسح، لذلك يقوم باستلام وثائق المسح عند إنتهاء أعمال المسح، ليشرع في عملية الترقيم العقاري[3].

---

1 l'instruction complémentaire a l'instruction n° 16 op cit p 35.

2 Conformément aux articles 3 et 4 du décret excutif n : 08 / 147 et l'instruction n :03 ont peut difinir l'intervention du géométre dans le processus selon deux actions :

_ premiére intrevention du géométre et document a établir :

Avant l'intrvention de l'administration representée par la direction de la conservation foncière de wilaya , le géométre participe à la préparation du dossier , il établi à cet effet et au frais du rèquèrant , deux document :

_ un plan topographique produit sur papier calque à une èchelle conforme aux normes.

_ Un état descirptif mentionnant la nature de l'immeuble , sa superficie ,son évaluation.

Deuxième intervention du géomètre et documents à établir

Cette deuxième action du gèomètre est aussi importante que la prècedente , elle intervient après l'achévement des opérations à carràctére juridique menées par l'agent enquêteur.

Voir : journée organisée par l'ordre des gèomètres experts foncièrs , op. cit , p 5,9

3 المواد 8، 9، 10،11، 12، 13، 14، من المرسوم 76 / 63 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

وبعد إتمام عملية المسح في إقليم البلدية يتم إنشاء ومسك بطاقة عقارية[1] لكل عقار وترتيبها عينيا وليس شخصيا وذلك من خلال نوعين من البطاقات[2]، ليقوم في الأخير بإعداد الدفتر العقاري.

المرحلة الثانية: تهدف إلى تسوية النزاعات الناشئة عن عملية الترقيم أي الإعتراض على الترقيم المؤقت دون النهائي، إذ يكون للمحافظ العقاري سلطة دراسة هذه الإعتراضات للوصول إلى حل ينهي الخلاف[3]، وعليه فإن كل هذه المهام تعكس دور المحافظ في عملية المسح.

وبالمقابل فان إجراء التحقيق العقاري قد إعتمد على هيئة أخرى لإنجاحه وهي مديرية الحفظ العقاري الولائية،إذ تتم قيادة إجراءات التحقيق العقاري تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري الولائي[4].

---

1 إن البطاقة العقارية هي بمثابة بطاقة هوية للعقار تتضمن وصفا دقيقا له من خلال بيان مساحته، وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله، والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا إسم المالك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، و يدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به، حسب نموذج البطاقة المعتمد.

راجع في ذلك: ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة،الجزائر2014، ص 242.

2 للتفصيل أكثر في هذه البطاقات، راجع المواد من 20 الى 40 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100.

4 المادة 9 من القانون 02/07، مرحع سابق.

المادة 7، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مرجع سابق.

التعليمة رقم 003 مرجع سابق، ص 4، 5، 6.

=من خلال قراءة تشريعات التحقيق العقاري الجديد، نلاحظ بأن المشرع قد استبدل الموثق الذي كان يشرف على عقودلشهرة سابقا بمدير الحفظ العقاري في النظام الحالي، بالتنسيق مع المحقق العقاري، غير أنه وسّع نوعا ما من صلاحيات هذا الأخير، وعلى حساب صلاحيات المحافظ العقاري، بالنظر إلى ما يقوم به من مهام في إطار التحقيق العقاري التقليدي المعمول به في مجال مسح الأراضي، وكان من الأفضل أن يترك الأمر للمحافظ العقاري باعتباره الأقرب لمجال التحقيق العقاري وتفاديا لما قد يثار من نزاعات.

راجع في ذلك: دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مداخلة أُلقيت ضمن الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية بكلية الحقوق والعلوم السياسية،العفرون يومي 02 و03 جوان 2014، ص 130.

ونتيجة لذلك فقد أسندت للمحافظ العقاري مهام محدودة جدا تقتصر على شهر مقرر الترقيم العقاري وإعداد سند الملكية فقط[1]، وأعطيت كل الصلاحيات الأخرى للمدير الولائي للحفظ العقاري.

خامسا: مقارنته مع المسح من حيث السندات المسلمة بعد انتهاء العملية

بعد الإنتهاء من أعمال المسح تسلم للمعنيين نوعين من السندات حسب الحالة:

– **شهادة الترقيم المؤقت:** تسلم هذه الشهادة لكل العقارات التي لم ترقم ترقيما نهائيا[2].

– **الدفتر العقاري:** يمثل المرحلة الأخيرة من عملية المسح وتأسيس السجل العقاري، بحيث تسلم لمالكي العقارات الممسوحة والمرقمة ترقيما نهائيا دفاتر عقارية ليصبح بذلك الدفتر العقاري السند الرسمي والوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة لكل عقار[3].

أما فيما يخص إجراء التحقيق العقاري فإنه يسلم على إثر الإنتهاء منه سند وحيد هو **سند الملكية** الذي يعده المحافظ العقاري بعد إشهار مقرر الترقيم العقاري[4].

والسؤال المطروح هنا، هو هل الدفتر العقاري المسلم في إطار أعمال المسح هو نفسه سند الملكية المسلم على إثر الإنتهاء من أعمال التحقيق العقاري.

إن الإختلاف بينهما واضح وجذري من خلال النقاط التالية :

– إن الدفتر العقاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقار في المناطق التي شملها المسح.

---

1 المادة 16 من القانون 02/07، مرجع سابق.

المادة 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

التعليمة رقم : 003، مرجع سابق، ص12.

2 الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، العدد37،2009، ص 22.

3 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 104.

4المادة 16 من القانون 02/07، مرجع سابق.

– أما سند الملكية [1]فهو إختياري ويسلم بناء على طلب يقدم من صاحب الشأن ولا يشمل كل العقارات المتواجدة في كل إقليم البلدية.

– الدفتر العقاري هو معيار الترقيم في نظام الشهر العيني، أما سند الملكية فهو استمرار لتطبيق نظام الشهر الشخصي، ولا يقتصر الإختلاف على هذه الملاحظات الشكلية بل يمتد حتى إلى الآثار القانونية المترتبة عن هذه الوثائق و قيمتها القانونية.

1– القيمة القانونية للوثائق المسلمة على إثر الإنتهاء من أعمال المسح العام: لقد أعطى المشرع لشهادة الترقيم المؤقت وكذا الدفتر العقاري آثارا هامة:

1–1– شهادة الترقيم المؤقت[2]:رغم أن هذه الشهادة تسلم على إثر الترقيم المؤقت بنوعيه فإن المشرع قد أعطاها آثار قانونية هامة مطابقة للآثار القانونية لشهادة الحيازة [3]، بل أن هذه الشهادة تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية المطلقة طالما لم يطعن فيه قضائيا[4].

---

1 إن سند الملكية المعد في إطار إجراء التحقيق العقاري، يجب أن يكون مطابقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08، وهو عبارة عن ورقة واحدة تتضمن بيانات تخص تعيين المالك والعقار وقيمة العقار بالإضافة إلى إمضاء وختم المحافظ العقاري.

أما الدفتر العقاري فإنه معد وفقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري وهو عبارة عن دفتر بخلاف سند الملكية.

2 تم استحداثها بموجب قانون المالية لسنة 2004 حيث نص في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 353 –2 فقرة 7 من قانون التسجيل) على مايلي:"... تحمل شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 الى 46 من القانون رقم 90–25... "

راجع في ذلك : القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

لكن وبموجب قانون المالية لسنة 2018، تم التخلي عن هذه الإمتيازات التي كانت تتمتع بها هذه الشهادة، وهو ما سيتم توضيحه في الفصل الثاني من الباب الثاني.

3 حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط 12، مرجع سابق، ص 79.

4 القرار رقم : 367715 المؤرخ في 2006/11/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006، ص 413.

1-2- الدفتر العقاري: نصت المادة 33 من المرسوم 22/73 على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الاراضي العام تعد المنطلق الوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية.

ولقد أكدت وكرّست المادة 19 من الأمر رقم 74/75 هذا الإتجاه بنصها على أنه تُسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري هو الذي يشكل سند ملكيته.

كما أن اتجاه المحكمة العليا سار في هذا النهج في العديد من قراراته التي أعطت للدفتر العقاري هذه القوة الثبوتية كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية[1].

لكن بالرجوع إلى المادة 01/16 من المرسوم 76م 63 نلاحظ أن المشرع الجزائري قلّل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المُقيدة، بحيث خوّل للاشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبالتالي فان المشرع جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية إذ يمكن الطعن فيها قضائيا طبقا لنص المادة 16 المذكورة أعلاه كما أن هناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا التي تكرس مضمون هذه المادة[2].

وهناك العديد من الآراء التي تؤيد المشرع الجزائري في مسلكه هذا على أساس أن الإلتجاء الى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا وما على المحتج إلا تقديم كل ما من شأنه أن يثبت ملكيته للعقار، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه أو منع الحائز التصرف بمقتضاه[3].

---

1 القرار: رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28، المجلة القضائية، العدد 1،2001، ص 252.
راجع أيضا: القرار رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21، المجلة القضائية، العدد 1، 2003، ص 334.
2 القرار رقم : 282811 المؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2005، ص 233.
قرار محكمة التنازع رقم 000111 مؤرخ في 2011/05/16، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2011،ص 387.
القرار رقم 666056 المؤرخ في 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص184.
القرار رقم000117 المؤرخ في 04/09/ 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص448.
3 أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق، جامعة غرداية، العدد السادس، 2009، ص 230.

في حين برر البعض ذلك بالأخطاء التي قد تقع فيها الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني، وبذلك فإن الطعن القضائي هو سبيل منصف وعادل لإستعادة حقوق بعض الافراد[1].

لكن بالمقابل هناك آراء أخرى تدعوا إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري نظرا للجهود والتكاليف الباهضة التي تتكبدها الدولة في سبيل إعداد عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني، ومن تضرر يمكنه الإحتماء بالقواعد العامة في التعويض[2].

وحتى لا يُقضي على أهم ميزة للشهر العيني وهي الحجية المطلقة للدفتر العقار ولا تُهدر بالمقابل حقوق الأفراد المتضررين، فإنه يتعين إعطاء أهمية بالغة لتكوين الفرق المختصة بعملية التحقيق العقاري [3]، ذلك أن كل الأخطاء تقع في هذه المرحلة بسبب نقص التكوين والمعارف ذات الطابع القانوني والتقني لأعضاء هذه الفرقة، وبإعطاء الأهمية لذلك سوف يكون حصول الأخطاء نادر جدا.

2- القيمة القانوني لسند الملكية المسلم بموجب إجراء التحقيق العقاري: إن القانون 02/07 وانطلاقا من المادة 16، فإنه نصّ على شهر مقرر الترقيم العقاري وهو ما أكدته أيضا المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، استنادا إلى نص المادة 27 من الامر رقم 74/75 والمادة 113 من المرسوم 63/76.

أي أن سند الملكية لا يخضع لعملية الشهر وحتى مقرر الترقيم العقاري المشهر يكون وفقا لنظام الشهر الشخصي، وبالتالي فان سند الملكية المسلم لا يحمي صاحبه من التقادم ولا تجعل صاحبه في مأمن من دعاوى الغير.

---

1 حشود نسيمة، القيمة القانوني للدفتر العقاري، أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي 03، 02 جوان 2014، ص 59.

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 123.

مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية اللموثقين، الجزائر، الجزء الثامن، 2003، ص 16.

3 وهو ما سنوضحه بالتفصيل في الفصل الثاني من هذا الباب.

لذلك وباعتبار ان الدفتر العقاري في مرتبة أسمى من سند الملكية، فإنه لا يمكن القول مطلقا أن إجراء التحقيق العقاري هو بمثابة مسح بناء على طلب لأن المسح الإختياري الذي تبنته التشريعات المقارنة جعلت من السند المسلم في نهايته في نفس درجة السند المسلم في إطار المسح الإجباري.

وعليه يمكن القول أن إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 هو بمثابة وسيلة لتطهير الملكية العقارية يشكل تمهيدا لعملية المسح، يسمح لاحقا بربح الوقت عند سير عمليات المسح في المناطق التي شملها سابقا إجراء التحقيق العقاري، ليطرح إشكال آخر مفاده، هل أن فرق المسح مستقبلا ستأخذ بسند الملكية المسلم بموجب إجراء التحقيق العقاري 02/07 دون إجراء تحقيق عقاري ميداني خاصة في غياب أي نص قانوني يؤكد ذلك، وعليه وحتى لا تذهب كل الجهود المبذولة في تطبيق القانون 02/07 يتعين تبني نصوص قانونية تعفي صراحة هيئة المسح من إجراء تحقيق عقاري ثان، والإعتماد مباشرة على سندات الملكية المسلمة سابقا في إعداد الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية .

يعد إجراء التحقيق العقاري متميزا عن غيره من الوسائل الأخرى المعتمدة في تطهير الملكية العقارية نظرا لارتباطه بشروط خاصة يجب توفرها في العقار محل التحقيق، كما أن إجراءات سيره هي الأخرى متميزة لاشتراك هيئات إدارية عدّة في ذلك، ومايزيد هذا الإجراء خصوصية هو طبيعة الآثار التي يرتبها، وهي النقاط التي سوف تتم معالجتها ضمن ثلاثة فروع.

الفرع الأول: نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري:

يتميز مسح الأراضي بكونه عاما[1] ينطبق على كل العقارات التي تتواجد في المنطقة محل المسح باختلاف طبيعتها وبغض النظر عن وجود سند الملكية من عدمه،

1 المادة 3 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

وهو ما لا ينطبق على التحقيق العقاري كإجراء إذ أن له شروطا خاصة يجب توفرها في العقار محل التحقيق وشروطا خاصة بالحيازة التي يدعيها صاحبها[1].

أولا: الشروط الخاصة بالعقار:

نص المشرع الجزائري بطريقة صريحة على مجموعة من الشروط يجب يتعين أن تكون في العقار محل التحقيق.

1- عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام[2]: وهو ما تضمنته المادة 2 من القانون 02/07 إذ جاء نصها كما يلي " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام...."[3]

---

1 المادة 2، 3، 4 من القانون رقم 02/07، مرجع سابق.

التعليمة رقم 003 مرجع سابق ص 3-8-9.

2 يعتبر هذا الشرط مهما لإبراز الدور التطهيري لإجراء التحقيق العقاري في مجال تسليم سندات الملكية، فهو لا يعد جزءا من المسح بل إجراء موازيا له يتم بصفة مستقلة عنه، ولا يتصور أن يكون العقار محل التحقيق قد خضع لعملية المسح، وإلا فلا جدوى منه طالما أن الهدف الأساسي من إقرار هذا القانون هو ربح الوقت مستقبلا عند الشروع في عملية المسح، إذ أن صاحب العقار محل التحقيق سوف يكون بيده سند ملكية يسهل له الحصول على الدفتر العقاري.

كما أنه ومن جهة أخرى، فإن تبني المشرع لهذا الشرط هو إقرار منه على حجية الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، استنادا إلى نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75، لذلك لا يمكن لأي شخص أن يدعي بحق، خلافا لما ورد في الدفتر العقاري من بيانات، إذ لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء، وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قرارتها.

قرار رقم 666056 مؤرخ في 2011/07/14، مرجع سابق.

"... لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري... "

3 وهو نفس الشرط الذي جاء في المرسوم رقم 352/83، إذ اشترط هذا المرسوم للإستفادة من أحكامه، أن لا يكون العقار واقعا في بلدية خضعت لإجراءات المسح، وهو ما ينطبق أيضا على المرسوم التنفيذي رقم 254/91 في الخاص بشهادة الحيازة، ويعد هذا الشرط منطقيا أيضا في هذين المرسومين نظرا لأن كل من عقد الشهرة وشهادة الحيازة هما من الإجراءات الإستثنائية التي تبناها المشرع قصد تدارك التأخر الذي عرفته أعمال المسح.

راجع في ذلك: مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج ر،العدد 21، المؤرخة في 24 ماي 1983.

لكن ما يلاحظ على هذه المادة هو افتقارها للدقة،إذ كان حريا بالمشرع أن يكون أكثر وضوحا في هذه النقطة التي سبق وقوعها في المرسوم الخاص بإعدادعقد الشهرة، وكذا شهادة الحيازة، و هنا يمكن إثارة ملاحظتين أساسيتين في هذه النقطة:

1-أ) الملاحظة الأولى: إن عدم وجود عقار في منطقة ممسوحة، يحتمل عدة إحتمالات:

- عدم صدور القرار الولائي الخاص بافتتاح عمليات المسح[1].
- صدور القرار الولائي الخاص بافتتاح عمليات المسح.
- صدور القرار الولائي الخاص بافتتاح عمليات المسح وعدم الشروع بعد في أعمال المسح ميدانيا، ذلك أن المدة بينهما قد تستغرق في بعض الاحيان السنة أو تزيد.
- صدور القرار الولائي الخاص بافتتاح عمليات المسح و الشروع ميدانيا في ذلك لكن العقار محل التحقيق يقع في قسم لم تصله بعد أعمال المسح.

ففي كل هذه الحالات قد يكون العقار محل التحقيق العقاري لم يخضع بعد لإجراء المسح فكيف سيكون مصير طلبه باجراء التحقيق العقاري؟.

لقد طرح هذا الاشكال سابقا أثناء تطبيق إجراءات عقد الشهرة وإعداد شهادة الحيازة وكان تعامل المشرع مختلفا في كليهما كما سيتم توضيحه في ما يلي:

=- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990المتضمن التوجيه العقاري ج ر العدد 36 المؤرخة في 21 جويلية 1991.

1 لا يشرع في الأعمال الميدانية للمسح قبل أن يتم إعلام الجمهور والبلديات المجاورة بافتتاح عمليات المسح من طرف الوالي بناء على اقتراح من مصلحة المسح، وتفتح عمليات المسح بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية، وكذا في الجريدة اليومية والوطنية،كما يتم تبليغ رئيس البلدية المعني بهذا القرار، أما الجمهور فيتم إعلامه بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات.....

راجع في ذلك : المادة 1، 3 من المرسوم 62/76، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

✓ **فبخصوص إجراءات عقد الشهرة** : نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 على هذا الشرط [1]ونظرا لورود كل الإحتمالات التي ذكرناها سابقا وجد الموثقون أنفسهم أمام صعوبات كثيرة وهو ما استدعى إستصدار التعليمة رقم 1373[2] والتي أجابت عن استفسارات الموثقين أي بعد 15 سنة من صدور المرسوم، وقد فصلت هذه التعليمة في هذا الإشكال، إذ جاء فيها انه وبمجرد صدور القرار الولائي الخاص بافتتاح عمليات مسح الأراضي العام في بلدية معينة ونشره في الجريدة الرسمية وفي سجل القرارات الإدارية الولائية أو في لوحة الاعلانات الابلدية الواقع في اختصاصها العقار وفي الجريدة اليومية فإنه يمنع على السادة الموثقين تلقي طلبات إعداد عقود الشهرة من المواطنين.

ولكن وفيما يتعلق بشهادة الحيازة فإن الأمر كان مختلفا.

✓ **بخصوص إجراءات اعداد شهادة الحيازة** : لقد نصت المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [3] على هذا الشرط من أجل الحصول على سند حيازي وهو ما أكدته أيضا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 [4]، وبعد ثلاثة أشهر على ذلك صدرت التعليمة رقم 4123[5] والتي بينت أن إجراءات الحيازة لا تكون إلا في البلديات التي لم تخضع لعمليات المسح العام.

---

1 إذ جاء فيها مايلي:" كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية ليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا، عقد شهرة يتضمن الإعتراف بالملكية"، راجع في ذلك : المرسوم رقم 352/83، مرجع سابق.

2 التعليمة 1373 المؤرخة في 05/ 04 /1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

3 قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

4 مرسوم تنفيذي رقم 254/91، مرجع سابق.

5 التعليمة رقم : 4123 المؤرخة في 10/14/ 1991، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر.

لكن المفارقة كانت في مضمون المادة 21 من القانون 11/11 [1] المتضمن قانون المالية التكميلي، إذ سمحت لرؤساء البلديات بتسليم شهادات الحيازة في أقسام البلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي العام رغم صدور القرار الولائي بافتتاح عمليات المسح مادام أن العقار يقع ضمن قسم لم تصله أشغال المسح بعد، ويتوقف إعدادها على مستوى القسم بمجرد إخطار من مدير مسح الأراضي الولائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي ببدأ أشغال المسح في هذا القسم[2].

لقد كانت هذه التعليمة صائبة فيما ذهبت إليه، لأن الواقع أثبتت أن الفترة بين قرار افتتاح عمليات المسح وإنجازه ميدانيا يستغرق مدة طويلة، فضلا عن المدة التي يستغرقها مسح قسم واحد للإنتقال إلى مسح قسم آخر.

ويبدوا مما سبق أن شرط عدم خضوع العقار محل التطهير العقاري لعمليات المسح قد اختلف تطبيقه ما بين عقد الشهرة وشهادة الحيازة، فما هو مصير هذا الشرط ضمن إجراء التحقيق العقاريالتعليمة الجديدة.

1-ب) الملاحظة الثانية: إن استقراء المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 تبين أن من الشروط الواجب توفرها في المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري أن يحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي [3] كما أن التعليمة رقم 003

---

1 قانون رقم : 11/11 المؤرخ في 18 /07 / 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

2 تنص المادة 21 من القانون 11/11 على مايلي:" يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين تسليم شهادة الحيازة وفقا لأحكام المواد 39، 40،41 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم وذلك في أقسام البلديات التي لم يشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي على أساس شهادة صريحة يسلمها مدير مسح الأراضي الولائي المعني، و يجب أن يتوقف إعداد شهادة الحيازة على مستوى القسم من البلدية المعنية بناءا على إخطار من مدير مسح الأراضي الولائي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني فور الشروع في أشغال المسح على مستوى القسم.

راجع في ذلك : القانون 11/11، المرجع نفسه.

3 le géomètre doit s'assurer que l'immeuble se trouve a l'intérieur d'une zone n'ayant pas été soumises aux opérations cadastrales prévus par l'ordonnance N°75-74, si c'est le

تشترط ضرورة إطلاع المحقق العقاري على مخطط أقسام البلدية الذي يُجزء إقليم البلدية إلى أقسام، فهل أن ذلك يعني جواز التحقيق العقاري في المناطق الممسوحة.

لقد استدعى هذا الأمر الإتصال بالمصالح المعنية لتوضيح هذه النقطة، فمصالح مسح الأراضي تحوز مخططات لأقسام كل البلديات المتواجدة عبر الوطن سواء تعلق الأمر بمنطقة ممسوحة أولا، إذ أن المديريات الولائية للمسح ملزمة بتقسيم كل البلديات إلى أقسام مساحية سواء كانت ريفية أو حضرية، وينتج عن ذلك مخطط لأقسام البلدية، يكون فيه لكل قسم حدود معينة ورقم معين.

2)- عدم حيازة صاحب العقار لسند ملكية أو وجود سند محرر قبل 1961/03/01:

أي أن الأمرهنا يتعلق بحالتين:

2-أ) **عدم حيازة صاحب العقار لسند ملكية:** أصاب المشرع حينما نصّ على هذا الشرط، ذلك أنه لا فائدة من تطبيق إجراء التحقيق العقاري على أصحاب العقود،لأن الهدف من هذا الإجراء هو معاينة الملكية من أجل تسليم سندات الملكية[1].

=casl'immeuble est référencée par rapport a la section cadastrale projetée. cette référence est identifiée par un numéro de section dans la commune.

pour répondes a ce besoin , les directions du cadastre de wilaya on été instruites par la direction générale du cadastre a l'effet de procéder au découpage en sections de toutes les communes y compris les zones urbaines, ce découpage aboutit a la confection par territoire communal ou par site urbain d'un plan d'ensemble à une echelle donnèe.

Voir : journée d'etude organisée par l'ordre des géometres experts algerienes , op. cit, p 6.

1 إن المشرع العقاري لم يشر مطلقا ضمن أحكام المرسوم رقم 352/83 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب إلى هذا الشرط، بل استثنى فقط العقارات التي خضعت لإجراءات مسح الأراضي، بمعنى تلك التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة شهرا عينيا فقط، بينما بقي مصير العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة شهرا شخصيا غامضا، بل أن المشرع تعّمد عدم النص عليها حتى يسري عليها نظام التقادم المكسب، ثم يتم تجسيده عمليا بطريق الشهرة آنذاك تماشيا مع نصوص التقادم المكسب الوارد في القانون المدني، التي جاءت بصيغة العموم حتى أنها لا تميز بين العقارات الخاضعة لنظام الشهر الشخصي أو الخاضعة لنظام الشهر العيني، الأمر الذي جعل بعض المالكين للعقارات المشهرة شهرا شخصيا ممن سرقت أو ضاعت سندات ملكياتهم أو استولى عليها أحد المالكين على الشيوع وامتنع تقديمها لباقي الشركاء، يلجؤون للموثق قصد إعداد عقود شهرة بناء على التقادم المكسب لتحل محل السندات الضائعة، دون أن يتبعوا الإجراءات القانونية و القضائية المعتادة في هذا الشأن، نظرا لطول إجراءات التقاضي وتكاليفها المادية، في حين تميزت إجراءات إعداد عقود الشهرة بالبساطة وقلة التكاليف المادية والسرعة في الحصول على سندات الملكية العقارية المراد اكتسابها بالتقادم.

2-ب) **وجود سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:** وذلك إذا كان لا يعكس الوضعية الحالية للعقار، فالهدف الأساسي للمشرع من وراء السماح لهذه الفئة من أصحاب العقود من الإستفادة من إجراء التحقيق العقاري هو الفوضى التي ميزت السّاحة العقارية قبل هذه الفترة في ظل التشريعات العقارية الإستعمارية.

ومن أهم السندات المحررة قبل 1961/03/01 نجد:

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراء التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية و الكلية المنجزة استنادا إلى القانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04 [1].

ويعتبر السند لا يعكس الوضعية العقارية الحالية في الأوضاع الآتية :

- الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس فيها ما يدل على أنها تنص على العقار موضوع التحقيق.

- السند يخص العقار لكن المساحة الواردة فيه أقل بكثير من تلك المعاينة في الواقع.

- السند يخص العقار لكن المساحة الواردة فيه أكثر من تلك من تلك المعاينة في الواقع[2].

3- أن يكون العقار من الأملاك الخاصة:و هو ما يستنتج ضمنيا من نص المادة 3 من القانون 02/07 التي نصت على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش ولا الأملاك الوقفية"[3].

=راجع في ذلك : دغيش أحمد : مرجع سابق، ص 121.

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 11.

بالإضافة إلى أنواع أخرى من العقود والقرارات القضائية، للتفصيل أكثر راجع محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 304.

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 25، 26.

3 لقد أثارت هذه المادة الكثير من الملاحظات من طرف الباحثين وهو ما يبدو منطقيا للأسباب التالية:

ويقصد بالملكية الخاصة تلك المذكورة في المواد 27،28،29، 30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى أحكام القانون المدني.

فالملكية العقارية الخاصة وفقا للمادة 27 المذكورة أعلاه هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الحيازة:

لقد نصت المادة 4 الفقرة الأولى من القانون 02/07 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

=- إن المشرع الجزائري بتعديله للمادة 04 من القانون 03/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون المؤرخ في 2008/07/20 قد صحح الخطأ الذي كان واردا في صياغة هذه المادة، إذ كانت تنص سابقا على أن الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز، دون الإشارة لوضعية الأملاك الوطنية الخاصة مما جعل النص يُفهم منه على أن هذه الأملاك قابلة للتصرف و التقادم والحجز مما أدى إلى ظهور نزاعات قضائية كثيرة في هذا المجال فجاء تعديل المادة 4 بشكل جعلها تنص صراحة على أن الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم والحجز،.. ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أما التصرف فيها فهو جائز في حدود ما يسمح به والتشريعات الخاصة، فما دامت هذه الأملاك غير قابلة للتقادم بقوة القانون فان استبعادها من مجال التحقيق العقاري يكون تلقائيا دون الحاجة إلى النص على ذلك، كما أن إستبعاد الأملاك الوقفية من التحقيق العقاري هو الآخر غير ضروري، طالما أن القانون 10/91 قد حسم هذا الأمر، ونص في مادته الخامسة على أن الوقف لا يعد ملكا للأشخاص الإعتباريين ولا الطبيعيين.

راجع في ذلك : دغيش أحمد : مرجع سابق، ص 125.

علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 17، العدد 2، 2007، عدد34، ص48.

كما أن إضافة عبارة الأراضي المسماة عرش، هي عبارة في غير محلها طالما أن المشرع يكون قد أنهى التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش، عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من تعديل القانون 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري.

راجع في ذلك : محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 306.

أما المادة 14 من نفس القانون فإنها سمحت بالإعتراف للشخص بملكية العقار أو الحق العيني العقاري إذا ما كان يمارس حيازة صحيحة وفقا لأحكام المواد 808 و 827 من القانون المدني، وعليه نستنتج أنه يتبغي أن تتوفر لحيازة العقار شرطان:

الشرط الأول: توفر قواعد الحيازة المطلوبة قانونا:

لقد أحالت المادة 17 أعلاه إلى القواعد العامة في مراعاة شروط الحيازة وفقا لأحكام المواد 808 إلى 834 من القانون المدني والمتمثلة في : الهدوء، العلانية، الإستمرار، عدم وجود لبس فيها [1].

الشرط الثاني: استيفاء مدة الحيازة: إن استيفاء مدة الحيازة يعد من النظام العام إذ بموجب هذه المدة يمكن الإعتراف بالملكية للحائز طبقا للمادة 14 من القانون 02/07.

وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن هذه المدة حُددت قانونا واعتُبرت شرطا أساسيا في تقدير ومعاينة الحيازة قصد الإعتراف بالملكية لمدعيها، وعليه فان المحقق العقاري مطالب بمراعاة المؤشرات التالية اثناء معاينة الحيازة:

- مدة الحيازة حسب الحالات وعملا بالقانون المدني[2] ويتم اثبات هذه المدة بالوثائق.
- عناصر الحيازة (المادية والمعنوية) التي تقاس بالمعاينة والأقوال والشهادات.

---

1 الحيازة هي سلطة واقعية يمارسها الحائز على شيء، بحيث تتفق في مظهرها الخارجي، وفي قصد الحائز مع مزاولة حق الملكية أو أي حق عيني آخر، وإن لم تستند هذه السلطة إلى حق يعترف به القانون.

فالحيازة بمعناها القانوني مجرد وضع واقعي ينطوي على مباشرة الحائز سلطة فعلية على الشيء، سواء كانت هذه السلطة مستندة على حق، أو لا تستند إلى أي حق، واذا كان الغالب أن يكون الحائز هو صاحب الحق على الشيء وذلك حين يكون الشيء في يد من يملكه، أو من يكون له حق عيني آخر، فإن وجود هذا الحق ليس لازما لوجود الحيازة.

راجع في ذلك: غني حسون طه، محمد طه البشير، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، د سنة النشر، ص 199.

وقصد معالجة التأخر الذي تعرفه عمليات المسح، استحدث المشرع الجزائري شهادة الحيازة بموجب المادة 35 من القانون رقم 25/90، وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 254/91، مرجع سابق.

2 المادة 827 و 828 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

– أن يكون العقار من نوع الملك وبدون سند وهو ما تثبته وثائق مصالح مسح الأراضي[1].

لكن الإشكال يطرح بخصوص حساب مدة الحيازة في حالة العرائض المقدمة من طرف المواطنين، قصد الإستفادة من إجراء التحقيق عقاري، المدعمة بشهادة حيازة مشهرة بالمحافظة العقارية، ذلك أن التكفل بهذه الحالات لم يكن واضحا وهو ما استدعى استصدار التعليمة رقم 3278 [2] التي حسمت هذه الوضعية من خلال التمييز بين مايلي:

1– الحالة التي تفوق فيها مدة اشهارها شهادة الحيازة وقت تقديم الطلب مدة 15 سنة :

يتعين التأكد من غياب أي احتجاج أو إعتراض حول حق المطالب به.

2– حالة شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهارها عن 15 سنة : وهنا نميز بين فرضيتين:

الفرضية الأولى: تحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية،فإذا فاق جمع المدتين 15 سنة يتم التكفل بالطلب حسب الحالة الأولى.

الفرضية الثانية : إذا كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تاريخ تقديم الطلب تقل عن 15 سنة فيتعذر حينئذ معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية.

الفرع الثاني: مراحل و اجراءات التحقيق العقاري :

أهم ما يميز إجراء التحقيق العقاري هو كونه إختياري، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط أن يطلب الإستفادة منه وفق خطوات يتعين مراعاتها في هذا الشأن:

أولا: طلب فتح تحقيق عقاري: وهنا نسجل حالتين:

---

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص30.

2 التعليمة رقم : 3278 المؤرخة في 15 /04/ 2010، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

1) حالة طلب فتح تحقيق عقاري فردي: إن إجراءات التحقيق العقاري لا يمكن مباشرتها إلا بموجب طلب يقدمه الشخص بإرادته ودون أي إجبار، وذلك سواء كان يمارس حيازة أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 من القانون 02/07.

ورغم أنه توجد حالتين في حالة طلب فتح تحقيق عقاري فردي الا أن المشرع قد أخضعها لنفس الشروط كما هو واضح من القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08، لكن الإختلاف في تعامل المحقق العقاري مع الطلبين اثناء سير التحقيق.

1-أ) البيانات الواجب توافرها في الطلب: أن يجب يحتوي المعلومات التالية: الإسم واللقب وإسم الأب وتاريخ و مكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب وقد يقدم بإسم مجموعة من الاشخاص (شركاء في الشيوع)، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا، مالكا أو مالكا في الشيوع، كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب[1]، ويكون هذا الطلب محرر في استمارة نموذجية[2].

1-ب) الوثائق المرفقة بالطلب: لابد أن يكون مرفقا بمجموعة من الوثائق منها ما يتعلق بالشخص ومنها ما يتعلق بالعقار، ومنها مايخص العلاقة بينهما.

• **الوثائق المتعلقة بالشخص:** مثل مستخلص الميلاد، نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطنية، الصفة التي يتصرف بها[3].

• **المستندات المتعلقة بالعقار:** لابد أن يرفق الطلب بوثيقتين أساسيتين يعدهما المهندس الخبير العقاري تتمثل في: مخطط طبوغرافي، بطاقة وصفية للعقار[4].

---

1 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 4.

3 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 43.

4 المواد 3،4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

L'etablissement de ces documents importants a pour but

-De faciliter l'exploitation de l'information foncière dans le cadre de l'établissement du cadastre.

• **المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار:** يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية[1].

1-ج) الجهةالمكلفة بتلقي الطلب: إن أهم مايميز التحقيق العقاري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية هو الطابع الإداري البحت، ذلك أن هناك هيئات إدارية عديدة تشارك في هذه العملية، دون أن يكون هناك أي دور للشركاء في القطاع الخاص، باستثناء المهندس الخبير العقاري الذي يتولى الجانب التقني في هذه العملية ومرّد ذلك يرجع إلى الإنتقادات التي تم توجيهها إلى دور الموثقين في إعداد عقود الشهرة[2].

لكن لا ينبغي تحميل كل سلبيات المرسوم رقم 352/83 إلى الموثقين لأن الإدارة نفسها تتحمل جانبا من هذه المسؤولية، من خلال تماطلها في الرد على مراسلات الموثقين التي تتضمن استفسار حول الطبيعة القانونية للعقار موضوع عقد الشهرة رغم فوات الأجل المحدد 4 أشهر مما يُفهم منه موافقة الإدارة لعدم ملكية العقار للدولة [3].

=--De faciliter à l'enqueteur foncier l'identification de l'immeuble sur le terrain.
-De permettre l'intégration de la documentation graphique dans la base de données cadastrales
Voir : journée d'etude organisée par l'ordre des géométres experts algeriens , op. cit , p 4.

1 سواء تعلق الأمر بعقد عرفي، سند غير دقيق، شهادة الحيازة، عقد محرر أمام القاضي،أي كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه طبقا للمادة 3 فقرة أخيرة من المرسوم رقم 147/08.

2 وفي تدخله أمام مجلس الأمة أكد الاستاذ صويلح بوجمعة قائلا: (ينبغي أن لا نلقي باللوم كله على الموثقين، ذلك أن المرسوم رقم 352/83 قد ساعد كثيرا في تثبيت الوعاء العقاري، بإعداد سندات الملكية من طرف زملائنا، وهم السادة الموثقون، فلا يمكن إنكار أنه قد ظهرت بعض التجاوزات المتمثلة في لجوء البعض إلى التعدي على الملك العام بأساليب ملتوية كما استخدم أيضا في حجب بعض الورثة من التركة، لكن هذا الوضعية تبقى نادرة ولا يتعين تعميمها على كل الموثقين، لذلك فإن زملائي أعضاء اللجنة، مشكورين على التقرير الذي قدموه، لكن أنصح بحذف كلمة " تواطؤ بعض الموثقين " الموجودة في السطر الثامن من الصفحة الاخيرة رقم 13 لأن الخاص لا يعمم على العام، وزملائنا في مهنة التوثيق وهم 887 موثقا على المستوى الوطني قد قاموا بالعمل اللازم).
راجع في ذلك : صويلح بوجمعة، مرجع سابق، ص 10،11.

3 إن سكوت مديرية أملاك الدولة على الرد على إرساليات الموثق التي تتضمن استفسار حول الطبيعة القانونية للعقار رغم فوات الآجال، اعتبرته المديرية العامة للأملاك الوطنية تعسفا في حق الافراد، لذلك وجهت تنبيها إلى مديريات أملاك الدولة من خلال التعليمة رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05 تدعوهم فيها إلى خطورة فوات الآجال في الرد والتي يترتب عليها انتقال الملكية للأفراد، حتى وإن كان العقار ملكا للدولة.

وعلى هذا الأساس فان المشرع وفي ظل القانون 02/07 أعطى صلاحيات واسعة لمديرية الحفظ العقاري في كل خطوات هذه العلمية من بدايتها إلى نهايتها[1].

1-د) طريقة التكفل بالطلب : لدى استلام الطلب يتعين التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي كما يفتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري وتدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، مع تخصيص سجل للشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الإعتراضات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع[2].

2) حالة فتح تحقيق عقاري جماعي[3]: إن الدولة عن طريق هيئاتها المتمثلة في البلدية والولاية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي، حيث تهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى

=وقد طرحت هذه الإشكالية مرة أخرى بصدد تطبيق القانون 02/07 مما استدعى استصدار تعليمة أخرى تمنح مديرية أملاك الدولة أجل شهر للرد على طلبات مديري الحفظ العقاري.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 400 المؤرخة في 01/17 /2010، المديرية العامة للأمك الوطنية، الجزائر.

1 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 4.

إن تاريخ إيداع الطب تترتب عليه نتيجتان في غاية الأهمية:

فالأولى : تكمن في أن هذا التاريخ يحدد آجال التحقيق العقاري إذ أن مدير الحفظ العقاري له أجل أقصاه شهر من تاريخ استيلام الطلب من أجل إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري.

راجع في ذلك : المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

أما الثانية : فتكمن في أن هذا التاريخ يحدد آجال الطعن في حالة رفض الترقيم العقاري، إذ ينبغي أن يبلغ مقرر الرفض إلى المعني في أجل اقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع الطلب،حتى يتمكن المعني من الطعن في القرار.

راجع في ذلك : المادة 17 من القانون 02/07، مرجع سابق.

3 لقد نظم القانون 02/07 حالتين من التحقيق العقاري من حيث المبادر بالطلب، فسمي الأول فرديا، والثاني جماعيا، ويبدوا لأول وهلة أن التحقيق الجماعي هو تحقيق ملتمس بصفة جماعية عكس الفردي، لكن الأمر غير ذلك تماما فالتحقيق الجماعي يتضمن بداخله طلبات فردية كل ما في الأمر، أن المبادرة لا تأتي من الأشخاص كما في الحالة الأولى، بل من الدولة عن طريق هيئاتها، ونجد أيضا أن الصفة الاختيارية للتحقيق تظهر في التحقيق الفردي بشكل أفضل من التحقيق الجماعي.

تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1].

ففي حالة التحقيق العقاري الفردي فإنه لا يمكن أن يفتح إلا بناءا على طلب المعني أما في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري فإن الأمر لا يتعلق بطلب يقدمه الافراد بل أن الوالي هو الذي يتخذ قرار المبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي [2]، لذلك وحتى يمكن تحقيق الغرض من هذا التحقيق فان قرار الوالي لابد أن يحدد المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويُنشر في سجل العقود الإدارية للولاية ويكون محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استيلام الملفات، كما يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليقه على مستوى مديريته و يُرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعميم والمصالح الفلاحية قصد تعليقها لدى كل هذه المصالح.

وبمرور فترة الشهر يعطى للأفراد مهلة 15 يوم على الأقل لتقديم طلباتهم بنفس الشروط والأشكال الواجب توفرها في التحقيق العقاري الفردي من حيث البيانات الواجب إدراجها في الطلب والوثائق المرفقة به وكذا الهيئة المكلفة بتلقي الطلب وهو ما سبق توضيحه في العنصر السابق.

ثانيا: إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري:

إذا تعلق الأمر بطلب تحقيق عقاري فردي فإن مدير الحفظ العقاري يصدر في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب مقرر فتح تحقيق عقاري يشمل، إسم ولقب

---

1 رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد التاسع، 2013، ص 110.

2 أي أن الإختلاف يكمن في الهيئة التي تصدر مقرر فتح التحقيق العقاري، ففي حالة التحقيق العقاري الفردي فإن مدير الحفظ العقاري هو الذي يصدره،أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإن الجهة التي تصدره هي الوالي. راجع في ذلك : المادة 5، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

ورتبة المحقق العقاري، موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقار، إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات، تعيين العقار أو العقارات المعنية[1].

إن المحقق العقاري مطالب بالتحلي بجملة من الكفاءات والمعارف بالإضافة إلى تكوين تقني أولي في علم الخرائط[2].

ثالثا: مسار إدارة التحقيق العقاري:

تبدأ مهمة المحقق بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق إذ عليه السهر على التطبيق الصارم للتدابير القانونية، وعلى هذا الأساس وقبل التنقل إلى عين المكان فإن المحقق العقاري يقوم بأعمال تحضيرية ضرورية باعتباره أداة أساسية لسير التحقيق ميدانيا، يمكن توضيحها فيمايلي:

1- الإطلاع على الوثائق: إن مدير الحفظ العقاري بصفته المسؤول عن هذه العملية يضع في متناول المحقق العقاري مجموعة من الوثائق المهمة [3].

2- التأكد من توافر أركان التحقيق العقاري: إن المحقق العقاري وقبل تنقله إلى الميدان مطالب بالوقوف على جملة من المعلومات الضرورية، لذلك فإن صاحب الطلب لابد أن يحدد هويته بشكل واضح كما سبق بيانه،أما بخصوص المعلومات الضرورية لتشخيص

---

1 المادة 7 من القانون 02/07، مرجع سابق.

المادة 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي، فإن الوالي يصدر فقط مقرر **فتح تحقيق عقاري**، ليقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار **مقرر تعيين محققعقاري**، يبين فيه إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات الواجب توفرها في محرر فتح تحقيق عقاري فردي.

راجع في ذلك المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 يشترط في المحقق أن يُلم بمجموعة من المعارف ذات الطابع القانوني، لاسيما أحكام القانون المدني والإداري والإجراءات المدنية، بالإضافة إلى معارف ذات طابع تقني تخص مسح الأراضي، علم الخرائط، تقنيات تقييم العقارات، راجع في ذلك : كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 64.

3 للتفصيل أكثر في هذه الوثائق راجع : التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص7.

كتيب تقنيات التحقيق العقاي، مرجع سابق، ص 48.

العقار فتتمثل في تحديد (البلدية،القسم رقم المجموعة الملكية،تعيين العقار، تسمية القطعة الأرضية، الدوار الذي يوجد فيها)، وأخيرا تحديد العلاقة بين الملك العقاري وحائزه بفضل دراسة الوثائق المقدمة لإثبات صفته كحائز على أرض من نوع الملك غير تابعة للأملاك الوطنية[1].

3-المعاينة الميدانية: يتحقق المحقق العقاري لحظة وصوله إلى الأمكنة من صفة الأشخاص الذي يحضرون التحقيق من خلال تسجيل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم أي صاحب الطلب، ويشرع بعد ذلك في عمله باتباع الخطوات التالية:

3-أ) التعرف على العقار:يمكن للمحقق العقاري التعرف على العقار بالإعتماد على المخطط [2]المرفق بالطلب،كما يتعرف على الحدود بالإعتماد على التصرفات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين ويتأكد في هذا المجال من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة كما يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المُعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية.

3-ب) معاينة واقعة الحيازة: إن الخطوة الموالية للتعرف على العقار، هي قيام المحقق بجمع كل المعلومات المتعلقة بواقعة الحيازة، و ذلك استنادا إلى الشروط التي حددها القانون المدني الجزائري في المواد من 808 الى 843، وبعد التأكد من توافر هذه الشروط فإن المحقق العقاري يقوم بالتحري على مستوى المحافظة العقارية حول العقار

---

1 المرجع السابق، ص46.

2 إن المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري، يكتسي أهمية بالغة في إنجاح التحقيق العقاري لما يتضمنه من معلومات مهمة، وقد واجه العديد من هؤلاء الخبراء صعوبات في الحصول على رقم القسم من طرف مصلحة مسح الأراضي عند مراسلتها،هو ما استدعى استصدار تعليمة موجهة إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحثهم على دعوة مدراء مسح الاراضي العمل على توفير – للمهندسين الخبراء العقاريين – رقم القسم المتواجد فيه العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري، عند تقديمهم طلبات الحصول على هذه الأرقام لإنجاز المخططات.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 06419 المؤرخة في 2010/09/05، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر.

قصد التأكد من أن صاحب الطلب لا يحاول التهرب جبائيا عن طريق إتباع أسلوب غير قانوني، وذلك إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرضي ويمكنه ذلك من خلال الرجوع إلى المعاملات السابقة التي تمكن من القيام بتحريات على مستوى السجل العقاري اذ يمكن بفضل العودة الى سلسلة انتقال العقار من اكتشاف أن أحد البائعين في حلقات السلسلة قد تم ترقيمه بالسجل العقاري[1].

كما يقوم المحقق العقاري بالتحري على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار للتأكد من أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الإستمارة المُعدة لهذا الغرض ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي[2].

3-ج) حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح مارس 1961: والتي لا تعكس الوضعية الحالية للعقار وفي هذا السياق فان المحقق تواجهه عدة حالات:

---

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاي، مرجع سابق، ص53.

المادة 10 من القانون 02/07، مرجع سابق.

المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 إن مدير أملاك الدولة، وعلى الرغم من أن المذكرة رقم 400 المؤرخة في 2010/01/17 تمنحه أجل شهر للرد على طلبات مديري الحفظ العقاري، فإنهم غالبا ما لايجيبونهم على ذلك، وفي حالة الإجابة فإنهم يحيلونهم على محاضر وتقارير يحررها رؤساء المفتشيات، بل إن بعض مديريات أملاك الدولة لا ترد إلا بعد مرور سنة، أو لا ترد تماما، وفي بعض الأحيان تطلب مديرية أملاك الدولة من طالب سند الملكية بعد استدعائه، تقديم ما يثبت حيازته أو ملكيته للعقار محل طلب التسوية، رغم أنها هي المطالبة بإثبات ملكية العقار من عدمه بفضل ما تحوزه من وثائق.

وعمليا فإنه وفي غياب الوثائق وعدم إجراء التحقيق اللازم، تقوم مديرية أملاك الدولة بترقيم العقار نهائيا كملك للدولة رغم أن الإجراء المتبع في حالة عدم التوصل إلى الرد، هو مواصلة مديرية الحفظ العقاري لعملية التحقيق العقاري وإعداد سند ملكية بنفس الكيفية التي كان معمولا بها، في ظل المرسوم رقم 352/83 عندما لا يتلقى الموثق ردا ضمن الآجال المقدرة ب4 أشهر.

راجع في ذلك : بردان رشيد، مرجع سابق، ص 118.

• أن الوثيقة المقدمة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكنها لا تتضمن ما يدل على أنها تخص العقار موضوع التحقيق[1]، وفي هذه الحالة فإن الأدلة غير كافية والمحقق مطالب بمعاينة الملكية عن طريق التحريات.

• السند يخص العقار موضوع التحقيق لكن المساحة المبينة فيه أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب،وهنا يتعين أيضا القيام بتحريات لتحديد مصدر الزيادة.

• السند يخص العقار موضوع التحقيق لكن المساحة المبينة على السند تقوف تلك الواردة على المخطط، وهنا يتعين التدقيق في السندات والتصاميم المتصلة بالملكيات المجاورة، أما اذا تبين من التحريات وجود تطابق بين المساحات المبنية في هذه العقود والمساحات الميدانية، فإنه يتعين إجراء تطهير على مستوى السجل العقاري،أما في الحالات السابق ذكرها فانه يتعين ضبط الحدود حضوريا في حضور المحقق العقاري وصاحب الطلب والجيران وبحضور المهندس الخبيرالعقاري[2].

4-إعداد المحضر المؤقت: بعد التحقيق الميداني وفي خلال 15 يوم إبتداء من تنقله إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري، مع إخضاعه لإشهار واسع عن طريق تعليقه ولمدة 30 يوم بمقر البلدية قصد تلقي كل الإحتجاجات.

وبانتهاء أجل 30 يوم وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض يعد المحقق المحضر النهائي، الذي يقر فيه بحق الملكية المطالب به، ويشرع في وضع معالم الحدود للعقار من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب الطلب وبحضور المحقق، وبعد ذلك يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والنهائي إلى مدير الحفظ العقاري للإنطلاق في تكريس نتائج هذا التحقيق[3].

---

1 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 10.

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص25، 26.

3 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص11.

المادة 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

الفرع الثالث: آثار عملية التحقيق العقاري:

تنتج عن عملية التحقيق العقاري بوصفها وسيلة من وسائل التطهير العقاري آثار هامة، إذ يتحصل صاحب الطلب في نهاية العملية على سند للملكية، كما يمكن أن ينتج عن هذا الإجراء رفض طلب المعني أو منازعة الغير في إشهار محرر الترقيم العقاري.

لذلك سوف نتناول هذه الآثار في نقطتين:

أولا: تسليم سند الملكية: ويكون ذلك بعد إصدار مقرر الترقيم العقاري ليتولى المحافظ العقاري بعد ذلك إعداد سند الملكية وإشهاره أي إشتراك هيئتين في هذه العملية.

1-دور مدير الحفظ العقاري في اعداد وتسليم سند الملكية: في غياب أي إحتجاج أو إعتراض، يُعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر فيه بحق ملكية الشخص على العقار في إنتظار إعداد السند المؤكد لذلك، وقصد تحقيق ذلك فان المحقق العقاري يسلم الملف كاملا[1].

لكن النقطة الغامضة في هذه المرحلة تخص فترة إعداد مقرر الترقيم العقاري هل يكون إعداده مباشرة بعد إنجاز المحضر النهائي من طرف المحقق، أم لابد من الإنتظار إلى غاية وضع معالم الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري، ليُحال الملف كاملا إلى مدير الحفظ العقاري لإعداد مقرر الترقيم العقاري؟.

=قد تقدم الاحتجاجات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض، لذلك فإن المحقق العقاري يحدد جلسة للصلح في غضون 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الطلب، وقد يقتضي الأمر منه التنقل ثانية إلى الميدان، وإذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، فإنه يحرر محضرا للصلح ويستأنف إجراء التحقيق العقاري، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإنه يحرر محضرعدم الصلح، يبين فيه وقف التحقيق العقاري ومنح المعارض أجل شهران لرفع دعوى قضائية.

راجع في ذلك المواد 14،15، 16،17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

1 يتكون الملف المسلم إلى المحقق العقاري من، الطلب و المستندات، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبيا وميدانيا، بالإضافة إلى أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين، محضر الصلح في حالة إعداده، المعاينة والتحاليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى إستنتاجاته.

راجع في ذلك : كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص59.

إن الإجابة عن هذا السؤال تقتضي تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتحقيق العقاري.

بالرجوع الى المادة 15 من القانون 02/07 نجد أنها قد أشارت الى أن مسؤول مصالح الحفظ العقاري يصدر مقرر الترقيم العقاري على أساس المحضر النهائي، دون أن تشير إلى محضر وضع معالم الحدود الذي يعده المهندس الخبير العقاري.

أما المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 فلم تُشر إطلاقا إلى مقرر الترقيم العقاري، وأكدت أنه وبعد إعداد المحضر النهائي فإن المهندس الخبير العقاري يقوم بوضع معالم الحدود، فمضمون هذه المادة يوحي أن مقرر الترقيم العقاري يكون بعد إعداد المحضر النهائي ومحضر وضع معالم الحدود، بل حتى أن التعليمة رقم 003 تضمنت في صفحتها(11) تحت عنوان تدوين نتائج التحقيق العقاري نفس الفكرة الواردة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، لكن وفي الصفحة 11 نفسها في الفقرة الثانية منها وتحت عنوان تكريس نتائج التحقيق العقاري، نجد أنها استدركت الأمر وذكرت أن مقرر الترقيم العقاري يصدر أولا ثم بعد ذلك محضر وضع معالم الحدود.

وهي نتيجة المنطقية للأسباب التالية:

- إن هذه الفكرة تتناسب مع نص المادة[1] من القانون 02/07 لأنها ذكرت أن مقرر الترقيم العقاري يصدر على أساس المحضر النهائي، وكأنه لا يوجد مرحلة فاصلة بينهما.
- إن القوانين تترك الكثير من التفاصيل للتنظيم وهو ما وضحته التعليمة رقم 003.
- إن المتمعن في نص المادة13[2] يظهر لنا وكأنه قد سقط سهوا الإشارة لذلك، لأن الفقرة التي تخص محضر وضع معالم الحدود جاءت منفصلة عن الفقرة التي تخص إعداد المحضر النهائي من طرف المحقق العقاري.

---

1 تنص المادة 15 من القانون 02/07 على مايلي :" في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري..."

2 تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على مايلي:" في حالة ما إذا لم يقدم أي إحتجاج أو إعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

– إن التعليمة رقم 003 قد فصلت في هذا الغموض نهائيا في صفحتها 11 الفقرة الثانية.

– إنه ومن الناحية القانونية، فإن مقرر الترقيم العقاري هو الذي يصدر أولا بعد دراسة متأنية للمحضر النهائي والوثائق المرفقة به على أساس ثبوت حق الملكية، ليكون بعد ذلك وضع معالم الحدود لتكريس هذا الحق الثابت بموجب مقرر الترقيم، فلا يتصور وضع معالم حدود عقار ما قبل أن يصدر مقرر الترقيم العقاري وإلا فإن ذلك يعني أن المحقق هو الذي له سلطة تكريس[1] حق الملكية في حين أن القانون منح سلطة ذلك لمدير الحفظ العقاري.

– لقد تم تسليط الضوء جيدا على هذه النقطة خلال اليوم الدراسي المنظم من قبل المهندسين الخبراء العقاريين المنظم بجامعة سيدي بلعباس سنة 2009 بخصوص الجانب التقني للقانون 02/07، إذ جاء في الصفحة التاسعة من أشغال هذا الملتقى أن تدخل المهندس الخبير العقاري قصد وضع معالم الحدود لا يكون إلا بعد إعداد مقرر الترقيم العقاري[2].

=وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع المعالم، الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري.

1 جاء في ملحق الجلسة العلنية للمجلس الشعبي الوطني المنعقدة يوم الأحد 17 ديسمبر 2006، بمناسبة مناقشة مشروع القانون02/07، أن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات، قد عدّلت المادة 12 من المشروع، التي تقابلها المادة 15 من القانون، باستبدال عبارة– إذا تم معاينة– بعبارة – إذا ثبت – لأن صدور مقرر الترقيم العقاري يكون على أساس ثبوت حق الملكية، وليس المعاينة، مع الإشارة إلى المادة 10 مكرر 2، التي تنص على المحضر النهائي بدلا من المادة 10، ملحق الجلسة ص 38.

راجع في ذلك: أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 93.

2 la deuxième action du géométre intervient après la finalisation des innvestigations relatives a l'enquête menée par l'agent enquêteur , et la consignation des conclusions de cette enquête sous forme d'un procés verbal définitif. le document ainsi établit est suivi par une décision d'immtriculation prise par le directeur de la conservation fonciere de wilaye. cette décision consacre d'une manière definitive le droit de propriété.

A ce niveau du déroulemet de la procédure , l'agent enquêteur invite le requérant et a ses frais , à faire procéder par un géomètre expert foncier au bornage de l'immenble enquêté.

– إن كتيب تقنيات التحقيق العقاري الذي أعدته وحدة التكوين المركزية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية المُنجز في سبتمبر 2010، قد وضّح هذه النقطة بالتفصيل في صفحته 59،60، إذ بين أن إعداد مقرر الترقيم العقاري يكون أولا ويُبلغ إلى الشخص المعني ليقوم هذا الأخير بالإتصال بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود.

لقد جعل القانون 02/07 من المدير الولائي للحفظ العقاري المسؤول الأول عن هذه العملية من بدايتها الى نهايتها، لذلك فإن دوره لا ينتهي بإعداد مقرر الترقيم، بل إنه يقوم بمهمة تسليم سند الملكية إلى المعني وذلك بعد إعداده من طرف المحافظ العقاري.

وفي هذا الصدد يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص محليا من أجل إشهاره في السجل العقاري[1]، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق[2]، مما يعني أن تسليم سند الملكية في إطار القانون 02/07 يتم وفق إجراءات إدارية بحتة ضمان لسهر الإدارة على حفظ حقوق الدولة والجماعات المحلية التي تضررت كثيرا في ظل المرسوم الخاص بإعداد عقود الشهرة[3].

=Voir Journée d'étude organosée par l'ordre des géomètre expert fonciers op cit p 9.

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 60.

2 المادة 16 من القانون 02/07، مرجع سابق.

المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

التعليمة رقم 003، مرجع سابق.

3 إن من الأسباب التي ساهمت في تبني إجراء جديد لإعداد سندات الملكية، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة، الذي صدر في فترة كانت مهنة التوثيق تشكل سلكا من أسلاك الموظفين، وكانت عملية إعداد عقود الشهرة تتم بصفة سطحية ولا تتطلب تدخل أي ممثل عن السلطة العمومية في الميدان، وهو ما دفع بالمشرع الى المبادرة بسن هذا القانون الذي يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بتدخل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليما بدلا عن الموثق، كما أن إجراءات التحقيق الميدانية، تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي.

راجع في ذلك : صويلح بوجمعة، مرجع سابق، ص 09.

محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 294.

2-دور المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية وإشهاره: من خلال النصوص القانونية المنظمة لإجراء التحقيق العقاري يتبين لنا الدور الضئيل الذي يحضى به المحافظ العقاري في تطهير الملكية مقارنة مع دوره في إطار الأمر 74/75 الخاص بمسح الأراضي، إذ أن له مهام محدودة يمكن حصرها فيمايلي:

2-أ) شهر مقرر الترقيم العقاري: عندما يستلم المحافظ العقاري المختص إقليميا مقرر الترقيم العقاري مع المستندات المرفقة به، يقوم بعملية شهر مقرر الترقيم العقاري الذي يعد نقطة الإنطلاق الوحيدة والحصرية لسلسلة نقل الملكية التي يكرسها[1].

إلا أن النقطة التي تلفت الإنتباه في طريقة الشهر هو إعدادها وفق نظام الشهر الشخصي وليس الشهر العيني،وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة[2]، مما يعني أن هذا النظام العقاري الجديد ما هو إلا عملية ترقيعية لوضعيات عقارية معينة لتلبية حاجات إقتصادية وإجتماعية ظرفية وليس لأجل الوصول لتطهير عقاري شامل[3].

2-ب) إعداد سند الملكية: بعد إشهار مقرر الترقيم العقاري يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية[4] مطابق للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه للملتمس عن طريق تحرير محضر استيلام.

---

1 للتفصيل أكثر في طريقة الشهر، راجع التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 11، 12.

2 لقد تم النص على هذه البطاقات العقارية المؤقتة، بموجب المادة 27 من الامر رقم 74/75 وكذا المادة 113 من المرسوم 63/76.

3 دغيش أحمد، مرجع سابق، ص 130.

وفضلا عن ذلك فإن شهر مقرر الترقيم العقاري وفق نظام الشهر الشخصي يترتب عليه نتائج هامة:

- أن سند الملكية المسلم في إطار هذا النظام لا يمنع التقادم ولا يكون صاحبه في مأمن من الغير.
- لا يمكن ان نسمي إجراء التحقيق العقاري وفق القانون 02/07 مسح بناء على الطلب، كما يسميه الكثيرين لأنه لو كان كذلك لتم الإشهار وفق نظام الشهر العيني، كما وضحناه في المطلب الأول من هذا المبحث.
- أن السند المسلم هو سند مؤقت إلى حين إتمام عملية المسح.

4 ويلاحظ هنا أن المحافظ العقاري يقوم بإعداد سند الملكية لكن لا يقوم بتسليمه إلى المعني كما كان في إجراءات إعداد السجل العقاري، حيث يتولى بنفسه تسليم هذا الدفتر إلى المعني كما هو واضح في المواد 45 وما بعدها من

وبذلك ينتهي دور المحافظ العقاري في هذه العملية [1]إذ تتكفل مديرية الحفظ العقاري بمسك ملف لكل تحقيق عقاري،يحتوي على مجمل الوثائق المُجمعة والمُعدة أثناء التحقيق حسب الحالة[2].

ثانيا: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري

تنشأ عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري عدة منازعات سواء أثناءه أو بعد الانتهاء منه.

1- المنازعات المثارة أثناء التحقيق العقاري: من المحتمل أن تنشأ نزاعات أثناء التحقيق العقاري، فيتولى المحقق العقاري حلها[3]، لكن وفي حالة عدم التوصل إلى إتفاق فإنه يحرر محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف مبينا فيه وقف إجراءات التحقيق ومنح مهلة شهرين للطرف المعترض قصد اللجوء الى القضاء طبقا للمادة 12 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08:147.

لكن ما يلاحظ في هذه النقطة أن النص القانوني وحتى التنظيمي، لم يحدد الجهة القضائية المختصة بتلقي دعوة المعترض، التي يكون موضوعها إما الطعن في حيازة الحائز لتخلف أحد أركانها، أو لأنها حيازة فيها عيب من العيوب كالإكراه.

=المرسوم 63/76، أما في ظل إجراء التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون 02/07، فإن مدير الحفظ العقاري هو الذي يتسلم طلب فتح التحقيق كما يتولى بنفسه تسليم سند الملكية.

1 بعكس هذا الدور المحدود في إجراء التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون 02/07، فإن المحافظ العقاري وفي ظل نظام الشهر العيني المطبق في الجزائر يتمتع بمميزات خاصة، فهو ليس قاضيا وإنما موظف عام تابع لوزارة المالية، ولكن من حيث الصلاحيات والسلطات التي يمارسها فإنها تشبه صلاحيات وسلطات قاضي الشهر العقاري، إذ يراقب العقود المقدمة من حيث شكلها، ومراقبة المواعيد و طريقة كتابة بيانات العقود، وعدد النسخ المقدمة...الخ وكما يتدخل بسلطته في مراقبة بعض الشروط الموضوعية في التصرف أو الحق المشهر، إذ يمكنه رفض الإجراء أو على الأقل وقف تنفيذه، إذا ما اكتشف أن صفة المتصرف أو الحائز الأخير للحق ليس هو نفسه المدون على البطاقة، راجع في ذلك : ويس فتحي، مرجع سابق، ص 279، 280.

2 التعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 15.

3 لابد أن يتحلى المحقق العقاري بالكفاءات اللازمة لإدارة جلسة الصلح من حيث، تشخيص موضوع النزاع، إستعمال تقنيات الوساطة، إظهار عدم انحيازه لأي جهة والتحضير الجيد لجلسة الصلح.

راجع في ذلك كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص66.

وعليه فإن الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة هي القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق باعتبار أن الدعوى منصبة على عقار.

2-المنازعات الناتجة عن الإنتهاء من أعمال التحقيق العقاري: وهي تختلف باختلاف الجهة التي ترفعها وكذا الجهة القضائية المختصة للفصل فيها.

2-أ) **المنازعات التي يختصبها القضاء الإداري:** وهي على نوعين:

- **النوع الأول:** الدعاوى المرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري الولائي:

يؤدي التحقيق العقاري في الكثير من الحالات الي نتيجة سلبية، لذلك يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة الى المعني في الآجال القانونية[1]، ويكون مقرر رفض الترقيم العقاري قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا[2].

لكن التساؤل المطروح هنا هو في مدى إمكانية المتضرر من إصدار مقرر الترقيم العقاري من اللجوء إلى الطعن فيه خاصة وأن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لإجراء التحقيق العقاري لم توضح ذلك[3].

---

1 المادة 17 من القانون 02/07، مرجع سابق.

2 طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه:" يحدد أجل الطعن أمام المكمة الإدارية 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"، راجع في ذلك : قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 /02/ 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

ويلاحظ هنا أن المشرع وبموجب المادة 17 من القانون 02/07 المذكور أعلاه، قد أحال في تحديد الآجال إلى القواعد العامة، في حين أنه و فيما يخص رفع دعوى قضائية نتيجة عدم الصلح أثناء التحقيق العقاري، قد حدد المهلة للمعترض بشهرين، ويفهم من ذلك أن المشرع أراد الإسراع في عملية التحقيق العقاري،لأن هذه المدة كافية للمعترض قصد مباشرة الإجراءات القضائية، كما جعل لهذه الدعوى شرطا آخر هو ضرورة إشهار العريضة الإفتتاحية وإلا فإن الدعوى لا تؤخذ بعين الإعتبار ويستمر التحقيق العقاري.

3 كما أن درجة الضرر التي تلحق بهذا الغير المالك للعقار، أو الحائز له، أو الذي له حقوق عقارية عليه هي أكبر بكثير من تلك التي تلحق بالمتضرر من رفض الترقيم العقاري.

لذلك فإنه يمكن القول، وقياسا على المادة 18 من القانون 02/07، التي تسمح لمدير الحفظ العقاري برفع دعوى لإلغاء الترقيم العقاري في حالة الإدلاء بتصرفات كاذبة أو وثائق مزورة، فمن باب أولى أن المتضرر من الترقيم

- **النوع الثاني:**الدعاوى المرفوعة من المدير الولائي للحفظ العقاري ضد الغير:

لمدير الحفظ العقاري سلطة المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري إذا تبين له أن المستفيد قد استعمل طرقا احتيالية من خلال تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق العقاري مع القيام في نفس الوقت بإيداع شكوى قصد تحريك الدعوى العمومية [1].

2-ب) المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي: لقد حصر المشرع من خلال المادة 18 مجال اللجوء إلى القضاء الجزائي من خلال تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية، رغم أن المادة72 من قانون الإجراءات الجزائري تسمح بتحريك الدعوى العمومية من خلال ادعاء مدني أمام قاضي التحقيق،كما أنه يُفهم من خلال المادة 15 من القانون 02/07 أن محرك الدعوى العمومية يتمثل في شخص مدير الحفظ العقاري في حين كان من الأحسن لو تم توسيع مجال لك لكل من لحقه ضرر من جريمة التصريح الكاذب والتزوير واستعمال المزور، سواء تعلق الأمر بالمالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو كل من له حق عيني آخر على العقار.

=العقاري، يمكنه ذلك وكأن هذه المادة توحي بالسماح باللجوء الى القضاء للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري لكل من تضرر من ذلك، كما أن المشرع وبموجب المادة 85 من المرسوم 63/76، قد أجاز نقض أو إبطال حقوق تم شهرها شهرا عينيا، وبالتالي فمن باب أولى أن ذلك جائز، طالما أن مقرر الترقيم العقاري يشهر شهرا شخصيا.

بالإضافة إلى ذلك فإن الإشكال يطرح في موضوع الطعن المرفوع، من حيث كون موضوعه منصبا على إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر، أم على سند الملكية، أم على كلاهما معا.

لذلك وبالرجوع إلى المادة 18 من القانون 02/07 فإن المشرع قد وضح أن الدعوى القضائية تنصب على إلغاء الترقيم العقاري، وهو أمر منطقي فبإلغائه يلغى سند الملكية المقدم، لأن هذا الأخير يتم إعداده بعد شهر مقرر الترقيم العقاري، حيث أن الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 يبين أن المحافظ العقاري مطالب بذكر تاريخ مقرر الترقيم العقاري ورقمه وتاريخ إشهاره ورقم مجلده.

لذلك ومما لا شك فيه أن إلغاء مقرر الترقيم العقاري يتبعه زوال كل الآثار القانونية لسند الملكية المسلم على إثره.

كما يمكن للمتضر و قياسا على المادة 23 من الأمر رقم الأمر رقم 74/75 الخاص بمسح الأراضي، أن يرفع دعوى مسؤولية للمطالبة بالتعويض، إذ تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي برتكبها المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة عام، ابتداءا من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم الدعوى بمرور 15 سنة من ارتكاب الخطأ.

1 يفهم من نص هذه المادة 18 من القانون02/07 أن مدير الحفظ العقاري يقوم في نفس الوقت، برفع دعوى الإلغاء، كما يقوم بإيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية، وكان من الأحسن لو حدد وقت رفع الشكوى أولا، والإنتظار حتى صدور الحكم الجزائي لرفع دعوى الإلغاء ليكون القاضي الإداري أمام ملف كامل يسمح له بإلغاء مقرر الترقيم العقاري.

الفصل الثانـي

نظام التحقيق العقاري كخطوة أساسية في المسح العقاري

الفصل الثاني
نظام التحقيق العقاري كخطوة أساسية في المسح العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح التحقيق العقاري للدلالة على العملية القانونية التي يقوم عليها المسح العقاري، بخلاف التشريعات الأخرى التي استعملت مصطلحات مختلفة كما أنه من المفاهيم التي عرفتها الجزائر حتى قبل الإستعمار الفرنسي نظرا لدوره الهام في ظبط الملكية العقارية بالنظر إلى الموقع الذي يشغله في عملية المسح ككل، ذلك أنه أصبح يرتب آثارا قانونية في غاية الأهمية بعد أن كان له طابع وصفي فقط.

على هذا الأساس فإن الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري تلعب دورا مهما في نجاح هذه العملية، فكلما توفرت فيها الكفاءات والمؤهلات العلمية فإن ذلك ينعكس بالتأكيد على نجاعة أعمالها، التي يتخذها المحافظ العقاري كقاعدة في عملية الترقيم العقاري لإعداد الدفتر العقاري الذي يُعد ثمرة الشهر العيني، وهو ما جعل الجزائر تكلف هيئة إدارية بهذه العملية، بخلاف من أسند الأمر إل جهاز قضائي بحت أو جهاز مختلط بينهما، وهو ما يستدعي توضيح النظام القانوني الأصلح لهذه الهيئة وكذا المؤهلات الواجب توافرها ضمانا لنجاعة أعمالها.

إن المحقق العقاري مُطالب بالإطلاع على مجموعة من الوثائق قبل الشروع في عمله بالإضافة إلى سندات عديدة يقدمها ذوي الحقوق أثناء سير عملية التحقيق العقاري، وهي في مجملها تستدعي الدراسة المتأنية حفاظا على حقوق الغير لاسيما العقود العرفية، كما أن المحقق العقاري يبذل جهودا مضاعفة في البحث و التحري عندما يتعلق الأمر بمعاينة الحقوق في غياب السندات وكذا تقدير واقعة الحيازة، لتُتوج عملية التحقيق العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات تُلخص كل مضمون هذه العملية من خلال تكوين قاعدة بيانات تستعمل في إعداد الوثائق المساحية التي يعتمد عليها مباشرة المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري،على أساس كل ذلك تضمن هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي التحقيق العقاري.

المبحث الثاني:سير عملية التحقيق العقاري.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي التحقيق العقاري:

إن ضبط تعريف واضح للتحقيق العقاري ليس بالأمر الهين، خاصة مع اختلاف تسميته من تشريع لآخر كما هو الحال بالنسبة للمسح العقاري، وهو يُعد من المواضيع التي عرفتها الجزائر منذ عهد الموحدين، فموقعه الهام في عملية المسح نتجت عنه آثارا قانونية هامة من خلال الطابع الحاسم لنتائجه في إقرار الحقوق بعد أن كان له طابع وصفي كانت له آثارا سلبية على عملية المسح ككل.

يرتبط نجاح عملية التحقيق العقاري بمدى الكفاءات والمؤهلات المتوفرة في أعضاء هذه الهيئة التي تُمكنها من دراسة مختلف الوثائق المقدمة من الأطراف قصد معاينة الحقوق، وهو ما أدى ببعض التشريعات إلى تكليف الجهاز القضائي بهذه العملية ضمانا للحقوق، بينما أسندت الجزائر وتشريعات أخرى هذه العملية إلى هيئة إدارية بحتة، في حين فضّل البعض الآخر الخلط بين النظامين، مما يتطلب توضيح النظام الأنسب لنجاح عملية التحقيق العقاري.

لذلك تم تخصيص المطلب الأول من هذا المبحث للعموميات في التحقيق العقاري، في حين تضمن المطلب الثاني سير عملية التحقيق العقاري.

المطلب الأول: عموميات في التحقيق العقاري:

يستدعي ضبط الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري ضرورة الإحاطة بمفهومه بدقة بالإضافة إلى ضرورة إظهار موقعه في عملية المسح العقاري كخطوة مهمة يقوم عليها المسح وذلك بسبب آثاره القانونية الهامة التي أصبح بموجبها للتحقيق العقاري طابع حاسم في إقرار الحقوق، مما يعني أن المحافظ العقاري أصبح مُعفى من إجراء تحقيق عقاري ثان كما كان الأمر عليه سابقا في ظل الطابع الوصفي الذي كان يميز التحقيق العقاري، وذلك ما سيتم توضيحه من خلال ثلاثة فروع.

الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري كمرحلة حاسمة في المسح:

وحتى يمكن الوصول إلى هذا الهدف لابد من معرفة المضمون اللغوي والإصطلاحي لهذه العملية والوقوف على أهم المراحل التاريخية التي مر بها.

أولا: تعريف التحقيق العقاري :

لتوضيح ذلك ينبغي تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحا:

1- لغة: يقال حقّق الشيء أي أثبته وأوجبه أو بحث عن الحق، ويقال تحقّق الشيء أي ثبت ولزم [1]ويقال تحقّق الرجل الأمر أي تيّقنه[2].

2- اصطلاحا: إن ضبط مصطلح التحقيق العقاري ليس بالأمر الهين، ذلك أن الباحث في هذا المجال تواجهه صعوبات كثيرة، فالنصوص القانونية وعلى قلّتها في هذا المجال لم تعطي تعريفا لهذه العملية رغم دورها الفعال في المسح العقاري، وحتى التشريعات المقارنة اختلفت في المصطلحات التي استعملتها رغم أنها اتبعت الشهر العيني كأحد أهم طرق الشهر العقاري،لذلك وقصد إبراز هذه الظروف نستعرض نماذج لبعض التشريعات المقارنة للوصول في الأخير إلى مناقشة النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية في الجزائر قصد صياغة تعريف واضح.

2-1- التشريع السوري: يستعمل المشرع مصطلحين:

أ) التحديد العيني: وهو ما يسمى عندنا بالتحديد أي وضع الحدود ويقوم بهذه العملية مهندس مسّاح.

ب) التحديد القانوني: وهو ما يعرف عندنا "بالتحقيق العقاري"، يتولى القيام به المهندس المسّاح الذي يقوم بمسح قانوني إضافة للمسح الفني[3]وينظم المسّاح لكل عقار محضرا

---

1 محمد الهادي اللحام، محمد زهير علوان، قاموسي عربي – عربي،ط1، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، بيروت، 2005، ص 181.

2 المنجد في اللغة والاعلام، ط 40، دار المشرق، بيروت، 2005، ص 144.

3 أمل شربا، مرجع سابق، ص 48.

خاصا به يبين فيه الحالة المادية والحالة القانونية للعقار بإبراز الحقوق العينية المترتبة له أو عليه الواجب قيدها في السجل العقاري[1]، فالمشرع السوري استعمل مصطلح التحديد القانوني واختزله في مهمة واحدة مع عملية التحديد الفني وجعله من اختصاص المهندس.

2-2-التشريع اللبناني: يشترك المشرع اللبناني مع المشرع السوري في تكليف المهندس المسّاح بهذه العملية، إذ لم يتم تخصيص تسمية واضحة لهذه المرحلة بل تم إدراجها مع عملية وضع الحدود تحت تسمية "التحديد المؤقت"[2].

2-3-التشريع التونسي: نجد أن المشرع التونسي فصل بين التحديد والتحقيق العقاري إذ سمى العملية الأولى بالأعمال الفنية التي يتولاها ديوان قيس الأراضي، أما التحقيق العقاري فقد ورد تحت تسمية "أعمال البحث"،حيث يتولى القيام بها الحاكم المكلف المعين بقرار من رئيس المحكمة العقارية [3].

2-4- التشريع الجزائري: إن النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح العقاري في الجزائر بما فيها الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له، تخلو تماما من ذكر التحقيق العقاري كمرحلة حاسمة في المسح بل أنها لم تذكر حتى إجراءاته، وتركت الأمر للتعليمات، حيث أن أول تعليمة في هذا المجال هي التعليمة رقم 5474، التي تطرقت لأول مرة إلى "التحقيق العقاري " كخطوة مهمة في المسح، لكنها لم تعطها تعريفا بل ذكرت مباشرة أهدافها ثم إجراءاتها وطريقة سيرها[4]، وبقي العمل بهذه التعليمة إلى غاية

---

1 محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص 44.

2 أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص 42، 44.

3 علي كحلون، مرجع سابق، ص 553.

4Instruction Generale n°5474 fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre, novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances , p 48.

« l'enquête a pour objet de recueillir

-Tous les éléments nécessaires a la constatation du droit de propriété et des autres droits réels ou charges pesant sur la propriété , Les renseignements relatifs à l'indentification des ayants –droit , Les informations de caractère juridique attachés à l'ilot de propriété.

Voir : Instruction N° 5322 , 15-09-1976, direction des affaires domaniales et foncières,alger

صدور التعليمة رقم 16 المؤرخة في 16 ماي 1998 والتي تضمنت العديد من الأحكام قصد معالجة النقائص التي خلفها تطبيق سياسة المسح في الميدان، لكن المتأمل لهذه التعليمة يجد أنها لم تعرف أيضا التحقيق العقاري، وعليه وانطلاقا من كل هذه النصوص وكذا تجربة التشريعات المقارنة في هذا المجال يمكننا الخروج بالتعريف التالي:

" التحقيق العقاري هو عبارة عن إجراء إلزامي[1]في عملية المسح يتم بالموازاة مع عملية التحديد، تقوم به هيئة مختصة[2]، يتخذ شكل البحث المنظم لتحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق بالإضافة إلى جمع كل العناصر الضرورية لإثبات حق الملكية والحقوق العينية المثقلة للعقار مهما كانت طبيعته القانونية[3]وهو ذو طابع حاسم فيما يخص الإعتراف بالحقوق[4].

---

1 باعتبار أن التحقيق العقاري هو خطوة مهمة في عملية المسح العقاري، الذي يتمتع بالصفة الإلزامية كما سبق توضيحه في المبحث الأول من هذا الفصل، فإن التحقيق العقاري هو الآخر يتسم بهذه الصفة خلافا للتحقيق العقاري المحدث بموجب القانون 02/07 الذي تطرقنا إليه سابقا في المبحث الثاني من الفصل الأول لهذا الباب.

وقد أكدت على هذه الصفة أيضا التعليمة رقم 5474 التي نصت على أن التحقيق العقاري يطبق على كل العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي إذ جاء فيها:

Elle (enquette foncière) s'applique indistinctement a tous les immeubles délimités au titre de l'établissement du cadastre.

Voir :instruction n : 5474 , op.cit , p 52

وهو ما أكدته أيضا التعليمة رقم 16 إذ جاء فيها: يطبق دون تميز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي.

2 حيث تتم من قبل عونين محققين، أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، مع حضور ممثل عن البلدية عندما يتعلق الأمر بالأملاك العقارية البلدية، وهم يعملون جميعا تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

وقد سبق التوضيح أن العديد من التشريعات، كالمشرع السوري واللبناني، قد جعلا التحقيق العقاري من مهمة المسّاح الذي يقوم أيضا بعملية التحديد.

3 لقد أكدت كل من التعليمتين رقم 5474 ورقم 16 على هذه النقطة إذ تضمنا مايلي:

Elle s'applique indistinctement a tous les immeublesdélimités au titre de l'établissement de cadastre quelle que soit leur nature juridique et le statut particulier de leur propriétaire »

4 حيث يعفى المحافظ العقاري من إجراء دراسة ثانية للوثائق المقدمة أثناء إعداد الدفتر العقاري، فقد كان سابقا له طابع وصفي فقط وهو ما سنفصله في الفرع الموالي.

ثانيا: التطور التاريخي لعملية التحقيق العقاري:

يُعد التحقيق العقاري من المواضيع التي عرفتها الجزائر منذ فترة طويلة تعود إلى ما قبل الاستعمار الفرنسي:

1- التحقيق العقاري قبل الاستقلال:وهو يعود للفترة السابقة للإحتلال الفرنسي:

1-أ) التحقيق العقاريقبل الاستعمار الفرنسي: عرفت الجزائر في عصر الموحدين[1] نقلة نوعية في المجال العقاري، حيث بادر "عبد المؤمن ابن على الكومي" أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقيا إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم[2]، وقد تم إعداد سجل مساحة كنتيجة لأعمال التحقيق والمسح في أواخر عبد المؤمن حيث اعتبر هذا السجل عاملا مهما في توحيد المغرب[3]، ومما لا شك فيه أن إعداد هذا السجل لم يكن إلا من خلال عملية تحقيق دقيقة تضمن حقوق الناس على ملكياتهم أراضيهم استنادا إلى أحكام الشريعة الإسلامية التي تؤكد على هذا الحق.

وأثناء العهد العثماني استفادت الجزائر من النظام الجديد الذي عرفته الدولة العثمانية وهو ما يعرف بنظام الطابو أو التسجيل العام للأراضي حيث شهدت المملكة عملية كبرى في أوائل حكمها انطلاقا من سنة 1586، وهو ما يسمى بالتحديد والتحرير (المسح العقاري) والتي نشأ عنها نظام التسجيل الذي نتج عنه إعداد سجلات عقارية [4].

---

1 تأسست دولة الموحدين سنة (571هـ – 1146 م) على يد المهدي بن تومرت وذلك على أنقاض دولة المراطبين في المغرب الإسلامي، ثم تولى الخلافة " عبد المؤمن ابن علي "الذي وحّد بلاد المغرب واتخذ من مراكش عاصمة لدولته ثم انتقل إلى الأندلس لمحاربة النصارى، وقد أعطى أهمية بالغة لمسح الأراضي، لكن دولة الموحدين أصابها الإنهيار في بداية القرن السابع الهجري.

راجع في ذلك :عمار بوحوش، التاريخ السياسي للجزائر من البداية إلى 1962، ط 1، دار الغرب الإسلامي، لبنان،1997،ص 40،41.

2 ناصر سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 17.

3 عز الدين موسى، النشاط الإقتصادي في المغرب الإسلامي خلال القرن 6هـ، مرجع سابق، ص 174.

4 علي كحلون، مرجع سابق، ص 351.

واستنادا إلى ذلك كانت الجزائر تدفع ضريبة العشور التي فرضت على المحاصيل الزراعية مع الأخذ بعين الاعتبار مساحة الأرض المزروعة وطبيعة الأرض[1].

إن التحقيق العقاري وإن لم يبرز كمفهوم لوحده في هذه المرحلة إلا أنه كان يلعب دورا مهما حتى وإن لم يكن ظاهرا، إذ أن تحديد الضريبة ليس بالأمر الهين لأنه يتطلب تحقيقا معمقا لمعرفة هوية المكلف بالضريبة ومساحة وطبيعة الأرض لتحديد مبلغ الضريبة.

1-ب) التحقيق العقاري أثناء الاستعمار الفرنسي: شكّلت السياسة العقارية محور السياسة الإستعمارية الفرنسية نظرا لارتباط الأرض بمختلف جوانب الحياة السياسية والإقتصادية والإجتماعية والثقافية [2]،وقد ظهر مصطلح التحقيق العقاري لأول مرة من خلال الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01[3]، إذ قررت الإدارة الإستعمارية استصدار قرار يلزم الملاك بتقديم عقودهم خلال مهلة محددة وفي حالة عدم التزامهم بذلك يُنفذ عليهم سقوط الملكية وتنتزع منهم[4].

---

1 محمود جاما، مرجع سابق، ص 102.

2 صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر بداية الإحتلال 1830-1840، دورية كان التاريخية، دورية عربية محكمة في الدراسات التاريخية تصدر في شكل إلكتروني، برعاية سلسلة المؤرخ الصغير، العدد 22، ديسمبر 2013، ص 123، الموقع الإلكتروني.

3 لقد تم تشكيل لجنة سنة 1842 أوكلت لها مهمة دراسة المسائل الجزائرية، وتقديم الحلول المناسبة لها ولم يكن هدف هذه اللجنة هو وضع حد لحالة الفوضى التي خلفتها المعاملات العقارية السابقة، و لكن كانت تريد أن تعطي للملكية العقارية جميعها في الجزائر نظاما صلبا يضمن قاعدة ثابتة لكل المعاملات العقارية في المستقبل، مما يساهم في تطوير الاستيطان، وبناءا على اقتراحات هذه اللجنة تم إصدار الأمر المؤرخ في 1844/10/01 الذي يعد أول نص قانوني يحاول بشكل عام تنظيم مسألة الملكية العقارية في الجزائر، وهو يتألف من 115 مادة موزعة على خمسة فصول أساسية.

راجع في ذلك صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر(1830-1840) مرجع سابق، ص 77.

4 ISNARS.H, la réorganisation de la propriété rurale dans la Mitidja (1846-1867), imprime A. joyeux ,Alger , 1949, p 29.

فقد لجأت السلطات الاستعمارية إلى مبررات الحجز والمصادرة باسم المنفعة العامة وذلك بهدف تكريس الفكر الاستيطاني[1]، ويبدو أن هذا الإجراء استهدف الجزائريين دون الأوروبيين لان عدد الملاك الأوروبيين في الجزائر قبل 1830 كان شبه منعدم بل مستحيلا، كما اعتبرت الأراضي المخصصة للرعي والأراضي المستريحة أراضي غير مستغلة[2].

ونظرا للنقائص الناتجة عن تطبيق أمرية 1844 صدرت أمرية 21 جويلية 1846 التي أسندت مهمة التحقيق لمجلس المنازعات، وقد حدد أجل عمليات إجراءات التحقيق خلال 3 أشهر من صدور القرار الوزاري الذي يبين المنطقة المعنية بعملية التحقيق، ولقد أثبت تطبيق الأمرين السابقين أن الهدف الأساسي من وضعها هو كشف أراضي الدومين التي ظلت غير معروفة في ذلك الوقت ووضعها في أيدي الإدارة لخدمة سياسة الاستيطان من خلال توفير الأراضي للمعمرين[3]، وقد برز مصطلح التحقيق العقاري بشدة في أعقاب قانون قارني المؤرخ في 1873/07/26، إذا أعلن الحاكم الفرنسي الفرنسة التلقائية للملكية العقارية المثبتة سابقا، أما التي لم يتم التثبت منها بعد فإنها تخضع للتحقيق العقاري من خلال تعيين مستشار محقق مزود بالقوائم والسجلات [4]، وفي هذا الإطار تم القيام بتحقيق معمق لضبط الشهادات المحصل عليها وتحديد المالك للعقار على أن تحفظ نتائج التحقيق في محضر يحرر باللغة الفرنسية[5] وتمنح للأشخاص المعنيين مهلة ثلاثة أشهر للاطلاع على هذا المحضر وتقديم الشكاوى ليقوم المحافظ المحقق بزيارة ثانية إلى المنطقة المعنية حيث يطّلع على العرائض والاحتجاجات المقدمة

1 CREPON. M , code annote de l’expropriation pour cause d’utilité publique,librairie A ,maresco ainé ,paris, 1885, p 433.

2AGERON Charles Robert , histoire de l’algérie contemporaine,1830 -1966 , p.u.f, paris , 1966 ,p 23.

3 صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر، 1830 –1930، مرجع سابق، ص 85، 86، 88.

4 LAYNAUD.M ,notice sur la propriété fonciére en algérie , imprimerie mustapha , alger , 1900 , p 23.

5POUYANNE Maurice , op. cit , p 25.

ويحاول إجراء المصالحة، ثم يصدر قراراته النهائية وبناءا على خلاصة النتائج التي يقدمها المحافظ المحقق[1] تقوم مصلحة الدومين بإصدار عقود ملكية باسم الأهالي للأراضي التي لم تكن محل نزاع وتُدّعم هذه العقود بمخطط توضيحي لطبيعة ووضعية وحدود كل عقار مع ذكر اسم ولقب المالك[2].

أولت الإدارة الإستعمارية أهمية بالغة لتطبيق هذا القانون وخصصت له ميزانية ضخمة من أجل الوصول إلى تأسيس الملكية الفردية بأراضي العرش وكذا القضاء على ثورات الفلاحين وإخمادها[3]، كما أنه يهدف إلى القضاء على أشكال التعاون والتضامن وإزالة قواعد الملكية المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية أو تقاليد القبائل[4]،ثم سرعان ما عاد من جديد مصطلح التحقيق العقاري في أعقاب القانون الصادر بتاريخ 16 /02/ 1897 الذي ألغى التحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها قانون قارني وتبنى تحقيقا آخر يقوم به مستشار محقق على نفقة المالك وينتهي هذا الإجراء بتسليم المعني عقد الملكية[5]. الملكية[5].

---

1 يتم تعيين المحافظين المحققين من طرف الولاة، وغالبا ما ينظر هؤلاء المحافظين إلى هذا المنصب على أنه فرصة نحو تحسين أوضاعهم المادية، خاصة في ظل طريقة المكافآت على الأعمال، التي تقوم فقط على التعويضات التي تتناسب مع مساحة الأراضي التي يتم التعرف عليها،وهو ما جعلهم ينجزون أعمالهم بشكل متسرع وغير متقن مما أدى إلى وقوع الكثير من الأخطاء والتجاوزات.

راجع في ذلك صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر(1830-1840) مرجع سابق، ص 163.

2 LAYNAUD. M ,op. cit, p 78.

3بن داهة عدة،الإستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر، 1830-1962، الجزء الأول، الجزء الثاني، طبعة خاصة لوزارة المجاهدين بمناسبة الذكرى 45 للاستقلال، 2008، ص 368.

4 عدة بن داهة،الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي (1830-1873) الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي 1830-1962، منشورات وزارة المجاهدين،الجزائر،2007، ص 33.

5 LARCHER Emile, op. cit , p130.

وتتضمن العقود المُسلمة على إثر هذا التحقيق مواصفات دقيقة للعقار من حيث طبيعته، مساحته، وتسميته، حصص المستفيدين، وكذلك الأعباء التي تثقل العقارات، بالإضافة إلى كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني.

2-التحقيق العقاري بعد الإستقلال: لقد سعت الجزائر بعد الاستقلال إلى إيجاد السبل الكفيلة بتسوية سندات الملكية بالإضافة إلى تبني مبادئ المسح العام كأساس مادي للسجل العقاري، و يمكن إبراز أهم المحطّات التي ظهر فيها التحقيق العقاري كالآتي:

2-أ) التحقيق العقاري في ظل الأمر رقم 73/71 والمرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة: لقد أحدث الأمر رقم 73/71[1] المتضمن الثورة الزراعية تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية، وحمل آليات قانونية لكيفية إثبات حق الملكية في الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة مهما كان نظام القانوني وقوامها الزراعي والتقني حيث كان هدف الثورة الزراعية هو تحديث الفلاحة من حيث تنظيم استغلال الأرض عن طريق عملية تأميم الأراضي[2].

وقد تبنى المشرع الجزائري نظام التحقيق العقاري ضمن قواعد الثورة الزراعية بهدف إيجاد مبادئ جديدة لملكية واستغلال الأرض الفلاحية، حيث أصبح بالإمكان إثبات الملكية الفلاحية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة حتى عند انعدام السند أصلا، وذلك بمباشرة إجراءات التحقيق الميدانية من قبل لجان مختصة تنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك، وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 73/71 صدر المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الذي يبين بشكل مفصّل كيفية إثبات حق الملكية الخاصة في حالة عدم وجود وثيقة في الفصل الثاني من هذا المرسوم[3].

راجع في ذلك : حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 41.

1 أمر رقم 73/71، مرجع سابق.

2 فشيت محمد، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة 2012 /2013، ص 58.

3 وينتج عن هذا التحقيق تسليم شهادات ملكية، تتضمن نوع و موقع ومساحة وحدود القطعة الأرضية كما كانت مستخلصة أثناء التحقيق، وفي حالة الشيوع تذكر في هذه الشهادات أسماء الورثة والشركاء في الملك والحصة التي يكون لكل واحد منهم الحق فيها.

كما تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد.

راجع في ذلك : المادة 25 من الأمر رقم 73/71، مرجع سابق.

لكن ما يلاحظ في هذا الصدد أن عمليات التحقيق العقاري التي تم تبنيها ضمن الأمر رقم 73/71 كان الهدف منها تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية، أي ملكا للدولة وتشغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها[1].

2-ب) التحقيق العقاري بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام:

يعد الأمر رقم 75/74 بمثابة القفزة النوعية التي خطاها المشرع الجزائري في مجال الملكية العقارية باعتبار انه تبنى المسح كأساس مادي للسجل العقاري.

وحتى يحقق المسح النتائج المرجوة منه فانه يرتكز على دعامة أساسية وهي التحقيق العقاري الذي يعد من أهم إجراءات المسح، إذ ينصّب على كل العقارات التي يشملها المسح مهما كانت طبيعتها القانونية، ولعل الميزة الهامة لهذا التحقيق هو الطابع الحاسم الذي يوصف به فيما بعد الإعتراف بالحقوق ذلك أن المحافظ العقاري وبمجرد استيلامه لوثائق المسح يشرع مباشرة في عملية الترقيم العقاري.

ورغم تبني المشرع لبدائل أخرى[2] تتضمن كلها التحقيق العقاري، قصد تدارك بطء عمليات المسح، إلا أن ما يميز التحقيق العقاري في كل هذه البدائل هو أن نتائجه لا

المواد 28، 32 من المرسوم 32/73، مرجع سابق.

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 19.

2 نظرا لبطء عمليات المسح العقاري ورغبة من المشرع في الإسراع في تطهير الملكية العقارية تم تبني أنظمة أخرى موازية للمسح تتضمن كلها التحقيق العقاري منها:

- **المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الخاص بعقود الشهرة :**

لم تسمح مباشرة عمليات المسح العام للأراضي من تحقيق التقدم المطلوب، فبحثت الدولة عن بدائل موازية تعمل على تسليم عقود الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التي لم تمسح بعد، لتجد في هذا المرسوم آلية جديدة تعد بصفة بسيطة وإجراءات سريعة، من خلال إجراءات تحقيق وتحري غير ميدانية أثناء معاينة الحقوق العقارية للحائز، واكتفاء الموثق بالتحري الذي تجريه مصالح أملاك الدولة والبلديات الواقع بدائرتها العقار، وقد نتج عن ذلك الإستيلاء على جزء معتبر من الأملاك العقارية الوطنية والوقفية، مما دفع بالمشرع لإيجاد بدائل أخرى لعقد الشهرة. راجع في ذلك محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص291.

ترقى إلى تلك المترتبة عن التحقيق العقاري في مسح الأراضي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية بالمقارنة مع عقد الشهرة، وشهادة الحيازة، وسند الملكية المسلم في إطار القانون 02/07.

الفرع الثاني : موقعها في عملية المسح :

إن عملية المسح هي عملية جد معقدة، وحتى يمكن رصد موقع عملية التحقيق العقاري ضمن خريطة المسح لابد من الوقوف على ما يسبقها من خطوات تُمهد لها[1] حيث تشمل الخطوة الأولى الأعمال التحضيرية لتليها الأعمال الميدانية التي تضم عملية التحديد والتحقيق العقاري.

أولا: الأعمال التحضيرية

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لعمليات مسح الأراضي وفي هذا الشأن هناك أشغال ضرورية ينبغي القيام بها وهي تخص :

- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات.
- استعمال تقنية التصوير الجوي.

-**المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة** :تدخل المشرع مرة أخرى قصد تسريع عملية تطهير الملكية العقارية من خلال سن الشروط اللازم توفرها لتسليم شهادة الحيازة من خلال التحقيق الذي يقوم به رئيس البلدية حول العقار دون التنقل الى الميدان وهو ما خلق أيضا منازعات عديدة.

القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري:يتميز التحقيق العقاري في ظل هذا القانون بمواصفات خاصة تطبق على عقارات الخواص بدون سند كما وضحنا سابقا.

1 لا يمكن إهمال الإجراءات الإدارية كخطوة ضرورية قبل المشروع في الأعمال التحضيرية وهي تضم خطوتين أساسيتين :

-إفتتاح عملية المسح بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا، يعين فيه البلدية المعنية بالمسح، كما يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح المحددة لمدة شهر على الأكثر، ابتداء من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية طبقا للمادة 112 / 2 من المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

- إنشاء لجنة المسح على مستوى كل بلدية، بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، يبين من خلاله أعضائها ومهامها التي تنصب أساسا على : جمع الوثائق، التأكد من حدود العقار وكذا البت في النزاعات، وقد تم تحديد تشكيلتها بموجب 7 من المرسوم 62/76 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/4/7، ج ر العدد 26، المؤرخة في 8 أفريل 1992.

- تجزئة البلدية إلى أقسام مساحية.
- تحديد مناطق الصعوبة.

1- جمع الوثائق: ويقصد بهذا الإجراء جمع كل الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية والتي من شأنها تسهيل العمليات المسحية سواء أثناء مرحلة التحقيقات أو أثناء معالجة الإحتجاجات المُقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية وتوفير المعلومات الكافية بشأن العقارات وحدودها وهوية مالكيها أو حائزيها أو المنتفعين بها، وبصفة عامة جمع كل الوثائق والمخططات الممكنة الموجودة على مستوى جميع المصالح المعنية[1] حيث تسهر المديريات الجهوية والولائية على إنجاح هذه العملية[2].

ويتعلق الأمر هنا بثلاثة أنواع من الوثائق:

1-أ) **الوثائق القديمة المتوفرة بالبلدية** : وهي تشمل على مايلي :

- خريطة على السلم 25.000/1 أو 50.000/1.
- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني 1873 على السلم 4000/1.
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الإجمالية أو الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها.
- المخططات الخاصة.
- مخططات الغابات.
- الصور الجوية ب20.000/1.
- الصورة الجوية المجرة على السلم 5000/1[3].

---

1 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 63.

2 قرار مؤرخ في 2002/05/12 يحدد المقر و الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 42 المؤرخة في 18 جوان 2002.

3 Instruction n :5474 , op. cit , p 25.

– مخططات وضع الحدود الأراضي المقسمة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.

– مخططات المستثمرات القديمة المُسيرة ذاتيا.

– مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.

– الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أُجريت على مستوى إقليم البلدية

– قائمة المُلاّك الذين لهم حقوق مشهرة،وكذا السجّل الجبائي المتواجد على مستوى مصلحة الضرائب.

1–ب) الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية موضوع المسح: ويتعلق الأمر بالوثائق المُعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد[1]، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وتعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

1–ج) الوثائق الموجودة على مستوى مصالح أملاك الدولة[2]والوكالات الجهوية لمسح الأراضي: وتعتبر ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام وهي تلك المتعلقة بالأملاكالتابعة للدولة والبلديات كما وُجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأملاك التي كانت موضوع نزع للملكية على مستوى البلدية، بالإضافة إلى المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، والتحويل.

---

1 قانون رقم 09/84 مؤرخ في 1984/02/04 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر العدد 06 المؤرخة في 07 فيفري 1984.

2 هي هيئات مهمة في عملية المسح بفضل ماتوفره من وثائق تخص الأملاك الوطنية للدولة :

راجع في ذلك : قرار مؤرخ في 12مارس 2013 يتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة و تحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في25 سبتمبر2013.

وتلعب هذه الوثائق دورا مهما في تحديد الملاك ومن ثم سهولة استدعائهم بالإضافة إلى التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم رغم حضورهم يوم التحقيق، وبين تلك التي لم يتم التمكن من تحديد أصحابها[1].

2- التصوير الجوي: تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح مركز المنظور، وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وأفقى، بحيث يكون محور التقاط الصورة عمودي، وفي غير هذه الحالات تكون الصورة الجوية بمثابة وثيقة غير مترية أو غير ميدانية وذلك لوجود مرتفعات أو عدم عمودية المحور الذي تلتقط منه الصورة الجوية، وبعد ذلك يمكن إعداد وثيقتين مهمتين هما:

2-أ) الصورة الجوية المعالجة: وهي وثيقة يتم إعدادها بسلم لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تُظهر مرأى الصورة الجوية، فهي عبارة عن صورة جوية غير واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنية خاصة.

2-ب) الإسترجاع الفوتوغرافي: هو بمثابة وثيقة بيانية و مترية لها شكل ومواصفات المخطط الطبوغرافي، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية[2].

وبفضل هاتين الوثيقتين يتم إعداد المخطط البياني للحدود.

وقد شملت هذه الأعمال بداية المناطق الريفية ثم امتدت إلى المناطق الحضرية إذ تم تخصيص قرارات وزارية عديدة للمناطق الريفية وذلك لسهولة مسحها مقارنة مع المناطق الحضرية [3].

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2 Instruction complimentaire à l'instruction n : 16 , op. cit , p 11

3 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 أفريل 1978.

3- تجزئة الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية: القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويُفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي[1].

وحتى يمكن القيام بعملية التجزئة يجب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح والمُعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ثم توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارتوغرافي للبلدية باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز بالدقة أكثر من الخرائط، ويجب أن يراعى أثناء عملية التقييم جملة من النقاط تتمثل في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذو حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم مكان معلوم، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة المكان المعلوم وتُتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه وبعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي يقوم العون المكلف بالعمل باستعمال مقياس خاص يجسد على ورق شفاف ليُطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي.

ويتمثل هذا المقياس في ورق شفاف بحيث تختلف أبعاد هذه الورقة باختلاف خلفية المخطط الذي يتم عليه التقسيم، ذلك أن التقني المختص يأخذ بعين الإعتبار خلفية المخطط الذي سيتم عليه تقسيم الإقليم البلدي، والذي قد يكون بطاقة ذات سلم 25.000/1 او 50.000/1 او 20.000/1 حسب مساحة البلدية.

كما يؤخذ بعين الإعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية.

=قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/06/23 يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية،الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 سبتمبر 1989.

1 المادة 15 من المرسوم 62/76، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

وبعد الإنتهاء من تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية يُشرع في ترقيم هذه الأقسام باتباع ترتيب تصاعدي غير متقطع، إذ يحمل القسم المساحي الكائن في الشمال الغربي رقم 1، ليتم الترقيم الذي يشترط فيه التسلسل والتتابع، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الريفية والحضرية في عملية الترقيم[1]، بعد ذلك تُنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود.

4- حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات مع ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة: ويقصد بها تلك الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الإنتقال تدريجيا إلى مناطق الصعوبة بهدف ربح الوقت وتسهيل العملية وتجدر الملاحظة إلى أن هذا الإجراء هو نتيجة لدراسة تقنية معمقة يتولاها مختصون في هذا المجال بحيث تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمسح بدراسة تقنية تحدد من خلالها وبواسطتها مخطط منظم المناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات تعرقل تقدم عمليات المسح ويطلق عليها مؤقتا (غير قابلة للمسح) وتستثنى مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصالح المعنية ليتم مسحها في الوقت المناسب وبالطريقة المناسبة[2].

ثانيا: الأعمال الميدانية:

تشمل الأعمال الميدانيةعمليتين أساسيتينهما:

التحديد: الذي يعد عملية فنية بحتة.

التحقيق العقاري: الذي يعد عملية قانونية.

1- التحديد: ويقصد بهذه العملية التعريف بمكونات العقاري المادية أي إبراز حدوده في الميدان من خلال وضع العلامات الظاهرة، ويتم ذلك بفضل عمليتين مهمتين تتمثل أولاهما في عملية تثبيت الحدود أي تجسيد حدود العقار في الميدان أما الثانية فهي "

1 قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 102.

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 68، 69.

التوتيد" الذي يعد عمل مادي بحت عن طريق وضع العلامات الظاهرة، ويتعين أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي [1]، وتنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين من إدارة مالكون جيران[2]، وهو مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك، وفي هذا الصدد ومن خلال تعينه كمحقق فإن عون مصلحة أملاك الدولة موكل لتمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات المملوكة للدولة ولهذا يجب أن تعمل مستعينا عند الضرورة بالوثائق المجمعة على أن لا تمتد ادعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة[3].

وتجدر الإشارة إلى أن هذه العملية تتم عبر مراحل إذ تشمل في الأول تحديد الإقليم البلدي ثم الأماكن المعلومة وتنتهي بأجزاء الملكية.

1-أ) تحديد الإقليم البلدي: تهدف هذه العملية والى معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تدعى "محضر تحديد الحدود " يلحق به مخطط بياني للحدود ويحرر هذا المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية التي تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

وبعد إمضاء هذه الوثيقة من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود تقدم إلى السيد الوالي قصد موافقة عليها وكذا وزير الداخلية إذا ما كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

---

1 المادة 4 من المرسوم 62/76 المعدلة بموجب المرسوم 400/84، مرجع سابق.

2 المادة 9 من الأمر رقم74/75، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 المذكرة رقم 3587، المؤرخة في 1999/07/17، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر، ص 3، 4.

وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أنه تطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تُدرس ويُبث فيها نهائيا من طرف وزير الداخلية وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية أساسا في 3 مراحل:

- أشغال الاستطلاع.
- إعداد المخططات البيانية.
- تحرير المحضر[1].

1-ب) تحديد الأماكن المعلومة: المكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية[2].

وتتم عملية التحديد لهذه الأماكن بالاستناد إلى الوثائق المتوفرة، غالبا ما تكون حدودها غير معروفة ويتم إبرازها استنادا إلى تصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابقها مع حدود الملكية، وينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25.000/1 أو على سلم 50.000/1 وكذا المخططات القديمة المشيخية، كما يتعين أن يكون المكان المعلوم واقعا داخل القسم المساحي غير أنه وفي حالة استحالة تطبيق هذه القاعدة بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى يقسم هذا الأخير مع احتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية التي يضاف إلها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية مثل المعدن الشمالي و المعدن الجنوبي، وينصح بحذف بعض الأماكن المسماة في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة بشكل يعيق فهم المخطط[3].

---

1 L'instruction n°5474, op. cit , p 36 ,37.

2 المادة 2/15 من المرسوم 62/76، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

1-ج) تحديد مجموعات الملكية: جزء الملكية يتكون من مجموعة الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) المملوكة لمالك واحد أو تعود إلى شيوع واحد تقع في مكان واحد وتُكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية[1].

يشترط لاعتبار قطع الأراضي المتجاورة جزءا من الملكية ضرورة خضوعها لنفس الحقوق والأعباء، فإذا كانت قطعة أرض خاضعة لحق إيجار فإنها تشكل جزءا من الملكية مستقل عن القطع الأخرى الخاضعة لحق الملكية.

ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها المادي،أي إبراز حدودها في الميدان بالاستناد إلى حق الانتفاع وكذا سندات الملكية وتتم عملية التحديد علانية ووجاهيا حيث يستدعى جميع الأشخاص المعنيين وذلك حتى تكون الحدود المذكورة في الوثائق والمعاينة ميدانيا متطابقة [2].

1-د) تحديد قطع الأراضي : قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة وتمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض[3]، ولا يجب أن تقل مساحتها عن 10 آرات ومن ثم فالمساحات الخضراء وملحقات العمارات تكون داخل نفس القطعة، كما لا يشكل صف من الأشجار المثمرة لحقل قطع مستقلة عندما يكون كفلاحة ثانوية.

ويشمل التحديد أيضا الأملاك الوطنية، وبعد الانتهاء من عملية التحديد لمختلف الأملاك وكذا التكفل بكل النزاعات تُنقل الحدود بمختلف أنواعها على مخطط الحدود[4].

وتتم كل الأعمال السابق ذكرها بالموازاة مع عملية التحقيق العقاري قصد جمع كل المعلومات المُتحصل عليها من العمليتين في الوثائق المساحية.

---

1 المادة 3/15 من المرسوم 62/76، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2 Circulaire N° 3977 du 23 juin 1976 , relative a l'établissement du cadastregénéral, direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances.

3 المادة 4/15 من المرسوم 76/ 62، المرجع نفسه.

4 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

الفرع الثالث: الآثار القانونية للتحقيق العقاري:

إن الآثار القانونية التي يرتبها التحقيق العقاري لم تكن نفسها منذ إقراره كمرحلة حاسمة في عملية المسح العقاري، ذلك أن المرحلة الممتدة من تاريخ إرساء قواعد المسح بموجب الأمر رقم 74/75 إلى غاية سنة 1993 كان فيها للتحقيق العقاري طابع وصفي فقط ثم سرعان ما أصبح للتحقيق العقاري طابع حاسم، أي أنه مر بمرحلتين:

أولا: التحقيق العقاري المزدوج: (la double enquête)

سُمي بالتحقيق المزدوج لأنه كان يُنجز مرتين،الأولى أثناء عملية المسح والثانية أثناء الترقيم العقاري:

1- التحقيق العقاري الأول: لقد أسندت مهمة التحقيق العقاري في البداية إلى الفرق الميدانية les équipe de terrain التابعة لمديرية الفرعية الشؤون العقارية وأملاك الدولة وتضم هذه الفرقة عونين أحدهما يتولى عملية التحديد و بالتوازي معها يتولى العون الثاني مهمة التحقيق العقاري،فعملية التحقيق كانت من مهام عون واحد فقط وقد كان للتحقيق العقاري في هذه الفترة طابع وصفي في الإعتراف بالحقوق[1].

على هذا الأساس فان نتائج هذا التحقيق المسجلة في الوثائق المساحية لم تكن تؤخذ بعين الاعتبار من قبل المحافظ العقاري،الذي ألزمه القانون بإجراء تحقيق آخر قصد التأكد من حقيقة هذه المعلومات وذلك قبل الشروع في الترقيم العقاري.

2- التحقيق العقاري الثاني: نظرا للطابع الوصفي الذي كان يميز التحقيق العقاري، فإن المشرع ألزم هيئة أخرى بإجراء تحقيق ثان لتمحيص ما جاء في وثائق المسح حيث تتم من طرف المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية[2].

---

1 لقد أكدت التعليمة رقم 5474 على هذه النقطة إذ جاء فيها :

« l'enqueteur ne doit pas perdre de nue que son rôle est purement descriptif.
Voir : instruction n : 5474 , op. cit , p 53.

2 يتم تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها بموجب قرار وزاري.

2-أ) **المحافظة العقارية:** هي تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساسا نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري، من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص، وبالتالي فان المحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مُسيرة من طرف المحافظ العقاري وتتبع مديرية الحفظ العقاري[1].

تخضع المحافظة العقارية لوصاية وزارة المالية[2].

2-ب) **المحافظ العقاري:** يعد المحافظ العقاري موظف ذو طبيعة خاصة لأن المشرع خوّله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري، ومنح له مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي تتمثل في فحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستواه بالمحافظة إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام والآداب العامة، فإذا كان قانون الوظيفة العامة يقتضي الخضوع الشديد لأوامر الرئيس فانه لا

=راجع في ذلك : قرار مؤرخ في 12مارس 2013 يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 25 سبتمبر 2013.

1 رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرةلنيلدرجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2000، ص 63.

إن المحافظة العقارية تعد مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها الى عام 1771 م بفرنسا على يد لويس الخامس عشر، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري، حيث كلفت أساسا باستقبال اعتراضات الدائنين.

راجع في ذلك: رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 205.

2 وهو ما تؤكد المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15، يحدد صلاحيات وزير المالية ج ر العدد 15، المؤرخة في 19مارس 1995 إذ تنص على مايلي:" ومن مهام وزير المالية السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار وإعداد سجل مسح الأراضي وحفظه كما يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري".

يمكن تطبيق ذلك على المحافظ العقاري لأن اختصاصاته مرجعها قانون الشهر العقاري وعلى أساسه يباشر وظيفته[1].

تُعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي إذ وضع المشرع شروطا قانونية لابد من توافرها في الشخص الذي يشغل هذا المنصب[2]، ولعل أهم شرط يثير الانتباه هو إلزام المحافظ العقاري بأداء اليمين القانونية بعد القبول في المنصب وقبل البدء في العمل على مستوى المجلس القضائي المختص إقليميا[3].

2-ج) **مهام المحافظ العقاري في مجال التحقيق العقاري:** فضلا عن المهام الكثيرة الموكلة للمحافظ العقاري، فقد تم تكليفه بمهمة التحقيق العقاري للمرة الثانية بعد تلك التي يقوم بها العون المكلف بالتحقيق العقاري، وذلك عند إيداع لوثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث أن المحافظ العقاري لا يقوم مباشرة بعملية الترقيم عند إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية وبالتالي لا يمكنه تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية بالاستناد إلى وثائق المسح فقط، بل يجب عليه الاطلاع على القرارات وشهادات الملكية المُقدمة من طرف المعنيين[4]وفي هذا الصدد فإنه يتأكد من مدى موافقة الجدول[5] مع

---

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية،2003، ص 60، 61.

2 المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

3 وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

"ولعل اشتراط المشرع الجزائري لأداء اليمين القانونية له ما يبرره من الناحية المعنوية البحتة، على أساس أن عمل المحافظ العقاري لا يقل أهمية عن دور القاضي.

راجع في ذلك : رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 211.

4 المادة 11 من الأمر رقم 74/75، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

5 طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 74/75، فإنه يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، ويكون هذا الجدول مرفقا بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار..."

وثائق المسح ويفحص السندات وعقود الملكية المرفقة بها وهو بذلك يقوم بمهامه المطالب بها بموجب المرسوم 32/73 التي تؤكد على تحري الجانب القانوني للوثائق المقدمة[1]، كما أكدت على ذلك المادتين 11و13 من الأمر رقم74/75، والمادة 10 من المرسوم 63/76 قبل تعديله،إذ جاءت بصياغة تكاد تكون مطابقة للمادة 13 من الأمر رقم 74/75.

على إثر هذا الفحص يطلب المحافظ العقاري وبموجب إشعار شخصي من المرتهنين رهنا رسميا ومن أصحاب الحقوق العينية الأخرى بأن يقدموا في أجل ثلاثين يوما طلباتهم من أجل التسجيل أو الإعتراض على الإشهار وإذا لم ينازع المالك خلال شهرين من تسلُم الإشعار فإن البيانات الموجودة في طلب التسجيل تكون أساسا للتسجيل[2].

إن المحافظ العقاري وفضلا عن الوقت الذي يقضيه في فحص السندات ومدى مطابقة الجدول المقدم مع وثائق المسح فإنه مطالب بانتظار مهلة حوالي ثلاثة أشهر الممنوحة لأصحاب الحقوق حتى تصبح المعلومات المقدمة من طرفهم أساس للتسجيل.

فهل وُفق المشرع الجزائري في تبني أسلوب التحقيق المزدوج؟؟.

قبل الإجابة عن هذا السؤال يتعين معرفة الدافع الذي حذى بالمشرع الجزائري إلى تبني نظام التحقيق المزدوج.

إن المشرع الجزائري ونظرا لحداثته مع مبادئ القانون العقاري تأثر كثيرا بالمشرع الفرنسي في هذا المجال،إذ أن هذا الأخير قد فرض على المحافظ العقاري ضرورة التحقق للتأكد من مدى مطابقة المعلومات الواردة في الوثائق المساحية مع الجدول والوثائق المقدمة من طرف المالك قبل الشروع في عملية الترقيم العقاري أي أنه تبنى نظام

---

1 l'instruction N° 5322,op.cit , p 26 , 27.

2 المواد 11، 12، 13 من المرسوم 63/76 قبل التعديل.

التحقيق المزدوج[1]، لكن المشرع الفرنسي وإن أخذ بهذا المبدأ فان المسح في فرنسا مرتبط بشكل وثيق بمصلحة الضرائب وبالتالي كان لزاما أن يتضمن ثلاثة معلومات أساسية تضم المعلومات التي تمكن من تحديد العائد الضريبي و النطاق المادي العقار فيما يخص المساحة، والمعلومات التي تحدد القيمة الإيجارية للقطع الأرضية والتي يتم على أساسها تحديد الضريبة العقارية[2].

إن تطبيق مبدأ التحقيق المزدوج أظهر سلبيات كثيرة على أرض الواقع، إذ أضفى على عملية التحقيق صفة البيروقراطية كما أدى إلى تعطيل عملية الترقيم العقاري[3].

وعليه فان المشرع الجزائري لم يُوفق باتباع هذا النظام وذلك للأسباب الآتية:

- **السبب الأول** : إن السير على منهج المشرع الفرنسي في هذا المجال لا يحقق أي فائدة عملية، ذلك أن المشرع الجزائري حديث العهد بالمجال العقاري وبالتالي لم يكن بإمكانه وضع رؤية مستقبلية تمكن من توظيف نتائج هذا القطاع في مجالات حيوية أخرى بعكس المشرع الفرنسي الذي كانت له تجربة طويلة في هذا المجال جعلته يربط هذا القطاع

---

1 -« … après la clôture des opérationscadastrales , il sera déposé dans chaque arrondissement , au bureau de conservation , un double de tous les documents fournis par le cadastre, le conservateur contestera par un procés verbal de la date de ce dépot … toute demande devra être adresser par des formules biens précisis et en rapport avec l'état matériel des registres fonciers au conservateur compétant , ce borderau redigé en double contiendra :

La discription des immeubles …. avec indications de leur situation.. leur valeur en capital et revenu, contenance , numéro du cadastre, Les noms , prenons, professions, domicile ,Les priviléges et hypoteques ,droits réels…,Le borderau sera naturellement accompané des titres et piéces de nature a établir l'origine de la propriété …,.le conservateur sera ensuite chargé de soumettre les bordereaux a une vérification approfondie, cet examen portera d'abord sur l'immeuble , concordance entre le cadastre et les énonciations du bordereau puis sur les titres de propriété.

Voir : Paul BERNIER , de l'introduction du livre foncier en France, thése pour le doctorat , faculté de droit , université de renes , paris ,1898 ,p 119,120.

ويلاحظ هنا أن المشرع الجزائري نقل حرفيا هذه المواد من خلال المواد 13،11،10 من المرسوم 63/76 قبل التعديل.

2 AndréMAURIN, op. cit , p 314.

3 بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بمسح الأراضي و الترقيم العقاري، أشغال الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، 27 و28 أفريل 2011، ص 4.

بمصلحة الضرائب حتى يساهم في الدخل القومي كما أن ارتباط الشهر العقاري بفرنسا بالرهون العقارية يرجع إلى أبعد من سنة 1626، فمصدره التاريخي يعود إلى نظام الرهن كتأمين عيني، أما القواعد الخاصة المتعلقة بالشهر العقاري –بهدف تسجيل التصرفات الرهنية– فقد تم تنظيمها بموجب التقنين المدني لسنة 1804 والذي أحدث هيئة من أجل ذلك سُميت بمحافظة الرهون[1].

• **السبب الثاني** :تعطيل عملية الترقيم العقاري، ذلك أنه وبالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم 63/76 فإنها تعطي للمعنيين مهلة شهرين من تاريخ الإيداع حتى يودعوا الجدول المصحوب بالوثائق الرسمية، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بعملية التحقيق العقاري، دون أن يحدد القانون مهلة لذلك في المادة 12 من المرسوم 63/76، أي أن مهلة شهرين الممنوحة للمعنيين بعد إيداع وثائق المسح تضاف لها مهلة التحقيق من طرف المحافظ العقاري التي لم يحدد لها المشرع مهلة، إضافة إلى مدة شهر الممنوحة لأصحاب الحقوق الأخرى ومدة شهرين الخاصة بموافقة المالك، مما يعني مرور مدة 5 أشهر دون احتساب مدة التحقيق والفحص في السندات من المحافظ العقاري ليقوم هذا الأخير بالترقيم العقاري بعد مدة قد تصل إلى سنة من تاريخ الإيداع وقد تطول لأكثر.

• **السبب الثالث** :عدم نجاعة المعلومات الواردة في الوثائق المساحية،لأن انتظار كل هذه المدة للقيام بالترقيم العقاري قد يؤدي إلى ورود تصرفات قانونية على العقار أو حدوث تغيرات طبيعية على العقار، مما يجعل مضمون الوثائق المساحية غير مطابق للوضعية الحالية للعقار.

• **السبب الرابع** :إهدار الأموال الطّائلة في عملية المسح العقاري ليتم إعادة هذه العملية وبشكل مصغر لدى المحافظة العقارية من طرف المحافظ العقاري.

---

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 60.

• **السبب الخامس:** إثقال كاهل المحافظ العقاري بمهمة التحقيق العقاري فضلا عن المهام الكثيرة الملقاة على عاتقه بموجب نصوص قانونية مختلفة[1].

• **السبب السادس:** إن تعطل عملية الترقيم العقاري ترتيب عنها نتيجة حتمية وهي التأخر في تسليم الدفتر العقاري الذي يعد الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية مما يشكل تهديدا أمام نجاح نظام الشهر العيني، لذلك وأمام كل هذه السلبيات ارتأى المشرع الجزائري إلغاء هذا التحقيق المزدوج وأخذ مكانه التحقيق الموحد.

ثانيا: التحقيق العقاري الموحد:(l'enquête unique):

أثبت تطبيق مبدأ التحقيق المزدوج سلبيات كثيرة استدعت تدخل المشرع من أجل إعطاء القيمة الحقيقية للتحقيق العقاري كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة.

على هذا الأساس تم تعديل المرسوم 63/76 بموجب المرسوم 123/93 [2] الذي ألغى تماما التحقيق المزدوج وذلك من خلال تعديل العديد من المواد لاسيما المواد 10[3]، 11، 12، 13، 14 الخاصة بالتحقيق المزدوج، فطبقا للمادة 12 من المرسوم 63/76 المعدلة، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، بل أكثر من ذلك فإن الترقيم العقاري يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم الخاص بوثائق المسح،وهو ما يعني أن تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم يتم على أساس وثائق مسح الأراضي، ويُعفى تماما من مهمة التحقيق والفحص التي أوكلت إليه سابقا، وبذلك فإن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم بعد أن كان له مجرد طابع وصفي فيما بخص الحقوق، وعليه يُفهم ضمنيا من خلال التعديل الذي مس المرسوم 63/76 أنه أقرّ نقطتين أساسيتين:

---

1 المواد 18، 20 من الأمر رقم 75/ 74، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2 مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19،يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 /1976/03 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم،ج ر العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

3 لقد تضمنت المادة 10 تخفيفا على أصحاب الحقوق بعد تعديلها، إذ أصبح الجدول بمثابة إستمارة تسلمها المحافظة العقارية، وتملأ من طرف المعنيين.

– إلغاء التحقيق العقاري المزدوج.

– إلغاء الطابع الوصفي للتحقيق العقاري وإعطائه الصفة الحاسمة في إقرار الحقوق بشكل جعل معلوماته الواردة في وثائق المسح أساس الترقيم العقاري.

لكن وبالمقابل لم يصدر أي نص قانوني يؤكد على هذا الطابع الحاسم إلى غاية صدور التعليمة 16 المؤرخة في 1998/05/24 أي بعد 5 سنوات من التعديل لتنص صراحة على ذلك:

" يأخذ التنظيم القانوني الجديد مصدره من التحقيق العقاري طابع حاسم فيما يخص الإعتراف بالحقوق"

وتبدو النسخة العربية من هذه التعليمة ركيكة من حيث الصياغة بعكس النسخة الفرنسية التي توضح الأمر بشكل أحسن إذ جاء فيها:

le nouveau dispositif réglementaire confère a l'enquête foncière un carractére déterminant en matière de reconaissance des droits immobiliers.

ثم صدرت التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16 في نفس السنة، لتؤكد على هذه النقطة إذ أضافت تنبيها للمحققين العقاريين بأن دورهم أصبح مهما لكون التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم وأن الترقيم العقاري يكون على أساس نتائجهم إذ جاء فيها:

« l'enquêteur ne doit pas perdre de vue que son rôle est detérminant des lors que l'immatriculation foncière est operée sur la base des conclusion de l'enquête foncière »

وبذلك فان المشرع الجزائري قد تخلى تماما عن الطابع الوصفي للتحقيق العقاري وأعطاه مكانته الحقيقية ضمن عملية المسح كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة[1].

---

1 لقد ساير المشرع الجزائري في ذلك أهم التشريعات المقارنة، فبالرجوع إلى التشريع السوري، نجد أن القاضي العقاري وعند اختتام أعمال التحديد والتحرير وانتهاء المهلة الممنوحة للأطراف للإعتراض، فإنه يأمر بتسجيل الحقوق العينية الواردة بالمحضر في السجل العقاري، وذلك بقرار يكتب على المحضر، وينفذ دون أي تبليغ أو إعلان، إذ يرسل أصل هذه المحاضر عاجلا إلى أمين السجل العقاري الذي ينقلها إلى سجل ملكية المنطقة المعنية.

راجع في ذلك : شفيق طعمة، أديب استانبولي، ملحقة التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية،الجزء1، ط1، مكتبة النوري، سوريا،1998، ص 40،41.

وعليه فان أحكام المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والتعليمة رقم 16 أصبحا بمثابة السند القانوني الذي يعتمد عليه المحافظ العقاري في مجال ترقيم العقارات دون إجراء تحقيق ثان، لكن الإشكال الذي بقي مطروحا هو أن الأمر رقم 74/75 الذي نص على مبدأ التحقيق المزدوج في مواده 11،13 لم يتم تعديله بخصوص هذه المسألة،الأمر الذي خلف تناقضا قانونيا باعتبار أن التشريع ممثلا في الأمر رقم 74/75 مازال ينص على التحقيق المزدوج لكن المرسوم 63/76 الأقل منه مرتبة تم تعديله وتكملته بالتعليمة رقم 16 وكلاهما يلغي التحقيق العقاري المزدوج، وهو ما يشكل مخالفة لقاعدة توازي الأشكال والأخطر من ذلك أن المحافظ العقاري امتثل للمرسوم والتعليمةوتجاهل الأمر 74/75.

لذلك ومنذ 1993 تاريخ تعديل المرسوم 63/76 بقي الوضع على حاله لمدة قاربت 20 سنة ليتبنه المشرع أخيرا لهذا الخلل،وقام بتصحيحه من خلال تعديل الأمر رقم 74/75[1]وبالأخص المادة 11 منه التي أصبحت متطابقة مع المرسوم والتعليمة إذ جاء فيها:" يقوم العون المكلف بالسجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"

كما تم إلغاء المادة 13 من الأمر رقم 74/75 التي كانت تلزم أصحاب الحقوق لزوما بإيداع جدول محرر على نسختين مرفوقا بالسندات القانونية أمام المحافظ العقاري.

ونظرا للطبيعة الجديدة للتحقيق العقاري فإن المحققين العقاريين أصبحت مسؤوليتهم كبيرة في إنجاح عملية المسح العقاري، ذلك أن نتائج أعمالهم أصبحت ترتب كامل آثارها القانونية ومن ثم فإنهم مطالبون بتحري الدقة اللازمة في أعمالهم وهو ما

=كما سار المشرع التونسي على هذا المنوال، إذ بعد مرور أجل شهر من تاريخ الإعلان بالجرائد الرسمية عن إيداع الوثائق والملفات المتعلقة بالمسح بمركز المُعتمدية ومركز الناحية، يمكن لرئيس لجنة المسح أن ينتصب كقاضي فردي ويقضي بالتسجيل، إذا تعلق الأمر بعقارات لم ترد بشأنها اعتراضات، أي أن الجهة التي وقع مسحها أصبحت مطهرة وبالتالي إبطال كل الرسوم القديمة، إذ يُحال وجوبا إلى إدارة الملكية العقارية من أجل إقامة الرسم العقاري.

راجع في ذلك : نزار المناعي، مرجع سابق، ص 40.

1 المواد 65،66 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015مرجع سابق .

يتطلب كفاءة لدى العون المحقق وتكوين مستمر لضمان نجاعة النتائج المقدمة في الوثائق المساحية التي تعد الأساس المادي للسجل العقاري الذي يعتبر الدعامة التي يقوم عليها نظام الشهر العيني.

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

تلعب هذه الهيئة دورا مهما في نجاح عملية التحقيق العقاري باعتبار أن نتائج أعمالها تُتخذ كمرجع مادي للسجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري.

وتختلف هذه الهيئة من بلد إلى آخر فهناك من أوكل مهمة التحقيق العقاري إلى هيئة قضائية بحتة، في حين أن بعض الدول جعلتها هيئة إدارية فقط،بينما اتبعت دول أخرى مبدأ الخلط بين النظامين فأخضعتها إلى نظام مختلط بين الإداري والقضائي.

لذلك من المهم معرفة تجربة الأنظمة الأخرى ومقارنتها بنظرياتها في الجزائر وكذا معرفة طبيعة المهام التي أوكلت لها، والتي تختلف هي الأخرى بحسب طبيعة الهيئة المكلفة بالتحقيق وعليه سيتضمن هذا المطلب ثلاثة فروع.

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريعات المقارنة:

إن اختلاف النظام العقاري من تشريع لآخر انعكس على طبيعة الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري التي تختلف تبعا لنظام الشهر العقاري المُتبع وطريقة تطبيقه.

أولا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع التونسي:

لقد تبنى المشرع التونسي منذ البداية إجراءات قضائية في التسجيل وأنشأ هيكلا مختصا بذلك يتمثل في المحكمة العقارية، على خلاف التجارب الدولية الأخرى التي أخضعت أعمال التسجيل لإجراءات إدارية أو مختلطة، وتتطلق أعمال المسح في القانون التونسي بالأعمال الفنية التي تعد حجر الأساس للتسجيل العقاري[1]وهي بمثابة عملية التحديد في القانون الجزائري التي يقوم بها أعوان المسح.

---

1 تتم الأعمال الفنية من طرف ديوان قيس الأراضي حيث يتم تقسيم المنطقة إلى مناطق فرعية حيث يتولى المهندس المكلف، تقسيم المنطقة إلى ما يلزم من مناطق فرعية لتسهيل الأعمال الميدانية والفنية، وبعد ذلك يتم تحديد القطع

أما عملية التحقيق العقاري فقد وردت في التشريع التونسي تحت تسمية أعمال البحث ويقوم بها قاض يسمى الحاكم المكلف، الذي يعينه رئيس المحكمة العقارية بناء على قرار حيث يخصص لكل منطقة فرعية حاكم مكلف[1].

ويعتبر الحاكم المكلف هو المشرف على الأعمال المسحية الواقعة بالمنطقة الفرعية وتخصص له الإمكانيات المادية اللازمة من سيارات وسكن وعمال ليكون قريبا من المنطقة الفرعية التي سيباشرها بداية، وهو الذي يُشرف على كامل الأعمال التي يتولاها العون التابع لمصلحة قيس الأراضي فيما يتعلق بالتحديد.

ويعتبر الحاكم المكلف مستقلا في أعماله عن جميع المحاكم الأخرى فلا يجوز تعويضه بزميل له إلا بموجب قرار يتخذه رئيس المحكمة العقارية[2]، ويمارس الحاكم المكلف نوعين من الأعمال ميدانية وأخرى مكتبية.

ثانيا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع اللبناني:

يتولى الإشراف على أعمال التحديد والتحرير قاض عقاري يعين بمرسوم من رئيس الدولة يساعده في ذلك مسّاحون وفريق عمل إداري، وإذا كان القانون التونسي قد ألزم الحاكم المكلف بتولى الأعمال الميدانية فإن القاضي العقاري بلبنان يتولى الإشراف فقط على الأعمال الميدانية، لذلك يمكن القول أن عملية التحقيق العقاري تمر بمرحلتين:

1-المرحلة الأولى: التحديد المؤقت أو المرحلة الفنية: يُنفذ أعمال التحديد والتحرير مسّاح محلف أو أكثر يعملون تحت إشراف ومراقبة القاضي العقاري[3]، إذ أن المسّاح

=المسحية وإعداد المثال الهندسي، حيث يعين ديوان قيس الأراضي مهندس مسّاح يكون على ذمة لجنة المسح، ويقوم بهذه الدور تحت إشراف الحاكم المكلف، إذ يقوم بعملية التحجير ثم ينتقل حدود العقار.

راجع في ذلك : علي كحلون، مرجع سابق، ص552،551.

1 نزار المناعي، مرجع سابق، ص 38.

2 علي كحلون، مرجع سابق، ص 554.

3 يعين القاضي العقاري المنفرد بمرسوم ويعتبر تابعا لملاك القضاء العدلي، وهو يتمتع بذات الحقوق والميزات التي تعود للقضاة العدليين وتترتب عليه الواجبات نفسها، ويكون في مباشرة وظيفته القضائية خاضعا للمراقبة العدلية، أما

يرجع للقاضي العقاري في كل ما يعترض عمله من مشاكل قانونية أو نزاعات بين المالكين بشأن التحديد والتحرير.

وعليه في هذا الإطار أن يتقيد بتعليمات القاضي العقاري الذي يبت بالخلاف مؤقتا إلا أنه وبالنسبة للأعمال الفنية فإن المسّاح يبقى خاضعا فيها لمراقبة مصلحة المساحة[1].

يقوم المهندس المسّاح بأعمال التحديد والتحرير منذ البداية إلى النهاية تحت إشراف القاضي العقاري، ويُعد هذا الإشراف ضروريا لأنه يُؤمن للعمليات المؤقتة صفة قانونية مطلقة، لذلك فإن المهندس والمكلفون بالتحديد والتحرير مطالبين قبل مباشرة وظائفهم بأداء القسم بين يدي القاضي العقاري الفرد يتضمن يمينا للقيام بمهمهتم بدقة وأمانة وذلك حتى تكون للمحاضر التي يعدونها قوة السند القانوني الذي يُعمل به.

ويُعد عمل المسّاح دقيق جدا نظرا لأن نتيجة عمله تُحدد حقوق الملكية والحقوق العيني المتفرعة عنها، فالمسّاح يعد مخططا فنيا لكل عقار يبين فيه حدود العقار من جميع الجهات، كما يعد لكل عقار محضرا خاصا به يحمل رقما معينا[2]، بالإضافة إلى ذكر الحقوق العينية المرتبة له أو عليه والواجب قيدها في السجل العقاري،ويختتم محضر التحديد والتحرير بتوقيع المسّاح ورئيس الغرفة والمختار كما يوقعه الملاك.

ويعد المساح أيضا جدولا يذكر فيه خلاصة كل محضر من محاضر التحديد والتحرير ويُتمم من قبل القاضي العقاري كما ينظم فهرسا هجائيا بأسماء المالكين[3].

=فيما يخص تنسيق الأعمال الفنية والإدارية والقضائية لعمليات التحديد والتحرير، فإنه يخضع لمراقبة السلطة الإدارية التي تنسب إليها الدوائر العقارية أي وزارة المالية.

لذلك فهو يملك سلطة الرقابة على فرق المساحة المكلفة بهذه الأعمال وسلطة المراقبة القانونية لأعمال التحديد ووضع التخوم المؤقتة التي يقوم بها المسّاحون، كما يتعين عليه القيام بجولات تفتيشية في مراكز الفرق للتثبت من حسن سير الأعمال والوقوف على المشكلات التي تعترض المسّاحين.راجع في ذلك : إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 42.

1 هدى عبد الله، مرجع سابق، ص 53.

2 شفيق طعمه، أديب إستابنولي، مرجع سابق، ص 24.

3 محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص45،44،43.

2-المرحلة الثانية: التحديد النهائي أو المرحلة القانونية: عند الانتهاء من أعمال التحديد والتحرير في كل منطقة عقارية، يُعد المساح محضرا باختتام الأعمال يوقعه القاضي العقاري المنفرد ورئيس الأشغال الفنية والمختار.

يُقدم المسّاح إلى القاضي العقاري في كل منطقة عقارية محاضر تحديد العقارات ومصورات التحديد العامة وجداول تحرير العقارات والفهارس الهجائية بأسماء المالكين.

وابتداء من هذا التاريخ تعطي مهلة 30 يوم للمعترضين الذي فاتهم الأمر لدى المسّاح حيث يمكنهم التدخل، إما بطريقة الإعتراض،أو طريقة طلب القيد.

وبانقضاء مهلة الثلاثين يوما الممنوحة للمعترضين ولمدعي الحقوق يُصدر القاضي العقاري قرارا باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائيا، ثم ينصرف القاضي العقاري بعد ذلك إلى فحص محاضر التحديد والتحرير فيصنفها إلى الفئات التالية:

- **محاضر تحوي اعتراضات على الحدود:** يبت القاضي العقاري في هذه المحاضر بعد دعوة الطرفين إما بتثبيت الحدود أو بتعديلها.
- **المحاضر التي لم ترد عليها اعتراضات:**تبقى هذه المحاضر على حالها دون تعديل ويأمر بقيد الحقوق العينية العقارية المدونة فيها في السجل العقاري.
- **المحاضر التي تحوي اعتراضات لا تخص الحدود:** يفصل فيها حسب درجة تأييدها بالمستندات فإذا كانت ثمة اعتراضات غير مؤيدة بالمستندات اللازمة فإنه يصدر قرار بترقيمها ويُقيد الحقوق العينية المدرجة فيها في السجل العقاري أما الاعتراضات المؤيدة بالمستندات فينظم بها القاضي لائحة تمهيدا للفصل في هذه الاعتراضات[1].

وعليه فإن القاضي العقاري يتميز بممارسة عدة أنواع من الصلاحيات:

أ) الصلاحيات الإدارية : تتمثل في:

- تحديد تاريخ افتتاح أعمال التحديد والتحرير.

1 إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 64، 65.

– تأمين سير أعمال التحديد والتحرير من خلال ممارسة الرقابة على فرق المساحة.

– تثبيت محاضر التحديد التي لم يقع عليها اعتراض وإرسالها إلى أمانة السجل العقاري لقيد الحقوق العينية العقارية الواردة فيها في السجل العقاري.

– القيام بوظيفة أمين السجل العقاري في سماع واستلام العقود.

– تقسيم الأنصبة الإرثية وقسمة التركة عند عدم وجود نزاع[1].

ب) الصلاحيات القضائية : تتمثل في وظيفتين:

ب–1) **الفصل في النزاعات ذات الطابع العقاري:**منذ إعلان بدء أعمال التحديد والتحرير يصبح القاضي العقاري هو المرجع القضائي للنظر في كل النزاعات العقارية في المنطقة التي تفتتح فيها أعمال المسح لذلك فهو مكلف بـ:

– البث في النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية دون الحقوق الشخصية.

– البث في الخلافات التي تقع بين فرق التحديد والملاك بشأن أعمال التحديد والتحرير.

– الفصل في طلبات القيد المقدمة خلال المهلة القانونية.

ب–2) **الفصل في النزاعات ذات الطابع الجزائي:**

– البث في المخالفات المرتكبة أثناء أعمال التحديد التحرير سواء كانت مخالفة أوجنحة.

– فرض العقوبات الجزائية على من يعارض إجراء عمليات التحديد أو التحصيل أوالمسح.

– فرض العقوبات الجزائية على كل مختار أو عضو مجلس اختياري أو مهندس مسّاح يتهاون في تأدية مهامه و كل من سجل أو حاول تسجيل ملك الغير باسمه[2].

---

1 حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 49.

2 ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 41، 42، 43.

إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 85، 86.

ثالثا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع السوري:

إن الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع السوري لا تختلف كثيرا عن تلك الموجودة في لبنان،إذ أن قاضي الصلح هو الذي يتولى أعمال التحديد والتحرير في المناطق المشمولة بأعمال المسح، وقد كان هذا التكليف يُرهق قاضي الصلح المطلوب منه أعمال أخرى مما نتج عنه تأخر أعمال المسح حيث لم يصبح بإمكان قضاة الصلح الإهتمام بهذه الأعمال كثرة مهامهم الأخرى إلى أن صدر القانون رقم 89 لعام 1958 فسمح المشرع بتعيين قضاة عقاريين من حملة الإجازة في الحقوق بعد نجاحهم في المسابقة أو من موظفي المصالح العقارية الذين أمضوا خمس سنوات ويحملون الإجازة في الحقوق.

وإذا صادف وأن رُد قاض أو جرت مخاصمته فقد احتاط المشرع لهذا الأمر وسمح بتعيين قضاة إضافيين ليجرى تكليفهم بأعمال هؤلاء القضاة محل الرد أو المخاصمة[1].

يقوم بتنفيذ عملية التحديد (المسح الفني) مهندس مسّاح يعينه مدير الدوائر العقارية بنااا على اقتراح رئيس الأعمال الفنية، ويعمل تحت إشراف و مراقبة القاضي العقاري يتلقى التعليمات منه من الناحية القانونية بالإضافة إلى اعتباره كاتبا لدى القاضي.

يقوم المهندس المسّاح بعمل فني من خلال تثبيت الحدود على الأرض، كما يقوم بعمل قانوني يتمثل في التحقيق من حضور أصحاب الحقوق وحضور المختار وفحص السندات والوثائق المقدمة ثم يعد سجلات ذات حجية مطلقة تتمثل في محاضر التحديد والتحرير لتُحال فيما بعد على القاضي العقاري لتثبيت المعلومات الواردة فيها[2].

---

1 محمد عدنان البيك، شرح نظام السجل العقاري، أعمال التحديد و التحرير، القضاء العقاري الدائم، ط 1، مديرية السجل العقاري بحلب، دمشق، 1981، ص 17.

2 أمل شربا، مرجع سابق، ص48.

رابعا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع المصري:

تتولى مصلحة الشهر العقاري أعمال السجل الفني بمالها من مكاتب وبما يلحق بكل مكتب للسجل العيني من مأموريات، بحيث يختص كل مكتب من مكاتب السجل العيني دون غيره بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

وتنطلق أعمال المسح بصدور قرار من وزير العدل إذ تقسم البلاد من مدن،قرى إلى أقسام مساحية ويخصص سجل عيني لكل قسم مساحي[1]، ويفرد في السجل العيني للقسم المساحي صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية تُرقم وفقا للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل.

تتولى مصلحة الشهر العقاري وضع العلامات على حدود كل وحدة عقارية، وفي هذا الصدد يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أيا كان سبب وضع يده أن يُمكن الموظفين المنوط بهم عملية المسح من القيام بعملية التحديد، كما يتعين على رجال الضبطية القضائية أو رجال الإدارة تمكين هؤلاء الموظفين من وضع العلامات اللازمة لتحديد الوحدات المتقاربة.

ذلك أن علامات تحديد الوحدات العقارية مملوكة للدولة فإذا فقدت أي علامة أو أتلفت أو غير مكانها بمعرفة أحد من غير الموظفين المختصين فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من ثبتت مسؤوليته.

ويلحق بكل سجل عيني للقسم المساحي فهرس شخص هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها في هذا القسم المساحي[2].

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1986، ص 434.

2 عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 434.

وعليه يمكن القول أن المشرع المصري جعل القيد في السجل العيني من اختصاص مأموريات الشهر العقاري[1]وهي سلطة إدارية إلا أنه جعلها تخضع لإشراف قضائي وهو ما أكدته المادة 12 من قانون السجل العيني.

حيث تتشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة إبتدائية وعضوية إثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي وتختص هذه اللجنة دون غيرها بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها[2].

خامسا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع المغربي:

إن النظام العقاري بالمغرب يتسم بخاصية مميزة وهي ازدواجيته، ذلك أن العقارات إما أن تكون مُحفظة (ممسوحة) وهي بالتالي تخضع لقانون التحفيظ العقاري، وإما غير مُحفظة وهي بذلك تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية ولبعض قواعد القانون المدني.

كما يتميز نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بكونه منوط بهيئتين إحداهما إدارية والثانية قضائية، فالهيئة الإدارية هي ملزمة أصلا بتطبيق كل القوانين والمقتضيات المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري أما الهيئة القضائية فمهمتها رقابية إذ تتولى الفصل في كل المنازعات التي تطرأ بشأن تطبيق نظام التحفيظ العقاري.

---

1 أنشأ قانون الشهر العقاري مكاتب للشهر العقاري في المديريات و المحافظات، يعين بمرسوم دائرة اختصاص كل منها، تتولى شهر المحررات التي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها.

يلحق بكل مكتب مأموريات، يعين بقرار من وزير العدل اختصاص كل منها، وأنشأ القانون مكتبا رئيسيا مقره القاهرة يرأسه أمين عام، يتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري، ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي أشهرت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها، كما تقوم مكاتب الشهر بإثبات المحررات في دفاتر الشهر و التأشير عليها بما يفيد شهرها وبتصوير المحررات التي يطلب شهرها، ويحفظ أصول المحررات التي تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها وإعداد فهارس من المحررات المشهرة.

راجع في ذلك : عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص419.

2 لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012/2011، ص 67.

وتظهر مهمة الهيئة القضائية أثناء كل نزاع يتعلق بحق عيني محفظ أو في طور التحفيظ وكذا في حالة رفض المحافظ لمطلب التحفيظ أو إلغائه لتعرض حيث أجاز المشرع الطعن في هذه القرارات من طرف كل شخص تضرر منها.

وعليه فإن المحافظ الإقليمي للملكية العقارية هو من يتولى مهمة التحفيظ بشقيها الميداني وكذا القيام بعملية الشهر[1].

فالمحافظ العقاري يُعين بقرار من وزير الفلاحة ويقف على رأس مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية، يُمارس مهامه تحت سلطة المحافظ العام ويساعده محافظ مساعد كما يؤدي اليمين قبل الشروع فيأ مهامه.

يتم الشروع في عملية التحديد مباشرة بعد نشر خلاصة مطلب التحفيظ في الجريدة الرسمية[2] وبمجرد تعيين تاريخ تحديد ملك من الأملاك فإن المحافظ أو من ينوب عنه يقوم بتوجيه الإستدعاءات إلى جميع من يهمهم الأمر لاسيما مالك العقار، طالب التحفيظ،أصحاب الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار... بالإضافة إلى المصالح الإدارية المعنية.

ويُشارك في هذا الصدد إلى أن عمليات التحديد يمكن أن يقوم بها المحافظ نفسه أو نائب عنه بمساعدة ومشاركة مهندس المساحة من مصلحة المسح والتصميم إلا أن أغلب المحافظين أصبحوا يوكلون هذه المهمة إلى المهندس العقاري بالمصلحة الطبوغرافية، حيث أصبح هذا الأخير يقوم بدور مزدوج تقني وقانوني رغم أن الضرورة تستدعي حضور المحافظ أو ممثله ثم المهندس.

---

1 محمد خيري، مرجع سابق، ص 111،99،93.

2 إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 21،17.

وبعدما يجتاز مطلب التحفيظ المسطرة المحدد له،يتوجب على المحافظ اتخاذ قرار بشأن طلب التحفيظ ولقد منحه المشرع صلاحيات مطلقة إذ يرجع إليه الأمر وحده في اتخاذ قرار التحفيظ من عدمه[1].

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في التشريع الجزائري:

بخلاف التشريعات الأخرى فإن عملية التحقيق العقاري في الجزائر تخضع لإجراءات إدارية بحتة كما أن هذه الهيئة لم تبقى نفسها منذ تبني نظام المسح بل تم تغييرها ولعل أهم ملاحظة يجب إثارتها هي غياب النصوص القانونية المُنظمة لهذه الهيئة باستثناء تعليمة واحدة.

أولا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري قبل صدور التعليمة رقم 16

في البدايات الأولى لتطبيق المسح في الجزائر كان للتحقيق العقاري طابع وصفي فقط للحقوق وهو ما كان يجبر المحافظ العقاري على إجراء تحقيق ثان طبقا لأحكام المواد 11،13 من الأمر رقم 74/75 وكذا المواد 11،12،13 من المرسوم 63/76 قبل التعديل وهو ما يعرف بالتحقيق المزدوج الذي نتج عن تطبيقه على أرض الواقع سلبيات كثيرة[2]، وتماشيا مع مبدأ التحقيق المزودج فإن الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري كانت تضم شخص واحد فقط يعمل ضمن الفرقة الميدانية للمسح[3]التي تضم عون آخر يقوم بعملية التحديد وقد كانت هذه الفرقة تتبع المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة.

---

1 محمد خيري، المرجع السابق، ص157، 167.

2 للتفصيل في هذه النقطة، راجع الفرع الثالث من المطلب الأول لهذا المبحث.

3 les équipes de terrain :

Elles sont composées de deux agents , un délimitateur et un enquêteur et sont chargées des opérations d'enquête et de délimitation.en raison se l'importance de la tache qui leur est confié , les agents devront :

- Exécuter leur travail avec une conscience professionnelle et avec le soin, et la minutie souhaités surtout ne pas perdre de vue le controle permanent.
- Appliquer scrupuleusement les documents.
- Faire part au chef de brigade des difficultés rencontrées.

Voir : l'instruction Générale N° 5474 , op. cit, p 23.

بمعنى أن الهيئة المكلفة بالتحقيق العقارية تتجسد في شخص واحد فقط يعمل ضمن فرقة ميدانية تابعة للمديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة[1]التي كانت تضم هيئات أخرى هي :

- نائب المدير الولائي le sous directeur de wilaye.
- رئيس المكتب le chef du bureau .
- رئيس الفرق le chef de briguade.

وأخيرا الفرق الميدانية التي تضم عونين deux agents أحدهما مكلف بالتحديد والآخر بالتحقيق العقاري.

ويلاحظ على هذه التعليمة وصف المكلف بالتحقيق العقاري (بالعون Agent) دون ذكر المؤهلات الواجب توافرها فيه باعتبار انه يقوم بمهام في غاية الأهمية[2] كما أن كلمة العون توحي بأن هذا الشخص لا يحمل المؤهلات القانونية والتقنية التي يُفترض أن تكون في الهيئة المكلفة بالتحقيق، وفي غياب لمعايير قانونية و تقنية ينبغي توافرها في المحقق العقاري فإنه لا يمكن توقع نتائج فعالة من عملية التحقيق مما ينعكس سلبا على نجاعة الوثائق المساحية المنجزة ومن ثم عملية للمسح ككل.

وربما لهذا السبب فان المشرع جعل من عملية التحقيق العقاري ذات طابع وصفي فقط فيما يخص الحقوق التي تتم معاينتها وهو ما يفسر أيضا اعتماد المشرع على مبدأ التحقيق المزودج الذي يقوم به المحافظ العقاري بعد استيلام لوثائق المسح.

---

1 La sous direction des affaires domaniales et foncières est chargée des travaux de dilimitation et d'enquête nécessaires à l'etablissement du cadastre ainsi que la confection et de mise en service des documents cadastraux.
Voir : L'instruction n : 5474 ,op. cit , p 21.

2 L'enquête a pour objet de receullir :
-tous les élements nécessaires à la constatation du droit de propriété et des autres droits réels ou charges pesant sur la propriété.
-les informations de caractéres juridique attachées à lilot de propriétè , et elle s'appliqueindistinctement à tous les immeubles délimitées au titre de l'ètablissement du cadastre quels que soient leur nature juridique et le statut particulier de leur propriétaire.
Voir : L'instruction n : 5474 , op. cit , p 52 , 53.

وبقي العمل بالتحقيق العقاري في ظل هذه الظروف إلى غاية تعديل المرسوم 63/76 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 الذي أدخل تعديلات هامة على المرسوم 63/76 تعكس النقائص التي ظهرت في الميدان بعد تطبيقه،إذ مّكن المحافظ العقاري من الاختيار بين ثلاثة أنواع من الترقيم العقاري أثناء القيام بمهمة الترقيم، فقد يكون نهائيا أو مؤقتا إما لمدة سنتين أو أربعة أشهر، ومن بين أهم التعديلات التي أوردها في إلغاء التحقيق المزودج وتبني مبدأ التحقيق الموحد أن المحافظ العقاري وبموجب المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدلة أصبح مُعفى من التحقيق نهائيا حيث يقوم بعملية الترقيم العقاري مباشرة بمجرد استيلامه لوثائق المسح[1]،

مما يعني ضمنيا أن الطابع الوصفي الذي كان يميز التحقيق العقاري قد استبدله المشرع بالطابع الحاسم لنتائج التحقيق العقاري فأصبحت المعلومات الواردة في الوثائق المساحية ترتب كافة أثارها القانونية لاعتماد المحافظ عليها مباشرة في الترقيم العقاري.

لكن ما يلفت الانتباه في هذه النقطة هو الإبقاء على نفس الهيئة التي تقوم بالتحقيق العقاري رقم تغيير الآثار القانونية التي يرتبها فكيف يُعقل أن يُبنى التحقيق العقاري على النتائج التي يُدونها عون واحد لا يملك من المؤهلات ما يُمكنه من دراسة مختلف الإشكالات والأكثر من ذلك هو اعتماد المحافظ العقاري عليها في إعداد السجل العقاري.

1- تنص المادة 12 من المرسوم63/76 قبل التعديل على مايلي:

" يحقق المحافظ في موافقة الجدول مع مسح الأراضي ويفحص صحة السندات وعقود الملكية المرفقة بها.

إن تحديد الحقوق المتعلقة بالملكيات التي ليست لها سندات يتم على أساس وثائق مسح الأراضي، وتبعا للقواعد المنصوص عليها في هذا الموضوع بموجب التشريع الجاري به العمل".

في حين تنص المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 على مايلي:

" يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، و يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".

ثانيا: الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بعد صدور التعليمة رقم 16:

لم يكن بالإمكان الاستمرار في الوضع نفسه فيما يخص طبيعة الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري الأمر الذي استدعى استصدار التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري،حيث جاء في مقدمتها أن سير عمليات المسح الترقيم العقاري على ضوء النصوص القانونية سارية المفعول قد أظهر نقائص أدت إلى تعديل كل من المرسوم 62/76 وكذا المرسوم 63/76 [1]وعليه وبموجب هذه التعليمية أصبحت الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري مستقلة عن الهيئة المكلفة بالتحديد وهي تضم عونين محققين أحدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر لمديرية أملاك الدولة وعون من البلدية إذا ما تعلق الأمر بأملاكها العقارية.

ويمارس هؤلاء الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح، وعلى هذا الأساس فقد تم تكليفهم بمهام إضافية أخرى تتمثل في :

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير واقعة الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المُحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجوة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء التحقيق.

---

1 ces amendements ont porté essentiellement sur :

- les dépôt des documents cadastraux à la conservation foncière qui peut s'effectuerdèsormais par section ou groupe de sections
- la durée de l'immatriculation foncière qui a été ramené de 5 ans a 4 mois lorsque l'immeuble enquête fait l'objet d'une possession ayant atteint la durée légale de prescription acquisitive , et a 2 ans l'orsque le propriétaire apparent ne dispose pas de titre justificatifs suffisants.

voir : l'introduction de l'instruction n : 16 ,op. cit, p 01.

- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.

ولقد أكدت هذه التعليمة على ثقل المسؤولية الملقاة على عاتقهم نظرا للطابع الحاسم الذي أصبح يترتب عن التحقيق العقاري[1].

لكن النقطة التي يكتنفها الغموض في هذه المسألة هي طبيعة الهيئة المكلفة بالتحقيق من حيث الشروط والمؤهلات الواجب توافرها فيها خاصة أنه لا يوجد أي نص قانوني يضبط هذه المسألة.

لذلك يتعين تحليل النصوص القانونية المتوفرة بخصوص كل من مديرية أملاك الدولة و المحافظة العقارية للوقوف بدقة عند هذه النقطة.

1- مديرية أملاك الدولة: هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح[2].

وعليه فإن مديرية أملاك الدولة في الولاية تضم 4 مصالح [3] دون وجود أي مصلحة مكلفة بالتحقيق العقاري، بل حتى أن مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات[4] التابع لمصلحة

---

1 en conséquence les agents enquêteurs ne doivent pas perdre de vue que les conclusion de leur investigations produisent leur pleins effets juridiques et doivent donc s'attacher a être minutieux dans la conduite des travaux qui leur incombent.
Voir : l'instruction N°16 , op. cit , p 16.
L'enquêteur ne doit pas perdre de vue que son rôle est dèterminant , dés lors que l'immatriculation foncière est opérée sur la base des conclusions de l'enquête foncière.
Voir : l'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op. cit , p 25.

2 وهي تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتضم في مستوى الولاية مديرية لأملاك الدولة، أما على مستوى البلدية فهي تضم مفتشية لأملاك الدولة، ويتولى المفتش الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعة للإختصاص الإقليمي، تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة و دفعها وتنسيقها ومراقبتها وتقييمها.
=راجع في ذلك : المواد 2، 3 من المرسوم تنفيذي رقم 65/91، مرجع سابق.

3المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/ 06 /2017، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات،ج ر، العدد 58 المؤرخة في 15أكتوبر 2017.

4 إن كلمة التحقيقات توحي لأل مرة أن الأمر يتعلق بالتحقيق العقاري، لكن بالرجوع إلى النص الفرنسي نجد عبارة bureau de suivi des recouvrement et des vérifications أي أن المقصود بها هو التفحص والمراقبة وليس التحقيق العقاري enquête foncière

العمليات العقارية لا علاقة له بالتحقيق العقاري، رغم أن مديرية أملاك الدولة هي طرف مهم في اللجنة التي تباشر عملية التحقيق العقاري[1].

وفي غياب أي هيئة مُكلفة بالتحقيق العقاري تتبع مديرية أملاك الدولة، يتعين الإطلاع على المهام العامة الموكلة لإدارة أملاك الدولة بصفة عامة دون تفصيل لهيئاتها، قصد الوقوف على مهمة التحقيق العقاري كأحد المهام المكلفة بها.

في هذا الإطار تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية مهام عديدة منها :

* تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
* تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجالس القضائية والمحاكم.
* تتولى تسيير الاعتمادات المفوضة إليها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها[2].

فبتفحص كل هذه المهام يبدو لنا أن مديرية أملاك الدولة غير مكلفة بتاتا بأعمال التحقيق العقاري لولا وجود المذكرة رقم 3587[3] التي تبين دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

وكالعادة فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية هي التي تتدخل دائما بإصدار المذكرات التعليمات لمعالجة النقائص التي تعتري النصوص القانونية، وإن كانت هذه

---

1 المواد 4، 5، 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، المرجع نفسه.

2 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 حيث اقتصرت على ذكر الأعباء التي تقع على عاتق المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في مرحلة الأعمال التحضيرية، وكذا في مرحلة الأعمال الميدانية، سواء تعلق الأمر بعمليات تحديد العقارات أو بعملية التحقيق الميدانية، وقد ركزت هذه المذكرة على حماية الحقوق العقارية التابعة للدولة دون أي اهتمام بحقوق الأفراد التي قد يتم إهدارها أثناء التحقيق.

راجع في ذلك : التعليمة 3587، مرجع سابق.

التعليمة قد حددت مهام المحققين العقاريين فإنها لم تبين المؤهلات والشروط القانونية الواجب توفرها في هؤلاء الأعوان المكلفين التحقيق العقاري.

2- المحافظة العقارية: هي مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وتتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية [1] ويعد الأمر رقم 74/75 والمرسوم 63/76 النصّان القانونيان الوحيدان اللذان ورد فيهما ذكر مصطلح المحافظة العقارية أما بعد ذلك فإن ما صدر من النصوص القانونية بدءا من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 إلى غاية القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 قد استغنت تماما عن مصطلح المحافظة العقارية بمصطلح الحفظ العقاري نسبة إلى أعمال الحفظ العقاري الموكلة إليها.

ونظرا لأن التعليمة رقم 16 قد صدرت في سنة 1998 وهي من أوكلت للمحافظة العقارية مهلة التحقيق العقاري من خلال العون الذي يُمثلها في التحقيق، فإنه يتعين النظر في النصوص القانونية الصادرة بعد هذا التاريخ للوقوف على هذه النقطة بالتفصيل قصد معرفة النظام القانوني للعون المكلف بالتحقيق العقاري وفي أي قسم من المحافظة العقارية قد تم تصنيف مهامه.

إن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري قد صدر قبل هذه التعليمة لذلك فإنه يتعين الرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 98/15 الصادر في أفريل 2015 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 65/91 للوصول إلى مقصدنا، لكن بالرجوع إلى هذا المرسوم الجديد نجد أنه قد عدّل من المرسوم رقم 65/91 [2] فيما يخص الحفظ العقاري في نقاط محدودة جدا، إذ تم تعديل المادة 12

---

1 كانت المحافظة العقارية سابقا تتبع المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية
راجع في ذلك : المادة 1 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2 لم تخضع المادة 16 إلى التعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/15، مما يعني عدم إضافة مهام جديدة تخص التحقيق العقاري.

التي كانت تنص على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين وأصبحت بموجب التعديل تضم ثلاثة مصالح مما يدل على الإبقاء على نفس الهياكل والمهام فيما يخص الحفظ العقاري الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

ففيما يخص المهام يتبين أن إدارة الحفظ العقاري على مستوى البلدية مكلفة بمايلي:

– القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطاؤه للعقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا ومضمونا.

– تأسيس السجل العقاري ومسكه.

– التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتسجيل العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التسجيل.

– حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري.

– تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.

– تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات.

أما مهام مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية فهي الأخرى لم يشملها التعديل المشرع على نفس المهام الموكلة لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 والمتمثلة فيما يلي:

– تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام

– تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

– تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية

– تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سير منتظما.

=راجع في ذلك : مرسوم تنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04، يعدل و يتمم المرسوم رقم 65/91، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر العدد 18 المؤرخة في 08 أفريل 2015.

– تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السُلّمية.

– تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

وعليه فإنه وسواء تعلق الأمر بمهام الحفظ العقاري على مستوى الولاية أو البلدية لم تسند لهذه الهيئة أية مهام بخصوص التحقيق العقاري رغم أنها مكلفة به.

واستنادا إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جوان 2017 والذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

واستنادا إلى أحكام هذا القرار فإن مديرية الحفظ العقاري أصبحت تضم عدة هيئات[1].

ورغم أن هذا القرار هو حديث العهد بالصدور إلا أنه لم يُحدث أي هيئة مكلفة بالتحقيق العقاري، وإذا كانت التعليمة رقم 3587 قد تداركت كل النقائص التي سجلت في النصوص القانونية بخصوص دور مديرية أملاك الدولة في التحقيق العقاري فإنه وفيما يخص المحافظة العقارية لا وجود لأي تعليمة تبين ذلك مما يعني أن الغموض يبقى قائما في المهام الموكلة لهذا العون الذي يمثل المحافظة العقارية في التحقيق العقاري وكذا طبيعة المؤهلات والإمكانيات التي يفترض تحليه بها[2].

الفرع الثالث: تقييم التجربة الجزائرية فيما يخص الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

لقد تعامل المشرع الجزائري بسطحية كبيرة فيما يخص هذه الهيئة فلم يُحطها بالنصوص القانونية الكافية ولم يُبين مواصفات المكلف بها بخلاف التشريعات المقارنة التي تعاملت مع هذا الموضوع بدقة كبيرة ظهرت من خلال النصوص القانونية التي حدّدت بالتفصيل طبيعة المكلف بالتحقيق العقاري.

---

1 المواد 7، 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، مرجع سابق.

2 وهو ما سوف يُعالج في الفرع المُوالي.

لذلك وكما توضح من خلال الفرع السابق توجد سلبيات كبيرة يتعين الإشارة إليها بالإضافة إلى اقتراح الحلول الملائمة.

أولا: السلبيات المسجلة بخصوص النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

1- النقص الفادح في النصوص القانونية: إن إعطاء الطابع الحاسم للتحقيق العقاري هو أمر في غاية الأهمية إذ يُعفى المحافظ العقاري تماما من إعادة النظر في الوثائق المساحية ويقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري[1].

ورغم هذا الطابع الحاسم الذي أعطاه المشرع لنتائج التحقيق العقاري فإنه وبالمقابل لم يتكفل بتنظيم هذه الهيئة بشكل مُحكم، والأكثر من ذلك أنه لا يوجد أي نص قانوني يضبط المسألة باستثناء التعليمة رقم 16 المؤرخة في ماي 199 التي اقتصرت على ذكر الهيئة دون بيان تفاصيل أخرى، وكذا التعليمة رقم 3587 المؤرخة في 17 /1999/07 التي بينت مهام المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة في مجال التحقيق العقاري.

وعليه فلا يعقل أن يترك هذا المجال دون التدخل بنصوص قانونية واضحة كما فعلت العديد من التشريعات المقارنة[2].

---

1 المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المعدلة بموجب المادة 65 من القانون 10/14، مرجع سابق.

2 بخلاف المشرع الجزائري فإن التشريعات المقارنة قد أصدرت تشريعات عديدة بخصوص هذه الهيئة وقد خضعت للتعديل في كل مرة حسب الصعوبات التي تثار ميدانيا.

المشرع اللبناني: لقد كانت أعمال التحديد والتحرير وفيما يخص الهيئة المكلفة بالتحديد منظمة بنصوص قانونية عدة أهمها:

- المادة الأولى من القرار رقم 186 المؤرخ في 25 آذار 1926.
- القرار رقم 44 المؤرخ في 20 نيسان 1932.
- المرسوم الإشتراعي رقم 150 المؤرخ في 1983/09/16.

وقد كانت هذه النصوص القانوني في كل مرة تدخل تعديلات على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري ليستقر العمل بالمرسوم الأخير الذي أوكل هذه المهمة الى القضاة المنفردين.

راجع في ذلك : هدى عبد الله،مرجع سابق، ص 41.

المشرع المغربي: لقد اهتم هو أيضا بهذه الهيئة رغم أن المسح هو في الأصل اختياري وذلك من خلال النصوص التالية:

- القرار الوزاري الصادر في 4 جوان 1915 لاسيما المادة 6-7 منه.

2- عدم وضوح المؤهلات الواجب توافرها في العون المحقق: إن التعليمة رقم 16 وباعتبارها النص القانوني الوحيد الذي نظم هذه الهيئة اكتفى بالإشارة إلى الجهة التي ينتمي إليها العون المحقق دون ذكر أي تفاصيل أخرى.

وبالتالي فإنه لا يمكن الوقوف على أية مؤهلات يجب توفرها في العون المحقق وهو ما يعد نقصا فادحا في التشريع يتعين الإنتباه إليه خاصة وأن المشرع قد أكد على الطّابع الحاسم لنتائج التحقيق العقاري من خلال المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المعدّلة ولا يتصور البقاء الوضع على حاله لاسيما أن العون المحقق يتعامل في الميدان مع وثائق قانونية يتعين عليه دراستها، كما أنه مطالب بمعرفة مختلف النصوص القانونية التشريعية منها والتنظيمية التي صدرت في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية القيام بمهامهم لأن الإحاطة بذلك تمكنه من معرفة السندات المخالفة للقانون كالعقود والاتفاقيات المبرمة منذ 1962 في الجزائر، كما تُعد من قبيل المعاملات الممنوعة والملغاة كل عمليات البيع والإيجار للأملاك العقارية والزراعية التي وقعت على أملاك الشاغرة[1].

وخلاصة القول أن إهمال مسألة النظام القانوني للمحقق العقاري ينبغي التنبه لها[2].

- ظهير 29 دجنبر 1953 المحدد لصلاحيات المحافظ العام.
- المنشور الصادر بتاريخ 16 /12 /1976 تحت رقم 273.
- المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ 21 /11 /1994.

راجع في ذلك : محمد خيري، مرجع سابق، ص 94، 95، 96.

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2 لقد أوكلت العديد من التشريعات المقارنة مهمة التحقيق العقاري إلى هيئة تتوفر فيها المؤهلات القانونية المطلوبة **فالمشرع السوري** قد جعل من القاضي العقاري مشرفا ومراقبا لعملية التحقيق العقاري واشترط في هذا القاضي العقاري مواصفات تختلف عن القضاة الآخرين، إذ يجب أن يكون ممن أمضوا خمس سنوات في المصالح العقارية، ويحملون إجازة في الحقوق أو ينجحون في مسابقة تجريها الدوائر العقارية لحملة الحقوق، ويتمرنون لفترة ثلاثة أشهر في الدوائر العقارية والمحاكم.

راجع في ذلك : محمد عدنان بيك، مرجع سابق، ص 15.

بينما **المشرع اللبناني:** قد جعل من مهمة الإشراف على أعمال التحديد والتحرير الإجباري تقع على عاتق القاضي العقاري، الذي يعين بمرسوم من رئيس الدولة ويعاونه في ذلك مساحون وفريق عمل إداري، ويمكن تعيين قضاة عقاريين منفردين إضافيين، يكلفون إما بأن يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الأصليين عندما يتعذر على

2- عدم ملاءمة طبيعة هذه الهيئة مع التحقيق العقاري: في غياب أي نص قانوني يحكم هذه الهيئة يشكل مضبوط فإن كل من مصلحة أملاك الدولة والمحافظة العقارية قد أصبحت تعهد بمهمة التحقيق العقاري إلى أي عون دون إعطاء أهمية إلى مؤهلاته، وفي حالات كثيرة تم الوقوف عليها ميدانيا فإن كلا الهيئتين قد تنازلت تماما عن هذه المهمة وأوكلتها بالكامل إلى مصلحة المسح التي تقوم هي الأخرى بتكليف أي عون من مصالحها بهذه المهمة.

وإن كان سبب ذلك يعود بشكل كبير إلى الفراغ القانوني فيما يخص تنظيم هذه الهيئة فإنه يعود أيضا إلى سوء اختيار أعضاءها، ذلك أن كل من مصلحة أملاك الدولة وكذا المحافظة العقارية قد أوكلا لها المشرع مهام عديدة كل مصلحة في اختصاصها[1] فلا يُعقل أن يثقل كاهلها مرة أخرى بمهمة التحقيق العقاري التي ينبغي أن توكل لهيئة مستقلة عن كلاهما حتى تتفرغ لمهمتها بشكل أفضل.

3- الآثار السلبية الناتجة عن عمل هذه الهيئة: لقد وقع المشرع في تناقض كبير عندما أعطى الطابع الحاسم لنتائج لتحقيق العقاري دون الاهتمام بكفاءة ومؤهلات هذه الهيئة وهو ما نتج عنه آثار خطيرة جدا لعل أهمها هو العقارات المرقمة في حساب

=هؤلاء ممارسة وظائفهم، وإما أن يتولوا بناء على طلب أمين السجل العقاري تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين.

راجع في ذلك : أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص 36.

وحتى الدول التي أسندت مهمة التحقيق إلى هيئة إدارية كالجزائر، فإنها بينت النظام القانوني لهذه الهيئة والمؤهلات المطلوبة فيه، كما فعل المشرع المغربي الذي أوكل هذه المهمة إلى محافظ عقاري يعين بمرسوم من وزير الفلاحة، ويقف على رأس مصلحة المحافظة العقارية، ويمارس مهامه تحت سلطة المحافظ العام، كما أنه ملزم قبل مباشرته لوظيفته بأداء اليمين القانونية، و الأكثر من ذلك أنه ملزم بتقديم كفالة تكون كضمانة للتعويضات التي يمكن أن تقع على عاتقه نتيجة الأخطاء التي قد يرتكبها، وقد تم مؤخرا الإستغناء عن هذه و أصبحت مسؤوليته شخصية إدارية. راجع في ذلك : محمد خيري، مرجع سابق، ص 99.

1 إن لكلا الهيئتين مهام عديدة تقوم بها سواء على المستوى البلدي أو الولائي.

راجع في ذلك : المواد 3، 8، 10، 15، 16، من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

المجهول[1] التي تعد أهم إشكال نتج عن التحقيق العقاري وشكّل عقبة كبيرة أمام تجسيد نتائج الشهر العيني نظرا للكم الهائل للعقارات التي رُقمت في حساب المجهول دون تسليم دفاتر عقارية، والأخطر من ذلك هو ظهور أصحابها ولجوءهم إلى القضاء مما أثقل كاهل القضاء بكم كبير من القضايا بخصوص هذا النوع من العقارات بالإضافة إلى إهدار حقوق أصحابها الذين تفوتهم آجال الطعن مما يؤدي إلى تقييد عقاراتهم باسم الدولة.

نتيجة لهذه الوضعية التي بدأت ملامحها في بداية الألفية الحالية، فقد تم توجيه تعليمة شديدة اللهجة إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري تُنبههم إلى أن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر[2]، كما أكدت التعليمة الموالية لهذه التعليمة على أن السبب في هذه الوضعية هو عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة واللجوء التعسفي لفكرة المجهول[3].

ثانيا: الحلول المقترحة لتفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

يرتبط نظام الشهر العيني ارتباطا وثيقا بعملية المسح نظرا للإعتماد على نتائجها في إعداد الدفتر العقاري لذلك فان المسح لا يمكنه أن يحقق النتائج المرجوة منه إلا من خلال تحقيق عقاري فعال تُنجزه هيئة ذات كفاءة.

وعليه وقصد تفعيل دور هذه الهيئة تم اقتراح مجموعة من الحلول بالشكل التالي:

1- الاهتمام بالجانب القانوني في تنظيم هذه الهيئة: لقد سبق وأن وضحنا أهمية وثقل المسؤولية المُلقاة على عاتق هذه الهيئة لكن وبالمقابل لا يوجد أي نص قانوني ينظمها باستثناء تعليمة واحدة وهو ما يعد فراغا قانونيا يتعين معالجته من خلال التشريع في هذه

---

1 لقد تم تخصيص الباب الثاني من الرسالة لمعالجة هذا الإشكال وتسليط الضوء عليه بالشكل الكافي، كما سيتضح لاحقا.

2 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

3 التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 09/04/ 2004، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

النقطة، خاصة أن المشرع الجزائري ومن خلال قانون التحقيق العقاري 02/07 كان دقيقا في تحديد مواصفات المحقق العقاري، ثم توّلت بعد ذلك التشريعات التي تبين طبيعة تولي منصب وكذا مواصفات التكوين الواجب الخضوع له رغم أن هذا القانون وفي تطهيره للملكية العقارية لم يرقى إلى مرتبة مسح اختياري،بل أنه جاء لمعالجة وضعية بعض العقارات كما هو واضح في المادة الثانية منه.

فمن باب أولى أن تُعطى مثل هذه العناية إلى التحقيق العقاري الخاص بمسح الأراضي بالنظر إلى أثاره الهامة في تأسيس السجل العقاري.

لذلك ينبغي على المشرع اتباع نفس المنهج فيما يخص المحقق العقاري من خلال النقاط التالية:

1-أ) النص على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بموجب قانون ولا ينبغي ترك ذلك للتعليمات لأنه المشرع وفي ظل القانون 02/07 بيّن في مادته التاسعة أن المحقق العقاري يُعين من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري من بين أعوان سلك مفتشي الدولة[1].

1-ب) لا يقتصر الأمر على مجرد النص على هذه الهيئة، بل يجب توضيح شروط الإلتحاق بالمنصب الخاص بالتحقيق العقاري وهو ما وّضحه أيضا المشرع بخصوص المحقق العقاري في القانون 02/07، إذ أن هؤلاء المفتشون برتبهم الخمسة يتم إدماجهم في هذا السلك إما بالتوظيف أو عن طريق الترقية أو من خلال الامتحان المهني في حدود 30% أو على سبيل الإختيار بعد التسجيل على قائمة التأهيل في حدود 10% من المناصب المطلوب شغلها، كماهو واضح من خلال المواد من 26 إلى 38من المرسوم التنفيذي رقم 10-300.

1- يضم سلك المفتشين خمسة رتب:

- رتبة مفتش.
- رتبة مفتش رئيسي
- رتبة مفتش مركزي
- رتبة مفتش قسم
- رتبة مفتش رئيس

راجع في ذلك المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 300/10، مرجع سابق.

وقد فصّل المُشرع في هذه النقطة حيث نصّ حتى على المؤسسات العمومية التي تجري المسابقات والإمتحانات المهنية على مستواها للالتحاق برتبة سلك المفتشين وهي:

- المدرسة الوطنية للضرائب.
- معهد الاقتصاد الجمركي والجبائي.
- المدرسة الوطنية للإدارة.
- كليات الحقوق وكليات العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير التابعة لجامعات الجزائر1، الجزائر 3، قسنطينة 1، قسنطينة 2، وهران 2، ورقلة و بشار.
- جامعة التكوين المتواصل[1].

وبالتالي فان هذا التفصيل من الجيد أن يحظى به أعوان التحقيق العقاري في المسح.

1-ج) إخضاع الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري إلى التكوين المُستمر حتى تكون على اطلاع بالمستجدات القانونية والتقنية، ذلك أن المشرع قد أخضع سلك المفتشين إلى برنامج تكوين تحضيري مدته 6 أشهر بحجم ساعي يختلف من مرتبة إلى أخرى ليصل في أقصاه إلى 270 ساعة، يشمل جملة من المقاييس المُدّرسة منها:

- قانون أملاك الدولة وعمليات أملاك الدولة.
- تقييمات أملاك الدولة.
- القانون العقاري.
- المنازعات.

ويتولى تأطير ومتابعة المتربصين أثناء التكوين التحضيري سلك أساتذة التعليم للمؤسسات العمومية للتكوين في المؤسسات التالية:

---

1 المادة القرار المؤرخ في 21 فيفري 2017 يحدد قائمة المؤسسات العمومية للتكوين، المؤهلة لتنظيم المسابقات على أساس الإختبارات والإمتحانات المهنية للإلتحاق بالرتب المنتمية للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ج ر العدد 43،المؤرخة في 19 جويلية 2017.

- المدرسة الوطنية للضرائب.
- المدرسة الوطنية للخزينة.
- المعهد العالي للتسيير والتخطيط.
- معهد الإقتصاد الجمركي والجبائي[1].

1-د) من خلال النقاط التوضيحية السابقة يتعين أن تكون هيئة التحقيق العقاري بالمواصفات التالية:

- أن تضم عضوين تابعين لسلك المفتشين لشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري نظرا للتكوين الفعّال الذي يتلقاه هذا القطاع على أن يُضاف في برامجهم التكوينية مادة القانون المدني ومسح الأراضي.
- أن تكون هذه الهيئة تحت إشراف المحافظ العقاري لأنه الأقرب إليها باعتباره يتلقى منها وثائق مسح الأراضي ويقوم بالترقيم العقاري على أساسها، كما يمكن العودة إليه في أي إشكال يعترضهم.
- إنشاء هيئة مساعدة لها وذلك حتى تقدم المساعدة في حالة مسح منطقة ذات كثافة سكانية عالية أو وجود نقص في أعضاء الهيئة المكلفة بالتحقيق لأسباب شخصية أو مهنية أو في حالة نزاع ينشأ بين المحققين وأصحاب الحقوق، وبذلك فان أعمال التحقيق العقاري لن تتعطل مما يؤدي إلى تسريع وتيرة المسح[2].

---

1 المواد 5، 9، 10،11 والملحق الأول والثاني والثالث من القرار المؤرخ في 2013/10/02، يحدد كيفيات تنظيم التكوين التحضيري لشغل بعض الرتب المنتمية للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي ومدته ومحتوى برامجه، ج ر العدد 02، المؤرخة في 25 جانفي 2015.

2 حيث أن القانون 02/07 وضح في مادته التاسعة الفقرة 2،أنه يمكن عند الإقتضاء أن يقوم الوزير المعني بتكليف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، للقيام بمهمة التحقيق العقاري مكان المحقق العقاري وذلك لتفادي حدوث نقص في الإمكانات البشرية عند تطبيق هذا القانون، بسبب كثرة الطلبات كما هو وارد في ملحق الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المجلي الشعبي الوطني المنعقدة بتاريخ 2006/12/17 لمناقشة مشروع القانون 02/07.
راجع في ذلك : أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 67.

2- تفعيل دور القضاء في التحقيق العقاري: يرى كثير من الباحثين أن إخضاع عملية التحقيق العقاري لإجراءات قضائية بحتة يُوفر ضمانة حقيقية للمالك المحتمل والغائب القاصر وهو ما تجسد في التجربة التونسية التي أوكل فيها المشرع هذه الأعمال إلى قاض "الحاكم المكلف"[1].

لكن الواقع العملي أثبت أن تدخل القضاء في كل أطوار العملية المسحية قد أفرز سلبيات كثيرة حيث أدى إلى إثقال كاهل القضاء العقاري وإغراقه، وطال بذلك أمد نشر الملفات المسحية أمام لجنة المسح والمحكمة العقارية مما نتج عنه شلل في العمل المسحي وغياب النجّاعة في مضمونه[2].

=كما أن **المشرع اللبناني** قد أخذ بهذه التجربة، حين نص في المادة 3 من القرار 186 على جواز تعيين قضاة عقاريين إضافيين تكون مهمتهم، إما القيام مقام القاضي القضاة العقاريين المنفردين الأصليين، عندما يتعذر عليهم مباشرة وظائفهم، و إما تفسير القرارات الصادرة عن هؤلاء القضاة في أثناء تحديد و تحرير العقارات و التي اكتسبت قوة القضية المحكوم فيها، وذلك بناءا على طلب أمين السجل العقاري، وإما القيام أيضا بأعمال ضم الأراضي، ويعتبر القضاة الإضافيون مماثلون للقضاة الأصليين.

راجع في ذلك : إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 42.

أما **المشرع المغربي** فقد جعل للمحافظ العقاري محافظ مساعد، حيث يمكن أن ينوب عن المحافظ في عملية التحديد.

راجع في ذلك : محمد خيري، مرجع سابق، ص 157.

وهو نفس ما انتهجه **المشرع السوري**، إذ قام بتعيين قضاة إضافيين ليجرى تكليفهم بأعمال القضاة المخاصمين، أو المهام التي يجد المدير العام للمصالح العقارية حاجة لإنهائها لاسيما تلك المتعلقة بالتحديد والتحرير كتفسير قرارات القضاة العقاريين الغامضة، وتخضع قراراتهم للطعن بالإستئناف كما لو صدرت أثناء الفصل في محاضر التحديد بالشكل العادي.

راجع في ذلك : محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص 17.

1ومكنه من طريقة معنية في البحث والاستقراء، بحيث يجري بحثا لكل عقار، ويدعو المالك المحتمل للعقار إلى تقديم تصريح بالملكية مؤرخ وممضى، كما يحرر في شأن كل عقار أو مجموعة من العقارات المتلاصقة التي يملكها شخص واحد محضر بحث وتحديد يضم جميع الإدعاءات والمعارضات.

راجع في ذلك : علي كحلون، مرجع سابق، ص 555.

2 أشار تقرير للبنك الدولي سنة 2000، إلى أن النظام المسحي في تونس يعاني من ضغط المؤسسات القانونية والإدارية التي تحد من إنتاجيته وتؤثر على نوعية إنتاجه، لذلك ودون مراجعة شاملة تأخذ بعين الاعتبار هاته الضغوطات، فإن جدواه التي تنقص شيئا فشيئا ستؤدي حتما إلى ظهور أنظمة موازية تنتهي بالقضاء عليه.

راجع في ذلك : نزار المناعي، مرجع سابق، ص 49.

وعلى النقيض من ذلك فإن المشرع الجزائري لم يجعل للقضاء أي دور في عملية التحقيق العقاري التي أخضعها لإجراءات إدارية بحتة [1]وهو ما أفرز سلبيات كثيرة على أرض الواقع أهمها إثقال كاهل القضاء بكم هائل من القضايا [2]بسبب الأخطاء الكثيرة التي يرتكبها المحققون العقاريون والتي كان بالإمكان تفاديها لوتدّخل القضاء في مرحلة مُبكرة.

وعليه وقصد الدفع بعملية المسح إلى الأمام يمكن إيجاد حلا وسط بين النظام القضائي والنظام الإداري المؤطر لعملية التحقيق العقاري وذلك من خلال التوفيق بين الرأي القائل أن التحقيق العقاري هو عمل إداري بحث وبين الرأي الذي يرى في الاشراف القضائي ضمانة للحقوق وهو الأمر الذي لن يتحقق إلا بإسناد التحقيق العقاري لهيكل إداري كما فعلت الجزائر، لكن يجب أن تليها مرحلة ثانية يُسند فيها الأمر للقضاء من أجل الفصل في كل النزاعات التي تثور جرّاء أعمال هذه الهياكل الإدارية وذلك قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية [3].

إن المشرع الجزائري سوف لن تحتاج إلى إصلاحات هيكلية كبيرة باعتبار أن تجسيد فكرة الإشراف القضائي –من خلال لجنة المسح– موجودة أصلا كل ما في الأمر هو تفعيلها، ذلك أن هذه اللجنة وبالرغم من أن رئاستها تعود إلى قاض معين من المجلس القضائي إلا أن دورها ضيق جدا حيث حصره المشرع في ثلاثة مهام:

---

1 لقد نصّ المشرع الجزائري صراحة على هذا التوجه في المادة الخامسة من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، والتي نصت على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"

2 نجد على سبيل المثال أن مديرية أملاك الدولة بالوادي، حولت 10 آلاف ملف للعدالة بخصوص العقارات التي أدرجها المحققون العقاريون ضمن حساب المجهول، رغم ملكيتها لأشخاص معلومين.

راجع في ذلك : مقال منشور بجريدة الشروق اليومي، العدد 4185 بتاريخ 2013/1/4.

3 لقد تأثر المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي في إصباغ الصفة الإدارية على عملية التحقيق العقاري، متجاهلا أن المشرع الفرنسي لازال متمسكا بنظام الشهر الشخصي، وبالتالي فإن إقرار نظام المسح جاء لتحقيق هدف ضريبي بحت دون أن يكون له دورا من الناحية العقارية.

راجع في ذلك : عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ط 2، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، لبنان، 2011، ص 42.

- جمع البيانات والوثائق من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إن أمكن.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المُسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المُتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

إن المُشرع قد ضّيق من عمل اللجنة كثيرا حين جعل مجال تدخلها مُقتصرا على الشكاوى المتعلقة بالحدود، حيث تحاول التوفيق بين المعنيين في هذا المجال وفي حالة عدم نجاحها في ذلك تقوم بتحديد مؤقت للحدود وإعطاء الخيار للمالكين بين الاتفاق الودي للنزاع أو اللجوء إلى القضاء في ظرف ثلاثة أشهر[1]، وهو نفس ما فعله المشرع الفرنسي إذ جعل لها نفس المهام دون أي دور قضائي[2].

وعليه وقصد تفعيل دور هذه اللجنة بشكل يجعلها تمارس الإشراف القضائي على أعمال المسح تم اقتراح مايلي:

- توسيع مجال عمل اللجنة وعدم حصره في فض النزاعات المتعلقة بالحدود ليشمل الفصل في أي منازعة تثيرها عملية تحديد الملكيات ومعاينة أصحاب الحقوق وتثبيت حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وبذلك فإن إعادة ضبط الوثائق المساحية سيكون من السهل إعداده من قبل المحققين العقاريين الذي يعاودون الانتقال إلى عين المكان بناءا على القرار الصادر من اللجنة، وبالتالي فإن المعلومات الواردة في الوثائق المساحية

---

1 المواد 7،8، 9، 12، 14 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 la commission de délimitation contaste , s'il ya lieu l'accord des intèressés sur les limites des immeubles en cas de d'esaccord , elle s'efforce de les concilier , à defaut d'arrengement , elle détermine d'office les limites telles qu'elles doivent être matérialisées sur le plan cadastral refait.

La commission n'a cependent aucun pouvoir judiciaire à la différence d'autres organismes étrangers qui eux sont investis d'une autorité ,telle qu'ils conférent à l'acte de délimitation cadastral la force d'un jugement.

Voir: Andrie MAURIN , op. cit, p 178,179.

ستعكس حقيقة حالة العقار، ومن ثم فإن قيام المحافظ العقاري بالترقيم العقاري على أساسها سيؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية سليمة.

– نزع الصبغة الإدارية عن قرارات القاضي التي لا تتمتع بأي إلزامية، ذلك أن المادة 8 من المرسوم 62/76 نصت على أن قرارات اللجنة تنفذ بموجب قرار من الوالي كما أن الاتفاق على الحدود الذي يتم تحت إشراف اللجنة لا يتمتع بصفة الإلزام والتزام الطرفين بها مرده القانون – وإعطاء هذه القرارات الصيغة القضائية الملزمة.

وبذلك فإنه يُعفى القضاء من مسؤولية النظر في هذه المنازعات التي فصلت فيها لجنة المسح،على أن تكون أحكام هذه اللجنة قابلة الاستئناف امام القضاء العادي حتى لا تضيع حقوق الأفراد.

وبتفعيل دور هذه اللجنة يكون المسح قد خضع لإجراءات مُختلطة تسمح بتحقيق نجاعة في الواقع، وتقضي على الكثير من السلبيات السابقة وبذلك فان وثائق المسح تكون ذات آثار فعالة باعتبارها القاعدة التي يقوم عليها المسح.

المبحث الثاني: سير عملية التحقيق العقاري

تقع على عاتق المحقق العقاري مسؤولية نجاح هذه العملية، التي تعد أحد أركان نظام الشهر العيني، وحتى يمكنه ذلك ينبغي عليه الإطلاع على مجموعة كبيرة من المخططات التي تم إعدادها أثناء الفترة الإستعمارية بالإضافة إلى قرارات عديدة تخص الأراضي الفلاحية والوثائق والعقود المشهرة بالمحافظة العقارية، وذلك كله في مرحلة الأعمال التحضيرية لضمان حسن سير هذه العملية.

وبالشروع في عملية التحقيق العقاري، يتعامل المحقق مع مستندات عدة، يقدمها الأطراف منها ما هو صادر عن مديرية أملاك الدولة، ومنها ما تم إعداده من طرف هيئات أخرى، وهي كلها مستندات ينبغي على المحقق توخي الدقة والحذر في التعامل معها لأن الكثير منها تم استبعادها قانونا خاصة العقود العرفية التي تطرح إشكالا كبيرا،

كما أن العديد منها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، ويزداد الأمر صعوبة حين يتعلق الأمر بمعاينة الحقوق في غياب السندات لا سيما تقدير واقعة الحيازة.

وفي الأخير فإن نتائج عملية التحقيق العقاري تدون كلها في البطاقات العقارية بمختلف أنواعها والتي تعد الأساس الذي يعتمد عليه المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري.

على هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تم تخصيص المطلب الأول لأهم السندات التي يتعامل معها المحقق العقاري بينما تضمن المطلب الثاني الخطوات العملية للتحقيق العقاري.

المطلب الأول : أهم السندات التي يتعامل معها المحقق العقاري :

تكتسي مرحلة الأعمال التحضيرية أهمية بالغة في نجاح عملية التحقيق العقاري، بالنظر إلى مجموعة المخططات و المستندات التي ينبغي للمحقق الإطلاع عليها قبل مباشرة أعماله، سواء تعلق الأمر بالوثائق المنجزة بعد الإستقلال أو قبلها.

إن الإحاطة بكل هذه الوثائق تسهل مهمة المحقق العقاري، الذي يتعامل في الميدان مع مستندات أخرى يقدمها ذوي الحقوق تختلف باختلاف الهيئة الصادرة عنها، وهو ما سيتم توضيحه ضمن الفروع الثلاث الآتية.

الفرع الأول : في مرحلة الأعمال التحضيرية :

إن التحقيق العقاري وحتى يعطي النتائج المرجوة منه لا بد أن تسبقه مجموعة من الأعمال التحضيرية[1] التي تساهم في نجاحه، وذلك من خلال الإطلاع على مجموعة من الوثائق كي يكون تدخل المُحقق ميدانيا مبنيا على المعلومات الواردة في هذه السندات ليسهل تحديد أصحاب الحقوق سواء في إطار القانون العام أو الخاص.

ومن أهم المستندات التي يطالب المحقق بالإطلاع عليها نجد:

---

1 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

أولا: المخططات القديمة:

هي تلك المخططات المعدة في إطار القانون المشيخي الصادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي بتاريخ 1863/04/28[1]، وتعد الأعمال التي رافقت إنجاز هذه المخططات بمثابة المسح المعروف حاليا، إذ تم تكوين 402 فرقة قسمت على 732 دوار، وأوكلت لها مهمة إعداد المخططات الخاصة حيث فصلت ما بين الملكيات المختلفة، إذ تم إعداد مخططات خاصة بأملاك الدولة وأخرى خاصة بأراضي العرش، بالإضافة إلى المخططات الخاصة بالأراضي التابعة للبلدية[2].

وتكمن أهمية هذه المخططات[3] في الوقوف على أصل الملكية القديم للعقار موضوع التحقيق، وهي موجودة بالمحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي.

ثانيا: مخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية

تعد هذه المخططات والمحاضر من الوثائق الأساسية التي أكدت التعليمة 16 على ضرورة الرجوع إليها[4]، وقد تم إعدادها استنادا إلى قانون قارني[5]الصادر في

---

1 قد جاء هذا القانون في سبع بنود أساسية تضمنت توصيات الإمبراطور نابليون.

راجع في ذلك: عمار علوي، مرجع سابق، ص 53.

ALLARD, constitution de la propriété en algérie dans les territoires occupés par des arabes , imprimerie, A.bouyer, Alger, 1863, p35,36.

2 المطبوعة «وزارة المالية، خمسون سنة من الإنجاز» غير منشورة، الصادرة عن وزارة المالية 2012 ص 206.

3 حتى يكون بإمكان المحقق العقاري القدرة على قراءة هذه المخططات،لا بد أن يتلقى تكوينا تقنيا أوليا في فن علم الخرائط لتعلم مهارات عديدة للحصول على المعلومة التي تتضمنها وثائق الرسوم البيانية الموجودة لدى مصالح المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

راجع في ذلك: كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 68.

يعد هذا التكوين ضروري للمحقق العقاري في إطار القانون 02/07، فمن باب أولى أن يكون كذلك بالنسبة للمحقق العقاري في مسح الأراضي.

4Une préparation minutieuse est de nature a permettre un bon déroulement des opérationscadastrales, A cet effet, les travaux reconnus nécessaires concernant:

La réunion des documents susceptibles d'être utilisés lors des opérations …. Il s'agit des anciens documents existants tel que: les plans type loi de 1873 à l'échelle 1/1400 e….»

voir: L'instruction N°16 op.cit p5.

5 وقد أخذ هذا القانون إسمه من اسم صاحبه قارني ويسمى أيضا، قانون المعمرين، لأنه جاء لتحقيق أطماعهم في الأراضي الجزائرية من خلال فرنسة الأراضي الجزائرية، أي إخضاعها كليا ونهائيا للقوانين الفرنسية.

1873/07/26[1]، حيث تتضمن نوعين من التحقيقات العقارية، التحقيقات الجماعية بالنسبة للجزائريين، والتحقيقات الجزئية بالنسبة للمعمرين، ومن أهم المخططات التي تم إعدادها في هذا الشأن نجد: مخطط الإقليم، مخططات التحقيقات الجماعية، مخططات التحقيقات الجزئية، حيث يمكن الحصول على هذه الوثائق انطلاقا من التحقيقات الجزئية وفقا للمراجع الواردة في العقود وعند الاقتضاء القيام بتحقيق معمق في أصول العقود المحفوظة في مكاتب التوثيق.

ثالثا: مختلف السندات الأخرى

1) مخططات وسجلات الغابات: يُعد قطاع الغابات من القطاعات الحيوية[2]ولقد نظّمه المشرع بموجب القانون رقم 12/84[3]المعدل والمتمم والمتعلق بالنظام العام للغابات بهدف حماية الغابات والأراضي.

=Voir: MarcellCALVELLI,op. cit, p 50.

1 وقد تم تطبيقه على 167 قبيلة (عرش)، وتمت فرنسة مساحات كبيرة، إذ بلغت مساحات الملكيات الخاصة بعقود فرنسية 904444 هكتار أما مساحة الملكيات الجماعية بعقود فرنسية فقد بلغت 436826 هكتار.

راجع في ذلك: حجازي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2015، ص 14،15.

2 فهو يعد ثروة وطنية ذات مصلحة وطنية كبرى، إذ يساهم في إقرار التوازن البيئي والبيولوجي للبلاد، والحد من تأثيرات المناخ كما يلعب دورا أساسيا في حماية الأرض من الانجراف، ومقاومة التصحر والمحافظة على الأحياء البرية، وتشمل الإدارة المكلفة بحماية الغابات العديد من الهياكل منها: المديرية العامة للغابات، المحافظة السامية لتطوير السهوب.

راجع في ذلك: محمد لموسخ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقدين يومي 04/03 ماي 2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

بن احمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2009، ص 238، 239.

3قانون رقم : 12/84 المؤرخ في 23 /1984/06، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26، المؤرخة في 26 جوان 1984 المعدل بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02،ج ر العدد 62، المؤرخة في 04 ديسمبر 1991.

لكن ما هو المقصود بهذه المخططات والسجلات خصوصا أن المسح الغابي لم يُنظم إلا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 115/20 المؤرخ في 2000/05/24[1].

إن الإجابة عن هذا السؤال تقتضي العودة إلى الفترة الاستعمارية، إذ أدركت الإدارة الاستعمارية الأهمية الإقتصادية والإجتماعية للغابات في حياة المجتمع الجزائري، وبناء على قرار الماريشال بيجو لعام 1843، تم تصنيف حرائق الغابات ضمن الأعمال الإجرامية المعادية للجيش الفرنسي، تترتب عنها متابعات قضائية تُعرض القبائل الجزائرية لعقوبات قاسية، تشمل السجن والإبعاد ومصادرة الأراضي والغرامات المالية وفرض أعمال السخرة لصالح الاستيطان[2].

ثم تدّعمت هذه الإجراءات فيما بعد بالقوانين التشريعية، ففي نوفمبر 1845 تم إعلان ملكية الدولة الفرنسية للغابات في الجزائر، وأكدت المراسيم اللاحقة والصادرة في 1844/10/01، و1846/07/21 سلطة الإدارة الاستعمارية على الغابات الجزائرية.

وفي عهد الجمهورية الثانية صدر قانون 16 جوان 1851 المتبوع بالقانون الغابي المؤرخ في 1871/07/17[3]، لكن ونظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد استوجب الأمر إصدار قانون غابات خاص بالإقليم الجزائري وذلك في 1903/02/21.

نتج عن تطبيق كل هذه القوانين الإستعمارية إعداد مجموعة من السجلات والمخططات الخاصة بالغابات، كما ترتب عن عملية الجرد الغابي التي تمت على مستوى الوطن في الفترة الممتدة من 1978 إلى 1982 مجموعة من المعلومات المُدونة

---

1 مرسوم تنفيذي رقم : 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية، ج ر، العدد 30 المؤرخة في 28ماي2000.

2 بوعلام بلقاسي، مسألة الغابات في السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر خلال النصف الثاني من القرن 19، أعمال الملتقى الوطني الأول والثاني حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1962،1830، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر 2007، ص30،27.

3 عيسي يزير، مرجع سابق، ص 111، 112.

في السجلات والتي تم اعتمادها كأساس للمسح الغابي[1]، وتوجد المخططات الخاصة بالغابات لدى محافظة الغابات، وبالإطلاع عليها يمكن تجنُب استيلاء الملاك أو الحائزين من الجوار بسوء نية على الأملاك الوطنية، وفضلا عن كل هذه السجلات، هناك السجلات التي تم إعدادها في إطار جرد الأملاك العامة[2]، إذ نص القانون على ضرورة إحصاء الأملاك العامة بشكل شامل ويُبين في هذا الإحصاء تعريف تلك الأملاك وموقعها ومحتواها وتسجيلها[3] في شكل مسح للأراضي أو أي شكل آخر ينُص عليه التنظيم المعمول به في هذا الشأن[4].

2) قرارات تخص الأراضي الفلاحية: وهي على نوعين:

2-أ) قرارات تأميم الأراضي في إطار أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية: إن الإستراتيجية الإقتصادية التي طوّرتها الجزائر في الفترة ما بين 1967 و1978 كانت مصحوبة بثورة إصلاح زراعي تهدف بشكل واضح إلى تحديث القطاع الفلاحي وعالم

---

1 Le Forum des nations unies sur les forêts, quatrième session, Rapport national établit par: Monsieur Mezali Mohamed, directeur de la gestion de patrimoine forestier et le ministre de l'agriculture et du développement rural, Alger, le 04/11/2003.

2 تلحق بالأملاك الوطنية العمومية، الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة بمفهوم تشريع النظام العام للغابات.

راجع في ذلك: المادة 37 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 /1990/12 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم.

3 الجرد هو تسجيل وصفي وتقويمي لجميع أملاك الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات التابعة لها فهو عبارة عن حصر كلي ودقيق لكل الأملاك العامة، أما السجلات والدفاتر الخاصة بالجرد فهي عبارة عن دفاتر وسجلات تدون فيها الأشياء والمعدات والممتلكات التي تحوزها المصالح والهيئات والجماعات الإقليمية، وتسمى السجلات التي تدون فيها الأملاك التي تم جردها بسجلات الإرتكاز.

للتفصيل أكثر، راجع : مسكر إلهام، جدولة أملاك الدولة كوسيلة للحفظ العقاري وتسهيل أعمال المسح، أشغال الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 27، 28 أفريل 2011.

4 المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1992.

الريف، كما أن نسبة الإعتمادات المخصصة للإسهامات الفلاحية كانت أكبر بكثير من تلك التي طُبقت في الثمانينات[1].

لجأ المشرع الجزائري في إطار الثورة الزراعية إلى التأميم كوسيلة تقليدية لتملك الدولة قصد تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وقد تبنى في ذلك أسلوبين أولهما التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين وثانيهما التحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة[2]، وتكتسي القرارات الإدارية التي تم بموجبها التأميم والإستفادة أهمية كبيرة، إذ تُرتب آثارا قانونية هامة، بالإضافة إلى التصريحات التي أدلى بها المالكون أو الحائزون أثناء مراحل الثورة الزراعية وإجراءات التحقيق التي قامت بها الفرق التقنية واللجان البلدية والولائية للطعن والتي كانت مدونة في وثائق ومحاضر رسمية سلمت للمصرحين نسخ من محتويات تصريحاتهم بالملكية أو الحيازة، فبالرغم من أن هذه النسخ والمحاضر لا تعد سندات ملكية ولكن يمكن الإعتماد عليها كبداية إثبات وقرنية على الملكية أو الحيازة في عمليات مسح الأراضي والمنازعات التي قد تنشأ عنها ميدانيا[3].

2-ب) قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين: تعد مسألة تنظيم الملكية العقارية الفلاحية من المسائل الهامة والحساسة نظرا للارتباط الوثيق الموجود بين النظام والملكية العقارية في الدولة التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي المُتبع، وهذا ما جسّده المشرع الجزائري من خلال القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي كان نتيجة الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر خاصة بعد دستور 1989، فبمقتضى القانون 25/90 والأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم له، تبنى المشرع الإطار القانوني لعمليات الإرجاع خاصة فيما يتعلق بالأراضي التي أُممت،

1عمر بسعود، الفلاحة في الجزائر، من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963-2002)، مجلة «إنسانيات» المجلة الجزائرية في الأثرولوجيا والعلوم الاجتماعية، 2003، الموقع الالكتروني: https://insaniyat.revues.org/7027

2 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 76، 77، 82.

3 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 19،20.

فطبقا للمادة 81 من هذا القانون [1] تم تحديد الإجراءات اللازمة لذلك، إذ وبعد دراسة الملف المقدم من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء يصدر يتضمن إعادة الأرض لمالكها الأصلي[2]، تكتسي هذه القرارات الإدارية بنوعيها (سواء المتعلقة بالتأميم أو الإرجاع) أهمية بالغة في تحديد أصحاب الحقوق ومساحات عقاراتهم من طرف المحققين العقاريين خلال عملية التحقيق العقاري، بالإضافة إلى مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة والتي استرجعت فيما بعد[3].

3) عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية: بتاريخ 30 أوت 1987 صدر منشور عن وزارة الفلاحة يتعلق بكيفيات تطبيق تدابير إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية، إذ تتكون كل مزرعة إشتراكية من عمال وأراضي ووسائل الإنتاج، حيث يتم توزيع هذه العناصر في شكل مستثمرة فلاحية، التي بمجرد تكوينها فإنها تُخول للمستفيد حق انتفاع دائم[4]على قطعة الأرض، ويجب أن تثبت هذه الحقوق العقارية بموجب عقد إداري[5]، و لا يكتفي المحقق العقاري بالإحاطة بهذه العقود الإدارية، بل لا بد له من الإطلاع أيضا على مخططات هذه المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.

---

1 من المقرر قانونا أن استرجاع الأراضي الفلاحية هو حق مخول للملاك دون المستأجرين.
راجع في ذلك: قرار مجلس الدولة رقم 002457 المؤرخ في 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة العدد1، 2002، ص 125.

2 بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11، 2014، ص 02،08.

3 التعليمة 16، مرجع سابق.

4 قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09، الملغى بموجب المادة 34 من القانون 03/10 المؤرخ في 08/15/ 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

5 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 123، 124.

4) الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك البلدية كما كانت قبل صدور الأمر رقم 73/71: توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية للمسح[1] والإطلاع عليها هو أمر ضروري لتفادي أي إدعاء من الغير بحيازة هذا النوع من الأملاك.

5) المخططات الخاصة بالتنازلات، منح الامتيازات والتخصيصات[2] المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة: تستعمل الدولة في تسييرها للأملاك التابعة لها عدة طرق في التسيير، ومع ذلك فإن كل من التعليمة رقم 16 والتعليمة رقم 3587 قد ضيفتا في هذا المجال حيث ألزمت كل منهما المحقق العقاري بضرورة الإطلاع على المخططات الخاصة بالتنازل، الإمتياز والتخصيص، رغم أنه كان بالإمكان توسيع ذلك إلى كل الأشكال الأخرى بما يتضمن إطلاع المحقق على كل المخططات الخاصة بتسيير هذه الأملاك أيا كان شكلها.

6) الوثائق المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية: يُقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر[3]، فالأصل قانونا هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة، إلا أنه يجوز لها بموجب القانون وشروط معينة أن تلجأ إلى الاستيلاء على الملكية أو نزعها جبرا على صاحبها للمنفعة العامة[4]، ويترتب على ذلك إعداد وثائق من هيئة مختصة تبين انتقال

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2 يتم إعداد هذه المخططات بناء على صدور قرار من السلطة المختصة، حيث يبين قرار التخصيص مثلا بدقة المصلحة التي تتحصل على هذا العقار، ووجه استعمال هذا العقار.

راجع في ذلك : المواد 83، 84 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 مرجع سابق.

3 سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، د.ط، 1975، ص 679.

4 إذا رأى صاحب الملكية في عمل الإدارة عدم الشرعية المنطوية على الإعتداء، يجوز له الإتجاه إلى القضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإدارة بتعيين خير، ويكون القاضي المذكور أعلاه مختصا للفصل في الطلب.

ملكية العقار من صاحبه لفائدة الدولة أو أحد هيئاتها، ومن ثم فإن المحقق العقاري مطالب بمراجعة هذه الوثائق قصد التعرف على أملاك الدولة التي تم تكوينها بمختلف الطرق ومن بينها نزع الملكية، مما يسهل الوقوف على كل أشكال التعدي على هذه العقارات من خلال ادعاء الحيازة أو تقديم عقود لا تعكس وضعية العقار المالية.

7) قائمة العقود المشهرة بالمحافظة العقارية: يقوم نظام الشهر العيني على مبدأ أساسي هو ضرورة أن تعكس المعلومات المُسجلة في المحافظات العقارية الوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخص حقوق مشهرة.

وحتى يمكن تحقيق ذلك فإنه يتعين تطهير هذه الوثائق من كل التأشيرات التي أصبحت لا تُعبر عن الوضعية القانونية الحالية، حيث بقي بعض الأشخاص مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم وأيلولتها إلى الدولة عقب صدور مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية غداة الاستقلال[1] وبالأخص الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية، إذ لازالت بعض الوثائق العقارية الممسوكة على مستوى المحافظات العقارية تحمل تأشيرات بأسماء هؤلاء الأشخاص مع أن حقوقهم

=راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 41543 المؤرخ في 1985/05/18 المجلة القضائية 1989، العدد 1، ص 262.

من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة. ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية الممنوحة للبلدية قد حولت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخلفة للمادة 2/2 من القانون 11/91، ولما كان الأمر كذلك، استوجب نقض القرار المستأنف. راجع في ذلك : قرار المحكمة العليا رقم 157362 المؤرخ في 1998/04/13، مجلة المجلة القضائية، العدد 1، 1998، ص

1 لقد صدرت غداة الاستقلال عدة نصوص تشريعية وتنظيمية نتج عنها توسع معتبر للذمة العقارية للدولة، تتمثل في

- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/18 المصرح بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأجانب.
- المرسوم رقم 476/63 المؤرخ في 1963/12/20 المتعلق بالأملاك الشاغرة ذات الطابع أو الإستعمال السياحي.
- المرسوم رقم 175/64 المؤرخ في 1964/06/08 الذي يكرس ملكية الدولة على الأملاك الصناعية الشاغرة.
- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك إلى الدولة.
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية.

قد سقطت على هذه الأملاك[1]، لذلك فإن المحقق العقاري مُطالب بالإنتباه إلى هذه النقطة بمراجعة كل العقود المشهرة التي تعود إلى هذه الفترة، بالإضافة إلى الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.

يمكن من خلال الإطلاع على هذه الوثائق تحقيق نتائج هامة بالنسبة للمحقق العقاري تمكنه من المعرفة الجيدة بحدود الأملاك الوطنية، بما فيها الغابات وملحقات الأملاك وبالتالي يمكن تجنب أي استيلاء على هذه الأملاك بسوء نية من طرف الغير، بالإضافة إلى سهولة تحديد المالكين ومن ثم استدعائهم وضمان حضورهم عملية التحقيق العقاري.

الفرع الثاني : السندات الرسمية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة:

يتعامل المحقق العقاري مع مجموعة من السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق من أجل إثبات ما يملكون من حقوق على العقار، وقد حددت التعليمة رقم 16 مجموعة من السندات الرسمية المنشئة، الناقلة المصرحة أو المعدلة للملكية.

فالسند هو كل وثيقة أو محرر يبين الوضعية القانونية للعقار في وقت معين ويدل على ملكية هذا العقار أو على حق عيني عقاري، ويحرر وفقا للإجراءات الشكلية التي حددتها النصوص السارية المفعول عند تحرير السند[2]، ويمكن حصرها في الأشكال التالية:

---

1 وقصد تطهير هذه الوثائق تم تكليف مديري الحفظ العقاري الولائيين الذين تتبع اختصاصهم المحافظة العقارية الأم، بمباشرة إحصاء حصري لكل العمليات العقارية المشهرة قبل 1962 باسم الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب.
راجع في ذلك: التعليمة رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26، تتعلق بضبط الوثائق العقارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 لقد ترتب عن المراحل المختلفة التي مرت بها الجزائر، تحرير وثائق وسندات معينة لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المختلفة، لذلك من المهم الأخذ بعين الإعتبار مختلف المراحل والأنظمة التي كانت تحكم الملكية العقارية في الجزائر ومن ثم معرفة السندات الصحيحة في الإثبات، كما يختلف السند حسب نوع العقار الذي يتعلق به.
راجع في ذلك: بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 26، 27.

أولا: في التشريع العقاري القديم:

يمكن تقسيم هذه السندات بحسب تطورها التاريخي إلى مرحلتين:

أصدرت الإدارة الاستعمارية بعد شهرين من سقوط مدينة الجزائر القرار الصادر في 08 سبتمبر 1830 الذي تضمن إعلان سلطة الاحتلال عن إنشاء قطاع أملاك الدولة تحت تسمية الدومين (Domaine) وضم الأراضي التي كانت بيد السلطة الجزائرية إلى هذا القطاع باعتبارها وريثة النظام الجزائري[1]، وتتمثل هذه السندات فيما يلي:

1) السندات الإدارية المحررة والمسلمة إثر التحقيقات الكلية: يقصد بالسندات التي تم تحريرها إثر التحقيقات تلك التي أُنجزت وفقا لقانون 26 جويلية 1873، الذي كان يهدف إلى فرنسة الأراضي الجزائرية، حيث تُمم بقانون 28 أفريل 1887 الذي سلم الأهالي سندات الملكية بعد تحقيقات كلية[2].

2) السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1897[3]و04 أوت 1926[4]: تتميز هذه السندات بكونها

---

1 صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830، 1930)، مرجع سابق، ص 31، 32.

2Mohamed Tahar ALLOUM, Le régime foncier en Algérie, Alger, impression moderne, 2005, p 31.

تقوم إدارة المالية بإعداد سند الملكية المؤقت لمدة ثلاثة أشهر يجوز خلالها لكل ذي مصلحة أن يسجل اعتراضه أمام المحكمة الفرنسية وبناءا على الحكم الصادر يتم إعداد سند الملكية النهائي وتسجيله، ومنذ صدور هذا القانون بدأت العقود المحررة باللغة الفرنسية المحررة أمام الموثقين تحل شيئا فشيئا محل العقود المكتوبة باللغة العربية التي كانت بحوزة الأهالي.

راجع في ذلك: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 207، 208.

3 جاء هذا القانون ليضع حدا للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون 1873، وأقام مقامها عملية جديدة ترجمت ميدانيا عن طريق التحقيقات الجزئية، والتي بموجبها يتم التأكد من تصفية أرض العرش من جميع الحقوق المخفية التي تشغل هذه الأرض من ديون وغير ذلك، ما يعني إدخال نظام الدفاتر العقارية، أي إخضاع العقار للقانون الفرنسي.

راجع في ذلك: جلول شيتور، العقار إبان الاحتلال، دراسة قانونية، الملتقى الوطني الثاني حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1962،1830، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007، ص 24، 25.

4 لقد كانت مسألة إصلاح النظام العقاري في الجزائر مطروحة بشدة منذ أواخر القرن التاسع عشر، ومن بين مشاريع الإصلاح، مشروع توسيع استخدام نظام "تورنس" الذي يرتكز على تقييد الأراضي ضمن نظام سجل عقاري يشتمل على =مختلف التغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية، غير أن هذا المشروع اصطدم بمعارضة شديدة دفعت بالإدارة

مسجلة ومشهرة بمحافظة الرهون العقارية المعنية، وترفق بأصول هذه الوثائق مخططات القطع الأرضية وهي محفوظة بإدارة أملاك الدولة[1]، إذ تتضمن البيانات اللازمة فيما يخص تسمية العقار ومكانه وكذا الأعباء التي تثقل العقار.

تكون لهذه السندات حجية في مواجهة الجميع، فيما يتعلق بملكية العقار المحقق فيه، بعد الانتهاء من إجراءات الإيداع القانونية لوثائق التحقيق مهما كان السند السابق الذي تستند عليه هذه الحقوق عملا بالمادة 02 من قانون 1897/02/16[2].

ثانيا: بعد الاستقلال:

خوّل المشرع لمديرية أملاك الدولة صلاحية إعداد العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها[3]من خلال مكتب العقود الإدارية التابع لمصلحة العقود والمنازعات الذي يعمل تحت سلطة المدير الولائي لأملاك الدولة[4]، ذلك أن مدير أملاك الدولة في الولاية له سلطة إعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها بموجب التفويض الممنوح لهؤلاء المدراء من طرف وزير المالية[5]،

=الاستعمارية إلى التخلي عنه، وفي 1907/11/25 تم تشكيل لجنة مشتركة، أوكلت لها مهمة ضبط الشروط التي يتم فيها وضع السجل العقاري في الجزائر، لكن لم يعد هذا المشروع إلى الظهور من جديد إلا في أفريل 1917، وفي سنة 1921 أعيد طرح فكرة إنشاء سجل عقاري في الجزائر،تجسدت في الأخير في قانون 04 أوت 1926 الذي كان يهدف في الأساس إلى القضاء على أراضي العرش وتحويلها إلى ملكية خاصة، وذلك من خلال العودة إلى تنظيم التحقيقات الشاملة في أراضي العرش وإدخال تعديلات على الإجراءات التي نص عليها قانون 1897 ليتم في الأخير إصدار عقود ملكية.

راجع في ذلك: صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830–1930)، مرجع سابق، ص 239، 243.

1 حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 41، 42.

2 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 27، 28.

3 المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4 المواد 02، 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، مرجع سابق.

5 المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

القرار المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر، العدد 30، المؤرخة في 22 أفريل 1992.

وهي بذلك تقوم بدور الموثق لفائدة الدولة، فتعد في هذا الصدد سندات كثيرة يمكن توضيحها فيما يلي:

1) السندات المحررة والمسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية: تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد شهادات الملكية وتسليمها إلى المالكين المعترف لهم بأنهم أصحاب أراضي زراعية أو معدة للزراعة، وذلك في إطار الإجراءات التي اعتمدها المشرع لإثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقرون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق الأمر 73/71، وذلك بعد إتباع إجراءات خاصة[1].

2) عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية[2]: حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها وشروط التنازل للمستفيدين بها وكيفيات تقويم الأملاك والتنازل عنها والإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات وتحرير وتسليم عقود البيع للمستفيدين، حيث يتم نقل ملكية سكن أو محل، كان موضوع عقد للبيع، إثر دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقدا أو إثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط، وتحرر هذا العقد وتقيده

=المادة 91 مكرر من القانون 14/08 المؤرخ في 20 /7/ 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

1 تنص المادة 25 من المرسوم 32/73 على ما يلي: «توجه قرارات الوالي التي لم تكن موضوعا لأي طعن مقدم أمام لجنة الطعن التابعة للولاية وكذا المحاضر المؤقتة والنهائية والأوراق المؤيدة إلى مصالح إدارة أملاك والتنظيم العقاري ومسح الأراضي لأجل تحرير شهادات الملكية وتسليمها إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة وذلك عند انقضاء الأجل المنصوص عليه في المادة 22 أعلاه».

2 قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،ج ر، العدد 06 المؤرخة في 10 فيفري 1981، الملغى بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001، ج ر، العدد 80، 2000/12/24.

إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية طبقا للتنظيم المعمول به[1]، ويعد هذا السند المبرر الوحيد لشغل الأماكن[2] كما لا يجوز لإدارة أملاك الدولة أن تتعسف في إصدار عقد التنازل، بعد استيفاء الشروط القانونية[3].

ويخضع هذا العقد للإشهار إذ يتم إعداد مجموعة البطاقات العينية المتضمنة شهر العقود الإدارية المحررة في إطار هذا القانون[4]، لكن تطبيق هذا القانون ألحق بالخزينة العمومية أضرارا معتبرة بسبب الأثمان الزهيدة التي تمت بها عملية التنازل مما أدى إلى إلغائه[5].

3) العقود المتعلقة باستصلاح الأراضي المبرمة في ظل القانون 18/83: يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة[6]، فإذا

---

1 المادة 26 من القانون 01/81، المرجع نفسه.

2 لقد اعتبرت المحكمة العليا أن شغل الأماكن بموجب حق الحضانة الممنوح للمطلقة، لا يمكنه أن يحل محل عقد التنازل وهو ما أكدته في قرارها إذ جاء فيه: «.. ولا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصيغة النهائية، بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة، لأن هذا الحق مقصور على الإنتفاع وليس سند للملكية، ومن ثم فإن إبطال عقد التنازل ليس له أي مبرر قانوني.

راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 197،81 المؤرخ في 1990/12/23، المجلة القضائية،العدد1996،1، ص 85.

3 من المقرر قانونا أنه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقد التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لأن دورها ينحصر في تحرير عقود التنازل...

راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 110663 المؤرخ في 1993/07/25، التطبيقات القضائية في المادة العقارية 1995، ص 249.

4 التعليمة رقم 2650، مرجع سابق.

من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة يخضع لقواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون..

راجع في ذلك: القرار رقم 76077 المؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية، العدد 03، ص 163.

5 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 44.

6 المادة الأولى من القانون 18/83،المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983.

توفرت في المترشح الشروط اللازمة فإن الوالي يرسل قراره مصحوبا بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية ثم يسجل العقد المحرر ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا[1].

4) السندات الصادرة بموجب الأمر رقم 01/85: يحدد هذا الأمر قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، بحيث لا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يقيم أو يباشر أي عملية بناء ما لم يحصل مسبقا على رخصة بناء تسلمها له السلطة المختصة تحت مخطط القضاء على البنايات الفوضوية[2].

وفي إطار تسوية أوضاع العديد من الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها جاء المرسوم التنفيذي رقم 85/ 212 ليحدد شروط هذه التسوية، حيث تُشكل لهذا الغرض لجنة الدائرة لدراسة كل الملفات

---

1 المادة 15 من المرسوم رقم 474/83 المؤرخ في 1983/12/16 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 51 المؤرخة في 13 ديسمبر 1983.

ومع ذلك فإن المادة 16 من نفس المرسوم جاءت متناقضة مع هذه المادة، حيث نصت في مضمونها على أنه وفي حالة عدم صدور الرفض خلال 3 أشهر، يتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك أي "شهادة ملكية" رغم أن المادة 15 تؤكد على أن الجهة المخولة للقيام بذلك هي مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى شكلية الإشهار.

وقد أكدت المحكمة العليا على هذين الشرطين في قرارها جاء فيه: «حيث أن الطاعن قام بترقيم القطعة الأرضية المتنازع عليها عملا بأحكام المادتين 08 و13 من المرسوم 63/76، قصد الحصول على سند ملكية، والحال أنه بالرجوع إلى مستندات الملف فإن الأمر يتعلق بتكريس الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي، وهي الإجراءات المحددة بالقانون 18/83 ومرسومه التنفيذي خاصة المادة 15 منه التي تخص الإجراءات المتبعة، والتي تكون على عاتق الوالي الذي يرسل قراره مصحوبا بمخطط الأرض المعنية بالاستصلاح ومداولة البلدية إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد الملكية لفائدة المترشح للاستصلاح، ويتم إشهار العقد لدى المحافظة العقارية.

راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 324354 المؤرخ في 2006/04/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 365. وعليه فإن المادة 15 هي الأولى بالتطبيق.

2 المواد، 01، 02، 11 من الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، ج ر، العدد 34 المؤرخة في 14 أوت 1985.

المقدمة، ويعد في إطار هذا المرسوم، عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة التجزئة مع عبارة "تسوية الوضعية"[1]، وتعتبر كل هذه السندات مُساعدة للمحقق.

5) العقود الإدارية التي تثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87[2]: حدّد هذا القانون كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذلك الوجهة الفلاحية التابعة للدولة عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، ويُمنح حق الانتفاع بالأراضي أساسا بصفة جماعية وعلى الشيوع ولكن استثناء يمكن منحه فرديا[3]ويتم التنازل بموجب عقد تعده الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، ويحرر حسب النماذج المرفقة في ملاحق بأصل المرسوم التنفيذي رقم 50/90[4].

---

1 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85، المؤرخ في 13 أوت 1983، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في الملك والسكن، ج ر، العدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

رغم إلغاء الأمر رقم 01/85 بموجب المادة 80 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 نص في مادته 87 على استمرار تسوية البناءات غير الشرعية التي كانت قائمة قبل تاريخ الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 بغض النظر عن أحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

لكن تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية العقارية، وإدماج العقارات حسبما يوجه القانون في أملاكها ثم تسليم العقود للشاغلين في حينها، واستمرارها في تسليم العقود حتى بعد إلغاء هذا الأمر، نتج عنه منازعات عديدة أدت إلى وجود تناقض بين أحكام قضائية وعقود إدارية مشهرة. راجع في ذلك: بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 38.

2 قانون رقم 19/87، مرجع سابق.

3 ليلى زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، ط2، مرجع سابق، ص 112.

4 المادة 02، 05 من المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 1990/02/07.

إن العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية، هو عقد رسمي يثبت حق الإنتفاع الدائم على الأرض، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن الملكية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوي القضائية لحماية حقه.

راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 261995 المؤرخ في 2003/03/19 المجلة القضائية، 2003، العدد الأول، ص 338.

إن الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وطبقا للقانون 19/87 يتم بموجب عقد صادر عن إدارة أملاك الدولة وليس شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة.

6) عقود الإمتياز القابلة للتنازل: طبقا للمادة 60 من قانون التوجيه العقاري المُعدل والمتمم فإن الدولة تساهم في عملية استصلاح أراضي جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية.

وفي هذا الإطار نصت المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 على أنه يمكن منح فئة معينة من الأشخاص الاعتبارية والخاصة، أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي طابع المنفعة العمومية لاسيما مشاريع إنجاز أو التجهيز أو الإستثمار المُقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، مع احتمال تحويل هذا المنح إلى تنازل[1]، إذ تتولى إدارة أملاك الدولة بموجب التفويض الممنوح لها من وزير المالية، إعداد هذا النوع من العقود باعتبارها من العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي[2].

7) العقود المنجزة على إثر عملية التبادل: يتعلق الأمر بمبادلة عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ويمكن أن يحرر عقد التبادل بناء على قرار من وزير المالية في شكل عقد إداري أو توثيقي[3]، أما إذا كان

=راجع في ذلك: القرار رقم 348557 المؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007، ص 395.

1 المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، العدد 88 المؤرخة في 30 ديسمبر 1993.

وقد تم تعديل المادة 117 المذكورة أعلاه بموجب المادة 148 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82 المؤرخة في 1995/12/31، كما عُدلت المادة 117 مرة أخرى بموجب المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31، حيث وبموجب هذا التعديل أصبح بإمكان تحويل المنح بامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من مشروع الاستثمار مع مراعاة القوانين في مجال التنازل.

2 المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

3 المادة 92، 93 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

في شكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرره، ويشهر في المحافظة العقارية[1].

8) عقود تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة: تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تُسيرها مباشرة، ويحدد عقد الإيجار، المعد وفق شكل نموذجي بقرار من وزير المالية[2].

9) العقود الخاصة بقسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص: يهدف تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها، متى كان ذلك ممكنا إلى إخراج حصة الدولة منها[3]، فإذا تمت القسمة وديا، وبعد انتهاء أجل الشهرين تحرر إدارة أملاك الدولة محضرا خاصا باقتراح توزيع الحصص وتعديله، وفي حالة الموافقة من الجميع تكريس القسمة بعقد إداري، يتم إخضاعه للتسجيل والشهر العقاري[4].

10) عقود الإمتياز الفلاحي: عرف استغلال الأراضي الفلاحية مراحل عديدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بدءا بالتأميم وأسلوب التسيير الذاتي إلى حق الانتفاع الذي أقرّه القانون بموجب القانون 19/87 إلى حق الإمتياز[5]، الذي تبناه المشرع الجزائري كنمط جديد في استغلال الأراضي الفلاحية[6].

---

1 المواد 115، 116، 117، 119، 120 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع نفسه.

2 المادة 100، 104 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع نفسه.

3 المادة 98 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المادة 124 إلى 129 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

4 التعليمة رقم 3654 المؤرخة في 19 جويلية 1999 تتعلق بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

5 مصطفاوي عايدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 11، ماي 2017، ص 10.

6 الامتياز هو العقد الذي يمنح بموجبه شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب حق الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط

تعد إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر يستوفى الشروط المذكورة في المادة 05 من القانون 03/10 عقد تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز، يضم مجموعة من المعلومات الخاصة بالمستثمر صاحب الإمتياز، ووكذا مدة الإمتياز، بالإضافة إلى موقع الأرض وقوامها الأراضي كما هو مبين في جرد الأملاك المذكور أعلاه[1].

الفرع الثالث: السندات الرسمية الصادرة عن الهيئات الأخرى :

أدت فوضى التشريعات العقارية التي ميّزت الساحة العقارية إلى إصدار العديد من السندات المثبتة للملكية العقارية من جهات عدة غير مديرية أملاك الدولة، بل حتى أن هناك عقود غير رسمية معترف بها، لذلك فإن المحقق العقاري يصادف كل هذه السندات كما حددتها التعليمة رقم 16، يمكن تصنيفها بالشكل التالي:

أولا: السندات الرسمية المعدة من رئيس البلدية ومكاتب التوثيق:

تتمثل فيما يلي :

1) السندات المثبتة للملكية العقارية الصادرة عن رئيس البلدية: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمسك وتحيين سجل الأملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة[2]، لكن سلطته في إبرام التصرفات الناقلة للملكية مرت بمرحلتين:

=يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. راجع في ذلك: المادة 04 من القانون 03/10، مرجع سابق.

1 ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل، مع تحمل صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية.

راجع في ذلك: المادة 13، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 /12/ 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

2 المواد 68، 117، 162 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.

1-أ) المرحلة السابقة لإصدار قانون التوجيه العقاري: إن الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20[1] والمراسيم التطبيقية له رقم 27/76، 28/76، 29/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية نتج عنها تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير البلديات[2] وبعد إتباع إجراءات معينة تصبح البلدية مالكة لهذه العقارات لتقوم فيما بعد ببيعها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة، وذلك بموجب مداولة [3].

يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري بعد مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاصة بالامتلاك[4] فلا يصح بعدها الطعن بالبطلان في مواجهة هذا العقد[5] خاصة بعد إخضاعها للإشهار ودفع كفالة مؤقتة[6].

---

1 أمر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لفائدة البلديات، ج ر، العدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974.

2 راجع في ذلك: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 15.

3 المادة 18 من المرسوم 27/76 المؤرخ في 07 /02/ 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياطات العقارية، ج ر، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.

4 المادة 20 من المرسوم 29/76 المؤرخ في 07 /02/ 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للإحتياطات العقارية البلدية، ج ر، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.

5 إن الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية، والتي جزئت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تبقى من اختصاص البلديات وليس للوكالات العقارية التي تبقى هنا مجرد مسير لصالح البلديات. راجع في ذلك: القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور.

حيث تدمج نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية...، انطلقت قبل إصدار القانون، وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا، وعليه فإن العقد الإداري المطعون فيه كان محل مداولة من طرف بلدية المشروحة مصادق عليه قانونا متبوع برخصة بناء لبناء مسكن لفائدة ن.ع، لذلك فإن قضاة الدرجة الأولى قد خالفوا القانون، وبالتالي إلغاء القرار المستأنف.

راجع في ذلك: القرار رقم 22779 المؤرخ في 2006/03/22 مجلس الدولة، غير منشور.

6 المادة 13 من المرسوم 27/76،المرجع نفسه.

1-ب) المرحلة المُوالية لإصدار قانون التوجيه العقاري: يعد القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم[1] الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر، كما أنه أدخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية في المجال العقاري لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية[2]، وعلى هذا الأساس فإنه لم يعد بإمكان البلديات التصرف في أملاكها العقارية لفائدة الخواص طبقا للمادة 73 من قانون التوجيه العقاري، إذ تم نقل المحفظة العقارية للبلديات من حيث التسيير والتصرف إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين[3] التي أصبحت فيما بعد تسمى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين[4]، لكن ومع ذلك مازالت لرئيس البلدية مهام أخرى يقوم بها في مجال تطهير الملكية العقارية[5]، أهمها إعداد شهادة الحيازة.

---

1 ألغت المادة 88 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أحكام الأمر رقم 26/74 الخاص بالإحتياطات العقارية.
عرف الإقتصاد الجزائري تحولات عميقة ساهمت في إحداث تغييرات جذرية كانت سببا في اختفاء النموذج الإشتراكي.

2 التحول تدريجيا نحو اقتصاد السوق، حيث أصبحت الملكية الخاصة مضمونة.
راجع في ذلك :إكرام مياسي، الإندماج في الإقتصاد العالمي و انعكاساته على القطاع الخاص في الجزائر، دار هومة الجزائر، 2012 ص109.

3 أوكلت لهذه الوكالة مهمة حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية.
راجع في ذلك: المواد 02، 03 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر، العدد 56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

4 أصبحت مهمة إنشاء هذه الوكالة من إختصاص المجالس الشعبية الولائية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 /11/ 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المذكور أعلاه، ج ر، العدد 68 المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

5 كان لرئيس البلدية دور مهم في إعداد عقد الشهرة، حيث أنه مطالب بتقديم رد يتضمن ملاحظات بخصوص الطلب الطلب المقدم له من الموثق، يبدي فيه رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء عقد الشهرة، وذلك قصد تفادي إعداد مثل هذا النوع من العقود على عقارات تابعة للأملاك العقارية للبلدية، وذلك خلال مهلة 04 أشهر من خلال تلقية الإلتماس المقدم من الموثق، وبفوات هذه المدة دون رد فإن الموثق يعد عقد الشهرة على أساس أن ذلك هو قبول ضمني. راجع في ذلك: المواد 03، 06 من المرسوم 352/83، مرجع سابق.
أدى تقاعس رؤساء البلديات عن الرد في الآجال المحددة قانونا إلى الإستيلاء على أملاك عقارية هامة تتبع البلدية، رغم تشديد المرسوم المذكور أعلاه على احترام الآجال وحتى قرارات المحكمة العليا.
من المقرر قانونا حسب المادتين 06، 07 من المرسوم 352/83 أنه لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد عن الإشعار الموجه له من قبل الموثق، ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية.

تعريف شهادة الحيازة: نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على هذه الشهادة، وفي حقيقة الأمر لا يوجد هناك تعريف متفق عليه لشهادة الحيازة، ويرجع ذلك إلى عزوف كثير ممن درسوا هذه الشهادة عن تعريفها كامتداد لعزوف الفقهاء عن تعريف الحيازة في حد ذاتها، نظرا لأن الحائز ليس له أي حق على العقار سواء تعلق الأمر بحق شخص أو حق عيني[1]، لذلك هناك من عرّفها بكونها سند إداري يوقعه ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناءا على طلب الحائز أو الحائزين بحيث لا ينبغي أن تقل مدة الحيازة عن سنة، وهي واجبة الإشهار بالمحافظة العقارية[2]، ويتعين مراعاة الشروط المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 454/91[3]، وبموجب هذه الحيازة يصبح الحائز واضعا يد بسند، ويمكنه الحصول على رخصة للبناء أو للتجزئة، فضلا عن إمكانية توقيع رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض لضمان القروض الممنوحة له[4].

=راجع في ذلك: القرار رقم 71952 المؤرخ في 1990/09/24، المجلة القضائية، العدد 2 1992، ص 35.

1 بوبكر مصطفى، الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة، التعليق على المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالعفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02،03 جوان 2014، ص 158.

2 بن ناصر وهيبة، مدى فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مداخلة بنفس أشغال الملتقى أعلاه، ص15.

3 وقد أكد الاجتهاد القضائي على هذه الشروط التي من ضمنها:

لاترقى شهادة التواجد على سبيل الإقامة بالأماكن المسلمة من طرف البلدية إلى شهادة الحيازة المنصوص عليها قانونا.

راجع في ذلك: القرار رقم 334674 المؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 371.

لا تسلم شهادة حيازة قطعة أرض، رغم توفر شروط الحيازة، إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية وأن لا تكون واقعة في منطقة ممسوحة.

راجع في ذلك: القرار رقم 572238 المؤرخ في 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص صادر عن الغرفة العقارية، العدد 3، 2010،، ص 133، 135.

4 حمدي عمر باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط 12، مرجع سابق، ص 78.

2) العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق[1]: لقد عرفت هذه الفترة بإعداد نوعين من العقود، حيث شهدت مرحلة الاستعمار في الجزائر إنشاء مؤسستين توثيقيتين، بسبب النظام التشريعي المزدوج السائد آنذاك، إذ تمتد هذه المرحلة من بداية الاستعمار إلى غاية دخول الأمر رقم 91/70 المنظم لمهنة التوثيق حيز التطبيق[2]، وقد تّرتب على ذلك ظهور نظامين للتوثيق:

2-أ) نظام المحاكم الشرعية: هو نظام يُطبق على الجزائريين فيما بينهم، يشرف عليه قاضي شرعي أو باش عدل وتحرر فيه العقود باللغة العربية، ولقد انصبت معظم عقود قضاة المحاكم الشرعية على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث كانت الملكية العقارية تخضع هناك لقواعد الشريعة الإسلامية، أما في الوسط الحضري فلم تكن لهم الصلاحيات لتحرير العقود التي تنصب على العقارات لخضوعها للقانون المدني[3].

2-ب) مكاتب التوثيق: ظل العمل بنظام مكاتب التوثيق العمومية التي يديرها موثقون فرنسيون مستمرا وذلك بموجب قانون فانتوس، إذ تُحرر هذه العقود باللغة الفرنسية وتُشهر بمكاتب الرهون وهي ذات حجية مطلقة حتى تاريخ إلغائها بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 91/70[4].

---

1 أمر رقم : 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق، ج ر، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

2 بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص 90.

3 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 72.

4 محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 78.

وعليه يمكن حصر أهم العقود المنجزة في هذه الفترة بالنظر إلى الجهة التي تصدرها والتي قد تكون ممثلة في القاضي الشرعي أو الباش عدل، أو الموثقين الفرنسيين[1].

ثانيا: السندات القضائية[2]:

يرى الكثير من الفقهاء أن مصطلح السندات القضائية لا يقتصر فقط على الأحكام والقرارات القضائية بل يشمل أيضا العقود القضائية.

1) العقود القضائية: تتم أمام الجهات القضائية، لاسيما أمام رؤساء كتاب الضبط بالمحاكم والمجالس القضائية والمتعلقة بالرهون العقارية، غير أن هذه المحاضر التي أطلق عليها المشرع في قوانين المالية وقوانين أخرى مختلفة اسم العقود، هي في الواقع إجراءات تدخل عادة في إطار التنفيذ لأحكام وقرارات قضائية أو في إطار المنازعات القضائية [3]، ويدخل في إطار العقود القضائية تلك العقود التي كان يعدها القضاة الشرعيون باللغة العربية وتخص العقارات الموجودة في الوسط الريفي[4].

---

1 أهم ما يلاحظ على التعليمة 16 أنها ركزت على هذين النوعين فقط من العقود، كعقود يتم إعدادها في إطار مهنة التوثيق رغم أن المحقق العقاري وفضلا عن هذه العقود، يتعامل بشكل كبير مع العقود الرسمية التي يعدها الموثقون الحاليون بمختلف أنواعها، ومن ثم كان على التعليمة أن لا تذكر هذه الخصوصية وتترك المجال مفتوحا لدراسة كل العقود التي يعدها الموثق سواء في الفترة السابقة لصدور قانون التوثيق أو في الفترة اللاحقة له، وكان الأحرى بالتعليمة أن تسلط الضوء على بعض العقود التي يعدها الموثق وهي تفتقر للرسمية، كعقد اللفيف الذي يعتبر عقدا عرفيا رغم تحريره أمام الموثق، وكذا مدى صحة العقود العرفية المنجزة قبل 1970/01/01، بالإضافة إلى الإشكالات التي نتجت عن عقود الشهرة، وهو ما ستتم مناقشته لاحقا في المطلب الثاني من هذا البحث.

2 وهو مصطلح أعم وأشمل من ذلك الذي استعملته التعليمة رقم 16، إذ ذكرت فقط القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، رغم أن القرار يصدر دائما عن المجلس القضائي وفي هذا إغفال للعديد من الأحكام القضائية التي تعد سندات قضائية في مجال نقل الملكية العقارية، فضلا عن العقود القضائية التي تساهم أيضا في نقل الملكية العقارية التي لا تنتقل دائما بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية، إذ وبسبب النزاعات التي تثور بين الأطراف بخصوص نقل الملكية، يتم اللجوء إلى القضاء لتعد الأحكام القضائية الصادرة عنها بمثابة سندات رسمية.

3 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 67، 68.

4 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 72.

2) الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية[1]: تصدر عن الهيئات القضائية أحكام قضائية عديدة اعتبرها المشرع بمثابة سندات رسمية تُرتب كافة الآثار القانونية في نقل الملكية العقارية وبقية الحقوق العينية الأخرى هي:

• **الأحكام القضائية الصادرة تطبيقا للمنشور الرئاسي الصادر في 1976/06/30:** جاء هذا المرسوم لتصحيح العقود الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 1974/03/05 تاريخ العمل بقانون الإحتياطات العقارية، حيث تم تكليف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع وتاريخه للتأكد من أن البيع قد أبرم قبل 05 مارس 1974 وتتوفر فيه جميع الشروط، ذلك أن الأحكام التي تصدر في هذا الشأن تقوم مقام العقود المُوثقة وتُشهر وتُنتج آثارها بالنسبة للغير، لكن وُجهت انتقادات عديدة لهذا المنشور، من بينها أنه تجاهل تماما الأمر الخاص بالتوثيق الصادر سنة 1974 والذي يفرض لصحة البيع العقاري الشكل الرسمي ودفع الثمن بيد الموثق، كما أنه لم يحدد مدة لتصحيح البيوع

1هناك شروط شكلية ينبغي توافرها في الحكم القضائي :

أ) بالرجوع إلى المواد 08، 276، 275، 277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القاضي يجب أن يراعي مجموعة من الشكليات في الحكم القضائي،إذ يجب أن يصدر باللغة العربية تحت طائلة البطلان، كما يجب أن يشمل على عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وباسم الشعب الجزائري، وأن يتضمن تاريخ النطق به وباسم الجهة القضائية التي أصدرته وأسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية واسم ولقب ممثل النيابة عند الاقتضاء واسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم وأسماء وألقاب الخصوم ومواطن كل منهم، مع ذكر أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص آخر قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم، ولا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسبيبه من حيث الوقائع والقانون وأن يتضمن ما قضى به في شكل منطوق، وباعتبار أن الأمر يخص الملكية العقارية فلا بد أن يتضمن الحكم إسم العقار، مكانه، مساحته، طبيعته، حدوده ورقمه وغيرها من البيانات.

راجع في ذلك: رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 90.

ب) حيازة الحكم لقوة الشيء المقضي فيه: إن قوة الأمر المقضي فيه هي مرتبة يصل إليها الحكم القضائي إذا أصبح نهائيا غير قابل للطعن بالطرق العادية.

راجع في ذلك: عبد الناصر موسى أبو البصل، الحكم القضائي في الشريعة والقانون، دار النفائس، الأردن، د سنة النشر، ص991.

ج) إشهار الحكم القضائي لدى المحافظة العقارية: وذلك استنادا إلى نص المادة 02/14 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، وكذا المادة 90 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

خاصة العرفية ومن ثم فتح الباب للأشخاص قصد الهروب من الإجراءات التي يفرضها قانون التوثيق[1].

• **الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة[2]:** نصت المواد من799إلى802 من القانون المدني على مجوعة من الإجراءات[3] يتعين إتباعها لمن يريد الأخذ بالشفعة، وبعد إتمام كل هذه الإجراءات يُصدر القاضي حكمه بثبوت الشفعة بصفة نهائية ويعد سندا لملكية للشفيع مع مراعاة بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري[4].

• **الحكم القاضي برسو المزاد:** يُعد حكم رسو المزاد من الأحكام القضائية الصادرة من رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه هذا الأخير بماله من سلطة ولائية على أساس أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 765 من القانون المدني.

• **حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:** يقصد بالوعد بالبيع العقاري الإتفاق الذي يتم بين طرفين بإبرام عقد معين في المستقبل بعد تعيين المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه وكذا المدة، ولا يطرح أي إشكال بخصوصه إلا إذا أخل أحد الطرفين بالوعد، فيقوم المتعاقد الآخر بمقاضاته مطالبا إياه بتنفيذ الوعد، فيكون الحكم القضائي الصادر بعد أن يصير نهائيا بمثابة سند للملكية ويقوم مقام العقد[5].

---

1 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق ص 79، 80.

2 تناول القانون المدني في مواده من 794 إلى 807 أحكام الشفعة، وعرفها في المادة 794 منه على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في بقية المواد الموالية.

3 تعد هذه الإجراءات ضرورية لقبول الدعوى، من بينها ضرورة رفع الدعوى في المحكمة الواقع في دائرتها العقار، من المقرر قانونا أنه يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة.

راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 34131 مؤرخ في 1984/11/19، المجلة القضائية، العدد 2، 1990 ص 52.

4 المادة 803 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

5 المواد 71، 72 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

وما يلاحظ على الوعد بالبيع المعد أنه يسجل فقط لدى مصلحة التسجيل ولا يشهر بالمحافظة العقارية، لأن الإلتزام الذي ترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل، وهذا العمل هو أن يبرم عقدا نهائيا مع الموعود له إذ أظهر رغبته في

• **الحكم القاضي بقسمة المال المشاع:** في أحيان كثيرة يكون اللجوء إلى القضاء قصد المطالبة بقسمة المال الشائع ضروريا إذا حدث اختلاف بين الشركاء في اقتسام هذا المال، إذ يصدر حكم بإعطاء كل شريك نصيبه المقرر[1] ويعد هذا الحكم بعد أن يصبح نهائيا سند للملكية العقارية يتعين شهره بالمحافظة.

• **الحكم المصرح والشغور وإلحاق التركة ضمن أملاك الدولة الخاصة:** تعتبر كأملاك للدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون

=الشراء خلال المدة المحددة، لذلك فإن حق الموعود له هو حق شخصي وليس عيني لذلك فإنه لا يشهر بالمحافظة العقارية التي تقوم بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية، والحق الشخصي الوحيد الذي يجب شهره هو الإيجار الطويل الأمد 12 سنة).

راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 57.

حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 47، 48.

وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها إذ جاء في آخر اجتهاد قضائي لها ما يلي:

«... لا يترتب البطلان على عدم شهر الوعد بالبيع...».

راجع في ذلك: القرار رقم 216-0855 المؤرخ في 2014/05/15 الغرفة العقارية، القسم الخامس، غير منشور.

لكن رغم حداثة هذا الإجتهاد القضائي، إلا أنه جاء متناقضا مع أحكام قانون المالية لسنة 2004 الذي نص في مادته العاشرة على ضرورة إخضاع الوعد بالبيع إلى رسم الإشهار العقاري، مما يعني إلزام الموثقين بضرورة شهر الوعد بالبيع لتحصيل هذا الرسم الإشهاري بمناسبة القيام بإجراء الإشهار العقاري في المحافظات العقارية.

راجع في ذلك: المادة 10 من القانون رقم 22/03، مرجع سابق.

ويمكن تبرير هذه الوضعية بكون أن المشرع قد قصد من وراء إخضاع الوعد بالبيع إلى الإشهار، تحصيل حقوق إضافية لفائدة الخزينة العمومية أكثر من رغبته في فرض إجراء الإشهار العقاري كوسيلة لنقل الملكية العقارية، طالما أن موضوعه ليس حق عيني عقاري، وهو ما جعل اجتهادات المحكمة العليا لا تأخذه بعين الاعتبار كشرط لصحة الوعد بالبيع العقاري.

ولكن ومع هذا الإشكال فإن من المتفق عليه قانونا وقضاء هو ضرورة إشهار الحكم القضائي الصادر في هذا المجال باعتباره يقوم مقام العقد النهائي، ومن ثم فإنه يتضمن حقا عينا بنقل الملكية العقارية، وعليه فإن إشهاره يعد أمرا ضروريا استنادا إلى المواد 15 و27 من الأمر رقم 74/75 وكذا المواد 38 و62 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم وهو ما أكدته المحكمة العليا أيضا في قراراتها العديدة من بينها:

«... إن الحكم القضائي إذا انقضت عليه مواعيد الطعن فيتحصن بالحجية ويصبح سندا رسميا ويحل محل العقد الرسمي، قابل الإشهار بالمحافظة العقارية، مادام أنه يتضمن تأكيد وجود التصرف القانوني الناقل للملكية العقارية».

راجع في ذلك: القرار رقم 297، 299 المؤرخ في 2005/04/27 الغرفة المدنية للمحكمة العليا، غير منشور.

1 المواد 724، 727 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم[1]، فإذا كان العقار مملوكا لشخص مفقود أو غائب، فإن وزير المالية هو الذي يتولى رفع دعوى أمام القضاء باسم الدولة قصد الحكم بفقدان الشخص أو غيابه، وبعد انتهاء الآجال يمكنه رفع الدعوى مرة أخرى للمطالبة باستصدار حكم بوفاة المفقود لتعود بعدها التركة للخزينة العمومية، أما إذا كان العقار مملوكا لشخص مجهول، فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا يتولى فتح تحقيق في الأمر لدى الجهات المختصة لمعرفة هذا المالك وإتباع إجراءات خاصة بالتعليق والنشر، فإذا مرّت مدة سنة دون أي مطالبة قضائية، فإن مدير أملاك الدولة وباسم وزير المالية يطلب من الجهة القضائية المختصة استصدار أمر على ذيل عريضة بوضع العقار تحت نظام الحراسة القضائية وكذا بدء سريان مدة التقادم المكسب وفقا للقانون المدني، وعند انتهاء آجال التقادم وبعد رفع دعوى يمكن للقاضي أن يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال التركة، ويجب أن يُشهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية ويُدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة[2].

• **الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب:** تعتبر الأحكام الصادرة في دعوى تثبيت الملكية أحكاما مصرحة وكاشفة للحقوق، لأن ملكية الحق العيني العقاري فيها قد انتقلت إلى مالكها بوضع اليد واكتسابها بالتقادم المكسب الطويل، شريطة أن تكون العقارات موضوع تلك الأحكام غير مملوكة للدولة وأن تكون مدة حيازتها لا تقل

---

1 المادة 773 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

المادة 48، 50،51،52 من القانون 30/90 المعدل والمتمم.

المادة 180 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، العدد 24،المؤرخة في 12 جوان 1984، المعدل بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر العدد 15 المؤرخة في 2005/02/27.

2 بعد أن كان الوالي هو الذي يتولى رفع هذه الدعوى، تم إسناد هذه المهمة إلى وزير المالية في الحالة الأولى وإلى مدير أملاك الدولة في الحالة الثانية، وذلك بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12. وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في الباب الثاني.

راجع في ذلك: المواد 173، 174، 175، 176، 177، 180، 181 من المرسوم التنفيذي رقم 427/91، مرجع سابق.

عن 15 سنة بالإضافة إلى بقية الشروط الأخرى الواجب توافرها في هذه الحالة، وبصدور الحكم فإنه يخضع إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية[1].

المطلب الثاني: الخطوات العملية للتحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري إلى جمع كل العناصر الضرورية التي يمكن من خلالها تحديد هوية أصحاب الحقوق بالإضافة إلى معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي تثقل العقار، لذلك فإن المحقق العقاري قد يجد الوثائق والسندات التي تثبت ذلك لكن قد تُثار بشأنها إشكالات كبيرة خاصة فيما يخص العقد العرفي، وفي أحيان كثيرة يكون مضطرا إلى معاينة هذه الحقوق حتى في غياب السندات، لأن عملية المسح تهدف إلى تطهير كل العقارات.

وفي الأخير فإن نتائج هذا التحقيق تدون في بطاقات خاصة، قصد إعداد الوثائق المساحية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري، وهو ما سيتم تفصيله في الفروع الآتية :

الفرع الأول: أهم الإشكالات المطروحة في وجود السندات:

يتعين على المحقق العقاري فحص السند المقدم للتأكد من مدى خضوعه إلى القانون، إذ يجب أن تتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا، وأن تكون المعلومات الواردة فيه تعكس الوضعية الحقيقية للعقار[2].

---

1 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 98.

2 كيف يمكن للمحقق العقاري أن يقوم بهذه المعاينة وهو يفتقر إلى تكوين قانوني « كما تمت الإشارة إليه سابقا» بشكل يجعله عاجزا عن التفريق بين حق الملكية وغيره من الحقوق، بل أنه لا يستطيع حتى قراءة العقد المقدم بالشكل الذي يمكنه من مطابقته للعقار، كما أنه يفتقر أيضا للتكوين التقني الذي بفضله يمكن قراءة المخططات والخرائط، مما يعني أن نتائج التحقيق لن تكون في المستوى، وبذلك فإن الوثائق الناتجة عن المسح سوف لن تعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

أولا: السندات التي تتطلب دراسة خاصة:

1) العقود الصادرة عن القضاة الموثقين في إطار نظام المحاكم الشرعية: إن استعادة السيادة الوطنية وما تلاها من تشريعات وطنية، واعتبار أحكام الشريعة الإسلامية مصدر للتشريع أدى إلى الاعتراف بالأعمال والعقود الصادرة عن المحاكم الشرعية باعتبارها سندات رسمية، لذلك فإن كل العقود المحررة من طرف الموثقين وقضاة المحاكم الشرعية قبل تاريخ أول جانفي 1971 تتمتع بكامل الحجية في إثبات المعاملات والحقوق العينية العقارية مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة[1]، كما أكدت أيضا التعليمة رقم 16 على أن عدم إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مقررة بنصوص سابقة تتمتع بكل مميزات العقد الرسمي ولها حجية ما تحمله[2]إلا إذا ثبت وجود خطأ في مضمونها، وإذا تبين للمحقق العقاري أنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فإنه مطالب بإجراء تحريات وبحوث إضافية[3].

2) السندات التي تتضمن معاملات ممنوعة أو ملغاة بموجب المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23: قد يقدم أصحاب الحقوق، سندات تتضمن عمليات بيع أو إيجارات لأملاك عقارية أو زراعية تخص أملاكا شاغرة، ففي هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري الانتباه إلى ذلك خاصة أن المرسوم رقم 03/62 قد منع كل هذه

---

1 عمر زيتوني، تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، مجلة المحاماة، منظمة المحامين بتيزي وزو، العدد 04، جوان 2006، ص 50، 51.

2 أعطى الاجتهاد القضائي لهذه العقود صفة الرسمية دون التأكيد على ضرورة الإشهار.

«.. من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين،وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ».

راجع في ذلك: القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، المجلة القضائية، العدد 1، 1992، ص 119.

«... إن العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودا رسمية».

راجع في ذلك: القرار رقم 264528 المؤرخ في 2004/02/25، المجلة القضائية العدد1، 2004، ص 241.

3 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

المعاملات، كما قضى ببطلان العقود والإتفاقيات التي تم إبرامها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها[1].

وعليه فإن المحقق العقاري وإذا ما ثبت له أن السند المحتج به مخالف للقانون، فإنه يتعين عليه الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لإلغائه[2].

3) السندات التي تخص أراضي فلاحية كانت تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية: بقي بعد الإستقلال عدد كبير من المعمرين يشغلون المزارع والأراضي، لذا فقد صدر المرسوم رقم 388/63 الذي يتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة[3]،على هذا الأساس فإنه وفي أحيان كثيرة يُحتمل أن تفلت بعض هذه الأملاك من الإحصاء في الوقت المناسب فيقدم شاغلوها عقودا أبرموها مع المالكين القدامى، وهنا يتعين على المحقق العقاري عدم أخذ هذه العقود بعين الاعتبار[4] فيقوم بتسجيل العقار مؤقتا بذكر اسم الشاغل الذي قدم السند، ثم يعلم مديرية أملاك الدولة قصد تقديم معارضة أمام لجنة المسح بخصوص العقار.

4) السندات التي تخص عقارات خضعت للتأميم ثم أعيدت لأصحابها: أدى تطبيق الأمر الخاص بالثورة الزراعية إلى إلحاق عدد معتبر من العقارات بصندوق الثورة

---

1 وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها إذ جاء فيه «... فيما يخص محل النزاع والخاص بالوعد بالبيع من قبل مواطنة فرنسية الجنسية لنصف العقار، فإنه يتبين جليا أن القاضي الأول قد تهاون في حكمه ووافق على اختلاس ملكية عقارية تعود للدولة بموجب القانون، علما أن المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 ينص في مادته الأولى على أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين والتي تمت من 1962/07/01 وبعده باطلة لا أصل لها...».

راجع في ذلك:قرار المحكمة العليا رقم 81/693المؤرخ في 1991/10/23، المجلة القضائية، العدد 3،1993، ص 38.

2 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

3 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 57.

4 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

الزراعية، وبصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم أُلغيت أحكام الأمر 73/71 وتم السماح بإرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها بشروط، وأمام هذا الإجراء الذي لحق بالعديد من العقارات، فإن المحقق العقاري لا يقتصر دوره على دراسة السندات القديمة حتى وإن كانت مشهرة إذا كانت لا تعبر عن الوضعية الحالية للعقار، بل يجب التعمق في التحريات ومحاولة الكشف عن قرارات تأميم تكون قد صدرت ومعرفة فيما إذا صدرت قرارات استرجاع وهل هي كلية أو جزئية[1].

5) السندات المقدمة بخصوص أراضي العرش: تُعد أراضي العرش من المواضيع الشائكة في مجال الملكيات العقارية، وقد نتج عنها عدد معتبر من النزاعات القضائية واستدعت من المشرع معالجتها بنصوص قانونية عديدة على فترات زمنية، إذ تم بتاريخ 08 نوفمبر 1971 إدراج أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب قرارات تخصيص، أي أنها لم تؤمم مثل الأراضي المملوكة ملكية خاصة، على أساس أنها أراضي تابعة للدولة، لكن المشرع عامل الشاغلين الشرعيين لهذه الأرض معاملة خاصة من ناحية الحصص الممنوحة، ونمط الاستغلال، وكيفية إسقاط الحق عند عدم الاستغلال للأرض بصفة مباشرة وشخصية.

بقي هذا التمييز في ظل القانون 19/87، ثم صدر المنشور الوزاري رقم 508 المؤرخ في 1992/11/02 يبين كيفية توزيع أراضي العرش والشروط الواجب توافرها في المستفيد، وقد أدى هذا التمييز في المعاملة بالمحكمة العليا أن تُكيف في قرار صادر عنها بتاريخ 1994/12/07 بأن أراضي العرش هي مُلك لأفراد العرش كلهم مما سمح لبعض الجهات القضائية أن تحكم باسترجاع هذه الأراضي لفائدة شاغليها الأصليين، وهو ما أدى بوزارة الفلاحة إلى مطالبة وزارة العدل برفع يد الجهات القضائية على مثل هذه القضايا طالما أن ملكيتها تعود للدولة[2].

---

1 CHAIB Mokrane, la publication «Le cadastre», Alger, Septembre 2010, p 82,83.

2 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 74، 75.

وأمام هذا التناقض والغموض في مصير أراضي العرش تدخل المشرع بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ونصّ صراحة في المادة 13 منه على أن أراضي العرش تبقى ملكا للدولة، لذلك فإن المحقق العقاري يواجه في الميدان اعتراضات كثيرة من طرف حائزين لهذه الأراضي تم التنازل عنها لفائدتهم بصيغ عديدة:

- إما بموجب عقود عرفية تم إعدادها من طرف حائزيها نظرا لأن القانون يمنع التصرف فيها بأي شكل من الأشكال فيلجأ هؤلاء إلى العقود العرفية.
- سندات ملكية سُلمت في إطار عملية التحقيق الجزئي إبان الاستعمار.
- سندات ملكية سُلمت بموجب التحقيق الإجمالي.

وعليه فإن المحقق العقاري يفصل في هذه الوضعيات بالشكل التالي:

استبعاد كل العقود العرفية الخاصة بأراضي العرش نظرا لأن القانون قد فصل في طبيعتها القانونية واعتبرها من أملاك الدولة الخاصة[1].

- سندات الملكية المسلمة في إطار عملية التحقيق الجزئي والإجمالي الموقع عليها من قبل الحاكم العام هي سندات تامة الإثبات وتعتبر سندات ملكية، وفي غياب هذه المصادقة من الحاكم العام فإنها لا تعد سندات ملكية ويتعين استبعادها[2].

---

1 المادة 13 من الأمر رقم 26/95، مرجع سابق.

التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

راجع أيضا: اجتهاد المحكمة العليا في القرار رقم 39262 المؤرخ في 2011/12/10، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 166. إذ جاء فيه: «... لا صفة لشخصين، خاضعين للقانون الخاص لرفع دعوى وضع معالم الحدود على أرض عرش، باعتبارها ملك للدولة».

2 وقد يقدم المعترضون عقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار تخص أراضي العرش، أنجزت أمام الموثقين والقضاة الشرعيين ولم تحرر سندات ملكيتها النهائية، أو أنها حررت ولم يوقع عليها الحاكم العام، ففي هذه الحالة فإنها تستبعد من مجال الإثبات.

راجع في ذلك: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 164.

حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، منازعات الملكية العقارية، ط12، مرجع سابق، ص 196.

ثانيا: السندات الغير متطابقة مع الوضعية الحقيقية للعقار:

يواجه المحقق العقاري في مرات عديدة سندات رسمية يقدمها أصحابها لا تتطابق في مواصفتها مع العقار بسبب الإختلاف في المساحة بالزيادة أو النقصان، بسبب ما يلي:

1) التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي للإقليم محل المسح، مما يسمح بإعداد وثيقتين مهمتين هما الصورة الجوية المعالجة[1]والمخطط البياني، وفي الأخير بعد مراحل أخرى مهمة يتم إعداد محضر التحديد، ثم يُشرع في وضع مختلف الحدود استنادا إلى الوثائق المتوفرة[2]، وفي هذه المرحلة تحدث أخطاء كثيرة إما بسبب عدم الدقة في معالجة الصور الجوية المعالجة، أو بسبب عدم دقة الصورة الجوية أصلا حيث تظهر حدود الملكيات ويتم الإشارة إليها دون احتساب سمك هذه الحدود، إذ في بعض المرات يكون الجدار الفاصل بين العقارات سميكا، خاصة تلك المجسدة خلال الحقبة الإستعمارية لكن التصوير الجوي لا يذكر هذه التفاصيل ويعتبرها جميعا بمواصفات واحدة وهنا يقع المشكل حيث يتم اقتطاع جزء من عقار في حدوده لفائدة عقار آخر[3]، لذلك يتعين التنقل إلى الميدان للتحقق من سمك الحدود الفاصلة بين العقارات قبل المصادقة النهائية على محضر الحدود.

2) العوامل الطبيعية: من أبرز الحالات التي تعود لأسباب طبيعية تلك المتمثلة في وجود وادي بين أرضين لمالكين مختلفين ومع مرور الزمن فإن الوادي يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى مما يترتب عليه زيادة مساحة أرض المالك الأول على حساب مساحة أرض المالك الثاني.

---

1 L'instruction Complémentaire a L'instruction N° 16, op.cit, p 28.

2 قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 102.

3 معلومات تم الحصول عليها ميدانيا من الخبراء المهندسين العقاريين.

لكن هذه الحالة لا تشكل في معظم الأحيان احتجاجا من طرف المالكين[1]وغالبا ما يلجأ المحقق العقاري في هذه الحالة إلى الأخذ بالمساحة الحقيقية المعاينة ميدانيا دون الأخذ بتلك الواردة في السند.

3) خطأ الإدارة: كثيرا ما تقع الإدارة في أخطاء مادية تتعلق بحساب المساحة، أو قياسها أو خطأ في رصد هذه المساحة على العقد، وتظهر هذه الصورة بشكل كبير في العقارات التي تنازلت عنها الدولة لصالح الأفراد بموجب القانون رقم 01/81[2].

4) خطأ الأفراد: وهي الحالة التي تصادف المحقق العقاري بكثرة نظرا لتوسع أحد الملاك على حساب ملكية جاره وفي أحيان كثيرة يفوق فارق المساحة الزيادة المسموح بها.

وعليه فإن المحقق العقاري مطالب بمعالجة الفوارق في المساحة[3] بالشكل التالي:

أ) إذا كانت المساحة المعاينة أكثر من تلك الواردة في العقد: يتعلق الأمر هنا بحالة توسع على حساب الملكيات المجاورة التي قد تكون ملكا للأفراد، أو للدولة، والسبب في ذلك يعود إما إلى خطأ من الإدارة أو بسبب الأفراد.

• **الحالة الأولى: معالجة الفارق في المساحة الناتج عن خطأ إداري:**إن الفارق في المساحة الذي يُؤخذ بعين الإعتبار هو الذي يفوق 20/1، وتتسبب فيه الإدارة إما نتيجة خطأ في القياس أو في حساب المساحة أو في التدوين، وتوجد هذه الحالات بكثرة بخصوص الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة، فإذا ثبت الخطأ الإداري بناء على

---

1 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 153.

2 يضاف هذا الضرر في رصد المساحات إلى الآثار السلبية لهذا القانون، إذ ألحق بالخزينة العمومية أضرارا معتبرة لكون أن عملية التنازل تمت بأثمان زهيدة من جهة، كما فقدت الخزينة العمومية مداخيل دائمة من جهة أخرى، لذلك قام المشرع بموجب القانون2000 /06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون 01/81 وجميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسة التي رأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة.

راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، منازعات الملكية العقارية، ط 12، مرجع سابق، ص 280.

حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 44.

3 التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

معاينة المحقق العقاري، ولم يكن هناك أي احتجاج على حدود العقار، لا يوجد توسع على حساب الملكيات المجاورة، فإن مديرية أملاك الدولة تقوم بالتنازل على فائض المساحة حسب آخر أسعار ثم العمل بها في إطار القانون رقم 01/81، وفي هذه الحالة فإن المحقق العقاري يسجل العقار باسم صاحبه لكنه يشير إلى وضعية المساحة الزائدة[1] بعد مراسلة لمديرية أملاك الدولة وتلقي جوابها، لذلك فإن المحافظ العقاري واستنادا إلى هذه الوضعية يُرقم العقار ترقيما مؤقتا ولا يصبح نهائيا إلا بعد تقديم المعني رفع يد مُسّلم من طرف مصلحة أملاك الدولة يثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة حسب آخر الأسعار التي كانت مطبقة في إطار القانون 01/81.

* **الحالة الثانية: معالجة الفارق في المساحة الناتج عن توسع الأفراد:** قد يكون التوسع على حساب أملاك الدولة أو الأفراد.

• **التوسع على حساب الدولة:**إذا تبين للمحقق العقاري توسع على حساب أملاك الدولة فإن المحقق العقاري يقوم بتحديد وحدتين عقاريتين، تمثل الوحدة الأولى المذكورة في سند الملكية، وتسجل باسم المالك أما الوحدة الثانية فتمثل الزيادة المسجلة وتكون هنا أمام احتمالين:

الاحتمال الأول: إذا تبين أن الزيادة تفوق نسبة 20/1، وكانت هذه المساحة الزائدة تشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، فإن الوحدة العقارية لا تسجل باسم الشاغل بل باسم الدولة.

---

1 رغم الانتقادات اللاذعة التي وجهت للقانون 01/81 في وقت صدوره لكونه يشكل نهبا لممتلكات الدولة نظرا للأسعار الزهيدة التي تم بها التنازل وهو ما تسبب في إلغائه، إلا أنه وبعد مرور أكثر من 17 سنة من صدور هذا القانون نجد أن أملاك الدولة مازالت تتعرض إلى النهب، إذ أن هذه التعليمة قامت بمعارضة إرادة المشرع الذي ألغى القانون 01/81 سنة 2000، حيث سمحت بتقييم قيمة الزيادة على أساس الأسعار التي تم بها التنازل رغم مرور 17 سنة على هذه العملية، فإذا كان التقييم سنة 1981 مجحفا في حق الدولة فما بالك باعتماد نفس التقييم بعد مرور 17 =سنة، ومن ثم كان ينبغي النظر إلى هذه المسألة وتقييم هذا التنازل بالسعر الحقيقي للعقار في الوقت الحالي خاصة أن الأمر يشكل توسعا على حساب الدولة.

الاحتمال الثاني: عندما تكون المساحة الزائدة لا تشكل قطعة بناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري شريطة أن يطلب ذلك صراحة[1]، فيقوم المحقق العقاري في هذه الحالة بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معينة بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ويتم إخطار الشاغل بالإمكانية الممنوحة له، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض.

فور الانتهاء من الأشغال الميدانية لقسم معين، يتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية، وتتولى هذه المصلحة إعداد رفع يد وتسليمه لشاغل فائض المساحة، بعد تسديد سعر الشراء وبذلك يمكنه الحصول على ترقيم نهائي لهذه الوحدة بعد أن كانت مرقمة ترقيما مؤقتا[2].

• **التوسع على حساب ملكيات الأفراد:** إذا تبين أن الفارق في المساحة لا يفوق النسبة المسموح بها، وأن الأمر لا يتعلق بتعدي على حدود الجيران فإنه يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي تمت معاينتها، ومنه يتم الترقيم النهائي على أساس القياس الجديد، لكن إذا تبين أن الفارق في المساحة يفوق النسبة المسموحة، فإنه وفي غياب أي احتجاج فإنه يتعين على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق كما يذكرها أيضا في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة لإبداء احتجاجه وملاحظته خلال مدة شهر من الإيداع على مستوى البلدية، ويحقق ذكر الفارق في المساحة فائدة أخرى تتمثل في إعلام المحافظ العقاري بجدية فرقه المسح في عملها مما يوفر عناء تكليفها مرة أخرى من المحافظ العقاري

---

1 المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 /12/ 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، العدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

2 التعليمة رقم 10787، مرجع سابق.

بإعادة القيام بالعمليات للتأكد من المساحة، أما إذا حدث احتجاج من الغير أثناء المعاينة فإن المحقق العقاري يُحيل الأطراف إلى لجنة المسح للفصل في الحدود[1].

ب) إذا كانت المساحة المعاينة أقل من تلك الواردة في العقد:في هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري الإطلاع على السندات الخاصة بالملكيات المجاورة مما قد يؤدي إلى حالتين:

الحالة الأولى: إذا تبين من فحص سندات الملكيات المجاورة أن المساحة المذكورة بها مطابقة لتلك المعاينة ميدانيا، ففي هذه الحالة يتضح أن المعلومات المذكورة في سند المعني غير صحيحة ولا يمكنه الاحتجاج بها، وتؤخذ بعين الاعتبار المساحة المعاينة ميدانيا حتى ولو كانت مخالفة للعقد.

الحالة الثانية: إذا تبين من خلال فحص سندات الملكيات المجاورة أن بها عدم تطابق كما هو الحال بالنسبة لسند المعني بالتحقيق فإن الأمر يتعلق بنزاع حول الحدود[2]يتعين إحالته على لجنة المسح.

ثالثا: أهم الحالات الأخرى التي تواجه المحققين:

1) حالة وجود عقار على الشيوع: في غياب الفريضة، يتولى تعريف العقار من خلال المالك في الشيوع الذي يدير العقار ليكون متبوعا بإشارة «وفريق»[3].

2) إذا كان العقار يقع بين بلديتين مختلفتين:وذلك عندما يتموقع عقار ما على جزء من بلدية وجزء آخر على بلدية مجاورة، إذ لا يجوز تقسيم عقار بين بلديتين مما يستوجب ضمه إلى

---

1 لكن وفي مرات عديدة يتهاون المحقق العقاري في التحري حول مصدر الزيادة، فيكون التوسع على حساب ملك الدولة، ويعتقد المحقق أنه على حساب ملك الأفراد، ولا تعلم مديرية أملاك الدولة بذلك إلا بعد إعلامها من المحافظ العقاري الذي يكون غالبا بعد فوات أجل الترقيم الذي يصبح نهائيا، وهنا يبقى على مديرية أملاك الدولة اللجوء إلى القضاء.
راجع في ذلك: التعليمة رقم 0498 المؤرخة في 16 جانفي 2013، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

3 L'instruction Complémentaire a L'instruction N° 16, op.cit.
من المفروض في هذه الحالة أن يجبر المحقق العقاري الورثة على ضرورة إحضار فريضة خاصة أن هذه الوثيقة لا يستغرق بإعدادها وقتا طويلا، ولا يقتصر الأمر على هذه الوثيقة بل يتعين عليه إعلام الورثة بأهمية إجراء القسمة الودية ليأخذ كل وارث نصيبه، ليحصل كل منهم على الدفتر العقاري، وهي الفائدة المرجوة من المسح.

إحدى البلديتين وتنازل الأخرى ويترتب على ذلك تغيير في الحدود بين البلديتين مما يقتضي مصادقة من الهيئة المركزية[1].

3) التعارض بين حكم قضائي وسند رسمي: ففي هذه الحالة فإن العبرة بالإشهار، إذ يؤخذ بالعقد الرسمي المشهر[2] أما إذا كان الحكم القضائي مشهرا فإنه يسمو على العقد الرسمي حتى ولو كان مشهرا[3].

4) العقارات محل نزع الملكية: قد تكون هناك أملاك كانت محل نزع الملكية دون تحديد حقوق شاغليها، فيكون المحقق العقاري مطالبا بالقيام بالتحريات اللازمة من أجل إعادة تشكيل الوضعية القانونية للعقارات كما كانت قبل مباشرة نزع الملكية، حتى يتسنى للمصالح المعنية القيام بعمليات التسوية[4].

الفرع الثاني: المعاينة في غياب السندات:

إن فحص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري عند غياب حقوق مشهرة يجعل المحقق العقاري في وضعية تقتضي منه إما استبعاد السند المقدم أو الأخذ به إذا ما توافرت فيه شروط خاصة :

أولا: مدى الأخذ بالعقود العرفية في معاينة الحقوق:

لا يتعامل المحقق العقاري بنفس الطريقة بخصوص السند العرفي، إذ منها التي تستبعد من الإثبات، ومنها ما يؤخذ بعين الإعتبار.

---

1 تموقع مطار تبسة بين بلديتي الكويف وتبسة، تم تغيير الحدود بضمه كليا لبلدية تبسة وعينت بذلك حدود جديدة بينهما. راجع في ذلك: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 154.

2 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 71.

3 قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 299297 المؤرخ في 2005/04/27 الصادر عن الغرفة المدنية، غير منشور ب: «... إن الحكم القضائي إذا انقضت عليه مواعيد الطعن يتحصن بالحجية ويصبح سندا رسميا يحل محل العقد الرسمي، قابل للإشهار بالمحافظة العقارية مادام يتضمن تأكيد وجود التصرف القانوني الناقل للملكية العقارية».

4 التعليمة رقم 3587، والتعليمة رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989 وهي تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة العدل، الداخلية والمالية، الجزائر.

1) العقود العرفية المستند إليها في إثبات الحقوق: رغم صدور قانون التوثيق سنة 1970 والذي فرض الرسمية تحت طائلة البطلان في مجال المعاملات العقارية فإن ظاهرة العقود العرفية ظلت منتشرة[1]، مما جعل المحقق أمام تحد صعب في مواجهة هذا النوع من العقود، لمعرفة الأصلح منها لإثبات الملكية العقارية.

1-أ) العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 مارس 1961: أقرّ المشرع صراحة شرعية هذه العقود[2] إذ تتضمن العقود العرفية المسجلة قبل 11 مارس 1936، والعقود العرفية المسجلة بعد 11 مارس 1936، بالإضافة إلى العقود العرفية الواردة على أملاك عقارية بمنطقة القبائل والمحررة بعد 1946./10/24

1-ب) العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل يناير 1971: نصّ المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل للمادة 89 من المرسوم 63/76 على صفة الرسمية لهذا النوع من العقود.

1-ج) العقود العرفية الثابتة التاريخ المبرمة قبل 1974/03/05: وذلك بموجب المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30، حيث تم تكليف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع ومدى توافر أركانه، إذ أن الأحكام التي تصدر في هذا الشأن تقوم هذه الأحكام مقام العقود الموثقة وتشهر وتنتج آثارها بالنسبة للغير[3].

1-د) العقود العرفية المبرمة بعد 1971/01/01: بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق أوجبت المادة 12 منه الكتابة الرسمية في جميع المعاملات

---

1 عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 52.

2 نصت عليها المادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/18 المعدل والمتمم لمرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.

3 لم يلقى هذا المنشور صدى أمام المحاكم لعدة اعتبارات تم تفصيلها في المرجع.

راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 23، 24.

العقارية تحت طائلة البطلان، وعلى هذا الأساس فإنه يكاد يتفق معظم الباحثين أن العقود العرفية المبرمة بعد هذا التاريخ تعد باطلة[1].

ولكن وبخلاف هذا الرأي هناك من يرى بضرورة تمديد العمل بالعقود العرفية إلى غاية 1988 تاريخ أول تعديل للقانون المدني[2]، وهو رأي منطقي، بل يتعين تمديد العمل بالعقود العرفية المبرمة بعد1971/01/01إلى أبعد من سنة 1988 وذلك للأسباب التالية:

– إن القانون المدني الصادر في سنة 1975[3]وفي فصله الأول الخاص بالإثبات بالكتابة لم ينص على شرط الرسمية في المعاملات العقارية رغم صدوره بعد 04 سنوات من القانون المنظم لمهنة التوثيق، وبقي الوضع على حاله إلى غاية سنة 1988[4] تاريخ تعديل القانون المدني حيث أضيفت المادة 324 مكرر (1) التي تنص صراحة على الرسمية كشرط في العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، وهو ما يفسر أن المشرع قرر التغاضي عن شرط الرسمية مؤقتا قصد إعطاء الوقت للمواطن حتى يتكيف تدريجيا مع فكرة العقد الرسمي ويتخلى عن العقد العرفي، لذلك فقد انتظر مدة 18 سنة من صدور قانون التوثيق ليضيف المادة 324 مكرر (1) التي تؤكد على شرط الرسمية ضمن القانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقوانين.

تماشيا مع هذا التوجه فإن العديد من قرارات المحكمة العليا استمرت في الأخذ بالعقود العرفية لاعتبارات عدة، إذ من القضاة من رأى بأن المشرع قد قصد فعلا

---

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص

محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص من 143 إلى 171.

نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 144.

عمر زيتوني، مرجع سابق، ص 52.

2 معاشو عمر، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحاماة، منظمة المحامين، تيزي وزو، العدد 04، جوان 2006، ص 78.

3بموجب الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

4 بموجب القانون رقم 14/88، مرجع سابق.

تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية وهو يعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين[1]، في حين أن هناك من رأى بأن الإدعاء بنص المادة 12 من الأمر رقم 91/70 لا جدوى منه لأن هذه المادة جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط[2].

وإن كان قد توحد الاجتهاد القضائي في هذه المسألة بموجب القرار 136156 لسنة 1997[3] والذي تم الإتفاق فيه على بطلان أي عقد لا يتضمن الرسمية، فإنه يبدوّ أن تأخر هذا القرار كان بسبب وجود نصوص قانونية تعطي الشرعية للعقد العرفي –غير القانون المدني– حيث أن قانون المالية التكميلي لسنة 1983[4] الذي نص صراحة في مادته 5/178، 7على تسجيل العقود العرفية المتضمنة نقل ملكية عقار لدى مصلحة التسجيل، وبما أن التسجيل يعطي تاريخا ثابتا للعقد العرفي طبقا للمادة 328 من القانون المدني، فإنه وبموجب هذا النص استمر العمل بالعقود العرفية إلى غاية 18 ديسمبر 1991[5]تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1992 أين نصت المادة 63 منه على منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية مما يفهم منه وقف العمل بالعقود العرفية.

وعليه وفي ظل وجود هذا النص القانوني فلا يمكن الإضرار بحامل العقد العرفي الذي أبرم استنادا لذلك، ومن ثم يتعين تمديد تاريخ العمل بالعقود العرفية إلى غاية ديسمبر 1991 تاريخ سريان قانون المالية لسنة 1992، وبالتالي يظهر من كل ما سبق

---

1 القرار رقم 61796 مؤرخ في 1990/11/19، غير منشور.

2 القرار رقم 101180 مؤرخ في 1995/05/05، غير منشور.

3 قرار رقم : 136156المؤرخ في 1997/02/18، المجلة القضائية 1997، العدد 01، ص 10.
يونسي حداد نادية، العقد العرفي و المعاملات العقارية، تعليق على قرار الغرف المجتمعة المؤرخ في 18 فيفري 1997، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997،الديوان الوطني للأشغال التربوية 1999، ص 193 –227.

4 بموجب القانون رقم 10/83 المؤرخ في 25 /06/ 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، ج ر، العدد 27، المؤرخة في 28 جوان 1983.

5 بموجب القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 /12/ 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، العدد 65، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.

ذكره أنه وبدل السعي إلى توحيد الاجتهاد القضائي في هذه المسألة كان الأولى توحيد النصوص القانونية المتضاربة في هذه المسألة والتي لم تعرف الاستقرار نهائيا إلا بموجب قانون المالية المذكور أعلاه والذي أغلق الباب نهائيا أمام العقود العرفية كوسيلة لنقل الملكية العقارية[1].

لكن يبدو أن المشرع لم يغلق نهائيا ملف العقود العرفية، إذ أن المادة 351 من قانون التسجيل التي عُدلت سابقا بموجب المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 والتي حسمت مصير العقود العرفية، أعيد تعديلها مرة أخرى بموجب قانون المالية لسنة 1996 حيث أضيفت فقرة أخيرة للمادة 351 مفادها إمكانية تسجيل العقود العرفية الخاصة بالرهون الحيادية للمحل التجاري لصالح البنوك والمؤسسات المالية[2]، وإن كان تسجيل العقود العرفية في هذه الحالة لا يخص نقل الملكية العقارية، لكن يتعين التخلي نهائيا عن هذا النوع من العقود حتى لا يترك للأفراد أي مجال آخر للتعامل بموجب هذه العقود.

وإن كان هذا هو الحال بالنسبة للقواعد العامة، فإن التعليمات المنظمة للمجال العقاري لازالت لا تحترم النصوص القانونية السارية المفعول رغم أنها أعلى منها مرتبة، إذ سمحت التعليمة رقم 4618 الصادرة سنة 2004 باستمرار العمل بالعقود العرفية وأخذها بعين الاعتبار في إثبات الحقوق مهما كان تاريخ إصدارها بشرط واحد هو أن

---

1 تنص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 على ما يلي:

تحدث في الباب الثاني عشر "أحكام مختلفة" من قانون التسجيل مادة 351 تحرر ما يلي:

المادة 351: «يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات الصناعية أو كل عنصر يكونها، التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات».

2 تنص المادة 351 من قانون التسجيل بعد تعديلها بموجب المادة 57 من قانون المالية لسنة 1996 على ما يلي:

تبقى صياغة المادة نفسها مع إضافة فقرة أخيرة:

«... غير أنه يمكن القيام بإجراءات التسجيل فيما يتعلق بالعقود العرفية الخاصة بالرهون الحيادية للمحل التجاري لصالح البنوك والمؤسسات المالية».

تكون قد أنجزت قبل إعداد مسح الأراضي العام في المنطقة الصادرة فيها إذ ميزت بين حالتين:

• **الحالة الأولى: العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي بالنظر إلى تاريخها الثابت:**وهي تلك العقود العرفية المسجلة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي) إلى ديسمبر 1991 (قانون المالية لسنة 1992 الذي يلغي النص الأول المذكور)[1].

وهي تلك العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا بسبب تسجيلها لدى مصلحة التسجيل في الفترة الممتدة من جوان 1983 إلى ديسمبر 1991 أو بسبب الوسيلة الثانية والثالثة المذكورة في المادة 328 من القانون المدني.

• **الحالة الثانية: العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي بالنظر إلى تاريخها المفترض:**لقد وسّعت هذه التعليمة كثيرا في مجال الأخذ بالعقود العرفية حيث سمحت بإثبات الملكية عن طريق عقود عرفية من جهة صادرة بعد 1971/01/01، ومن جهة أخرى ليس لها تاريخ ثابت أي مفترض، مما يعني أن هذه التعليمة قد خالفت قواعد القانون المدني لاسيما المادة 328 منه، وكذا قانون التوثيق، رغم أنها أدنى منها مرتبة، من خلال السماح للمحقق بفحص هذه العقود ومقارنتها بالعقود العرفية التي استفاد أصحابها من ترقيم مؤقت للوصول إلى معلومات تدل على وجود صاحب الطلب في الميدان كحائز للوحدة العقارية المطالب بها وإذا كانت نتيجة هذا الفحص إيجابية فإنه يمكن للطالب أن يحصل على ترقيم مؤقت يمكنه من الحصول على دفتر عقاري فيما بعد.

2) العقود العرفية المستبعدة من الإثبات: حسب التعليمة رقم 4618 فإن العقد العرفي الذي لا يؤخذ بعين الاعتبار هو ذلك العقد الذي لا يتضمن تاريخ ثابت، وأثبت التحقيق استحالة تحديد تاريخ معين له بمقارنته مع غيره من العقود العرفية الأخرى، مما يعني

---

1 ورد خطأ مادي في هذه التعليمة إذ بدل ذكر قانون المالية لسنة 1992 ذكرت هذه التعليمة سهوا قانون المالية لسنة 1993.

بمفهوم المخالفة أن العقد العرفي الثابت التاريخ يؤخذ به شرط إعداده قبل مسح الأراضي في المنطقة، وإن لم يكن له تاريخ ثابت يمكن اعتباره دليل ثابت إذا أثبت التحقيق المعلومات الواردة في العقد العرفي.

وعليه يظهر بكل وضوح أن رغبة المصالح المعنية في الوصول إلى تطهير عقاري شامل لكل الملكيات جعلها تتساهل كثيرا بشكل أصبح متعارضا مع النصوص القانونية، وهو ما يتعين الانتباه له حتى لا نكون أمام معضلة أكبر وهي عدم جدية النتائج المتوصل إليها في الوثائق المساحية مما يهدد عملية المسح ككل بالفشل.

ثانيا: معاينة الحقوق في غياب السندات:

في غياب السند، فإن التحقيق يتم عن طريق التحري الذي يهدف إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير واقعة الحيازة[1]، لذلك فإن الشخص الذي يدعي الحيازة مطالب تقديم ما يثبت ذلك، مع بالقيام بجملة من التحريات على مستوى المصالح المعنية.

1) المعاينة في غياب شهادة الحيازة: في غياب الوثائق المثبتة للحيازة، فإن المحقق العقاري يسلك طريق البحث والتحري في عملية المعاينة.

يتعين على الشخص المدعي بالحيازة أن يثبت هذه الواقعة بالوثائق المُدعمة بتصريحات الشهود، وحسب نص التعليمة رقم 16 فإن هذه الوثائق تشمل، الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية، كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

يسعى المحقق العقاري من وراء كل ذلك إلى جمع المعلومات التي من شأنها أن تبين طبيعة الحيازة ومدى استجابتها للشروط المنصوص عليها في نص المواد 808 وما بعدها من القانون المدني.

---

1 إن الحيازة هي مفهوم قانوني ذو آثار ترمي إلى تسوية وضعية الملاك الذين يفتقدون لسندات تثبت حقوقهم، فلا يتعلق الأمر بتسوية حالات ناتجة عن مجرد شغل غير شرعي للأملاك، إذ أن التحقيق يرمي إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أعلاه.

راجع في ذلك: التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

إن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف الشخص المعني بالحيازة بالإضافة إلى القيام بمجموعة من البحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد إن كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر، بالإضافة إلى تفحص سجل المحتويات و القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد معرفة فيما إذا كان العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وخولت للدولة، وعند عدم الحصول على أي معلومة على مستوى المحافظة العقارية يتعين البحث على مستوى المصالح الجبائية لاحتمال وجود مالك قديم لم يشهر حقه في المحافظة العقارية[1].

– الإهتمام بالملاحظات الواردة في سجل الاحتجاجات[2]الموضوع في متناول الجمهور، بمناسبة الإيداع القانوني للوثائق المساحية بمقر البلدية المعنية، وتشمل الاحتجاجات أيضا مصالح أملاك الدولة والبلدية التي ينبغي عليها إبداء آرائها، لأنه وعلى إثر انتهاء مدة الإيداع دون أي احتجاج، فإن هناك احتمالات كثيرة بأن وضعية الحق المعاين يطابق وضعية قانونية[3].

إن المحقق العقاري مطالب بتحري أكبر قدر ممكن من الدقة في هذه الوضعية، نظرا لأن هذه الحيازة سوف تكون سببا في اكتساب صفة المالك مستقبلا، لذلك فإن نتائج التحقيق في هذه الحالة تعرض على لجنة المسح التي تقوم هي الأخرى بعملية فحص دقيقة لنتائج التحقيق العقاري لتفادي أي استيلاء على الأملاك العمومية، كما يمكن للغير الإعتراض على نتائج التحقيق العقاري خلال المدة المقررة قانونا لتلقي الإحتجاجات والإعتراضات.

---

1 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

2 المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم.

3 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

وبفوات هذه الآجال دون احتجاج أي طرف أو هيئة فإن الحيازة تكون مقبولة من طرف من ادعى بها ويتم التأكيد على ذلك في الوثائق المساحية [1].

2)المعاينة في وجود شهادة الحيازة: وتعتبر شهادة الحيازة أداة لتصفية الوضعية القانونية للعقارات أثناء مسح الأراضي، لكن ورغم ذلك فقد نتج عنها العديد من المنازعات التي تعود للأسباب التالية:

2-أ) بخصوص المدة الممكنة لإعداد هذه الشهادة:لقد أحالت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 بخصوص المدة إلى المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، لكن بالرجوع إلى هذه المادة نجدها قد حدّدت مدة سنة لإمكانية رفع دعوى الحيازة، في حين أن المادة الثانية من المرسوم أعلاه حدّدت المدة الممكن لصاحبها المطالبة بإعداد هذه الشهادة، وبالتالي فإن الإحالة إلى هذه المادة لم يكن في محله، والأكثر من كل ذلك فإن قانون الإجراءات المدنية الذي تضمن المادة 413 قد أُلغي تماما بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] إذ استبدلت المادة 413 بالمادة 524، وبالتالي يتعين إعادة النظر في المرسوم المذكور أعلاه لاستناده إلى قانون مُلغى.

- إن مدة سنة هي غير كافية لتقدير الشروط الموضوعية للحيازة بخصوص الهدوء، العلنية، حسن النية.

-تسليم شهادة الحيازة في هذه المدة القصيرة خلق العديد من النزاعات في ما بين صاحب هذه الشهادة والحائز الفعلي[3].

---

1 L'instruction Complémentaire a L'instruction N° 16, op.cit, p 28.

2 قانون 09/08، مرجع سابق.

3 وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا في العديد من قراراتها لم تستند على شهادة الحيازة لإثبات واقعة الحيازة.

- «إن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها القواعد العامة وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس انعدام شهادة الحيازة، يكونوا قد أساؤوا تطبيق القانون».

راجع في ذلك: القرار رقم 939-223 مؤرخ في 23 2002/01، المجلة القضائية، العدد 1، 2003، ص 232.

- «لا تعد شهادة الحيازة شرط لممارسة دعوى الحيازة».

– إن هذه المدة تتعارض مع أحكام القانون المدني المنصوص عليها في المادة 827 و828 لأن نصوص قانونية عديدة سمحت لصاحب هذه الشهادة من الحصول على ترقيم مؤقت يمكنه من الحصول على الدفتر العقاري كما سيتم توضيحه.

2–ب) بخصوص الآثار القانونية لهذه الشهادة:إن أهم تساؤل نتج عن تسليم هذه الشهادة هو كيفية تسوية وضعية صاحبها أثناء أشغال مسح الأراضي من حيث اعتماد المحقق العقاري عليها في الإثبات أو استبعادها، خاصة أن نصوص قانونية متوفرة أمكن بموجبها لصاحب هذه الشهادة المطالبة بتسوية وضعيته من خلال ما يلي:

– المادة 47 من قانون التوجيه العقاري 25/90 التي تسمح بتصفية وضعية العقار محل شهادة الحيازة أثناء إعداد مسح الأراضي[1].

– المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم إذ بموجبها يعطى ترقيم مؤقت للحائز الذي يمارس حيازة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[2].

– التعليمة العامة المؤرخة في 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح حيث نصت على أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في

=راجع في ذلك: القرار رقم 386808 مؤرخ في 2007/02/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 435.

أي أن المحكمة العليا اعتبرت أن الحائز يمكنه مباشرة هذه الدعوى التي لا تتوقف مباشرتها على الحصول على شهادة الحيازة مادام أن الحائز تتوفر فيه الشروط طبقا للقواعد العامة.

1 تنص المادة 47 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على ما يلي: «تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية شهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه».

2 تنص المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم على ما يلي: «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال».

حيازته، ويعتبر حائزا حسن النية سند يمكنه من اكتساب العقار التقادم، ويقتصر دور المحقق العقاري على ذكر هوية الحائز وسند حيازته[1].

وما يلاحظ على هذه النصوص القانونية أنها بالغت في إعطاء قيمة قانونية لشهادة الحيازة أكثر مما تستحق بشكل جعلها متعارضة مع أحكام القانون المدني الذي سنّ التقادم بنوعيه (10،15 سنة) كطريق لاكتساب الملكية بالتقادم، فكيف يمكن لمن حصل على شهادة الحيازة بعد أن مارس منذ سنة على الأقل هذه الحيازة أن يحصل على ترقيم مؤقت ليصبح بعد ذلك مالكا بموجب الدفتر العقاري المسلم له لاحقا.

وعلى النقيض من ذلك لا يتعين استبعاد هذه الشهادة تماما كما فعلت التعليمة رقم 16 التي حلت محل التعليمة المذكورة أعلاه والمؤرخة في سنة 1994، نظرا لأن هذه الشهادة قد أراد المشرع من خلالها تحقيق أهداف خاصة[2]،كما أنها محاطة بمجموعة من الإجراءات التي تعطيها مصداقية من خلال ما يلي:

– نشر مستخلص طلب الحيازة خلال 15 من تاريخ وروده في لوحة إعلانات البلدية والأماكن العمومية لمدة شهرين، بالإضافة إلى نشر المستخلص في جريدة وطنية على نفقة صاحب الطلب استنادا إلى المادة 08 من المرسوم رقم 254/91.

– ضرورة إعلام المدير الولائي للأملاك الوطنية المطالب بالرد خلال شهرين[3]تحت مسؤوليته الشخصية استنادا إلى المادة 11 من المرسوم المذكور أعلاه.

---

1 حمدي باشا عمر، زروقي ليلى،، المنازعات العقارية، ط12، مرجع سابق، ص 78.

2 إن أهداف المشرع من وراء شهادة الحيازة، كانت بغرض تشجيع المواطنين على الإستقرار في الأرياف، وذلك بتمكينهم من الإستفادة من هذه الأراضي بطرق بسيطة وبمدد قصيرة، بالإضافة إلى التخفيف من حدة السكن الذي كانت تعاني منه الجزائر منذ الاستقلال وشكل في كل هذه المدة هاجسا حقيقيا يؤرق المسؤولين.

راجع في ذلك: بوبكر مصطفى، الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 165.

3 في تعليمة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تم التشديد على مدراء أملاك الدولة بضرورة القيام بدورهم المطلوب قانونا أثناء مراسلتهم من رئيس المجلس الشعبي البلدي بخصوص شهادة الحيازة، إذ تبين أن بعض المدراء الولائيين لأملاك الدولة عندما يتم التماسهم في هذا الإطار يقومون بإبداء آراء مقيدة بتحديد المساحات وهذا دون مبرر،

- إشهارها من قبل المحافظ العقاري.
- توقيع عقوبة جنحية لمن يناور في الحصول على هذه الشهادة.

إن كل هذه الضمانات من شأنها أن تضفي على شهادة الحيازة المصداقية لكن ليس لدرجة الاعتماد عليها كما فعلت القوانين السابقة، لذلك يتعين في هذا المجال أن تستعمل هذه الشهادة في احتساب مدة التقادم المكسب من طرف المحقق العقاري، وبذلك نكون قد أعطينا هذه الشهادة قيمتها التي أنجزت من أجلها[1].

لكل هذه الأسباب استدركت السلطات الوصية النقص الوارد في التعليمة 16 من خلال التعليمة المكملة لها الصادرة في نفس السنة والتي وّضحت كيفية استعمال شهادة الحيازة من طرف المحقق العقاري في تقدير واقعة الحيازة، حيث يعفى من اتباع الخطوات السابق ذكرها من حيث البحث والتحري لدى المصالح المختصة وكذا الإستماع إلى شهادة الجيران والشهود حيث يشير إلى المعلومات المدونة في شهادة الحيازة أثناء إعداد بطاقة التحقيق العقاري، كما تُعفى لجنة المسح من عملية التحري هي الأخرى.

=مما يشكل تجاوزات يتعين اجتنابها، إذ أن المهمة المسندة إليهم تقتضي إبداء رأي صريح بصفة أكيدة على الوضعية القانونية للعقارات المعنية اتجاه تشريع الأملاك الوطنية وذلك مهما كانت مساحة العقار.

راجع في ذلك: التعليمة 02384 المؤرخة في 12 مارس 2015، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

1 خاصة أن القانون 02/07 الخاص بالتحقيق العقاري، كان بإمكانه إلغاء العمل بهذه الشهادة كما فعل مع المرسوم الخاص بعقود الشهرة إلا أنه تغاضى عن ذلك رغم أنه أصبح الوسيلة الوحيدة لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة التي لا يحوز أصحابها سندات، وربما يفهم من ذلك أن شهادة الحيازة توفر الجهد والعناء عن المحقق العقاري في إثبات واقعة الحيازة، لكن يتعين وكما وضحنا أن تؤخذ بعين الاعتبار في احتساب مدة التقادم المكسب، لا أن تعد سندا للحصول على ترقيم مؤقت تم الدفتر العقاري، لأن شهادة الحيازة لو كانت في نظر القانون سندا للملكية، كان القانون 02/07 سوف يستبعدها من الحالات التي يشملها باعتبار أنه يخص العقارات بدون سند، لكن نجد أنه جعلها وسيلة لإثبات التقادم المكسب من خلال الاعتداد بها في حساب مدة هذا التقادم كما وضحته التعليمة رقم 3278.

يقوم المحافظ العقاري بالإعتماد على شهادة الحيازة في تحديد مدة الترقيم المؤقت، فإذا كان السند يبين حيازة تفوق15 سنة يوم الحصول على المعلومات فإن صاحبها يستفيد من ترقيم مؤقت مدته أربعة أشهر، ليستطيع بعدها الحصول على الدفتر العقاري[1].

الفرع الثالث: نتائج التحقيق العقاري:

بعد الانتهاء من معاينة حق الملكية وسائر الحقوق المعنية الأخرى[2]سواء في وجود السند أو عن طريق البحث وكذا التعرف على الأعباء التي تثقل العقار[3]، بالإضافة إلى تعيين ذوي الحقوق، يتم الشروع في إعداد مجموعة من البطاقات العقارية.

أولا: البطاقات الخاصة بالأشخاص و العقار :

1) البطاقات الخاصة بالأشخاص: وهي تخص أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، تُعرف بالنموذج (CNE12T5)، تضم هذه البطاقة مجموعة من المعلومات المُرتبة في 03 أجزاء:

<u>الجزء الأول</u>: يتعلق بتعريف الشخص:

1) ذكر البلدية والولاية التي ينتمي إليها صاحب الحق.

2) المعلومات الخاصة بتعريف المالك:

2-أ) إذا كان الشخص **طبيعي** يتعين ذكر معلومات عدة تتعلق باسمه ولقبه، تاريخ ومكان الميلاد متبوعين بالجنسية[4]، الحالة العائلية، عدد الأشخاص المتكفل بهم[5]، المهنة، العنوان.

---

1 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر،2001، ص52.

2 من أهم الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية نجد حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن طبقا للمواد 844، 855، 857 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

3 قد يكون العقار مثقلا بأعباء كحق الرهن بنوعيه، حق الامتياز طبقا للمواد: 882، 948، 984، 999 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4 إن هذه المعلومة غير مهمة طالما أن تملك الأجنبي للعقار هو أمر مستبعد.

5 تعد هذه المعلومة أيضا غير مجدية في المجال العقاري لأنها ذات طابع إجتماعي أكثر من عقاري.

2-ب) إذا كان الشخص **معنويا**[1]، يتم ذكر التسمية ومقر المصالح والهيئات العمومية المُسيرة لهذه الأملاك إذا كانت تابعة للدولة، أما إذا كانت تابعة للجمعيات والمؤسسات العمومية والشركات فيُذكر اسم الهيئة بوضوح وكذا مقرها الإجتماعي وتاريخ تأسيسها.

الجزء الثاني: يخصص لتعيين العقار (تعيينا مؤقتا أو نهائيا): حيث يذكر فيه رقم القسم، جزء الملكية الذي ينتمي إليه العقار.

الجزء الثالث: جاء تحت عنوان «التوقيع»: يبين المحقق العقاري في هذا الجزء، اسمه ولقبه، متبوعا باسم ولقب المالك أو الوكيل ثم يتبع بالتاريخ المحدد باليوم والشهر والسنة وأخيرا توقيع المالك أو الوكيل.

الجزء الرابع: يتضمن جدول عام للرموز الرقمية: يتضمن هذا الجزء أهم أرقام المصطلحات المستعملة سواء تعلق الأمر بنمط الاستغلال أو الطبيعة القانونية.

1) البطاقات الخاصة بالعقار:

1-أ) بطاقة جزء الملكية: تعرف هذه البطاقة ب (نموذج CNE31T4) وهي خاصة بمجموعات الملكية المثبتة حدودها، ففي رأس البطاقة يذكر طبيعة العقار هل هو حضري أم ريفي مع ذكر البلدية، الولاية، رقم القسم، رقم جزء الملكية، المساحة الإجمالية، فضلا عن ذكر العنوان بدقة متناهية تتضمن رقم واسم الشارع، الحي أو المكان المعلوم وكذا رقم الملك، تتضمن جزئين : **الجزء الأول:** يضم قسمين:

1) القسم الأول: يتولى تعيين القطع من حيث المساحة المُصرح بها، المساحة المحسوبة، طبيعة الأرض، طبيعة شغل الأرض[2]، نمط الإستغلال، الأشياء الموجودة فوق العقار[3].

---

1 المادة 49 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

2 إن المادة 04 من المرسوم 62/76 كانت تتضمن معلومات تخص العقار الفلاحي فقط من خلال ذكر القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات الفلاحية، لكن وبعد تعديل هذه المادة بموجب المرسوم 400/84 أصبحت تتضمن معلومات أخرى يتعين ذكرها بخصوص العقار الحضري، وذلك بذكر طبيعة شغل أو تخصيص الأرض ونمط البنايات المقامة أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق..

3 ويشترك أعوان المسح مع المحققين العقاريين في إعداد هذه البطاقة وذلك بتقاسم المعلومات التي يحوزها كلا الطرفين، إذ يتولى الشخص القائم بالتحديد مسألة المعلومات المادية للعقار من حيث طبيعة الأرض وحدودها وأنماط

2) القسم الثاني: فهو مُخصص للمالك من خلال ذكر اسمه ولقبه، ورقم الحساب المؤقت فضلا عن المعلومات المتعلقة بالملكية من حيث طبيعة التملك وكيفياته والحقوق والأعباء.

الجزء الثاني: يذكر فيه رقم البطاقة، تاريخ إعدادها والشخص الذي أعدها بالإضافة إلى ذكر تاريخ إجراء المراقبة على هذه البطاقة والشخص المكلف بذلك وكذا رتبته.

2-ب) البطاقة الوصفية للعقارات المبنية (نموذج CNE4 T8): تحتوي هذه البطاقة على عنوان وجدول يسجل فيه ما يلي:

- **العنوان:** يحتوي عنوان البطاقة على عناصر المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار.
- **الجدول:** يملأ جدول البطاقة عندما يكون العقار موضوع ملكية مشتركة.

وفي هذا الصدد تظهر حالتين:

• تعيين حصص الملكية المشتركة طبقا لجدول وصفي للتقييم مُشهر، ففي هذه الحالة يُملأ جدول البطاقة على أساس عناصر المعلومات المحتوات في هذه الوثيقة.

•الجدول الوصفي للتقسيم لا يعكس الوضعية الحقيقية للملكية المشتركة، وفي هذه الحالة يتعين على المحقق أن يعيد تشكيل الحصص في الأجزاء المشتركة عن طريق قياس المحلات ذات الإستعمال الخاص وتطبيق الصيغة التالية: $\frac{\text{المساحة المستعملة للحصة}}{\text{المساحة المستعملة الشاملة}} \times 1000$

حيث نتحصل على المساحة المستعملة الشاملة للعقار بجمع المساحات المستعملة للأجزاء الخاصة[1].

3) بطاقة حصص الملكية المشتركة (نموذجCNE5/T9): يخصص الجزء الأول منها إلى تعريف العقار بالنظر إلى: الولاية، البلدية، القسم، جزء الملكية، قطعة الأرض، رقم المبنى، القطعة، مساحة العقار، العنوان الدقيق للعقار.

=المزروعات الفلاحية، بينما يوفر المحقق العقاري المعلومات الخاصة بالمالك وهويته وسند الملكية وكذا الأعباء والحقوق المثقلة للعقار.

1 التعليمة رقم 16.

أما الجزء المخصص للمالك فنذكر فيها سمو لقب المالك ورقم حسابه[1]، بينما الجزء المخصص للقطعة «TLOT» فيتضمن نمط الاستغلال، ومحتوى العقار بذكر عدد الغرف.

ثانيا: بطاقات لتحقيق العقاري:

1) بطاقة التحقيق العقاري T7: يتم إعداد هذه البطاقة لكل مجموعة ملكية سواء كانت خاصة أو عامة، فكل عقار خضع للتحقيق العقاري فإن نتائج هذا التحقيق تدون في هذه البطاقة[2] مما يكسبها أهمية خاصة وهي تتضمن عدة أجزاء:

الجزء الأول: الطبيعة القانونية وأصل الملكية:

•**الطبيعة القانونية:** توجد في هذا الجزء عدة خانات مخصصة لكل نوع من الملكية من حيث كون تابع للأملاك الخاصة للدولة، البلدية، الولاية، أو هو ملك وقف، أو خاص.

وإذا كانت الملكية خاصة يجب التأكيد على وضعيتها من حيث أنها مفرزة أو على الشيوع ومدى وجود نزاع حولها منعدمه.

أما إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو أحد فروعها فإنه يجب توضيح طريقة استغلالها بدقة.

---

1 On appelle « compte cadastrale » un compte regroupant sous un même numéro d'identification l'ensemble des ilots attribues à un même propriétaire ou inconnu dans une commune cadastrée.

Il est alors attribué un numéro à chaque compte dans l'ordre croissant des nombres à partir de l'unité.

Le premier chiffre du numéro de compte est fixé de 01 à 06 pour:

Domaine privé de l'état:	100001 à 199999
Domaine privé de la wilaya:	200001 à 299999
Domaine privé de la commune:	300001 à 399999
Inconnu	400001 à 499999
Bien wakf	500001 à 599999
Bien privé	600001 à 699999

Il est crée un seul compte inconnu dans une commune, cependant compte tenu du dépôt fractionné par sections la possibilité d'avoir plusieurs comptes inconnus n'est pas exclu.

Voir: L'instruction complémentaire à l'instruction N° 16, op.cit, p 49.

2 L'instruction complémentaire a l'instruction N ° 16, op.cit, p 29.

•**أصل الملكية:** وذلك بإبراز مختلف الطرق التي ساهمت في إنشاء الملكية، حيث أن إجراءات خاصة تمت على أقاليم الدواوير القديمة[1] والتي كانت إما:

- مصادق عليها وأصبحت نهائية لأنسند الملكية المكرس لحقوق المعنيين على العقار اتسلم من طرف مصالح أملاك الدولة.
- غير مصادق عليها أي تكون بدون أثر، لكن ذلك نتائج سجلت بالمحاضر والتي من شأنها إعطاء معلومات هامة حول الملاك المحتملين.

ويمكن الوصول إلى تحديد الملكية بالاستناد إلى القرار المشيخي من خلال أخذ المعلومات التي ترمي إلى تصنيف الأراضي، فلا بد من تعيين الملكية بالاستناد إلى أحد الإجراءات العقارية التالية:

- المجلس المشيخي (قانون 1863–1887).
- التحقيق العام (قانون 1873).
- التحقيق الجزئي (قانون 1897–1926).
- إنشاء مراكز المعمرين.
- لجنة المعاملات والتقسيم لسنة 1846 في المتيجة والساحل.

وفي هذا الصدد يتعين توفير جملة من المعلومات:

- توضيح فيما إذا كان التحقيق مصادق عليه أملا.
- اسم الدوار السابق أو إقليم الوضعية تبع المرجع مخططات مكتب الأعمال الطبوغرافية.
- رقم مجموعة عرش، بلدي، أملاك الدولة ملك عام أو ملك خاص.

---

1 Par ailleurs, les perquisitions à indiquer dans ce paragraphe permettent quant il s'agit du sinatus consulte, de recueillir des renseignements qui visent le classement des terres (numéro du groupe domanial, communal, melk, arch) , et l'exploitations éventuellement des anciens plans dressés par le service‹Il en est de même en ce qui concerne les différentes procédures d'ensembles ou partielles qui ont été entreprises , en vue d'asseoir la propriété sur les terres et les références aux plans des ex territoires.
Voir: CHAIB Mokrane, op.cit, p 92.

- رقم التحقيق الجزئي أو التحقيق الكلي.

الجزء الثاني: الطريقة الحالية للتملك أو الحيازة:

• **وقائع الحيازة المشارة:** تبين هذه الوقائع بوضوح عن طريق وضع علامة توضع في الإطار الخاص بها، كوجود اكتساب بدون سند، تقادم مكسب أو أخرى[1].

• **عقود الملكية باسم الحائز الحالي:** يتعين في هذه الحالة ذكر الطبيعة، الموضوع، ومراجع السند المعني وكذا تلك التي تتعلق بالإشهار في المحافظة العقارية[2].

• **عقود الملكية لا تكون باسم الحائز الحالي:** وفي هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري استخراج وقائع الحيازة ومدتها من خلال الاستناد إلى:

- تاريخ بداية ممارسة الحيازة أو تاريخ وفاة الأب.
- لقب، اسم وسند الملك الأصلي.
- التقاط أقوال وشهادة لشخصين على الأقل ليس له مصلحة عائلية بالمعني متقدمين في السن في حدود المعقول[3].

الجزء الثالث: الحقوق والأعباء المثقلة للملكية: خصص هذا الإطار لاحتواء التفاصيل حول الحقوق والأعباء المثقلة للملكية مثل: الرهن الرسمي، الحيازي، حق الامتياز، حق الارتفاق، الانتفاع، الاستعمال والسكن...إلخ.

---

1 وتكتسي هذه الملاحظة أهمية بالغة إذ من خلالها يقرر المحافظ العقاري طريقة ترقيم العقار، إما ترقيما نهائيا أو مؤقتا سواء لمدة 04 أشهر إذا لم يكن لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكنهم يمارسون حسب المعلومات الواردة في هذه البطاقة حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أو لمدة سنتين في حالة عدم وجود سندات إثبات كافية، وعدم إمكانية إبداء المحافظ العقاري رأيه بخصوص الملكية.

2 لكن ما يحدث في الميدان أن الكثير من العقارات يكون لأصحابها سندات ملكية مشهرة ومع ذلك قيدت عقاراتهم في حساب المجهول، مما أدخل أصحاب هذه العقارات في متاهات من أجل الخروج من هذه الوضعية واسترداد عقاراتهم التي أصبحت مهددة بامتلاكها من طرف الدولة، وهو الإشكال الكبير الذي خلفه التحقيق العقاري ولازال يشكل هاجسا لدى السلطات العمومية بسبب عجزها عن حل هذه الوضعية لحد الساعة.

3 وقصد الإسراع في تسوية وضعية العقارات المقيدة في حساب المجهول، تم التساهل كثيرا في هذه النقطة إذ أن المدعي للحيازة الذي لا يتوفر على أي سند يمكنه إعداد شهادة لدى الموثق تتضمن تصريح شخصين، ليحصل بعدها على الدفتر.راجع في ذلك: التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

إذ يسجل المحقق العقاري ألقاب وأسماء المستفيدين وكذا مراجع الإشهار بالمحافظة العقارية[1].

الجزء الرابع: المالكين في الشيوع: ينبغي وجود مجموعة من المعلومات: الرقم التسلسلي، اسم واللقب، لأصحاب الحقوق، علاقة القرابة مع شركائه في الملكية، الحصص في الأجزاء المشتركة.

الجزء الخامس: الملاحظات: يحتوي هذا الإطار على العناصر المفيدة للتحقيق مثل الأقوال، الملاحظات الملتقطة من طرف الأشخاص بذكر ألقابهم وأسمائهم وصفتهم.

الجزء السادس: الإمضاءات: يذكر فيه رقم البطاقة، تاريخها مع إمضائها من طرف المحقق، المالك أو وكيله، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله[2].

2) بطاقة العقار T10: يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الواردة في هذه البطاقة[3] إذ بفضلها يمكن تحديد الطبيعة القانونية للعقار وطريقة ترقيمه، ويمكن أن تُطرح الحالات التالية:

2-أ)عقار بسند: وفي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار ترقيما نهائيا يتوج بتسليم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

---

1 Ces renseignement qui révèlent une grande importance, permettront par la suite au conservateur foncier de faire ressortir la situation juridique réelle de l'immeuble au moment de son immatriculation au livre foncier.
Voir: L'instruction N° 16, op.cit, p 23.

2 إن وجود كل هذه الإمضاءات على بطاقة التحقيق العقاري T7 يبين الأهمية التي تكتسيها، باعتبارها تجمع كل المعلومات المتحصل عليها من التحقيق العقاري خاصة مع إلغاء التحقيق المزدوج وتبني نظام التحقيق الموحد، وبذلك أصبح المحافظ العقاري وبمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي مطالب بالشروع في عملية الترقيم العقاري مباشرة.

3 La fiche d'immeuble modèle (T10) est un document de synthèse regroupant l'ensemble des données foncières par la fiche d'enquête (T7), la fiche d'ilot (T4) et la fiche de propriétaire (T5).
Voir: CHAIBMokrane, op.cit, p 93.

وإذا تعلق الأمر بحالة شيوع يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق المالكين في الشيوع على تعيين وكيل عنهم لسحبه من المحافظة العقارية.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها[1].

2-ب) عقار بدون سند: وهنا لا بد من توضيح حالتين:

• عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

تسمح هذه الحالة للمحافظ العقاري من ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر، على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا إذا انقضت هذه المدة دون أي اعتراض.

•عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر[2].

2-ج) العقارات المحقق في طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي كان:

نتج عن التحقيق العقاري وضعية جديدة بخصوص عدد كبير من العقارات تم تقييدها في حساب المجهول رغم أن العديد منها يحوز أصحابها سندات لها حجية

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2 لقد كان هذا العقار يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 05 سنوات ولا يصبح نهائيا إلا بانقضاء هذه المهلة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من الحقوق المعنية الواجب شهرها في السجل العقاري.

راجع في ذلك: المادة 02 من المرسوم رقم 210/80، المعدل للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ثم سرعان ما صدر تعديل آخر للمرسوم 63/76 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 حيث تم تقليص مدة الترقيم المؤقت في هذه الحالة من 05 سنوات إلى سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.

قانونية، منها المشهرة وغير المشهرة، فضلا عن العقارات التي تتوفر في صاحبها صفة الحائز.

وكعلاج سريع لهذه الوضعية ارتأى المشرع ترقيم هذه العقارات بصفة مؤقتة لفائدة الدولة مدة سنتين وفي حالة عدم ظهور صاحب العقار في هذه الفترة فإن ملكية العقار تنتقل إلى الدولة نهائيا[1]وهو ما يشكل تعد خطير على حق الملكية الخاصة المكفول دستوريا.

ونظرا للكم الهائل من القضايا والنزاعات التي ثارت بخصوص هذه العقارات التي يطالب أصحابها بتسوية وضعياتهم، ثم التدخل من السلطات المعنية بسيل من التعليمات بدءا من سنة 2003، ولم يتدخل المشرع إلا بموجب قانون المالية لسنة 2015 المعدل للأمر رقم 74/75، لكن طريقة تدخله لم تكن واضحة، وهو ما استدعى استصدار التعليمة المؤرخة في ماي 2017 دون الوصول لحد الساعة إلى حل نهائي لهذه المشكلة، الدافع الذي إلى تخصيص الباب الثاني كلية للحديث عن وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وكيفية معالجتها.

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

خلاصة الباب الأول :

يعتبر التحقيق العقاري دعامة أساسية يتوقف عليها نجاح عملية المسح ككل، لذلك كان من المهم تسليط الضوء على عملية المسح التي يعد التحقيق العقاري أحد أهم مراحلها خاصة أن ضبط هذا الموضوع ليس بالعملية الهينة، نظرا لإختلاف تسميته من تشريع لآخر، ذلك أن مصطلح التحديد والتحرير هي التسمية المعتمدة في بعض دول المشرق العربي، في حين استعملت تشريعات أخرى مصطلح القيد الأول، بينما تبنى التشريع المغربي مصطلح التحفيظ العقاري، ويعد المشرع التونسي الوحيد الذي استعمل مصطلح المسح العقاري.

إن اختلاف المصطلحات التي تضبط المسح ينعكس بشكل أساسي على الباحثين في هذا المجال من خلال الصعوبة في البحث عن المعلومات وكذا اختلاف الأبحاث المنجزة رغم أنها تعالج نفس الموضوع، لذلك من الضروري توحيد المصطلحات المستعملة في المجال العقاري من خلال عقد الملتقيات المغاربية والدولية.

كما أنه ومن جهة أخرى فإن إرساء قواعد المسح في الجزائر عرف صعوبات كبيرة بالنظر إلى حداثة التجربة الجزائرية في هذا المجال والتغييرات العديدة التي شهدتها الملكية العقارية سواء إبان الإستعمار الفرنسي أو قبله، فضلا عن شح النصوص القانونية التي تضبط هذه العملية مما خلق إشكالات كبيرة على أرض الواقع.

إن الهدف الأساسي من إبراز كل هذه النقاط، هو إظهار أن هذه التحديات هي نفسها التي تواجه عملية التحقيق العقاري، سواء من حيث التسمية المعتمدة من تشريع لآخر أو الصعوبات التي تواجه المحققين العقاريين في معاينة الحقوق بسبب ما عرفته الملكية العقارية من تطورات عدة، بالإضافة إلى قلة النصوص القانونية التي تضبط العملية وبتوضيح كل ذلك، يمكن النهوض بالقطاع العقاري من خلال تفادي كل العراقيل السابقة.

وفي هذا الإطار كان ينبغي الوقوف على آلية أخرى للتطهير العقاري، تم تبنيها من خلال القانون 02/07 تتمثل في التحقيق العقاري لمعاينة الملكية الخاصة و تسليم سندات الملكية، حيث أن استعمال مصطلح التحقيق العقاري كعنوان لهذه العملية خلق غموضا كبيرا، إذ يبدو لأول وهلة أن الأمر يتعلق بالتحقيق العقاري كأحد خطوات المسح، لكنه غير ذلك تماما، فهو آلية موازية لعملية المسح كوسيلة لتطهير الملكية العقارية، دون أن يرقى إلى مرتبة مسح إختياري المتبع في العديد من الدول، وذلك للإختلاف الواضح بينهما في الهيئة المكلفة به وكذا الآثار القانونية المترتبة على كليهما، إذ يسلم في ختام عملية المسح دفتر عقاري، في حين يسلم سند للملكية في نهاية آلية التحقيق العقاري، على أساس أن هذا السند هو وسيلة لإثبات الملكية عند مسح المنطقة مستقبلا، للوصول في الأخير إلى أن هذا الإجراء هو عملية تمهيدية للمسح، تسمح مستقبلا بربح الوقت.

لذلك فإن توضيح كل هذه الحقائق يزيل الغموض والصعوبات المحتملة في دراسة عملية التحقيق العقاري كخطوة حاسمة ضمن أهم آلية للتطهير العقاري وعدم الخلط بينها وبين آلية التحقيق العقاري المعتمدة بموجب القانون 02/07.

ولا يعد التحقيق العقاري وليد قوانين المسح بل عرفته الجزائر منذ فترة الموحدين وعرف إجراءات عديدة إبان الإستعمار الفرنسي، كما تبنته قوانين أخرى بعد الإستقلال على غرار قانون الثورة الزراعية، حيث أن مصطلح التحقيق العقاري هو الآخر يختلف من تشريع لآخر تبعا لاختلاف مصطلح المسح أيضا.

وبإرساء قواعد المسح في الجزائر بموجب الأمر رقم 74/75 ظهرت مكانة التحقيق العقاري ضمن هذه الآلية، حيث كان له في البداية دور وصفي فقط للحقوق على أساس قيام المحافظ العقاري بتحقيق ثان عند إيداع الوثائق المساحية، وهو ما شكّل تعطيلا حقيقيا لعملية المسح و أثقل كاهل المحافظ العقاري بأعباء إضافية.

أمام هذه الوضعية، اضطر المشرع للتدخل وإلغاء التحقيق المزدوج، حيث احتل التحقيق العقاري مكانة هامة ضمن عملية المسح من خلال إقرار التحقيق العقاري الموحد الذي

يُعفى فيه المحافظ العقاري من إجراء تحقيق آخر، وبذلك أصبح للتحقيق العقاري آثارا قانونية في غاية الأهمية، إذ أضحى له طابع حاسم في معاينة الحقوق بعد أن كان له طابع وصفي فقط، أي أن نتائجه المدونة في الوثائق المساحية يعتمد عليها المحافظ العقاري مباشرة في عملية الترقيم العقاري و إعداد الدفتر العقاري.

لكن نتائج التحقيق العقاري، كانت تنقصها الدقة مما استلزم إعادة العملية في مرات عدة، وأفقد الوثائق المساحية مصداقيتها، وذلك بسبب عدة نقائص كانت تميز الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري، حيث أنها تفتقر للمؤهلات العلمية التي تمكنها من التعامل مع مختلف الوثائق القانونية المقدمة أثناء عملية التحقيق العقاري، إذ لا تشترط أية مؤهلات علمية في أعضائها رغم حساسية وخطورة المهام المكلفة بها، كما أنها لا تخضع إلى إشراف من هيئة فعالة تتابع أعمالها كالمحافظ العقاري.

إن سير عملية التحقيق العقاري تعترضه صعوبات كثيرة غير تلك الخاصة بهيئة التحقيق بسبب وجود كم هائل من السندات القانونية نتيجة مختلف النصوص القانونية التي عرفتها الساحة العقارية، حيث أن منها من ألغاها المشرع، ومنها من بقي الغموض يكتنفها في إقرار الحقوق كما هو الحال مع العقود العرفية، التي ورغم نص القانون على استبعادها من الإثبات بعد صدور قانون التوثيق فإن التعليمات التي أصدرتها السلطات الوصية أبقت على استعمالها في إقرار الحقوق بل صدرت نصوص أخرى تؤيد هذا الإتجاه ومدّدت العمل بها إلى 1991، ولم ينتهي الجدل بشأنها إلا بعد توحيد اجتهاد المحكمة العليا سنة 1997.

كما أن نقص عنصر الإعلام أثّر هو الآخر على نجاعة التحقيق العقاري لأنه تسبب في غياب أصحاب الحقوق، مما خلق إشكالات أخرى، وعليه ينبغي اعتماد عدة أساليب في الإشهار لهذه العملية التي تدون نتائجها في الوثائق المساحية التي تعد أساس الترقيم العقاري.

الباب الثاني

العقارات مجهولة المالك كأهم إشكال نتج عن التحقيق العقاري

الباب الثاني

العقارات مجهولة المالك كأهم إشكال نتج عن التحقيق العقاري:

نتج عن التحقيق العقاري إشكالات عديدة، كمسألة العقد العرفي وأراضي العرشالتي عرفت طريقها إلى الحل بموجب النصوص القانونية، ليبقى أهم إشكال أمام نجاعة عملية التحقيق العقاري متمثلا في ظاهرة العقارات مجهولة المالك التي ازدادت حدّتها في الآونة الأخيرة، وشكلت عائقا كبيرا أمام تقدم عملية المسح، مما استدعى تدخل السلطات الوصية لمعالجتها بجملة من التعليمات.

لقد كانت ماهية هذه العقارات غامضة في البداية لاختلاط مفهومها مع أنواع أخرى من العقارات وهو راجع إلى افتقار الساحة العقارية للنصوص القانونية وكذا شح النزاعات المتخصصة بشأن العقارات مجهولة المالك مما أدى إلى صعوبة ضبط مفهومها، لأن المشرع لم يتنبأ مسبقا بوجود هذه الظاهرة نظرا لحداثة التجربة الجزائرية في المجال العقاري.

إن انتشار ظاهرة العقارات مجهولة المالك ساهمت فيه عوامل كثيرة، منها ما هو راجع إلى غموض النصوص القانونية،ومنها ما تسبّبت فيه الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري لعدم تحليها بالجدية اللازمة وكذا النقص في الكفاءات و المؤهلات العلمية لأعضائها، مما أدى إلى آثار وخيمة على حق الملكية المكفول دستوريا، إذ تم تحويل عدد كبير من العقارات إلى ملكية الدولة بحجة عدم المطالبة بملكيتها أثناء أشغال التحقيق العقاري، فحُرم أصحابها من ملكيتهم دون وجه حق، واستدعى الأمر اتباع إجراءات طويلة لإستردادها، والبعض الآخر لازال يسعى لذلك، بعد أن كان يحمل صفة المالك، بالإضافة إلى المصاريف الباهضة وأتعاب التنقل بين مختلف المصالح الإدارية والتي قد تكون خارج الإختصاص الإقليمي لمقر سكناه.

ولم يقتصر الأمر على هذا الأثر فحسب بل أن ظاهرة العقارات مجهولة المالك في حد ذاتها فيها مساس بمبادئ الشهر العيني، إذ تشكل عائقا أمام تجسيد مبدأ التخصيص من الناحية المالية والعملية، فضلا عن تعارضها مع مبدأ الشرعية وكذا القيد والقوة الثبوتية لاسيما في طريقة معالجة رّد هذه العقارات إلى أصحابها.

أمام الإنتشار الكبير لعدد العقارات المقيدة في حساب المجهول، ظهرت شكاوي عديدة من أصحاب هذه العقارات أمام الهيئات المختصة التي عجزت عن إيجاد الحلول لذلك في غياب أي نص قانوني يعالجها، وهو ما دفع بالسلطات الوصية إلى استصدار التعليمات الضرورية للإسراع في حلها، لأن المراحل التي يظهر فيها المعترض ليست نفسها دائما، فقد يكون ظهوره بعد الإنتهاء مباشرة من أعمال التحقيق العقاري، وقد يظهر بعد إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وأحيانا بعد إعداد الدفتر العقاري باسم الدولة، كما أن وضعية المعترض تختلف باختلاف السند المقدم فقد يحتج بسند مشهر أو ذا حجية، وفي مرات عديدة يمكن أن لا يحوز أي سند أو يدفع بشهادة الحيازة.

لكن هذه التعليمات وعلى كثرتها كانت متناقضة مع النصوص المنظمة للقطاع العقاري، وشكّلت خرقا لقاعدة توازي الأشكال، فكان لزاما على المشرع التدخل بنصوص قانونية واضحة بعد تأخر دام أربعين سنة من إصدار أول تشريع خاص بالمسح.

إن المشرع وفي محاولته معالجة ظاهرة العقارات مجهولة المالك، استغنى عن مصطلح العقارات المجهولة المالك للدلالّة على هذا النوع من العقارات، واستعمل بدلها مصطلح العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، إذ رأى أن لفظ مجهول المالك في غير محله لأنه أُطلق حتى على العقارات التي يحوز أصحابها عقودا مشهرة.

لكن ومع تدخل المشرع لأول مرة لحل هذا الإشكال لم يوفق إلى حد كبير، إذ تم إلحاق آثار هامة بالترقيم العقاري سواء المؤقت أوالنهائي، حيث أصبح هذا النوع من العقارات يرقم نهائيا باسم الدولة دون وجود فترة ترقيم مؤقت، ورغم ذلك يمكن للمحافظ

العقاري في غضون 15 سنة أن يعيد النظر في هذا الترقيم النهائي إذا ظهر المعترض خلال هذه المدة،مما يعني أن هذا النص أصبح متناقضا مع نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي لاتجيز الطعن في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.

ويبدو أن المشرع سرعان ماتدارك ذلك في التعديل الثاني، حيث مّدد فترة الترقيم المؤقت إلى مدة 15 سنة، يمكن خلالها للمحافظ العقاري تسوية وضعية المعترض، لكن وبفوات هذه المدة لايبقى بيد المعترض سوى اللجوء إلى القضاء وذلك إذا كان يحوز سندا مشهر، أما ماعدا ذلك فإن له مهلة سنتين للتسوية أو اللجوء إلى القضاء بعد فواتها.

وعليه فإن المشرع وبموجب هذا التعديل أعاد الاعتبار للدفتر العقاري، الذي يُسلم للدولة إذ لا سبيل للطعن فيه إلا قضائيا بعد فوات مدة الترقيم النهائي، وبذلك أصبح منسجما مع النصوص القانونية السائدة، وعليه وقصد الإلمام بكل هذه المعطيات، تم تقسيم هذا الباب إلى فصلين.

الفصل الأول: ماهية العقارات المرقمة في حساب المجهول.

الفصل الثاني: تسوية وضعية العقارات مجهولة المالك.

الفصل الثالث

ماهية العقارات المرقمة في حساب المجهول

الفصل الأول

ماهية العقارات المرقمة في حساب المجهول

تعتبر مسألة العقارات مجهولة المالك بمثابة عائق وإشكال كبير يواجه المحققين العقاريين، كما تُعد في كثير من الأحيان وسيلة سهلة تلجأ إليها هيئة التحقيق قصد الإسراع في إنجاز عملها، مما جعل عددها يتزايد بشكل ملحوظ، بشكل أعاق تقدم عملية المسح.

إن الوقوف على المفهوم الحقيقي للعقارات مجهولة المالك ليس بالأمر الهين، لأن أنواع أخرى من العقارات تتشابه في مفهومها مع هذه العقارات رغم اختلافها معها كليا في المضمون وفي الإجراءات المتبعة لضمها للملكية الخاصة للدولة.

لقد كانت الدولة تعتمد في السابق على التعليمات في إلحاق هذه العقارات ضمن ملكيتها الخاصة، وهو أمر في غاية الخطورة تنّبه إليه المشرع لاحقا من خلال إقرار النصوص القانونية كأساس قانوني لتملك الدولة بدل التعليمات، كما تم التخلي نهائيا عن لفظ العقارات مجهولة المالك واستبدالها بمصطلح العقارات التي لم يُطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ولعلّ ما ساهم في ظهور العقارات مجهولة المالك اجتماع أسباب عديدة كنقص الإعلام، وعدم وضوح المنظومة القانونية التي يمكن الاستناد إليها في التعامل مع هذه الظاهرة، فضلا على انعدام الجدية لدى الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري.

لكن الأمر لم يتوقف على مجرد تبني النصوص القانونية لتبرير تملك الدولة لهذا النوع من العقارات وطريقة تسويتها، ذلك أن ظاهرة العقارات مجهولة المالك خلّفت آثارا في غاية الخطورة من خلال انتهاكها لحق الملكية الخاصة الذي كرّسته الدساتير والمواثيق الدولية، إذ أضحت بمثابة نزع للملكية دون تعويض.

و أمام ازدياد هذا النوع من العقارات، لم يبقى أثرها محصورا في التعدي على حق الملكية الخاصة،بل انعكس سلبا على جهاز القضاء بسبب الكم الهائل من القضايا التي أصبحت مطروحة أمامه،وعلى تقدم عملية المسح، بل شكّل عائقا أمام تجسيد مبادئ الشهر العيني بسبب تعطيل مبدأ التخصيص، والمساس بمبدأ الشرعية من خلال إعفاء المحافظ العقاري من التحقيق في وضعية هذه العقارات، بالإضافة إلى تعارضها مع أهم مبدأ للشهر العيني المتمثل في مبدأ القيد والثبوتية المطلقة،لذلك وحتى يتم معالجة كل هذه المسائل تضمن هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: مفهومها و أسباب ظهورها.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن العقارات المرقمة في حساب المجهول.

المبحث الأول : مفهومها وأسباب ظهورها:

لقد انتشرت العقارات مجهولة المالك بشكل لافت في الآونة الأخيرة وامتد الأمر أيضا إلى العقارات المبنية وشمل حتى تلك الموجودة في المناطق الحضرية، إذ تم إدراج عدد مهول منها ضمن العقارات مجهولة المالك وهو ما تبينه الإحصاءات التي تنشرها مصالح الحفظ العقاري عن تقدم أشغال المسح عبر مواقعها على الانترنت، مما يثيرالتساؤل عن طبيعة العقارات التي يجهل مالكها، خاصة وأن المشرع لم يتدخل بأي نص قانوني لضبط مفهومها، وترك المجال مفتوحا أمام المحقق العقاري الذي اختلط عليه الأمر بين العقارات الغائب صاحبها والمجهول صاحبها، والتركات والأموال الشاغرة.

وتشترك أسباب عديدة في انتشار ظاهرة العقارات مجهولة المالك، لاسيما الغموض الذي يسود عملية الإعلان و الإشهار لعملية المسح، كما أن العقار الذي يغيب صاحبه عن عملية التحقيق العقاري خلق إشكالا كبيرا بسبب عدم وضوح الرؤية في التعامل معه، مما أدى إلى معاملته كالعقار مجهول المالك، بالإضافة إلى انعدام الجدية اللازمة لدى أعضاء هيئة التحقيق.

لذلك يتعين توضيح هذا المفهوم بدقة واستبعاد المفاهيم الأخرى التي لا تتلاءم مع هذا المفهوم،مع إبراز الخطوات العملية لتقييد عقار في حساب المجهول ليتم في الأخير توضيح أسباب هذه الظاهرة واقتراح الحلول الملائمة.

وعليه فإن التطرق إلى مختلف هذه العناصر يستدعي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: نخصصه لمفهوم العقارات المرقمة في حساب المجهول.

المطلب الثاني: أسباب ظهور العقارات المرقمة في حساب المجهول

المطلب الأول: مفهوم العقارات المرقمة في حساب المجهول:

يُطلق لفظ العقار مجهول المالك على العقارات التي لم يتم التمكن من معرفة أصحابها، وبذلك فإن مفهومها قد يختلط مع مجموعة أخرى من العقارات تتشابه في وضعيتها مع هذا النوع من العقارات، التي تتميز بإجراءات خاصة في إدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بالإستناد إلى النصوص القانونية المتوفرة.

لذلك يتعين استبعاد الكثير من المفاهيم التي قد تبدو لأول وهلة متداخلة مع مفهوم العقارات مجهولة المالك، بالإضافة إلى التعرف على أهم الخطوات العملية لتقييد عقار في حساب المجهول والأساس القانوني لتملك الدولة للعقار مجهول المالك.

إن كل هذه النقاط سيتم تفصيلها ثلاثة فروع الآتية.

الفرع الأول: ضبط مصطلح العقارات مجهولة المالك:

لقد أدى افتقار الساحة العقارية للنصوص القانونية وكذا شُح النزاعات المتخصصة بشأن العقارات مجهولة المالك إلى صعوبة ضبط مفهومها، ومّرد ذلك الفراغ القانوني الذي تشهده الساحة العقارية في هذه المسألة،نظرا لأن المشرع لم يتنبأ مسبقا بوجود هذه الظاهرة لحداثة تجربة الجزائر في المجال العقاري بدليل عدم وجود أي نص قانوني خصّ التعامل مع العقارات مجهولة المالك، لكن وبعد ظهورها واستفحالها اضطر المشرع إلى التدخل لمعالجتها عن طريق المذكرات فقط التي عرفت تذبذبا في التطبيق من مصلحة لأخرى، ليقوم وفي مرحلة متأخرة بالتدخل بموجب قوانين لاسيما قوانين المالية.

وفي ظل هذا الفراغ القانوني يتعين إبراز الكثير من المفاهيم التي تثير اللبس أمام المحقق العقاري والباحث القانوني وتجعله مشوش الفكر في ضبط مفهوم العقارات مجهولة المالك، وهو الأمر الذي لن يتأتّى إلا باستبعاد الكثير من المفاهيم الأخرى والوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم الأراضي مجهول المالك.

أولا: الأملاك الشاغرة:

تعد الأملاك الشاغرة من المفاهيم التي تختلط مع الأراضي مجهولة المالك، باعتبار أنهما يشتركان في كون صاحبهما غير معروف لكن الإختلاف بينهما واضح.

فالأملاك الشاغرة ظهرت كوضعية عقارية تزامنت مع استقلال الجزائر ورحيل المعمر، ويمكن تعريفها بأنها تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي والحرفي والمالي والمنجمي، أو الإستثمارات الفلاحية التي توقفت عن ممارسة نشاطها أو استغلالها دون سبب مشروع[1].

بهدف حماية وتسيير هذه الأملاك الشاغرة فقد تم تحويل كافة صلاحيات الإدارة إلى الوالي بخصوص الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة[2]، كما أن المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء، والإيجار الزراعي نصّ في مادته الأولى، على حضر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير.

وقد أكدت المادة الرابعة من نفس المرسوم على أن كل العقود المبرمة خارج الجزائر بعد 1 جويلية 1962 لغرض البيع أو الكراء للأموال المنقولة أو العقارية الموجودة بالجزائر تعد باطلة، وكل الأملاك التي تم إبطالها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة طبقا للمادة الخامسة من المرسوم المذكور[3].

---

1 المادة 3 من المرسوم 88/63، مرجع سابق.

2 المادة 1 من المرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسير الأموال الشاغرة، ج.ر العدد 12، السنة الأولى، المؤرخة في 1962/09/07.

3 وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 121/879 المؤرخ في 21 مارس 1996، نشرة القضاة، عدد 5، 1997، ص 149، حيث نص على مايلي: «حيث أن إدارة أملاك الدولة اعتبرت أن العقد الرسمي المؤرخ في 13 ديسمبر 1962 المبرم بين المرحوم (ت.م) والمعمر السابق للقطعة الأرضية المتنازع عليها هو باطل وكأن لم يكن، تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 196/10/23 الذي يمنع شراء الأملاك الشاغرة. وبالتالي فإن القطع المتنازع عليها تم إدماجها ضمن أملاك الدولة قانونا.

إن الأمر رقم 102/66 جعل كل الأملاك التي وقع التصريح بها بناء على قرار تؤول إلى الدولة[1]، وعليه فإن الأملاك الشاغرة لا يمكن أن ندرجها مع الأراضي مجهولة المالك لعدة أسباب:

– فهي تضم المنقولات والعقارات معا.

– أنها ارتبطت بفترة زمنية محددة تزامنت مع استقلال الجزائر وطرد المعمر الذي ترك وراءه مجموعة كبيرة من الأملاك الشاغرة المغتصبة سابقا.

وبعد زوال هذه الوضعية وأيلولة كل الأموال الشاغرة إلى الدولة تم إلغاء المرسوم 88/69 نظرا لانتهاء الظروف التي جاء لأجلها[2]، وعله يتعين عدم الخلط بين الأملاك الشاغرة والأراضي مجهولة المالك.

ثانيا: التركات الشاغرة:

كثيرا ما يختلط مفهوم التركات الشاغرة مع الأراضي مجهولة المالك نظرا لاشتراكهما في غياب المالك، وكذا خضوعهما لنفس المعاملة بموجب المرسوم السابق رقم 454/91، لذلك لابد من توضيح مفهوم التركات الشاغرة وعدم الخلط بينه وبين العقارات مجهولة المالك.

1–**تعريف التركة الشاغرة** : وهو ما يتطلب الإلمام بالمعنى اللغوي و الإصطلاحي.

التركة لغة: يقال ترك الشيء تركا أي خليته، وتركة الميت هي ما تركه من ميراث[3].

=وأنه علاوة على ذلك فإن المادة 02 من هذا المرسوم تستوجب التصريح تحت طائلة البطلان بأية معاملة خاصة بعقار أو منقول يتعلق بأملاك المعمرين سابقا... وعليه يتعين تأييد القرار المطعون فيه».

1 المادة 1 من الأمر رقم 102/66، مرجع سابق.

2 المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 يتضمن إلغاء المرسوم 88/63، ج. ر العدد 49، السنة 17، المؤرخة في 1980/12/02.

3 محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414 هـ، ص 31.

التركة اصطلاحا: هي كل ما كان للإنسان حال حياته وخلفه بعد مماته من مال وحقوق أو منافع[1].

وتتمثل حقوق التركة فيما يلي:

- مصاريف التجهيز بالقدر المشروع.
- الديون الثابتة في ذمة المتوفي.
- الوصية[2].

وشغور التركة كمصطلح لم يقل به الفقه الإسلامي، وإن كان قد عبر عن هذا المعنى بالتركة التي لا وارث لها، إلا أن هناك من يرى عدم إمكانية وجود تركات شاغرة مادام بيت المال يعد وارثا لتركة من لا وارث له[3]،باعتبار أن مفهوم التركة الشاغرة هو مفهوم غربي.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وبخصوص أيلولة التركة إلى الخزينة العامة غير موقفه بعد صدور قانون الأسرة، فقبله كان تقسيم التركات في حالة غياب الفرع الوارث بالتعصيب هو أيلولة التركة المتبقية بعد أخذ أصحاب الفروض أنصبتهم إلى الدولة ممثلة في بيت المال وهذا بصفة مباشرة.

غير أن مجيء قانون الأسرة أدخل تغييرات كبيرة على عملية تقسيم التركات، تمثلت هذه التغيرات في عملية الرد أو الإرجاع للحصة المتبقية حسب السلم التصاعدي للورثة.

---

1 محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي، رد المحتار على الدر المختار وحاشية ابن عابدين، ط2، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر،، 1966، ص 758.

2 المادة 180 من قانون الأسرة المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 لقد اختلف الفقهاء في التركة التي لا وارث لها، أو لها وارث لا يرثها جميعا، فمن قال من الفقهاء بالرد قال: لا تؤول التركة إلى بيت المال ما دام لها وارث، أو من لا يرى الرد من الفقهاء قال إن بيت المال يرث جميع التركة، أو ما بقي بعد أصحاب الفروض، وإذا آلت التركة إلى بيت المال كانت على سبيل الفيء لا الوارث عند الحنفية والحنابلة، وذهب المالكية والشافعية إلى أن حق بيت المال هنا هو على سبيل الميراث أي على سبيل العصوبة.
راجع في ذلك: أبي الحسن علي بن محمد حبيب الماوردي البصري، الحادي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الجزء الثامن، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان،، 1994، ص77 وما بعدها.

وفي حالة عدم استنفاذ كل التركة من طرف أصحاب الفروض ولو يوجد عصبة معهم فإنه يرد الباقي على غير الزوجين من أصحاب الفروض بنسبة فروضهم ويرد الباقي على الزوج في حالة عدم وجود عصبة من النسب أو أحد أصحاب الفروض النسبية أو أحد ذو الأرحام.

وعليه ففي حالة وجود ورثة بالتعصب فإن التركة المتبقية ترد على أصحاب الفروض بنسبة فروضهم، وعند تبقي التركة وفي غياب الورثة أصحاب الفروض بالتعصيب أو ذوي الأرحام من نسب فإنها ترد على الزوج المتبقي، إلى جانب ذلك يكون تقسيم التركة المتبقية بين ذوي الأرحام طبقا لما جاء في المواد 168 و 180 من قانون الأسرة الجزائري، حيث وفي غياب أصحاب الفروض والعصبات تؤول التركة إلى ذوي الأرحام.

وذوي الأرحام يرتبون عند الاستحقاق طبقا للمادة 168 المذكورة ونجد منهم: أولاد البنت وإن نزلوا وأولاد بنت الابن وإن نزلوا، وأولادهم بالميراث الأقرب درجة إلى الميت، فإن استووا في الدرجة ولم يكن فيهم ولد صاحب فرض، أو كانوا يعودون لصاحب فرض واحد اشتركوا في التركة،وعليه واعتمادا على ما جاء في المواد: 180 من قانون الأسرة والمواد 18 و 51 من قانون الأملاك العمومية، والمادة 39 منه المعدلة [1]، فإنه في غياب جميع الورثة باختلاف درجة القرابة والنسب حينها يكون للدولة ممثلة في الخزينة العامة حق اكتساب التركة، غير أن سبب كسب الملكية من طرف الدولة في هذه الحالة هو القانون وليس الميراث[2].

1 بموجب القانون رقم 14/08، مرجع سابق.

2 حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 96.

ويمكن تعريف التركات الشاغرة بأنها تلك العقارات التي توفي صاحبها دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته[1].

2-إجراءات تسويتها:

2-أ) طريقة التسوية في ظل المرسوم 454/91: إذا كانت المادة 773 من القانون المدني قد اعتبرت أن الأملاك التي لا وارث لها تعد ملكا من أملاك الدول، فهذا لا يعني أن إلحاق هذه الأملاك يتم بقوة القانون بل يجب على الجهات الإدارية المختصة أن تتخذ جملة من الإجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة لملكية الدولة الخاصة تشمل ما يلي:

- إجراء تحريات عن الملاك المحتملين أو الورثة.
- تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر إعلانات بشغور التركة في أعمدة الجرائد الوطنية[2].
- في حالة عدم وجود اعتراض يقوم الوالي برفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة لاستصدار حكم يصرح بانعدام الورثة ووضع التركة تحت الحراسة القضائية[3].

بعد انقضاء الأجل المتضمن في الحكم الذي صرح بانعدام الوارث يستصدر الوالي حكم جديد لإعلان شغور وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة بالولاية التي تكلف بتسييرها إلى حين انقضاء الآجال المقررة قانونا، بعدها يتم إدماجها نهائيا في ملكية الدولة الخاصة[4].

---

1 يقصد بالشغور ألا يكون للمال مالكا معروفا أو تركة لا وارث لها أو تخلى عنها الورثة، ولا ينحصر هذا المعنى على عدم وجود المالك سواء كان أصليا أو خلفا عاما، بل يمتد إلى عدم وجود شخص يمارس سلطة فعلية على العقار ويستأثر بممارسة عليها أعمال مادية تظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني.

راجع في ذلك : سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهرة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، جوان 2015، ص 107.

2 حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 12، مرجع سابق، ص 244.

3 المادة 89 من القانون 30/90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4 حمدي باشا، مرجع سابق، ص 249.

وبتفحص المادة 51 من القانون 30/90 نجد أنها تعامل الأملاك التي لها مالك غير معروف والتركات الشاغرة بنفس المعاملة وذلك بتأكيدها على إتباع نفس الإجراءات في أيلولتها إلى الدولة،وهو ما أكدته أيضا المادة 90 من المرسوم رقم 454/91 الذي نص في فقرته الأخير وبعد أن تكلم عن إجراءات أيلولة التركة الشاغرة إلى الدولة على أن نفس هذه الأحكام تنطبق على العقارات مجهولة المالك، ممايوحي أن التركة الشاغرة والعقارات مجهولة المالك هما نوع واحد.

لكن الأمر اختلف تماما بصدور المرسوم رقم 427/12 [1] الذي ألغى المرسوم رقم 454/91، وجاء بإجراءات جديدة في طريقة التعامل مع التركات الشاغرة، كما خصص للعقارات مجهولة المالك إجراءات مختلفة في التسوية.

2_ب) طريقة التسوية في ظل المرسوم 427/12 : بعد أن كان الوالي وبصفته ممثلا للدولة هو المكلف بتصفية التركة، ومتابعة الإجراءات أمام القضاء لإدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة[2]، تم إسناد هذه المهمة إلى وزير المالية في ظل المرسوم الجديد، باعتباره ممثلا للدولة[3].

وإن كان هذا المرسوم قد غيّر الهيئة المكلفة بالتسوية، فإنه أبقى على الإجراءات نفسها فيما يخص استصدار الحكم وبقية الإجراءات الأخرى.

---

1 مرسوم تنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

2 المادة 88، 89، 90، 91 من المرسوم 454/91، مرجع سابق.

3 المادة 169، 176،175،174،173 من المرسوم 427/12، مرجع سابق.

ويبدو هذا الوضع منطقيا، طالما أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تخضع لسلطة وزير المالية، وهي تضم أربعة مديريات، من بينها مديرية أملاك الدولة التي تضم أربعة مديريات فرعية منها المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة، المكلفة بإعداد التدابير التطبيقية للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تخص نشاطات أملاك الدولة، لا سيما إجراءات أملاك الدولة المتعلقة بتخصيصات و إلغاء تخصيصات وتبادل وتقاسم وتأجير عقارات أملاك الدولة و التركات دون وارث.

راجع في ذلك : المادة 1، 8 من المرسوم تنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007.

كما قضى هذا المرسوم على الخلط الذي كان موجودا بين مفهوم العقارت مجهولة المالك والتركات الشاغرة، بسبب خضوعهما لنفس الإجراءات في التعامل، ذلك أنه خصّ العقارات مجهولة المالك بهيئة خاصة تتولى متابعتها تتمثل في مديرية أملاك الدولة بدل وزير المالية كما أن إجراءات التسوية مختلفة عما كانت عليه في السابق كم وضحته المادة 180 من المرسوم 427/12.

مما يعني أن التركات الشاغرة مختلفة تماما عن العقارات مجهولة المالك.

ثالثا: العقارات مجهولة المالك المنصوص عليها في ظل المرسوم 427/12 :

ظهر هذا المصطلح بشكل واضح في أعقاب هذا المرسوم، حيث خصص لها لها المشرع هيئة لتسويتها وفق إجراءات خاصة، بعد أن كان قد أخضعها لنفس الإجراءات التي تخص التركات الشاغرة بموجب المرسوم 454/91 [1].

فإذا كان العقار مجهول المالك، يتولى مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب، وعند الإقتضاء، لدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان مُحازا من أجنبي.

وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة أربعة أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية، وإذا أمكن تبليغه إلى آخر محل سكن أو إقامة معروف للمالك.

وبعد مرور أجل سنة من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية وضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ، ومنح تسيير العقار لإدارة أملاك الدولة طوال مدة التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني، وذلك بموجب أمر على ذيل عريضة، وبانتهاء آجال التقادم، يتم اللجوء إلى القضاء لإعلان حالة الشغور، ليُدمج بعد ذلك العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة[2].

---

1 المادة 90 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، مرجع سابق.

2 المادة 180، 181، 182 من المرسوم التنفيذي 427/12، مرجع سابق.

لكن ورغم تسمية هذا النوع من العقارات بالعقارت التي لها مالك مجهول، لكنها ليست نفسها العقارات مجهولة المالك التي نحن بصدد دراستها، والتي تعد نوعا من العقارات خضعت لعملية المسح من طرف المحققين العقاريين ولم يتم التعرف على مالكها وتم إدراجها في خانة العقارات مجهولة المالك، وترقيمها ترقيما مؤقتا لتؤول فيما بعد إلى الدولة.

وبالتالي فإن السؤال المطروح ماهي وضعية العقارات التي اعتبرها المشرع مجهولة المالك بموجب نص المادة 180 من الرسوم 427/12 ؟

إن وجود هذا النوع من العقارات يرجع إلى كون المشرعقصد من وراء ذلك أنه إذا كنا في منطقة غير ممسوحة فإن العقارات التي يجهل مالكها لا يمكن أن تبقى كذلك بل تؤول ملكيتها للدولة بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 180 أعلاه، أما إذا كنا في منطقة قيد المسح،وصادف المحققين العقاريين عقارات يجهل مالكها فإنها تخضع للقوانين المنظمة لعملية المسح كما سنوضحه لاحقا وليس للمادة المذكورة أعلاه.

رابعا: العقارات التي غاب أصحابها أثناء التحقيق العقاري :

وهي العقارات التي يحوز أصحابها سندات تثبت صفتهم على العقار، وهي متواجدة لدى مختلف الهيئات سواء المصالح الجبائية أو المحافظة العقارية، لكنهم تخلفواعن الحضور لعملية التحقيق العقاري، إما لعدم إعلامهم أو لوجودهم خارج الوطن.

لكن وبالرغم من ذلك فإن مصير هذه العقارات تم إلحاقه بمصير العقارات المجهولة المالك، حيث أن التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16 المؤرخة في ماي 1998[1] ألزمت المحقق العقاري بإعداد قائمة بهذه العقارات الغائب أصحابها وإدراجه فيما بعد ضمن نفس الحساب الخاص بالعقارات مجهولة المالك والمتواجد على مستوى البلدية.

1 l’instruction complémentaire a l’instruction N° 16 op-cit, p24.

إن هذا الأمر يعد في غاية الخطورة لأن صاحب هذه العقارات هو معلوم، كما أن أيلولة هذه العقارات إلى الدولة فيما بعد هو تعد على حق الملكية الخاصة، ويبدو أن المشرع هنا وقع في تناقض صارخ من خلال هذه التعليمة وذلك بسبب:

- أنه عامل الغائب معاملة المفقود.
- أنه اختصر إجراءات أيلولة أملاك المفقود إلى الدولة دون المرور بالخطوات المطلوبة قانونا.

وهي الوضعية التي تشكل تعديا عل قاعدة توازي الأشكال، باعتبار أن هذه التعليمة قد خالفت نص المرسوم 455/91، وبعد إلغائه نص المرسوم 427/12.

حيث أن المشرع، أكد بموجب المرسوم 427/12 على ضرورة إتباع جملة من الخطوات، لتؤول ملكية العقار فيما بعد إلى الدولة[1].

لذلك فإن الضبط الحقيقي لمصطلح العقارات مجهولة المالك يستدعي استبعاد العقارات الغائب أصحابها عن التحقيق باعتبار أن شرط الجهالة غير متوفر في هذه العقارات لأن صاحبها معروف بوثائق تثبت هويته موجودة لدى المصالح المختصة[2].

وكحوصلة لكل ما سبق ذكره وقصد الوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم العقارات مجهولة المالك يمكن القول أن المحققين العقاريين يصادفون أربعة أنواع من العقارات:

- أملاك شاغرة تتعقل بالعقارات التي خلفها المستعمر بعد طرده.
- عقارات يعرف أصحابها لكنهم توفوا دون أن يتركوا ورثة.
- عقارات يعرف أصحابها لكنهم تخلفوا عن الحضور.
- عقارات يجهل أصحابها تقع في مناطق غير ممسوحة.
- عقارات يجهل أصحابها في المناطق محل المسح وهي موضوع بحثنا.

---

1 المادة 177 من المرسوم التنفيذي 427/12، مرجع سابق.

2 سيتم التطرق إلى العقارات الغائب أصحابها كأحد أهم أسباب تفشي هذا النوع من العقارات في المطلب الثاني.

وبالتالي فإن الأنواع الأربعة الأولى يتعين استبعادها والاكتفاء بالنوع الخامس، ومحاولة إيجاد تعريف له.

بناء على كل ما سبق توضيحه يمكن الخروج بالتعريف التالي للأملاك المجهولة: هي تلك العقارات التي أسفرت التحقيقات الميدانية مع الجيران ومن له معرفة بالمنطقة في إطار عملية التحقيق العقاري المنجز خلال أشغال مسح الأراضي، عن عدمتحديد مالكها، أو حائزها، وإدراجها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طبقا للقانون 11/17[1].

الفرع الثاني: التسميات المختلفة للعقارات مجهولة المالك عبر مختلف النصوص القانونية وكيفية التعامل معها :

بعد أن عُرفت هذه العقارات بتسمية العقارات مجهولة المالك في البداية، تغيرت هذه التسمية بعد صدور قوانين أخرى استعملت كل منها مصطلحا جديدا، كما أن هناك جملة من الخطوات يتعين اتباعها لقيد عقار في حساب المجهول.

أولا : مختلف التسميات القانونية للعقارات مجهولة المالك :

1- في ظل التعليمات: كانت التعليمة 4574 أول تعليمة تعالج هذا النوع من العقارات، حيث استعملت عبارة **العقارات التي لم يتم التمكن من تحديد مالكيها** [2]لكنومع صدور التعليمة رقم 16 والتعليمة المكملة لها استعمل لأول مرة مصطلح **العقارات التي لها مالك مجهول**[3].

ونظرا لإستفحال هذه الظاهرة بشكل كبير، في خلال خمس سنوات من إصدار التعليمة رقم 16، توالى إصدار التعليمات المعالجة لهذا النوع من العقارات، حيث أن أولتعليمة كانت تلك التي تحمل رقم 2421 الصادرة سنة 2003 والتي استعملت عبارة

1 قانون رقم 11/17 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدل للامر رقم 74/75، مرجع سابق.
2 L'instuction 5474,op. cit , p 52.
3 L'instruction complémentaire à l'instruction n 16 , op. cit , p 24.

عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول[1]، وبقيت هذه التسمية معتمدة في كل التعليمات الصادرة في هذا الشأن مدة 12 سنة إلى غاية أول تدخل من المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2015.

1- في ظل قوانين المالية المعدلة للأمر رقم 74/75: خضع الأمر رقم 74/75 إلى التعديل بموجب قانون المالية لسنة 2015[2]، بعد 40 سنة من صدوره، حيث تم إدراج المادة 23 مكرر، إستعمل فيها المشرع مصطلح **عقارلم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي،** لكنها كانت تسجل في **حساب الدولة مالكة مفترضة** و نص على ترقيمه نهائيا باسم الدولة.

وقد أكدت التعليمة اللاحقة له على هذه التسمية [3].

وفي إطار التعديل الثاني للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018[4]، أبقى المشرع على نفس التسمية، لكنه وضح الأمر بشكل أفضل، حين نص على أنه يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى **حساب العقارات غير المطالب بهاأثناء أشغال مسح الأراضي،** وهو ماورد أيضا في التعليمة الموالية لهذا القانون[5].

---

1 لقد رأى المشرع أن مصطلح العقار مجهول المالك في غير محله، ذلك أن ظهور المالك أو الحائز فيما بعد يدل على أنه كان له مالك أو حائز وهو ما أكدته التعليمة 4060، وهو أمر منطقي لأن الواقع أثبت أن العديد من العقارات التي تم إدراجها في حساب المجهول قد ظهر أصحابها وهم يحوزون عقود مشهرة، وهو ما استدعى إستصدار أول تعليمة تعالج وضعية هذه العقارات التي يملك أصحابها عقودا مشهرة تحت رقم 2124

2 المادة 67 من قانون رقم 10/14، مرجع سابق.

3 تعليمة رقم 5543، مرجع سابق.

4 المادة 89 من القانون 11/17، مرجع سابق.

5 التعليمة رقم 4060، مرجع سابق.

وعليه فإن التسمية الحديثة المعتمدة حاليا لهذا النوع من العقارات هي العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي[1].

ثانيا : الإجراءات المتبعة لقيد عقار في حساب المجهول :

تُعد العقارات مجهولة المالك من المواضيع التي تخلو منها التشريعات المقارنة باستثناء المشرع الفرنسي كما سنوضحه لاحقا، إذ يتم التعامل معها أثناء عملية التحقيق العقاري ويُحسم مصيرها في هذه المرحلة وهو يتضح من خلال الإطلاع على الآليات المتبعة لمعالجة مشكلة غياب المالكين في مختلف هذه التشريعات.

1- في القانون السوري: إن نشر القرار الوزاري المتضمن افتتاح الأعمال وإعلانه ثم إعلان أمر المباشرة الصادر عن القاضي يُعد في نظر المشرع تبليغا صحيحا كافيا للمالكين لحضور عملية تحديد عقاراتهم لأنه يستحيل عمليا إرسال تبليغ خاص لكل منهم فضلا عن عدم إمكان معرفة أماكن إقامتهم من قبل الإدارة، ومن جهة أخرى فإن من وظائف المختار[2] أن يدعو المالكين أولا فأول لحضور التحديد والإدلاء بإدعاءاتهم والدلالة على حدود عقاراتهم.

لذلك فإن غياب المالك لا يوقف عمل الفرقة، وتجري العملية بغيابه كما لوكان حاضرا، وتستقي الفرقة المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار من المختار والمالكين

---

1 تعد هذه التسمية في غير محلها، فهي توحي بأن المسح إختياري وأن الأفراد مطالبين بالمبادرة لمسح عقاراتهم، في حين أن نظام المسح إجباري وهو يشمل كل العقارات الموجودة في المنطقة الممسوحة مهما كان نوعها.

2 ألزم التشريع السوري "المختار" على وجوب توقيع محاضر التحديد التي ينظمها المهندس المساح، وذلك تحت طائلة البطلان، إذ تعد شهادة المختار والمالكين المجاورين الموقعين على محضر التحديد والتحرير كافية وحدها لإثبات أن الإمتلاك جامع لشروطه القانونية عند عدم وجود برهان خطي مخالف، لذلك لا يجوز للمختار أن يفارق المهندس المساح طيلة مدة عمله في القرية، كما لا يجوز للمهندس أن يقوم بأي عمل إلا بحضور المختار، وإذا اضطر المختار إلى التغيب فيجب أن ينوب عنه على الفور أحد أعضاء الهيئة الإختيارية، وإذا غاب الإثنان فعلى المهندس أن يوقف عمل الفرقة.

راجع في ذلك: سعود أمين بركات، شرح التشريعات العقارية السورية، أعمال التحديد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، دمشق، 1984، ص9.

المجاورين، ويُشار إلى ذلك في محضر التحديد ولا يمنع ذلك مالك العقار من مراجعة المهندس ورئيس الفرقة فيما بعد والإطلاع لديه على محضر التحديد وتدوين ما لديه من اعتراضات وأقوال على المحضر[1].

ويتضح مما سبق أن المشرع السوري استغنى تماما عن تبليغ الملاك وأن المسؤولية الكاملة في ذلك إلى المختار الذي يتولى بتبليغهم بنفسه بحضور عملية التحرير والتحديد، وفي حالة غيابهم لا تتأثر أعمال المسح بل يتم الحصول على المعلومات الضرورية من المختار.

2- في القانون اللبناني: تعامل المشرع اللبناني مع مشكلة حضور الملاك بحزم أكثر حيث نصّ على ضرورة تبليغ أصحاب العلاقة قبل الشروع في الأعمال، حيث تتم دعوة أهل الجوار وكل من يدعي حقا ما على العقارات حضور العملية من أجل المساعدة على الدلالة على حدود عقاراتهم ولإثبات ما يدعون عند الاقتضاء، ويتم تنبيههم إلى أن عدم حضورهم يؤدي إلى الاستغناء عنهم وتجري عملية التحديد والتحرير كما لو كانوا حاضرين استنادا للمعلومات التي يدلي بها المختار والملاك المجاورين، لكن ما يميز المشرع اللبناني هو مساءلة المختار عن إهماله إبلاغ أصحاب الحقوق في الوقت المناسب لحضور عملية التحديد والتحرير باعتبارهم مسؤولا عن ذلك[2].

وإذا تبين فيما بعد أنه كان هناك تواطؤ بين المختار والأهالي قصد إلحاق الضرر بصاحب الحق،عندها يحق للقاضي العقاري عند الاقتضاء إلغاء أعمال التحديد والتحرير وإعادتها على نفقة أصحاب تلك التصاريح[3].

3- في القانون التونسي: يتولى الحاكم المكلف مباشرة أعماله بالتوجه إلى عين المكان رفقة العون التقني التابع لديوان قيس الأراضي وبقية الأعوان، فيطوف بكل عقار من

---

1 محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص 38.

2 هدى عبد الله، مرجع سابق، ص 53.

3 ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 52.

جوانبه الأربعة بحضور المالك أو من ينوبه، ولا يحول غياب المالك دون تحجير العقار حيث يمكن الإعتماد على مُعرف الجهة الذي تنتدبه اللجنة وحتى الجيران الذين لهم معرفة بالعقارات، ويمكن لهذا المالك الغائب أن يتصل فيما بعد بلجنة المسح ويقدم الرسوم والوثائق اللازمة، ويتولى الحاكم المكلف التوجه إلى عين المكان لغاية تطبيقها وسماع البينة عند الاقتضاء.

فغياب المالك لا يعوق إطلاقا عملية المسح، إذ أن الحاكم المكلف يستند إلى تصريحات العارفين والجيران إلى حين حضور المالك والاحتجاج بما لديه من وثائق.

وما يميز المشرع التونسي أنه ألزم الحاكم المكلف بعدم بقاء الملف المسحي خال من كل بحث بل يتحتم عليه إجراء البحث مهما كانت الصور وإدراج الأعمال الاستقرائية بمكانها حتى تكون سندا في إجراء الإشهارات في وقت لاحق[1]، كما أوجب على الحاكم المكلف توخي الحرص والسهر على حماية حقوق الغائبين والقُصّر على ضوء المعلومات المتوفرة لديه[2].

4- في القانون الفرنسي: على خلاف التشريعات السابقة أعطى المشرع الفرنسي أهمية بالغة للعقارات مجهولة المالك، باعتبار أن العقار في فرنسا يخدم نظام الضرائب بشكل مباشر، واعتبرها مصدر مهم لتوسيع الدومين العام من خلال ضمها إليها.

لكن هذا الضم لا يتم بطريقة عشوائية فلابد من انتظار مدة ثلاثة سنوات يتبين من خلالها عدم تسديد الضريبة الخاصة بهذا العقار لمصالح الضرائب، ليُشرع بعد ذلك في تحقيق معمق على مستوى المصالح التابعة لوزارة الإقتصاد، المالية والصناعة وما تضمه من مصالح المسح، والسجل العقاري، والتحصيل الضريبي، الموثقين، ومراجعة سجلات الحالة المدنية بالإضافة إلى إعداد تحقيقات معمقة مع الجيران[3].

---

1 علي كحلون، مرجع سابق، ص 555، 556.

2 نزار المناعي، مرجع سابق، ص 39.

3 Corime METZER, Droit de la Commune Sur Les biens Sans Maitre, Revue Gazette,france N° 57,14/12/2006,p 56, 57.

ولعل أهم ما يميز موضوع العقارات مجهولة المالك في فرنسا هو أيلولتها إلى البلدية وليس للدولة كما هو الحال في الجزائر.

5- في القانون الجزائري: إن تعمُد ذكر تعامل التشريعات السابقة مع مشكل غياب المالك لم يكن عبثا، بل الهدف من وراءه إيصال فكرة أن غياب المالك أثناء عملية التحقيق في الجزائر هو السبب في ظهور مشكل العقارات مجهولة المالك التي وإن وجدت فعلا فهي نادرة الحدوث، ذلك أن العقار كان ولا يزال مصدرا أساسيا للثروة لذلك لا يتصور بقاء عقار حتى وإن لم يكن له مالك، دون أن يدعي أحد حقا عليه ولو بممارسة الحيازة.

لذلك فلو تم التعامل بصرامة مع مشكل الغياب وعدم دمجه في حساب مع العقارات المجهولة المالك لأمكن تفادي هذا الكم الهائل من هذه العقارات التي ظهر أصحابها فيما بعد عند علمهم المتأخر بعملية المسح.

ولا يتم إدراج عقار في حساب المجهول إلا بعد إتباع جملة من الخطوات باعتبار أن التحقيق العقاري يندرج في إطار الأعمال الميدانية لعملية المسح، وحتى يُكلل هذا التحقيق بالنجاح يجب أن يسبق مجموعة من الأعمال التحضيرية تشمل جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات بمشاركة المدير الولائي للمسح.

وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية التي يمكن الإستعانة بها في التعرف على المالكين وحدود ملكيتهم.

وفي هذا الصدد فإن المحقق العقاري يتصل بمفتشية أملاك الدولة للحصول على قائمة الأملاك التابعة للدولة والبلدية والتي كانت موجود قبل عملية التأميم وكذلك الأملاك التي كانت موضوع نزع الملكية على مستوى البلدية والمخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل[1].

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

ولا يقتصر الأمر على هذه المعلومات فقط بل هناك وثائق ضرورية يتم طلبها من مصالح المحافظة العقارية تتضمن قائمة بالمُلاك الذين لهم حقوق مشهرة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، كما تتواجد وثائق أخرى مهمة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، المديرية الجهوية للأملاك الوطنية التي تضم: وهران، الجزائر، قسنطينة[1].

إن الهدف الأساسي من جمع هذه الوثائق هو تسهيل ما يلي:

- تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم.
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودهم في القوائم، غير أن هم لم يحضروا يوم التحقيق، وبين تلك التي لم يتم التمكن من تحديد أصحابها.

وتعد هذه الخطوة مهمة جدا قبل الشروع في عملية التحقيق العقاري، إذ بفضلها يمكن التمييز بين الغائب والمجهول وتفادي التعسف في إدراج أي عقار ضمن خانة المجهول.

بالشروع في الأعمال الميدانية يتم استدعاء الملاك بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية وكذلك المناداة في الأسواق وتعليق الإعلانات في أجل أقصاه 15 يوم قبل انطلاق العمليات الميدانية وذلك في الأماكن المعتادة بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.

أما الإشعارات الشخصية فتكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه، وفي غياب الملاك وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسلة على امتداد 15 يوم فإن التحديد يكون بصورة أحادية[2].

ويبدو واضحا أن المشرع الجزائري نصّ على خطوات عملية غاية في الدقة فيما يخص تبليغ المالك حيث لم يكتف بالإعلان عن قرار افتتاح عمليات المسح كما فعلت

1l'instruction complémentaire N° 16,op.cit ,p11.

2 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

التشريعات المقارنة السابق عرضها، بل استعمل طريقة التبليغ الشخصي، وجعلها مكررة 3 مرات في حالة غياب الشخص.

لكن ومع ذلك فإن انتشار الملكيات الغائب أصحابها والتي ستصبح في حكم المجهول بلغ في الجزائر مستويات قياسية مقارنة بالتشريعات السابقة التي لا تثور فيها هذه المسألة أصلا، مما يعني أن هناك الكثير من الأمور التي يتعين إيضاحها وهو ما سيتم تفصيله في الفرع الموالي عند الحديث عن أسباب هذه الوضعية.

وفي إطار الخطوات العملية دائما فإنه وبعد الانتهاء من عملية التبليغ يتجه المحدد والمحقق إلى الميدان للقيام بالأشغال الميدانية.

وبعد الانتهاء من الأشغال الميدانية يقوم المحدد[1] بإعداد قائمتين:

- قائمة بأسماء الملاك الذين لم يردوا على الإستدعاءات المرسلة إليهم.
- قائمة بالعقارات التي لم يتم التمكن من تحديد مالكيها[2].

أما المحقق فإنه وفي حالة غياب المالك يتولى تسليم استمارة فارغة إلى جاره ويطلب منه إعطائها إياه لملأها وتقديمها للمصلحة المختصة.

واستنادا إلى هاتين القائمتين يتم إنشاء حساب في البلدية تحت اسم العقارات المجهولة المالك، وتوضع فيه كلا القائمتين[3].

وهنا لابدمن تسجيل ملاحظات غاية في الأهمية:

- أن من يسهر على جرد الأملاك الغائب والمجهول صاحبها هو المحدد وليس المحقق بالرغم من أن عمل المحدد هو تقني بحت دون أن يملك الكفاءة المهنية لدراسة وتحليل

---

1 كانت الفرقة الميدانية المكلفة بالمسح تضم عونين أحدهما يقوم بالتحديد والآخر يقوم بالتحقيق العقاري.

راجع في ذلك: L'instruction, N° 5474, op.cit, p.23

2 بعد أن كانت تقيد في حساب العقارات مجهولة المالك، تغيرت تسمية هذا الحساب إل العقارات التي لم يطالب بها خلال أشغال مسح الأراضي كما سبق توضيحه.

3 L'instruction Complémentaire à L'instruction N° 16, Op.Cit, p. 24.

الوثائق، لدرجة قد يدعي أي شخص ملكية العقار الغائب أو المجهول صاحبه دون أن يتفطن المحدد لذلك.

– الخلط بين الغائب والمجهول من خلال إدراج كلا القائمتين في حساب واحد رغم أن الإختلاف بينهما واضح كما سبق توضيحه في الفرع الأول.

أما المحقق فيقوم بإعداد بطاقة عقارية نموذج T10 تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، ومن خلال دراسة هذه البطاقة يمكن أن تظهر إحدى الحالات:

– عقار بسند.

– عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

–عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري من تحديد حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

– العقارات المحقق في طبيعتها ولم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان[1].

إن هذه الوثيقة مهمة جدا في عملية الترقيم العقاري لذلك فإن إعدادها بالشكل الذي وردت عليه يجب إعادة النظر فيه لتفادي إلحاق الضرر بالمالك وأصحاب الحقوق الأخرى.

وعليه يتعين إعدادها بالشكل آخر يوضح التفصيلات التالية:

1– عقار بسند وهو نوعان:

1–أ) عقار صاحبه حاضر أثناء عملية التحقيق.

1–ب) عقار صاحبه غاب عن عملية التحقيق.

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2- عقار بدون سند وهو 3 أنواع:

2-أ) عقار محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها اكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

2-ب) عقارلا يوجد بشأنه أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

2-ج) عقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

وبإعداد البطاقة العقارية بهذا الشكل فإنه سوف يكون هناك إجحاف في حق أي شخص خاصة الغائب والقاصر، فإن كان للعقار سند يثبت ملكيته فلا يمكن أن نُصنفه مع العقار الذي لا يحوز أي سند ويُجهل مالكه، حتى وإن كان غائبا عن عملية التحقيق، لأنه من المنطقي جدا أن المالك المجهول يخص عقار لا يوجد بشأنه أي سند فكيف نضعه في حساب واحد مع العقار المعلوم صاحبه وبسند.

لذلك فإن النوع الأخير هو الوحيد الذي يمكن أن يسجل ضمن العقارات مجهولة المالك حيث يتم الإشارة إليها في البطاقة بعبارة "العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"[1].

الفرع الثالث: الأساس القانوني لأيلولة العقار مجهول المالك إلى الدولة:

إن النتيجة الحتمية لتقييد عقار في حساب المجهول (سواء كان صاحبه غائبا أو مجهولا) هو أيلولته إلى الدولة ليدخل ضمن رصيدها العقاري كملكية خاصة بموجب نصوص قانونية.

---

1 كانت هذه الخانة في بطاقة التحقيق العقاري T 10 يذكر فيها عبارة –عقار مسجل في حساب المجهول – ثم أصبحت العبارة –الدولة مالكة مفترضة– في إطار القانون 10/14، ثم أصبحت العبارة – العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي – استنادا إلى القانون 11/17، مرجع سابق.

أولا: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة

ذلك أن الدولة تكسب الأملاك الخاصة[1] بعدة طرق منها ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، ومنها ما نصت عليه المادة 39 المعدلة والمتمم والتي من بينها العقارات التي لا صاحب لها.

وفي هذا الإطار نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية تدخل في إطار الأملاك الوطنية التي تضم:

- الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للدولة.
- الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للولاية.
- الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للبلدية.

لذلك من المهم جدا قبل التطرق إلى كيفية إدراج العقارات مجهولة المالك ضمن الأملاك الخاصة للدولة معرفة ما المقصود بهذا النوع من الأملاك.

بالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية المُعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا خاصا بها، بحيث لجأ إلى أسلوب التمييز والمقارنة بينها وبين الأملاك العامة، فاعتبر أن عدم القابلية للتملك الخاص بحكم الطبيعة أو الغرض ينطبق على الأملاك العامة فقط دون الأملاك الخاصة التي تتميز بوظيفة مالية وتمليكية.

---

1 لقد أحدثت المادة 18 من دستور 1989 ثغرة في النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر حيث اعترفت للدولة والولاية والبلدية بنظامين مختلفين للملكية العمومية، تسمى الأولى بالأملاك الوطنية العامة والثانية بالأملاك الوطنية الخاصة، حيث تنص المادة 18 منه على ما يلي: «الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية التي تملكها كل من الدولة الولاية والبلدية».

راجع في ذلك : دستور 1989/02/23، ج ر العدد 09 المؤرخة في 1989/03/01.

راجع في ذلك: تمالي رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لخضر، بسكرة، العدد 10، 2014، ص 508.

مما يعني أنه يدخل ضمن الأملاك العامة كل مال يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، ويندرج في إطار الأملاك الخاصة كل مال لا يحقق وظيفة المنفعة العامة ويختص بوظيفة مالية وتمليكية وفقا لقواعد القانون الخاص[1].

كما استمر المشرع الجزائري في نفس الأسلوب للتمييز بين نوعي الملكية الوطنية، الوطنية، إذ أضاف ميزة أخرى للتفريق بينهما من حيث كون الأملاك الوطنية العمومية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز[2]، بمفهوم المخالفة فإن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف والتقادم والحجز[3].

لكن صدور القانون 14/08 المعدل للقانون30/90، قضى تماما على هذه النظرة في التمييز بين الأملاك العمومية والخاصة، حيث أصبحت الأملاك الوطنية بنوعيها العمومية والخاصة غير قابلة للتقادم والحجز[4]، باستثناء حق التصرف الذي تتمتع به الأملاك الخاصة دون العامة.

---

1 تنص المادة 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم على ما يلي:

«... تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومة والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ».

2 وقد تضمن هذا القانون تغييرا في مفهوم الأملاك الوطنية، من خلال العودة إلى الآراء و النظريات الحديثة في دومين الدولة أو الأملاك الوطنية، والتمييز في إطارها بين الدومين العام و الدومين الخاص، بالإضافة إلى تفصيله في إدارة و تسيير الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة.

راجع في ذلك : امعمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد الخامس، 2011، ص 28.

3 تنص المادة 4 من القانون 30/90 قبل التعديل على ما يلي:

«الأملاك الوطنية العمومية غر قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها».

4 تنص المادة 4 من القانون 14/08 المتضمن الأملاك الوطنية على مايلي :

"تعدل و تتمم المادة الرابعة من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01،والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

وبالمقابل فإن التشريعات المقارنة وضعت تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة فقد عرّف القانون العام الفرنسي لملكية الأشخاص العامة الحالي الأملاك الخاصة في المادة12211 منه كما يلي:

« Font partie du domaine privé , les biens des personnes publiques mentionnées a l'article L1, Qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1er du livre 1er »

أما المادة 12212 من نفس القانون فقد حددت أن:

« Bois, forets des personnes publiques velevant du régime forestier partie du domaine privé »[1].

أما القانون المصري فيعرف أملاك الدولة الخاصة في المادة 970 من القانون المدني المصري بما يلي: «هي الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، وأموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام أو التابع لأيهما وأموال الأوقاف الخيرية... ».

في حين أن المشرع اللبناني نجده يعبر عن الملكية الخاصة للدولة، بأنها تتألف من الأموال العائدة لمختلف المجموعات العامة، والتي لا ينطبق عليها التعريف الوارد للأملاك العامة، وهو إعداد المال للاستعمال العام من قبل الجمهور أو تخصيصه لخدمة مرفق عام.

مما سبق يتضح لنا أن المشرع الجزائري وفي محاولة منه لوضع تعريف للأملاك الوطنية الخاصة لم يوفق إلى حد كبير، ففي جميع المواد المذكورة لم نجد هناك تعريف دقيق وخاص، حيث كان يعمد في كل تعريف يُقدمه للأملاك الوطنية الخاصة إلى

=الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز.....".

1 L'ordonance n :2006_460 du 21 avril 2006 relative a la partie legislative du code générale de la proprieté des personnes publiques.

راجع أيضا : آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 32.

مقارنتها بالأملاك الوطنية العامة مستعملا أسلوب الاستثناء وتارة أسلوب المفهوم بالمخالفة، وبذلك يكون المشرع قد عجز عن إيجاد تعريف مستقل للأملاك الوطنية الخاصة[1] لنخلص في الأخير إلى أن أهم ما يميز الأملاك العامة عن الخاصة هو عدم القابلية للتصرف.

وقد سبق التوضيح أن الدولة تتبع عدة طرق في إثراء رصيدها العقاري، فقد تلجأ إلى طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام، كالعقد، التبرع والتبادل والتقادم والحيازة، وقد تتبع طرقا استثنائية كنزع الملكة وحق الشفعة[2].

ولا يقتصر الأمر على هذه الطرق فحسب بل أجاز المشرع للدولة إتباع طرق أخرى وهي أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة، والتركات التي لا وارث لها[3]، أمام هذه الوضعية فإن السؤال المهم الذي يطرح نفسه هو الأساس القانونيه لتملك الدولة للعقارات المجهولة المالك.

تنص المادة 773 من القانون المدني على أن «تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم».

ويفهم من نص هذه المادة أن الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك هي نوع واحد: لكن بمراجعة النص باللغة الفرنسية فإنه ينص:

«Tous les biens vacants et sans maitre et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers , ou dont les successions sont abandonnée sappartiennent à l'état[4]».

---

1 آسيا حميدوش، المرجع نفسه، ص 32، 33.

2 المادة 26 من القانون 90/ 30 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 المادة 39 من قانون 30/90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4 يلاحظ أن نص المادة 773 بالنسخة الفرنسية هو مطابق لنص المادة 539 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على ما يلي:

إذن يتضح أن المشرع الجزائري أغفل في النص العربي واو العطف بشكل جعلها تدمج الأموال الشاغرة والتي ليس لها صاحب في نوع واحد، في حين أنه يُفهم من النص الفرنسي أن هناك الأموال الشاغرة والتي ليس لها صاحب بالإضافة إلى الأنواع الأخرى، وهو خطأ مادي يتعين تداركه، لأن الأموال الشاغرة كما تم توضيحها في الفرع الأول تختلف عن الأموال التي لا صاحب لها.

ثانيا : النصوص القانونية الخاصة بتملك الدولة للعقار مجهول المالك :

نجد مجموعة من القوانين الخاصة تتمثل في مايلي:

1- قانون الأملاك الوطنية: تنص المادة 39 المعدلة والمتممة من القانون 90/30 السابق ذكرها أن من طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن تلك المذكورة في المادة 26، أيلولة الأملاك التي لا صاحب لها إلى الدولة.

أما المادة 51 منه فإنهانصّتعلى أنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث... ليؤول بعد إجراءات محددة إلى ملكية الدولة الخاصة، حيث تشرح المادة 52، 53 الإجراءات العملية لذلك.

2 -المرسوم التنفيذي رقم 454/91: حسب المادة 90 منه فإنه إذا هلك مالك العقار ولم يكن له وارث تطالب الدولة بالعقار حسب الإجراءات والشروط المذكورة في المادة 51 من القانون 30/90.

وتشير في الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه نفس هذه الأحكام تنطبق على العقار مجهول المالك.

كما تنص المادة 92 منه على معاملة عقارات المفقود والغائب نفس المعاملة.

=«Tous les biens vacants et sans maitre, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dans les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public » la vacance peut être effective ou présumée.

Voir : André MAURIN, op. cit , p 140.

وقد أُلغي هذا المرسوم كما سبق توضيحه بموجب المرسوم 427/12، وقد كان أكثر دقة منه في هذه النقطة.

3- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998و التعليمة المكملة لها: من خلال هذه التعليمة فإنه وفي حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

وقد تولّت التعليمة المكملة للتعليمة 16 توضيح كيفية التعامل مع العقار مجهول المالك من خلال تخصيص حساب له يسمى حساب العقار مجهول المالك، كما أوضحت كيفية تسوية وضعية هذا العقار بحسب المرحلة التي ظهر فيها صاحب العقار وبحسب صفته كحائز أو مالك، بالإضافة إلى تحديد رقم خاص بحساب المجهول يتمثل في الرقم 400001إلى الرقم 499999[1].

وظلت هذه النصوص القانونية سارية فترة من الزمن،نتج عنها إشكالات كبيرة في التطبيق نتيجة التعسف في إدراج العقارات ضمن فئة مجهول المالك وظهور المالك فيما بعد كما سيتم توضيحه لاحقا.

4 -المرسوم التنفيذي رقم 427/12: نصّ هذا المرسوم صراحة على أيلولة العقارات التي لها مالك مجهول إلى الدولة،وذلك بعد اتباع جملة من الخطوات :

- قيام مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بفتح تحقيق على مستوى كل من المحافظات العقارية، الضرائب، ولدى المصالح القنصلية إذا ثبت بأن العقار كان مُحازا من طرف أجنبي بأي شكل من الأشكال.
- نشر إشعار على الأقل في صحيفتين وطنيتين، متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة، وذلك بالموازاة مع التحقيق الذي يقوم به مدير أملاك الدولة.
- تعليق هذا الإشعار لمدة أربعة أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية.

1 L'instruction complémentaire à l'instruction n16 ,op. cit ,p 24 ,29 , 36.

- تبليغ هذا الإشعار إلى آخر محل سكن أو إقامة معروف للمالك، وإذا كان العقار مستغلا أو مشغولا، يوجه أيضا إلى الشاغل أو المستغل.
- إنتظار مرور مدة سنة من تاريخ نهاية مدة الإعلان.
- قيام مدير أملاك الدولة باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة قصد الحصول على أمر على ذيل عريضة بوضع نظام الحراسة القضائية حيز التنفيذ، مع منح تسيير العقار لإدارة أملاك الدولة طوال فترة التقادم المكسب المحددة في القانون المدني.
- الرجوع إلى القضاء مرة أخرى بعد انقضاء آجال التقادم، ليحكم القاضي بالشغور والتصريح بتسليم أموال التركة كلها إلى الدولة.
- إشهار الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية.
- إدماج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويُسير وفقا للتنظيم المعمول به[1].

5 -القانون رقم 10/14: نظرا لإزدياد عدد هذه العقارات بشكل كبير وعجز مختلف التعليمات الصادرة خلال مدة 12سنة عن معالجتها، كان من اللازم تدخل المشرع الجزائري، وهو ما حدث من خلال قانون المالية لسنة2015[2]، حيث تخلى عن فكرة الترقيم المؤقت لفائدة الدولة، ونصّفي المادة 67 منه على تعديل الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام، وإدراج مادة 23 مكرر تجسد بكل وضوح الأساس القانوني لتملك الدولة لهذا النوع من العقارات، حيث نصّت على أنه يُرقم كل عقار لم يطالب خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، وفي حال احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به

---

1 المادة 180، 181 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

وقد سبق التوضيح أن هذه الإجراءات يُعمل بها في المناطق التي لم تمسح بعد، لأن التعامل مع هذا النوع من العقارات في المناطق الممسوحة يكون مختلفا و يستغرق وقتا أقل وذلك في إطار الأثر المطهر للشهر العيني.

2 قانون رقم 10/14، مرجع سابق.

مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين من مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب باسم مالكه.

1- التعليمة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017: كان الهدف الأساسي من هذه التعليمة هو تحديد الإطار الزماني لتطبيق القانون 10/14 فإذا كان المتعارف عليه قانونا هو نفاذ التشريع بمجرد نشره استنادا إلى أحكام المادة الرابعة من القانون المدني، دون أن يطبق بأثر رجعي إلا في حالات حددها القانون، فإن تطبيق القانون المذكور أعلاه أثار إشكالات كبيرة لدى مديريات الحفظ العقاري التي وجدت صعوبة في التعامل مع الملفات المودعة لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، والمودعة لديها قبل الأول من جانفي 2015، من حيث تطبيق القانون الجديد أو إخضاعها للنصوص التنظيمية المطبقة قبل صدوره.

فكان رد الإدارة المركزية ممثلا هذه التعليمة، التي أكدت أن تطبيق القانون المذكور أعلاه يخص العقارات التي أودعت وثائق المسح الخاصة بها على مستوى المحافظة العقارية بعد دخول القانون 10/14 حيز التنفيذ، مما يعني أن الملفات التي أودعت قبل صدور هذا القانون وتتعلق بعقارات مسجلة في حساب المجهول، فإن معالجتها تكون وفق التعليمتين 2124 و4618[1].

وقد أكدت التعليمة أن التاريخ الذي يعتد به للتكفل بهذه الملفات يكون كما يلي:

- بالنسبة للملفات المودعة لدى مديرية الحفظ العقاري فالتاريخ الذي يعتد به هو تاريخ قيد طلب التسوية في السجل الخاص، طبقا للتعليمة 4618.

- بالنسبة للطلبات المودعة أمام المحافظة العقارية يعتد بتاريخ تلقي طلب الترقيم العقاري وذلك استنادا للتعليمة 2124.

---

1 حيث تخص التعليمة الأولى العقارات المسجلة في حساب المجهول التي لها عقود مشهرة، في حين تعالج التعليمة الثانية العقارات المسجلة التي يفتقر أصحابها لسندات مشهرة، أو لا يحوزون سندات أصلا.

وشدّدت التعليمة على المدة الزمنية لمعالجة هذه الملفات، والتي يجب أن لا تتعدى نهاية سنة 2017 [1]، وذلك بسبب المدة الطويلة التي كان يستغرقها معالجة هذا النوع من العقارات من طرف مديريات الحفظ العقاري وكذا المحافظات العقارية.

2-القانون 11/17: جاء هذا القانون بتعديل ثان للأمر رقم رقم75 /74، نظرا لأن التعديل الأول أثبت عدم نجاعته باعتبار أنه نصّ على الترقيم النهائي لهذا النوع من العقارات مباشرة باسم الدولة، وهو ماشكل تهديدا خطيرا لمبادئ الشهر العيني من خلال ظهور المالك الحقيقي فيما بعد ومطالبته بعقاره، خاصة أن نفس القانون سمح له باسترداد عقاره دون اللجوء إلى القضاء رغم أن الأمر يتعلق بترقيم نهائي، خلافا لما تنص عليه قوانين الشهر العيني التي تستدعي اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة [2].

لذلك وتفاديا لكل هذه الإشكالات، نصّ القانون 11/17 على تعديل المادة 23 مكرر المحدثة بموجب التعديل السابق، حيث أكدت على تملك الدولة لهذا النوع من العقارات، لكن ليس ذلك بشكل مباشر بل بعد مرور مدة زمنية قدرها 15 سنة، يُرقم خلالها العقار ترقيما مؤقتا، وبفوات هذه المدة دون إحتجاج فإن العقار يرقم نهائيا باسم الدولة [3].

وبذلك فإن المشرع وفّر حماية لأصحاب هذه العقارات، نظرا لمنحهم مدة 15سنة للتسوية الودية، كما أن فكرة الترقيم المؤقت تتناسب مع مبادئ الشهر العيني ولا تتعارض مع النصوص القانونية السائدة كما سيق التوضيح.

3- التعليمة رقم 5060 المؤرخة في 2018/04/50: أعطت هذه التعليمة تفصيلات لكيفية تطبيق المادة 23 مكرر المحدثة بموجب المادة 89 من القانون 11/17، حيث بيّنت مجال تطبيقها والعقارات المستثناة منها، كما شرحت طريقة التكفل بطلبات أصحاب

---

1 التعليمة رقم 5543، مرجع سابق.

2 المادة 16 من المرسوم 63/76، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 المادة 89 من القانون 11/17، مرجع سابق.

هذه العقارات، إذ فرّقت بين الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، وتلك المدعمة بسندات غير مشهرة، بالإضافة إلى طريقة التكفل بمدعي الحيازة على هذا النوع من العقارات.

وبذلك فإن مديريات الحفظ العقاري و كذا المحافظات العقارية ستجد سهولة في التكفل بأصحاب هذا النوع من العقارات مهما كانت وضعيتهم من حيث قوة السند المقدم وحتى في حالة عدم تقديم سند أصلا.

المطلب الثاني: أسباب ظهور العقارات مجهولة المالك

يرجع ظهور مسألة العقارات الممسوحة المرقمة في حساب المجهول، لأسباب كثيرة اشتركت كلها في بروز هذه الظاهرة، إذ يتعلق بعضها بنقائص كثيرة ترافق عملية الإعلام والإشهار الخاصة بافتتاح عملية المسح، كما أن الهيئة المكلفة بالتحقيق تسببت هي الأخرى في الإنتشار الكبير للعقارات مجهولة المالك بسبب عدم تحليها بالجدية اللازمة في عملها، بالإضافة إلى الخلط بين العقارات الغائب أصحابها و المجهولة المالك من خلال معاملتها معاملة واحدة.

لذلك فإن الحد منها لن يكون إلا بمعالجة، ويمكن حصر هذه العوامل في ثلاثة أسباب رئيسية تم تناولها في ثلاثة فروع.

الفرع الأول: عدم فعالية الإعلام والإشهار الخاص بعملية المسح :

من المهم معرفة مختلف آليات الإشهار التي اعتمدها المشرع الجزائري حتى يمكن الوقوف على مواطن الخلل.

أولا : تقييم آليات الإشهار المستعملة :

لقد أقرّ المشرع الجزائري إجراءات عديدة لضمان الإشهار الكافي لهذه العملية حتى يصل صداها إلى كل المعنيين بها، إذ سطّرت النصوص القانونية مجموعة من الوسائل في هذا المجال.

وتتمثل طرق الإشهار فيما يلي:

1-أ) الوسيلة الأولى: النشر في الجريدة الرسمية[1]: يعتبر النشر في الجريدة الرسمية من بين الوسائل التي استعملها المشرع لتحقيق هدف الإعلام إلى كافة المعنيين بالعملية، إذ يصدر الوالي[2] طبقا للمادة 2 من المرسوم 62/76 قرار يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات

1 الجريدة الرسمية هي جريدة مخصصة لنشر التشريعات بمختلف أنواعها، حتى تصبح سارية المفعول طبقا للمادة 4 من القانون المدني الجزائري، يتم إعدادها على مستوى الأمانة العامة للمحكمة، وإعداد نسخة منها باللغة الفرنسية، والقيام بتصحيحها سواء من الجانب اللغوي أو القانوني، وتوحيد المصطلحات القانونية، ويتم النشر بمعدل عددين كل أسبوع، يتولى طبعها وتوزيعها المطبعة الرسمية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضع لوصاية الوزير الأول الأمين العام للحكومة.لتفاصيل أكثر راجع الموقع: www.jordpi.dz.

وهي تلعب دورا أساسيا في نفاذ القوانين، ذلك أن نشر القوانين بداخلها يترتب عليه بد آجال نفاذها استنادا للمادة الرابعة من القانون المدني الجزائري، خاصة بالنسبة لسكان العاصمة أين تسري الآجال بعد مرور 24 ساعة من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، وذلك في إطار تطبيق مبدأ الأثر الفوري للقوانين وتوقف العمل بالقوانين المخالفة.

2 تختلف الهيئة التي تصدر قرار افتتاح عمليات المسح من تشريع لآخر، ففي التشريع السوري يصدر وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بناء على اقتراح المديرية العامة للمصالح العقارية افتتاح عمليات التحديد والتحرير، ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

راجع في ذلك: هولو بوضو، شؤون عقارية، ط2، مطبعة الفجر، دمشق، 1987، ص 128.

أما في التشريع المصري، فإنه يصدر وزير العدل قرارا بتقسيم البلاد إلى أقسام مسحية، بعد أخذ موافقة الهيئة العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري، وعملا بالمادة 11 من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني يتم الإعلان عن القسم المساحي ونشره لمدة شهرين في جريدة الوقائع المصرية وأكثر الجرائد اليومية انتشارا مرة كل أسبوعين.

راجع في ذلك: عرفة عبد الوهاب، المرجع في السجل العين، دار الكتب القانونية، مصر، 1999، ص 85.

في التشريع المغربي: يقوم المحافظ العقاري خلال عشرة أيام من تقديم طلب التحفيظ إلى المحافظة العقارية بتحرير ملخص بهذا الطلب وإعلان يبين فيه اليوم والساعة اللذين يتعين أ ن يجري فيهما التحديد المؤقت، كما تقوم بنشر هذه الوثائق بالفرنسية والعربية في الجريدة الرسمية.

راجع في ذلك: إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 38.

في التشريع التونسي: يصدر وزير العدل قرار يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، وينشر بالجرائد الرسمية للجمهورية التونسية. راجع في ذلك: نزار المناعي، مرجع سابق، ص 38.

في التشريع الإنجليزي: يصدر أمين السجل العقاري قرارا بخضوع المنطقة للسجل الإلزامي.

راجع في ذلك:

RouffandROBER, Pegistered conveyancing, part one, sweetand mascwell, London, 2000, p8.

المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية[1].

إلا أن النشر بالجريدة الرسمية لا يحقق إلا نتائج نسبية جدا لأنه أصبح وسيلة شكلية وقانونية أكثر منها إعلامية لعدة أسباب:

– أن نسبة كبيرة من المواطنين تجهل القراءة والكتابة وتجهل حتى بوجود جريدة رسمية وقيمة ما يكتب فيها.

– الجريدة الرسمية محدودة الانتشار رغم أنها وسيلة نشر إدارية وقانونية، حيث أن متتبعيها هم فئات معنية كالإدارات والشركات ومكاتب الأعمال ورجال القانون، أما الفئات الأخرى فلا تطلع عليها إلا بصفة عرضية.

– الهدف من النشر في الجريدة الرسمية هو إعطاء الصبغة القانونية لكل ما نُشر بها وإلزام الأفراد بذلك، وبالآجال والمواعيد، فلا يتمكن العامة من الإطلاع عليها وهم يجهلون مكان صدورها وكيفية الحصول عليها[2].

1–ب) الوسيلة الثانية: التعليق لدى الجهات الإدارية: طبقا للمادة 03 من المرسوم 62/76 فإنه علم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل إفتتاح عملية المسح، ويلعب المدير الولائي للمسح دورا مهما في إنجاح هذه العملية[3].

---

1 C’est ainsi que , conformément à l’article 2 du décret précité , dans chaque commune les operations cadastrales font l’objet d’un arêté du wali qui indique , notamment , la date d’ouverture des operations ,postérieures d’un mois au plus à la date de publication de cet arêté.

L’arrêté est pris sur proposition du sous-directeur de wilaya des affaires domaniales et fonciéres. il doit être publié au journal official ….

Voir :circulaire n 3997 , op. cit , p 3.

2 محمد خيري، مرجع سابق، ص 146.

3Le directeur du cadasrte de wilaya est responsable du bon déroulement des opérations d’établissement du cadastre , a ce titre ; il est chargé de :

-faire prendre par le wali , l’arrêté portant ouverture des operations cadastrales.

- faire procéder à la publication de cet arête et faire respecter les délais.

ويعد التعليق على مستوى هذه المصالح غير كاف أيضا نظرا لأن الأماكن لا يرتادها كل المواطنين إلا من كانت له حاجة بها، وبعضهم حتى وإن ارتادها فإنه لا يعطي أهمية للإعلانات المعلقة في لوحات النشر.

1 –ج) الوسيلة الثالثة: النشر في الجرائد اليومية الوطنية: حسب المادة 02 من المرسوم 62/76 فإن من وسائل النشر أيضا استعمال الجرائد اليومية، لكن انتشرت في الأعوام الماضية الجرائد المحلية،وهي تلعب دورا كبيرا في الترويج لكل الأمور المهمة الخاصة بالمنطقة، كما أنها ذات مقروئية أكبر، ومن ثم ينبغي توسيع النشر في مختلف الجرائد بكل أنواعها حتى المحلية والجهوية منها وليست الوطنية فقط.

1–د) الوسيلة الرابعة: المناداة بالأسواق: نصّت التعليمة رقم 16 على وسلة مهمة من وسائل الإشهار، ألا وهي المناداة بالأسواق لكن المشرع لم يحدد الآليات الكفيلة بتطبيقها من خلال تحديد الجهة المكلفة بذلك لأن هذه الوسيلة ستحقق نتائج فعالة في عملية الإشهار، باعتبار أن الأسواق تعد تجمعا يوميا أو أسبوعا مهما لسكان المنطقة، خاصة في المناطق النائية[1].

1–هـ) الوسيلة الخامسة: استدعاء المعنيين: يعد الإستدعاء الشخصي للمعنيين من الوسائل الفعّالة في الإشهار، باعتبار أن كل الوسائل السابقة تعد نتائجها نسبية.

=On outre , dans le cadre de l'exécution des mesures de publicité , les directeurs d'antennes locales devront en particulier organiser des réunions d'information, d'explication et de sensibilisation à l'intention des autorités locales et de wilaya , de la commission cadastrale et éventuellement de l'assemblée populaire de wilaya. a cette occasion seront exposés le but et l'objet quant à l'utilité d'un cadastre et son implication socio-économique ainsi que la procédure amployée.

Voir : l'instruction complémentaire à l'instruction n :16 , op. cit , p 7.

1 كانت القيادات سابقا في دولة المغرب تلجأ إلى التبريح العلني بالأسواق عن كل الأشياء التي يراد تبليغها إلى السكان ومن جملتها، عمليات التحفيظ والتحديد حيث يقوم شخص يدعى البراح بالمناداة جهرا وسط الأسواق، ويعلن للجمهور الأخبار التي تهمتهم والتي تريد السلطة تبليغها إليهم وقد كانت هذه الطريقة ذات فعالية كبيرة في نشر الأخبار بالسرعة =والدقة المطلوبة، خاصة وأن المنادي ينتمي إلى نفس الوسط مما يسهل على الجمهور فهمه، لأنه غالبا ما ستعمل العبارات المفهومة وباللهجة المتعارفة لدى الجميع.

راجع في ذلك: محمد خيري، مرجع سابق، ص 148.

يتولى رئس البلدية استدعاء الأشخاص المعنيين سواء كانوا مالكين، أو أصحاب حقوق عينة برسائل شخصية يؤكد فيها على الحضور الإجباري لسير العملية بانتظام.

ويتم التعرف على المالكين وعناوينهم بفضل المجهودات التي تسبق عملية التحقيق العقاري والتي يقوم بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة المدير الولائي للمسح.

وتنصّب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية التي يمكن الإستعانة بها في التعرف على المالكين وحدود ملكيتاهم من خلال الإتصال بمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية التي تتوفر على قائمة بالملاك الذين لهم حقوق مشهرة في إطار نظام الشهر الشخصي وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصلحة الضرائب[1].

وفي هذا الصدد يتم موافاة المعنيين بإشعارات شخصية تتضمن رسالة من نوع "T3" قصد استدعاء الشخص المعني للمشاركة في تثبت حدود أملاكه بالإطلاع على المعالم الخفية،مع الإشارة إلى الحدود الغير المُعلمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد، مع التأكيد في الإستدعاء على الحضور الشخصي للمعني، أو بواسطة ممثل موكل قانونا لحضور العمليات التي ستنجز في الميدان[2].

وتحرص جل التشريعات على نجاح عملية الإشهار، لأن المقصود منها هو إعلام المواطنين وكل فرد بعمليات المسح حتى يتسنى لهم الإعتراض في الوقت المناسب، ورغم

---

1 L'instruction complémentaire à l'instruction N°16, op.cit, p11.

2 Il appartient ensuite au président de l'APC de convoquer les personnes(propriétaires , titulaires des droits réels , riverains) dont la présence est exigées sur le terrain pour la régularité de la procédure.

Cette convocation se fait au moyen d'avis individuels consistent en l'envoi à chaque propriétaire d'une lettre l'invitant à concourir à la délimitation de ses immeubles en découvrant les bornes qui seraient enterrées , en signalant les limites non borées , d'accord avec ses voisins , par des piquets ou des jalons , enfin , en assistant soit personnellement soit par l'intermédiaire d'un représentant dument mandaté aux opérations qui se dérouleront sur le terrain.

Une lettre est également adressées aux services publics intéressés pour leur rappeler l'obligation qui leur est faite de préciser les limites des immeubles qu'ils détiennent et leur demander de désigner à cet effet un représentant qualifié.

Voir : circulaire n 3977 , op. cit , p 3.

هذا الحرص على تكرار عمليات الإشهار التي تمتد إلى جميع الوسائل المتاحة، فمن الممكن جدا غياب المالك المحتمل، فيبقى الملف المسحي خاليا من كل تصريح وبيان، مما يفتح المجال أمام الغير سواء بحسن أو سوء نية إلى الإستيلاء على ملك الغير.

لذلك كان من اللازم أن تعطى هذه الإشهارات الأهمية القصوى لأن هدف المشرع من إقرارها هو حماية المستحقين و أصحاب الحقوق الشرعية [1].

ذلك أن غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث استدعاءات، وعند مرور فرقة المسح وبعد استنفاذ كل الطرق للحضور، يتم تسجيل العقار مباشرة في حساب المجهول نسبة إلى توفر عنصر الغياب الفعلي.

وقد نتج عن هذه الوضعية وجود عدد كبير لحالات العقارات المسجلة في حساب المجهول[2] بل أن الواقع أثبت أن 3/1 الأملاك العقارية لم يتم تحديد طبيعتها القانونية بسبب تعذر معرفة أصحابها، لكن الإحتمال الثاني ناتج عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، مما يعني أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية في مهامها، والمتمثلة قبل كل شيء في الإنتقال الفوري إلى الميدان، في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد اتبعت بالصرامة اللازمة[3].

ثانيا: الحلول المقترحة لتفعيل عملية الإشهار

إن استقراء النصوص القانونية بما فيها المذكرات بين أن الدولة الجزائرية سطّرت كل الخطوط العريضة حتى يعطي التحقيق العقاري نتائج فعالة [4]من خلال مساهمة

---

1 علي كحلون، مرجع سابق، ص 548، 549.

2 بن عيسى عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 9.

3 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

4 Les directeurs locaux , sous le couvert des directeurs régionaux sont instamment invités à apporter un soin tout particulier à l’exécution des mesures de publicité prévues par l’article 2 du

المالكين في نجاح التحقيق، وهذا الأمر الذي لن يتم إلا إذا تم استدعائهم بالشكل الصحيح، لذلك فإن هناك عدة نقاط يجب الإنتباه إليها.

1) ضرورة دعم وسائل الإعلام السابقة بأخرى حديثة: لقد شهد العالم قفزة نوعية في مجال الإتصال تستدعي من الدولة الجزائرية مواكبتها واستغلالها في مجال التحقيق العقاري، ذلك أن الإعلان في القنوات التلفزيونية أصبح يحقق نتائج فعالة خاصة مع ظهورالقنوات التلفزيونية الخاصة والتي تحضى بنسبة أكبر في المشاهدة، بالإضافة إلى المحطات الإذاعية الجهوية[1]، حيث أصبح لكل ولاية إذاعتها الخاصة التي تتكفل بكل انشغالاتها، ومن ثم فإن الإعلان في هذه الوسائل سيحقق نتائج مبهرة خاصة إذا صاحبتها شروحات من طرف المختصين في شكل لقاءات تبرمج على مستوى التلفزة والإذاعة توضح أهمية تطهير العقار.

ولا يجب أن ننسى في هذا المجال الشراكة مع وسائل الضبط والإتصال (نجمة، جيزي، موبيليس) من خلال إرسال رسائل نصية للمالكين تدعوهم إلى الحضور إلى مكان التحقيق لمعاينة أملاكهم.

=décret n :76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général , modifié et complété par le décret exécutif n :92-234 du 12 février 1992.

Ils ne manqueront pas de rendre compte à la direction centrale du cadastre du déroulement de ces opérations le rapport qu'il rédigeront à cet effet précisera notamment :

-la date à laquelle ils ont proposé au wali de prendre l'arrêté d'ouverture des travaux.

-la date laquelle , cet arête a été pris ainsi que la date fixée pour l'ouverture des travaux.

- la date de notification aux presidents des APC concernnées.

-les references aux publications de cet arrêté au journal officiel , au recueil des actes administratifs de la wilaya et dans les quotidiens nationaux.

-la date d'affichage des avis modèle T1.

-les difficultés rencontées.

Voir : L'instruction complémentaire à l'instruction n 16 , op.cit , p 16.

1 إعتمد المشرع التونسي طريق الإشهار عن طريق الإذاعة وذلك قبل بدء العمليات بشهرين.

راجع في ذلك : نزار المناعي، مرجع سابق، ص 38.

– علي كحلون، القضاء العقاري، طرق الفصل في النزاعات العقارية، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2013، ص 296.

2) تفعيل دور المساجد: يعد المسجد من أهم الدعائم التي قام عليها المجتمع الإسلامي، وركبا أساسيا في بناء المجتمع على أسس قوية وراسخة لذلك كان أول خطوة قام بها رسول الله صلى الله عليه وسلم عندما وصل المدينة هو بناء مسجد قباء الذي يعد أول مسجد في الإسلام وذلك إيذانا بظهور الدولة الإسلامية، وقد أخذ هذا المسجد دوره في تنظيم المجتمع لأهميته الوظيفية والمركزية في المجتمع.

ولم يكن المسجد مكان للعبادة فحسب بل كان مركز نشاط لكل ظروف الحياة الإجتماعية واستمر في ذلك حتى في عهد الخلفاء الراشدين رضي الله عنهم ومن سلك سبيلهم ومن ولاة الأمور في الدولة الأموية والعباسية.

وفي عصرنا الحالي فإن الدولة توظف الخطب المسجدية في توعية المجتمع نظرا لدور الخطباء والأئمة في تحقيق المصلحة العامة للأفراد، إذ يعد المسجد قلب المجتمع المسلم وشريان حياته الاجتماعية، لذلك لابد من التفطن لدوره المنشود وأن نعيد للمسجد رسالته السامية كما كان في صدر الإسلام[1].

ولا يمكن الإستهانة بدور المسجد في دعم التحقيق العقاري، ذلك أنه توجد الكثير من المناطق النائية التي لا يتوفر فيها الهياكل الإدارية ولا وسائل الاتصال الحديثة، وهنا يحل المسجد محل كل هذه الوسائل إذ يروي لنا أحد المحققين العقارين أنه استفاد كثيرا من دعم المساجد في أحد المناطق النائية حيت تولى الإمام في خطبة الجمعة إعلام المواطنين بضرورة حضور التحقيق العقاري وفوائده، وكانت النتائج مبهرة بعدم تسجيل أي عقارات مجهولا نظرا للحضور المكثف للمواطنين.

---

1 حمدان رمضان محمد، دور المسجد في تحقيق الإندماج السياسي في المجتمع العراقي المعاصر، مجلة كلية العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، العراق، العدد 13، المجلد السابع، 2013، ص 30.

لقد أخذ المشرع المصري بهذه الفكرة حينما نصّ على ضرورة تبليغ قرار وزير العدل الخاص بتعيين الأقسام المساحية إلى المصالح والوزارات والمؤسسات العامة، و إلى أئمة المساجد ليبلغوا إلى الجماهير[1].

فإذا كان المشرع المصري قد استعان بدور المساجد في عملية التبليغ رغم أن نسبة من الشعب تدين بالمسيحية، فإن الجزائر أولى بهذه الطريقة نظرا لأن وحدة الدين هي السائدة.

3) امتداد الإعلام إلى خارج الوطن: وذلك قصد إعلام الجالية الجزائرية في الخارج من خلال إتباع أسلوب الإعلان في القنصليات والسفارات الجزائرية المعتمدة في الخارج حتى يتسنى إعلامهم بالشروع في عمليات المسح التي قد تمس جزءا من أراضي المغتربين، ومن ثم يمكنهم الحضور أو توكيل من ينوب عنهم قانونا، وبذلك يمكن تفادي ظهور العديد من العقارات الغائب أصحابها لأن مصيرها يكون الإدراج مع العقارات المجهولة المالك.

إن إعطاء الأهمية اللازمة للإعلام من شأنها الإسراع في تطهير الملكية العقارية بسبب عدم الإضطرار إلى إعادة الوثائق المساحية في كل مرة يظهر فيها صاحب العقار المجهول المالك، ذلك أن مسألة العقار وآليات الحصول عليه وتسوية ملكيته من أهم المشاكل المطروح على الساحة الاقتصادية، فهناك 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني، وتفتقر حتى المناطق العقارية الكبرى مثل العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية بسبب عدم تسوية أمر ملكيتها[2] مما يؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني.

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الجزء 9،، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 432.

2 بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، مرجع سابق، ص61.

الفرع الثاني: غياب الجدية اللازمة لدى هيئة التحقيق:

لقد سبقت الإشارة أن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، إذ يعفى المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عن الإجراء الأول بالسجل العقاري، ويقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي، من ثم فإن الأعوان المحققين لا ينبغي أن يفلت منهم أن تحقيقاتهم ترتب كامل آثارها القانونية[1].

فبعد أن كان التحقيق العقاري يقتصر دوره على وصف وضعية العقارات، بالإضافة إلى إثقال كاهل المحافظ العقاري بمهام أخرى، تم إلغاء العمل بالتحقيق المزدوج، وإقرار طبيعة خاصة للتحقيق العقاري وهو ما يعرف بالتحقيق الموحد، الذي يقوم فيه المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلام وثائق مسح الأراضي[2] وبذلك يكون المشرع الجزائري قد سلك نفس النهج الذي اتبعته مختلف التشريعات المقارنة التي أعطت لوثائق المسح القوة الثبوتية المطلقة بعد انتهاء آجال الإعتارض، كما تقوم هيئة السجل العقاري بالإعتماد عليها مباشرة في إعداد السجل العيني.

وحتى تكون الوثائق المساحية متمتعة بالفعّالية اللازمة، لابد على هيئة التحقيق أن تبذل الجهد الكافي خلال عملية التحقيق من خلال الإلتزام بمهامها المنوطة بها قانونا والتي تبدأ قبل الشروع في عملية التحقيق وذلك بالإطلاع على كل الوثائق الضرورية التي ستفيدها مستقبلا في عملها، لذلك فإن السير الجيد للتحقيق يقتضي ما يلي:

1-جمع المعلومات: تكتسي هذه المرحلة أهمية بالغة، إذ بفضلها يتزود المحقق بكل المعلومات والوسائل الضرورية التي تفيده في الميدان، حيث يصبح بإمكانه تحديد المعلومات القانونية الخاصة بالأملاك بكل سهولة وكذا إدارة مسار التحقيق بشكل أفضل.

وفي هذا الصدد فإن هناك مجموعة من الوثائق الخطية والبيانية توجد لدى المصالح المختصّة، يكون الإطلاع عليها ضروريا لكونها تسمح بتشخيص العقار موضوع المسح بكل سهولة، بالإضافة إلى ضمان أي تعد على الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2 المادة 11 من المرسوم63/76 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

ويمكن حصر أهم هذه الوثائق و المخططات فيما يلي :

- مخططات المشيخية القديمة [1].
- مخططات وسجلات محتويات الغابات[2].
- قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتضمن الثروة الزراعية أو أيضا قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها.
- عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية السابقة.
- الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة البلدية قبل صدور قانون الثروة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بنزع الملكية المنجزة على مستوى البلدية.
- المخططات الخاصة بالتنازلات، منح الإمتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة.
- الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية[3].
- قائمة العقود المشهرة بالمحافظة العقارية والوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية[4].

---

1 وهي تشمل مخططات مجلس الشيوخ، المخططات التي أُعدت في أعقاب القانون 1873 بمقياس 1/40000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة الخاصة بالمسح الجبائي للأراضي، حيث تتضمن معلومات من شأنها أن تدل على أصل الملكية القديم.
وهي المخططات نفسها التي ينبغي أن يطلع عليها أيضا المحقق العقاري في إطار تطبيق أحكام القانون 02/07.
راجع في ذلك : كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 48.

2 الممنوحة في شكل امتياز أو تخصيص، وهي تُجنب استيلاء الملاك أو الحائزين المجاورين بسوء نية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

3 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

4 تعد هذه الوثائق في غاية الأهمية إذ بفضلها يمكن معرفة هوية المالكين وأصحاب الحقوق المشهرة في ظل نظام الشهر الشخصي، ومن ثم فإن غياب هذا المالك أثناء التحقيق سوف لن يؤثر على سير التحقيق طالما أن حقه محمي بوثائق قانونية، ومن ثم يتعين على المحققين العقاريين التنبه إلى هذه المسألة وعدم إدراج أملاك الغائب ضمن الأملاك المجهول أصحابها، لأن العديد من أصحاب العقارات التي تم إدراجها في حساب المجهول يملكون عقودا مشهرة، ومن ثم كان بالإمكان تفادي هذا الإشكال لو تمت مراجعة هذه العقود المشهرة في إطار نظام الشهر الشخصي.

وفيما يخص السندات المتعلقة بحقوق مشهرة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، يجب تدقيق دراستها نظرا لأقدمية إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بها كون أن بعض الأشخاص لا يزالون مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم وأيلولتها إلى الدولة عقب صدور مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية غداة الاستقلال.

ولتحقيق هذا الهدف تم التأكد على مدراء أملاك الدولة لكل الولايات بضبط الوثائق العقارية، ذلك أنه صدرت غداة الإستقلال عدة نصوص تشريعية وتنظيمية نتج عنها توسيع للذمة المالية العقارية[1].

غير أن الوثائق العقارية الممسوكة من طرف المحافظات العقارية لا تزال تحمل عدة تأشيرات لحقوق عقارية مشهرة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية مع أن هؤلاء الأشخاص قد سقطت حقوقهم.

وعليه يتحتم معالجة هذه الوضعية باللجوء تطهير الوثائق المعنية من كل التأشيرات التي أصبحت لا تعبر عن وضعية قانونية حالية[2].

1- مباشرة التحقيق: خلال عملية التحقيق فإن المحققين مطالبين بالبحث الدقيق في المستندات فإذا تعلق الأمر بأملاك ليس لها سندات فإن المعاينة تتم في هذه الحالة عن طريق التحريات، إذ يرمي التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هو مجرد شغل غير شرعي.

وعليه يتعين في هذه الحالة القيام بما يلي:

- تفحص سجل المحتويات لمعرفة فيما إذا كان الملك المعني مقيد كملك للدولة.

---

1 من هذه النصوص:

- المرسوم رقم 20/62، مرجع سابق.
- المرسوم رقم 88/63، مرجع سابق.
- الأمر رقم 73/71، مرجع سابق.

2 التعليمة رقم 2650، مرجع سابق.

–القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد معرفة فيما إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وحولت إلى الدولة.

– البحث على مستوى المصالح الجبائية في حالة عدم وجود أي معلومة على مستوى المحافظة العقارية، وذلك لمحاولة الكشف على مستوى محفوظات هذه المصالح عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية، ذلك أن الوصول إلى تحقيق فعال ينبغي التعمق في التحقيق حين يتعلق الأمر بأملاك غير مشغولة وذلك لتفادي ظهور حقوق الغير الذين لم يتسنى لهم حضور التحقيق[1].

– فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.

–جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

–إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.

– تقدير واقعة الحيازة المثارة.

–الكشف عن الحقوق المحتمل للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

_ مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

إن نجاح التحقيق العقاري مرتبط بقاعدة أساسية وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، لهذا السبب يتعين على المحققين العقارين حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم بعد إفادتهم بالشروحات اللازمة حول موضوع التحقيق وهدف المسح، الذي يرمي أساسا إلى تدعيم قانون الأملاك العقارية بقواعد قانونية سليمة وتسليم الملاك سندات شرعية مجسدة في الدفاتر العقارية[2].

---

1 التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

2 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

وبذلك فإن الملاك وأصحاب الحقوق يلتزمون بجملة من المهام لإنجاح التحقيق تتمثل فيما يلي:

– ضرورة الحضور أثناء عملية التحقيق[1].

– الإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء[2].

–ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي وذلك إما للقيام بالعمليات اللازمة لإعداد المسح أو لمعاينة التغيرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية[3].

– مساهمة الملاك أو الشاغلين في تنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملاك الجيران[4].

وبحصول هذا التعاون بين المحققين والملاك فإن ظهور العقارات مجهولة المالك هو أمر مستبعد.

لكن ومع كل هذا الحرص الذي اشترطه القانون على المحققين العقاريين فإن الواقع يناقض تماما كل هذه النصوص القانونية، إذ تم الوقوف ميدانيا على نقطة خطيرة وهي أن المحققين العقاريين في بعض المناطق –لا يمكن الجزم بأن هذا الأمر يحدث في كل المناطق – لا يغادرون مكاتبهم إطلاقا وينتظرون حضور المواطنين الذين وفيي حالة غيابهم يتم قيد عقاراتهم في حساب المجهول.

---

1 المادة 09 من الأمر 74/75 المعدل والمتم، مرجع سابق.

2 المادة 10 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 المادة 22 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

4 التعليمة رقم 16، المرجع نفسه.

إن هذا الأمر كفيل بأن يضرب عملية المسح في مقتل باعتبار أن نتائج التحقيق العقاري سوف تصبح عقيمة ولا فائدة منها، إذ سيتقدم أصحاب هذه العقارات آجلا أم عاجلا للطعن في هذه النتائج لتبقى وثائق المسح معلقة ودون قيمة قانونية.

ولقد لاحظت السلطات الرسمية هذه المسألة إذ وجهت مذكرة شديدة اللهجة إلى إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري تؤكد فيها أن عدد العقارات العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المدرجة في حساب المجهول قد بلغ مستوى مستوى معتبر، إذ كشفت هذه الوضعية أن نحو 3/1 الأملاك العقارية تم إغفالها في في عملية المسح إما بغياب التحديد أو غياب الطبيعة القانون وذلك بالنسبة للبلدات أو أقسام إقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، كما نتج عند ذلك عدد كبير من الشكاوي عند المواطنين طالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري[1].

ولم توقف الأمر عند هذا الحد إذ تم توجيه مذكرة أخرى تؤكد أنه وإن كان احتمال وجود الغائب واردا فإن السبب في هذه الوضعية هو اللجوء التعسفي لفكرة المجهول بسبب أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية اللازمة لأداء مهامها والمتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفوري على الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك او الحائز قد اتبعت بالصرامة اللازمة خاصة إذا ما لاحظت أن المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة ومستغلة، كما أن تصريحات وأقوال الشهود والجيران وممثل البلدية، ويجب الحصول عليها بكيفية صاغية وفعالة، وبالتالي فإن هذه الهيئة مسؤولة بشكل كبير عن هذا الوضع[2].

إن عدم تحلي الأعوان المحققين بالجدية اللازمة انعكس سلبا على الواقع فعلا إذ نتج عن هذه الوضعية الآلاف من الشكاوي، فعلى سبيل المثال نجد أن مديرية أملاك

---

1 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

2 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

الدولة بالوادي قد حولت 10 آلاف ملف لحساب المجهول إلى العدالة بعد أن ظهر أصحابها، وأكدوا عدم التزام الإدارة بالانتقال إلى الميدان في الأيام المحدد في استمارة الإشعار بالمرور[1].

إن عواقب هذه الظاهرة مسّت أيضا قطاع الإستثمارات، باعتبار أن تحقيق التنمية الإقتصادية على مختلف الأصعدة الإنتاجية و الخدماتية، يقتضي مسايرة هذه التحولات في العالم التي طغت عليها العولمة الإقتصادية، وما تقتضيه من تحولات اقتصادية كتحريرالسوق الداخلية وفتح الأسواق أمام المنتجات، فالجزائر على غرار دول العالم، عرفت تحولات اقتصادية منذ سنوات، وذلك بالإبتعاد عن الإقتصاد الموجه والتحضير للدخول إلى اقتصاد السوق، و أوجبت تلك المرحلة سن ترسانة قانونية لاسيما في مجال العقار الصناعي لفتح المجال للإستثمارات المحلية والأجنبية، وذلك قصد وضع الإطار القانوني العام لتفعيل الإستثمارات بتوفير الأوعية العقارية المناسبة[2] وعليه فإن بروز هذه الظاهرة أثّر على وفرة العقار الصناعي الذي يعد شريان الإستثمار.

ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد، بل تم إثقال كاهل القطاع القضائي بكم هائل من المنازعات التي كان تدخل القضاء فيها ضروريا من أجل رد الحقوق إلى أصحابها وهو ما يبينه القرار الصادر عن مجلس الدولة ملف رقم 067329 الصادر بتاريخ 2012/03/29[3] والذي حتى مضمون على ما لي:«... حث أن موضوع النزاع يرمي إلى طلب المستأنف عليهم فريق "ش.ق" إلغاء الترقيم النهائي المقيد باسم الدولة على العقار محل النزاع... واستنادا لطلبهم احتجوا بعقد توثيقي مسجل تضمن شراء مورثهم أرض فلاحية، وفريضة.

---

1 مقال منشور بجريدة لشروق اليومي الجزائرية، العدد 4185، بتاريخ 2013/01/04..

2 ولد اعمر الطيب، السياسة التشريعية العقارية ودورها في تحقيق التنمية الإقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس، جانفي 2016، ص 66.

3 الغرفة الرابعة، القسم الأول، غير منشور.

حيث أن النزاع انتهى بإعادة النظر في القيد النهائي الوارد على العقار.

حيث أن الدفوع المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة غير جدية، وانتهى قضاة المجلس إلى أن إدارة أملاك الدولة أحق بالبحث والتمحيص الدقيق في التصرفات الواقعة على العقار بصفتها جهة رقابية.

حيث أن وزير المالية أسس استئنافه حول مسألة انعدام صفة المستأنف عليهم لعدم إحضارهم شهادة نقل ملكية.

حيث أن هذا الدفع مردود عله كون موضوع النزاع يتعلق بقسمة عقار أو الصرف فيه وأن المستأنف عليهم قدموا عقد ملكية وفريضة تثبت صفتهم... وبالتالي فإن هذا الدفع غير سديد.

حيث أن المستأنف لم يثبت أيلولة العقار أو إدماجه ضمن أملاك الدولة، وبالتالي فإن القرار المستأنف صائب يتعين تأييده».

إن ملخص النزاع يكمن في أن المستأنف عليهم يحوزون عقد رسمي مسجل ومشهر باسم مورثهم، ومع ذلك تم تقييد العقار باسم الدولة، وهو أمر غير منطقي استدعى تدخل القضاء من أجل إلغاء هذا الترقيم وتسجيله باسم ملاكه الحقيقيين، ورغم استئناف وزير المالية فإن مجلس الدولة أيد القرار المستأنف، مما يبين غياب عنصر الجدية لدى هيئة التحقيق.

لذلك ينبغي في هذا الإطار مراقبة المحققين العقاريين من طرف هيئات أخرى قصد التأكد من احترامهم للقوانين مع وضع عقوبات ردعية في حالة المخالفة.

بالإضافة إلى الاعتماد على الأيام التحسيسية والدورات التكوينية للأعوان المحققين قصد توعيتهم بثقل المهمة الملقاة على عاتقهم وتذكيرهم بأهمية النتائج التي سيسفر عنها التحقيق العقاري باعتبار أن المحافظ العقاري يستند إليها مباشرة في عملية الترقيم العقاري

والتأكيد على الأضرار التي يسببها اللجوء التعسفي لإدراج العقارات ضمن حساب المجهول.

الفرع الثالث: الخلط بين الغائب والمجهول :

من بين الأسباب العديدة التي ساهمت في انتشار ظاهرة العقارات مجهولة المالك، الخلط الذي وقع فيه المشرع الجزائري بين الغائب والمجهول، ذلك أن نتائج التحقيق تنتهي بإعداد قائمتين، تخص الأولى العقارات الغائب أصحابها أثناء التحقيق، في حين تخص الثانية قائمة العقارات المجهول أصحابها، لكن الإشكال يقع حين يتم دمج هاتين القائمتين في حساب واحد يخص العقارات مجهولة المالك، مما يعني أن العقار الغائب صاحبه ورغم أنه معروف ومحفوظ حقه بوثائق رسمية، إلا أن نتيجة غيابه هي تقييد عقاره في حساب المجهول ومن ثم أيلولته إلى الأملاك الخاصة للدولة وفي ذلك تعد صارخ على حق الملكية الخاصة.

وحتى يتم تسليط الضوء على هذه المسألة يتعين التعريف أولا بالغائب لإظهار مدى الإختلاف الموجود مع المجهول.

أولا: التعريف بالغائب:

إن تعريف الغائب يستتبع تعريف المفقود حتى يمكن توضيح الفرق بينهما، قصد بيان الخطوات الواجب إتباعها لإلحاق الغائب بالمفقود ثم بالمتوفي حكما، لتكون النتيجة في الأخير اعتبار أملاكه كتركة شاغرة وليس مجهولة الصاحب.

فقد نظم المشرع الجزائري أحكام المفقود والغائب في قانون الأسرة تطبيقا لأحكام المادة 31 من القانون المدني التي تقضي بأنه يجري على المفقود والغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي.

وقبل الولوج مباشرة إلى تعريف المشرع الجزائري للغائب والمفقود، يتعين وتعميما للفائدة العلمية البحث عن المقصود بهذين المصطلحين من الناحية اللغوية والإصطلاحية، وكذا القانونية.

1- أ) التعريف اللغوي:

- **الغائب لغة:** يقال غاب عن بلاده أي سافر، والغيبة هي البعد والتواري[1].

-**المفقود لغة:** يقال فقدت الشيء أفقده فقدا وفقدانا وهو في اللغة على عدة معان:

- **الضائع:** فالفقد بفتح ثم سكون من فقد الشيء أي الضياع، ويقال فقدت الشيء إذا أضعته[2].

المعدوم: بفقده فقدا وفقدانا أي عدمه يقال: فقد الشيء إذا عدمه[3].

1 ب) التعريف الاصطلاحي:

-**الغائب:** هو شخص لا يُستطاع العثور عليه حيث يقيم أو حيث يُفترض إقامته[4].

المفقود: هو من اختفت آثاره وانقطعت أخباره وجهل حاله، ولم تعرف حياته من موته مع إمكان الكشف عنه[5].

1 -ج) التعريف القانوني: إن مصطلح الغائب عند الفقهاء أعم من مصطلح المفقود، فكل مفقود يعد غائبا وليس كل غائب مفقود.

وبالرجوع لقانون الأسرة الجزائري نجد المشرع قد خصص تعريفا واضحا للمفقود في المادة 109 التي تنص على ما يلي:« المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يُعرف

---

1 أحمد أبو حاقة، مرجع سابق، ص 907.

2 أنيس إبراهيم وآخرون، مرجع سابق، ص 696.

3 الراوي محمد بن أي بكر، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت لبنان، 1985، ص 213.

4 بشار عدنان ملكاوي، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، ط1، دار وائل للنشر، الأردن،، 2008، ص165.

5 مؤمن أحمد ذياب شويدح، أثر رسائل الاتصال الحديثة على ميراث المفقود في الفقه الإسلامي، مذكرة ماجستير في الفقه الإسلامي، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية، غزة، 2006، ص 29.

مكانه فلا يُعرف حياته أو موته ولا يُعتبر مفقودا إلا بحكم»، في حين أنه في المادة 110 وعوض تعريف الغائب اكتفى المشرع بذكر شروط اعتبار الغائب مفقودا.

حيث تنص المادة 110 على ما يلي: «الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر للغير يعتبر كالمفقود».

إن التمعن في هذه المادة يقتضي تسجيل الملاحظات التالية:

– إن صياغة المادة 110 بالعربية سقط منها سهوا كلمة «وكيله»، إذ أن عبارة بواسطة كان يجب إكماله ب "وكيله"، حتى يتضح المعنى، كما هو مبين في النص الفرنسي بعبارة[1] L'intermédiaire d'un mandataire:، وعليه يتعين على المشرع التنبه إلى هذه المسألة وتصحيح هذا الخطأ المادي.

– أن المشرع الجزائري لم يُعرف الغائب كما فعل مع المفقود، بل اكتفى في هذه المادة بذكر شروط اعتبار الغائب مفقودا، الأمر الذي جعل الوضعية القانونية للغائب غامضة وغير واضحة وكان بالإمكان تفاديها لو تم تخصيص مادة لتعريف الغائب.

---

1 تنص المادة 110 من قانون الأسرة بالفرنسية على ما يلي:

« Est assimilé au disparu, l'absent empêché durant une année par des raisons de force majeure de rentrer à son domicile ou de reprendre la gestion de ses affaires par lui-même ou par l'intermédiaire d'un mandataire et dont l'absence cause des dommages à autrui ».

ويعد نص المادة 110 من قانون الأسرة مقتبس من نص المادة 203 من قانون الأحوال الشخصية السوري ونصه كالآتي: «يعتبر كالمفقود الغائب الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بوكيل عنه أكثر من سنة وتعطلت بذلك مصالحه ومصالح غيره».

راجع في ذلك: شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري وإجتهادات القضاء الفرنسي، دار الخلدونية، الجزائر، 2009، ص 239.

– أن المشرع الجزائري أعطى الغائب مهلة سنة ليُلحقه بالمفقود، وهو أمر غير معقول لأن الغائب بإجماع القانونيين هو شخص حياته معلومة ومحققة، بينما المفقود لا تعرف حياته ولا مماته فهو من غاب وانقطع خبره ولم يعلم له موضع ولا حياة[1].

فالغائب هو شخص غير حاضر في محل إقامته، وليس له موطن معلوم، فإذا فإذا صدر حكم بفقدانه أخذ حكم المفقود، ولا يصدر الحكم إلا بعد مرور سنة من الغياب [2]، فكيف يمكن إلحاق الغائب بالمفقود مع العلم أنه لا أثر للغياب على الشخصية القانونية بينما يترتب على الفقدان انتهاء الشخصية القانونية بصورة حكيمة[3].

على هذا الأساس تصّدى الفقهاء إلى تعريف الغائب، وفي هذا الصدد يرى الدكتور **فيلالي** أن الغائب يمكن تعريفه كما يلي: «**هو الشخص الذي تغيب منذ سنة سنة عن إقامته ولم يتمكن من الرجوع إليها بسبب ظروف قاهرة من جهة، وتعذر عليه وتعذر عليه إدارةشؤونه بنفسه أو بواسطة غيره، والمقصود بالغياب ليس الغياب المادي للشخص فحسب، بل غياب من يقوم مقامه كالوكيل الذي يتولى شؤونه اتجاه الغير**»[4].

وفي حقيقة الأمر فإن المشرع الجزائري في نص المادة 110 لم يكن بعيدا عن هذا التعريف لو لم يلحقه في نهاية المادة بالمفقود.

---

1 الدسوقي محمد عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية، لبنان، بدون طبعة، وسنة النشر، ص 487.

إن المفقود يختلف عن الغائب، فالغائب هو الشخص الذي يغيب عن موطنه أو محل إقامته، ولكن حياته معلومة وقد يكون محل إقامته بالخارج معروفا، لذلك لا أثر لغيابه على شخصيته القانونية، كل ما في الأمر أنه قد يترتب على غيابه استحالة مباشرة مصالحه، فتعين له المحكمة وكيلا عنه يتولى مباشرة هذه المصالح في غيابه.

راجع في ذلك : نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، منشأة المعارف بالإسكندرية، القاهرة، 2001، ص 141.

2 محمدي فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون، وحدة الرغاية، الجزائر، 2000، ص 60.

3 شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 239.

4 علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر 2011، ص 195.

لذلك بإمكان المشرع تعريف الغائب بتعديل طفيف للمادة لتصبح على النحو التالي: «الغائب هو الشخص الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة وكيله مدة سنة،وتسبب غيابه في ضرر للغير».

وبذلك يمكن التفادي اللبس والغموض الذي ميّز الوضعية القانونية للغائب في قانون الأسرة، والذي انعكس أيضا على المجال العقاري، إذ أن التعليمة المكملة لتعليمة رقم 16 ألزمت المحقق العقاري بمعاملة الغائب والمجهول معاملة واحدة حين أمرته بإيداع قائمة الأملاك الغائب أصحابها مع نفس الحساب الخاص بالأملاك المجهولة في البلدية.

ويمكن تفسيرغياب أصحاب العقارات عن التحقيق للأسباب التالية:

– أن يكون المالك قد غيّر مكان إقامته ولم يُحط علما بالشروع في إجراءات التحقيق العقاري، لذلك من المهم جدا نشر قرار نتائج المسح في البلديات المجاورة للبلدية المعنية بالمسح وتوسيع النشر إلى مختلف البلديات عبر الوطن كما هو معمول به في نشر النصوص القانونية، بالإضافة إلى النشر في الجرائد اليومية الوطنية والمحلية.

– أن يكون المالك قد سافر خارج الوطن، لذلك يجب نشر قرار افتتاح عمليات المسح خارج حدود الوطن وذلك بتعليقه في جميع القنصليات والسفارات الجزائرية في الخارج حتى يتسنى للمغتربين الإطلاع على بدء العملية، ومن ثم اتخاذ الإجراءات المناسبة لحضور الشخص المعني أو إرسال ممثل قانوني عنه.

–أن يكون المالك موجود فعلا في العنوان المذكور، لكن المحققين لم يتحلوا بالجدية اللازمة إما بعدم تنقلهم أصلا إلى العنوان المذكور أو تنقلهم في غير التاريخ المذكور في الاستدعاء[1].

1 وهو ما تم توضيحه في الفرع السابق من هذا المطلب.

ثانيا : كيفية التعامل مع الأملاك الغائب أصحابها:

إذا تبين من خلال اتخاذ كل الاحتياطات اللازمة أن صاحب العقار يعد غائبا بالفعل فإنه يتعين إتباع الخطوات التي حددها المشرع لوضع حد للغياب من خلال إتباع إجراءات الفقدان قصد إنهاء الشخصية القانونية حكما لا حقيقة،وحينها فقط يمكن للدولة أن تأخذ العقار لحسابها في إطار التركات الشاغرة وليس في إطار العقارات المجهولة المالك.

وعليه وإذا اتضح للمحققين العقاريين أن صاحب العقار غائب فإنه يتعين إعداد قائمة بهذه العقارات التي تختلف عن تلك القائمة التي تضم العقارات مجهولة المالك، فالعقار الغائب صاحبه عن التحقيق هو عقار معلوم المالك من خلال الوثائق الموجودة لدى المحافظة العقارية والمصالح الجبائية لكنه تخلف عن حضور التحقيق للأسباب المذكورة سلفا.

وعليه وحتى لا نتعدى على حق الشخص تعين إتباع جملة من الإجراءات حتى يكون انتقال حق الملكية للدولة بصفة قانونية متى تبين غياب هذا الشخص فعلا ودخوله في مرحلة الفقدان.

الخطوة الأولى: استصدار الحكم بالفقدان:إن الحكم بالفقدان يصدر بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة[1]، لذلك واستنادا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12، فإنه يمكن لوزير المالية حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب نص المواد 31 من القانون المدني والمادة 109 والمادة 110 من قانون الأسرة أن يرفع دعوى أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتُتخذ التدابير المنصوص عليها في المادة 111 من قانون الأسرة، المعدل و المتمم [2].

لذلك و انطلاقا من هذه المادة، يمكن تسجيل عدة ملاحظات :

---

1 114 من قانون الأسرة المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2 المادة 170 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

– أن هذه المادة جاءت متطابقة مع نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي الملغى بموجب أحكام هذا المرسوم، باستثناء إضافة عبارة وزير المالية بدل الدولة.

– نصت هذه المادة على أن القاضي يحكم بالفقد أو الغياب استنادا إلى المادة 31 من القانون المدني الجزائري[1] و المادة 111 من قانون الأسرة [2]، في حين أن المتعارف عليه قانونا وما أكدته المادة 111 من قانون الأسرة أن القاضي يحكم بالفقدان لا بالغياب أي أن الحكم بالفقدان هو المرحلة الأولى المتبعة في إنهاء الشخصية القانونية حكما، أما الحكم بالغياب فلا وجود له من الناحية القانونية، وبالتالي كان على المشرع التفطن إلى هذه الوضعية خاصة أنه ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 454/91، لكنه أعاد صياغة نفس مضمون المادة 91 ضمن المادة 177 دون مراعاة أحكام المادة 111 من قانون الأسرة التي أحال إليها ضمن أحكام هذه المادة.

وعليه يتعين على المشرع الإنتباه لهذا التناقض الذي وقع فيه من خلال حذف عبارة – أو غيابه – وبذلك تصبح موافقة لأحكام المادة 111 من قانون الأسرة، لذلك وقصد الخروج من هذه الحلقة المفرغة، يتعين على المحقق العقاري إعداد قائمة بالعقارات الغائب أصحابها استنادا إلى الوثائق المتوفرة، وعدم خلطها مع العقارات المجهولة المالك،ثميتعين انتظار المدة القانونية لتقدم الدولة طلبا أمام القاضي من أجل استصدار الحكم بالفقدان.

لكن وبالرجوع إلى قانون الأسرة نلاحظ أن الغموض يكتنف هذه المدة، لكن يمكن استنتاجها من خلال المادة 110 وفي هذا الصدد يرى الدكتور **مجيد زعلاني** أنه ورغم

---

1 " تجري على المفقود و الغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي ".

راجع في ذلك : المادة 31 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

2 تنص المادة 111 من قانون الأسرة المعدل والمتمم على مايلي : على القاضي عندما يحكم بالفقد أن يحصر أموال المفقود، و أن يعين في حكمه مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود و يتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة 90 من هذا القانون.

وضوح المدة إلا أن الأرجح انتظار مدة سنة منذ انقطاع الأخبار لإمكان النطق بالحكم[1]، حيث يعين في هذا الحكم مقدما لتسيير أموال المفقود.

وبعد استصدار حكم بالفقدان يمكن الانتقال للمرحلة الثانية وهي الحصول على الحكم بالوفاة.

الخطوة الثانية: استصدار الحكم بالوفاة:بعد صدور الحكم بالفقدانتبقى الشخصية القانونية قائمة،لذلك يتعين انتظار مهلة أخرى من أجل استصدار الحكم بالوفاة، وتختلف المدة باختلاف الظروف التي اختفى فيها المفقود ففي حالة الحروب والحالات الاستثنائية يمكن الحكم بالوفاة بمضي 4 سنوات بعد التحري، أما في الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي 4 سنوات[2].

وفي هذا الصدد يمكن لوزير المالية بعد انقضاء آجال التحري والانتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون أن تطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة، طبقا للتشريع المعمول به،مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها فيالقانون في حالة

---

1 عبد المجيد زعلاني، تعليق على الأمر المتضمن الأحكام المطبقة على مفقودي فيضانات 10 نوفمبر 2011، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، ابن عكنون، الجزائر، ج 37، ع 4، 1999.

2 المادة 113 من قانون الأسرة المعدل و المتمم، مرجع سابق.

لقد اختلفت الجهات القضائية في كيفية حساب هذه المدة، بحيث اعتبر البعض أن بداية حساب المدة يكون من تاريخ صدور الحكم بالفقدان وهو ما نصت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/05/02 ملف رقم 118621. استمر الوضع على هذا الحال إلى غاية صدور قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2002/04/10، ملف رقم 290808 منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2003، الذي أكد أن حساب مدة الأربع سنوات يبدأ من تاريخ الفقد وليس من تاريخ الحكم بالفقدان حيث جاء في حيثياته ما يلي: «بالرجوع إلى القرار المنتقد تبين أن قضاة الاستئناف أسسوا قرارهم على المادة 113 من قانون الأسرة، وأيدوا الحكم المستأنف في حين أن هذه المادة تجيز الحكم بموت المفقود في الحرب والحالات الاستثنائية وهما ظرفان يجعلان الفقدان يثبت من تاريخ فقد المفقود الذي تم التحري بشأنه».

وعليه يتبين من هذا القرار أن مدة الأربع سنوات يبدأ سريانها من يوم ثبوت الفقدان بالتحري وليس من تاريخ صدور الحكم بالفقدان.

ما إذا رجع المفقود أو ظهر حيا[1]، فإذا صدر الحكم بالوفاة وتبين أن الغائب ليس له ورثة فحينها فقط يمكن للدولة أن تتبع الإجراءات القانونية الخاصة بالتركات الشاغرة.

كما أن المادة 51 من القانون 30/90 المعدل والمتمم تؤكد على ضرورة احترام هذه الإجراءات إذ تنص على أنه: «إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الورثة، يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوي العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني».

ويبدو من خلال كل هذه النصوص القانونية ضرورة احترام النظام القانوني للغائب وذلك بإتباع الخطوات المعمول بها لإدراج الغائب أولا في حكم المفقود بموجب حكم،ثم انتظار المدة الزمنية للحكم بوفاته، وبعدها استصدار حكم آخر بانعدام الورثة، ليمكن للدولة في الأخير الحصول على ملكية هذا الغائب.

وبالرجوع إلى المذكرات المنظمة لسير عملية التحقيق العقاري نجد أن التعليمة رقم 5474 المؤرخة في نوفمبر1979 أكدت على ضرورة إعداد قائمتين تضم الأولى العقارات التي تّخلف أصحابها عن الحضور، وقائمة أخرى تضم العقارات التي لم يتم التمكن من تحديد مالكيها.

لكن الإشكال الكبير كان في التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16 التي نصت على إدراج كلا القائمتين ضمن حساب خاص في البلدية مخصص للعقارات مجهولة المالك، مما يعني أن الغائب والمجهول يعاملان نفس المعاملة.

---

1 المادة 2/177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مرجع سابق.

إن هذه الوضعية تشكل أمرا في غاية الخطورة، لأن الأمر هنا يتعلق من جهة بالتعدي على حق الملكية الخاصة المضمونة دستوريا، كما أنه يشكل من جهة أخرى تعديا على قاعدة توازي الأشكال، إذ أن التعليمة 16 جاءت مخالفة لنص المادة 31 من القانون المدني الجزائري، و كذا المادة 111 من قانون الأسرة، بالإضافة إلى أحكام المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 [1].

وعليه يتعين إعادة النظر في هذه النقطة وإبقاء الأمر كما كان عليه في ظل التعليمة رقم 5474، وعدم دمج القائمتين في حساب واحد وإحالة وضعية العقارات الغائب أصحابها عن التحقيق إلى النصوص القانونية المذكورة سالفا لأنه إن كان الشهر العيني وسيلة لتطهير حق الملكية،فإن ضمان حق الملكية الخاصة هو أمر مكفول دستوريا يتعين احترامه وعدم المساس به، كما أن احترام النصوص القانونية الأعلى مرتبة يجب الإمتثال له.

وبالتالي فإن مفهوم العقارات مجهولة المالك لا يجب أن يشمل العقارات الغائب أصحابها لإختلاف النظام القانوني لكل منهما، وأثر ذلك على السياسة العقارية.

وفي هذا الإطار ينبغي أن تكون القوانين منسجمة مع الأهداف المسطرة لها، وبالخصوص قوانين الملكية العقارية بما يسمح من تنظيم استغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها سواء كانت صناعية، فلاحية،عمرانية.

---

1 بل أن المحكمة العليا قضت أيضا بعدم جواز الحكم بموت المفقود إلا إذا صدر قبله حكم بالفقدان مع احترام الآجال، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 02 / 05 /1995، ملف رقم 118621 مايلي :.....حيث أن قضاة الموضوع فعلا أخطئوا في تطبيق القانون، لاسيما المادتين 109، 103 من قانون الأسرة، لأنه لا يمكن إصدار الحكم بالموت في مثل قضية الحال إلا إذا صدر قبله حكما بالفقد، و لا يجوز بأي صفة من الصفات الحكم بالفقد والموت في آن واحد، وذلك لوجوب احترام فترة الأربع سنوات المنصوص عليها في قانون الأسرة، الأمر الذي يجعل الإجراءات التي تمت في القضية الحالية بمقتضى حكم أول درجة والقرار المنتقد تعد باطلة... المجلة القضائية، العدد 2، 1995، ص 101.

راجع في ذلك : علي فيلالي، مرجع سابق، ص198.

إن الارتباط وثيق جدا بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد، والأمم وهو ما يفسر اهتمام جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها، مساحتها وموقعها وتنظيم كيفية التعامل بشأنها[1].

المبحث الثاني: الآثار المرتبة عن انتشار العقارات المسموحة المرقمة في حساب المجهول:

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية المكفولة للفرد بموجب التشريعات والدساتير التي اهتمت منذ الأزل بحماية هذا الحق ورسم الحدود التي يجب أن يبقى في إطارها، كما حددت من جهة أخرى كلّ الضمانات التي تحميه من أي اعتداء سواء من جانب الإدارة أو الغير ذلك أنّ أي تَعَدٍ على هذا الحق، سوف ينعكس على السلم الاجتماعي والرخاء الاقتصادي وبالتالي يتعين عدم المساس بهذا الحق لمكانته في المجتمع وخطورة حرمان الشخص من هذا الحق من خلال إدراج عقاره في حساب المجهول تعسفيًا، ليؤول بعد ذلك إلى الدولة.

إنّ التسرع في إدراج العقار ضمن خانة المجهول وخاصة في المناطق الحضرية تسبب في تعطيل عملية المسح من خلال التأخر في تأسيس بنك المعلومات الذي يعتمد على السجل العقاري، نظرًا لاضطرار المحافظ العقاري إلى المطالبة بإعادة عملية التحقيق العقاري بعد ظهور المالك الذي قُيد عقاره في حساب المجهول، ومن ثم المطالبة بإعادة ضبط الوثائق المساحية، مما يؤخر عملية التطهير العقاري والتي بدونها لا وجود للاستثمارات التي يزيد في تعطلها مطالبة صاحب العقار المجهول بعقاره الذي يكن قد منح لقطاع الاستثمارات.

---

1 محمد حجازي، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، 2012، ص316.

ولعّل ما زاد من خطورة ظاهرة العقارات المرقمة في حساب المجهول، هو آثارها السلبية على الشهر العقاري، وبالأخص مبادئ الشهر العيني التي أصبح من الصعب تجسيدها في ظل وجود هذا النوع من العقارات.

على هذا الأساس تم تخصيص هذا المبحث لإظهار آثار العقارات مجهولة المالك، وهو ما سيتم توضيحه ضمن مطلبين :

المطلب الأول: المساس بمبدأ حق الملكية الخاصة.

المطلب الثاني: المساس بمبادئ الشهر العيني.

المطلب الأول: المساس بمبدأ حق الملكية الخاصة:

تحضى الملكية العقارية باهتمام بالغ في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، وقد تكرّس ذلك من خلال إقرارها بموجب مختلف دساتير العالم، وتكفّلت القوانين بتبيان الإجراءات القانونية لنقلها وطرق اكتسابها وتحديد السندات المثبتة لها وتقرير وسائل حمايتها[1]، وبالتالي فإن أي تعد عليها هو أمر غير مقبول قانونا.

لكن إدراج العقار ضمن فئة العقار مجهول المالك وأيلولته إلى الملكية الخاصة للدولة، يُشكل انتهاكا فعليا لحق الملكية لكونه لا يندرج ضمن القيود المعروفة التي ترد على هذا الحق، بل أنه يعد بمثابة انتزاع لحق الملكية دون تعويض، وهو ما يتعارض مع المواثيق والقوانين.

وعليه ولتوضيح الأمر بصورة أدق تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: مفهوم حق الملكية:

لقد كانت الملكية قديما، ملكية جماعية تشترك فيها كلّ أفراد القبيلة ولا يستأثر بها أحد منهم، ولما استقرت الجماعات في الأرض تطورت إلى حضارة زراعية ثم

---

1 سليمي الهادي، شهيدة قادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، المجلد 7، العدد 2، 2014، ص 77.

أصبحت ملكية عائلية[1]، وبموجب تقنين نابليون أصبح حق الملكية حقًا عينيًا أصليًا، للمالك حرّية استعماله كما يشاء دون قيد إلاّ ما اقتضته ضرورة التنظيم الاجتماعي، أما في القانون المعاصر فقد تغيرت النظرة بل أنّ بعض الفقهاء وصل حد إنكار وجود الحق العيني[2].

لذلك وقبل الخوض في هذا الموضوع من المهم الإحاطة بموقف الشريعة الإسلامية من هذا الحق، ونظرة المشرع الجزائري أيضا لحق الملكية من خلال كل من القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

أولاً: تعريف حق الملكية في الشريعة الإسلامية:

عرّف الفقهاء المسلمون الملك كمصطلح بدل الملكية[3] بعدة تعريفات.

- **التعريف الأوّل:** هو استحقاق التصرف في الشيء بسب شرعي لا بنيابة.
- **التعريف الثاني:** هو حكم شرعي أو وصف شرعي، مقدر في العين، أو في المنفعة يقتضي تمكين من يضاف إليه من انتفاعه بالمملوك ومن المعاوضة عنه.
- **التعريف الثالث:** هو القدرة الشرعية على التصرف[4].

وقد عرّفه الإمام أحمد أبو زهرة بأنّه: " الملك الواقع على ذلك العين ومنافعها وهو يعطي المالك حق التصرف في العين ومنافعها بكل التصرفات السائغة شرعًا من بيع

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 481.

2 إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا الحق والقانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2001، ص 209، 210.

3 الملكية مصدر صناعي منسوب إلى المالك بكسر فسكون، وقد ورد الملك وشاع استعماله مكسور الملك ومفتوحها في ملك الأشياء، وشاع استعماله بضم الميم في الولاية العامة أي السلطة العامة للسلطان فقيل في هذا الاستعمال، ملكت على الناس أمرهم ملكًا بالضم، واستعمال الملكية في لسان رجال القانون أريد به الدلالة على معنى خاص ينبئ عن الصلة بين الإنسان والمال ويطلقون عليه اسم حق الملكية، غير أنّ هذا الاسم لا يكاد يستعمل في الفقه الإسلامي إذ يستعملون كثيرًا اسم الملك.

راجع في ذلك: الأستاذ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، دار الفكر العربي، مصر، ج 2، 1996، ص 18.

4 ابن تيمية، القواعد النورانية، تحقيق محمد حامد الفقي، دار المعرفة، بيروت، 1399 هـ، ص 218.

وهبة وإجازة وعارية ووصية ووقف وغير ذلك من التصرفات التي تسيغها الشريعة الإسلامية ولا تتنافى مع مبادئها وقواعدها "[1].

لذلك فإن مفهوم الملكية في الإقتصاد الإسلامي هي علاقة تقوم بين الإنسان والشيء الذي يقع عليه التملك، تقتضي اختصاص هذا المالك بالشيء وحده، بحيث يكون له حق الانتفاع والتصرف بكلّ أنواع الانتفاع والتصرف الجائزة شرعًا[2].

فالتملك إذن هو حصول القدرة على التصرف بالعين أو بمنفعتها سواء بالاستفادة منها أو بالمعاوضة عنها.

لذلك فإن الملكية في الإسلام لها نظام فريد تتميز به عن القوانين الوضعية من عدة نواحي[3]:

– أنّ الملكية غير مقيدة بخلاف التعريفات الوضعية التي تقيد التملك بحدود القوانين والقرارات والأنظمة، ذلك أنّ القيد هو مؤسس في الأذهان، لأنّ التصرفات الصادرة من المكلفين يشترط بينها أن لا تخالف الكتاب والسنة والأنظمة التي وضعها ولي الأمر بما يحقق مصلحة العباد ويكفل المحافظة على حقوق النّاس والمجتمع.

– يختلف مفهوم الملكية في الشريعة الإسلامية عن مفهوم الملكية في القانون الوضعي فالأولى ترى أنّ صاحب الأرض له ملكية حق الانتفاع لا الرقبة فهي لله سبحانه وتعالى، أما في القانون الوضعي فإن لمالك الأرض حق الرقبة والانتفاع معًا.

– الملكية في الشريعة الإسلامية جماعية أي عمومية أصلاً واستثناء فردية، وهذا لا يعني أنّ الملكية الفردية معدومة، فالرسول "ص" يقول:« من أسلم على شيء في يده فهو له» ولم ينظر إلى سببه قبل الإسلام، بل يُقره كما كان قبل الإسلام، كما أنّ إحياء أراضي

---

1 محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، دون سنة نشر، ص 74.

2 عبد الله المختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1987، ص 124.

3 أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، ط 1، دار الميسات للنشر والتوزيع الرياض، المملكة العربية، 2001، ص 72.

الموات يخول لصاحبه تملكها، لأنّه كشف بعمله طاقة إنتاجية كانت كامنة في باطن الأرض، وبالتالي له الحق في استغلال هذه الطاقة أو تأجيرها أو التنازل عنها للغير كما أنّها تنتقل للورثة، لكن إذا أهملها وخرجت من الدورة الاقتصادية فإنّه يُجرد من هذا الحق، فإذا عطّل المنتفع الأرض ولم يستغلها يكون قد عطّل انتفاع الأمة منها وبالتالي جاز للدولة أن ترفع يده عنها[1].

– حق الملكية الخاصة حق مقدس لا يجوز المساس به أو التعدي عليه مهما كانت الأسباب، فإذا كان النظام الرأسمالي[2] يقدس الملكية الخاصة، ويقرر حق الفرد المطلق في تملك الأموال، وحرية المبادرة الفردية، فقد أدى هذا النظام بالتدرج إلى تركيز رؤوس الأموال في أيد فئة قليلة تمكنت من السيطرة على الحياة الاقتصادية ثم تعدت إلى المجال السياسي فكان أن ظهرت الطبقية بشكل فادح في المجتمع الرأسمالي مما أدى إلى ظهور نظام معاكس لها تمّثل في الشيوعية والاشتراكية التي تُقدس الملكية الجماعية ولا تعترف

---

1 بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 21، 22.

2 يرى النظام الرأسمالي أنّ الملكية الفردية وحرية التصرف واتخاذ القرار، هي الباعث على الإنتاج والتكوين الرأسمالي ويتطلب ممارسة الملكية الفردية، أن يكون للمالك كلّ الحرية في أن يتصرف فيما يمتلك، فإذا كان الفرد مستهلكًا فله الحق في أن يستهلك ما يشاء من السلع بما يملكه من الدخل، وإذا كان الفرد منتجًا فله أن ينتج ما يشاء من السلع بما يملكه من وسائل الإنتاج، لكن الممارسة الفعلية لفكرة الحرية توضح أنّها للأغنياء وليس للفقراء، فالإقتصاد الرأسمالي يكرس فكرة المنفعة الخاصة عن طريق المنافذ المتاحة الكائنة في دائرة تنافسية حادة، الغلبة فيها الأقوى.

راجع في ذلك: فريدة بلفراق، الوجيز في الإقتصاد السياسي، ط1، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 29.

وعلى أنقاض المفاهيم الرأسمالية خلال القرن 18 أقامت الإشتراكية رؤيتها للملكية، وذلك بإحلال الجماعة محل الفرد، وتدخل الدولة محل الحركة المطلقة، كما أنّ وسائل الإنتاج بين أرض وبضائع وآلات تملك ملكية عامة عن طريق الدولة التي تمثل الشعب، وتتخذ هذه الملكية مجالان:

– ملكية الدولة: وذلك في مجالات الصناعة والخدمات الأساسية، الدولة هي المالك والمتصرف فيها.

– ملكية تعاونية: وتتعلق بالملكيات الزراعية الكبيرة وبعض القطاعات الخدماتية المختلفة، حيث ينتظم الأفراد في شكل جمعيات تعاونية متميزة ويشتركون في الإستغلال والإنتاج واقتسام القواعد بناء على مبدأ المساواة الاشتراكية، التخطيط الإلزامي.

راجع في ذلك: حسين عمر، التطور الاقتصادي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1998، ص 77.

بحق الفرد المطلق في تملك الأموال، فوقع الظلم والاستبداد بالتعدي على ممتلكات الأفراد تحت شعار الحد من سيادة المالك.

بينما يقف الإسلام مع إقراره الملكية الفردية والجماعية في منأى عن هذه التناقضات والإفرازات الخطيرة الناجمة عن تلك الفوضى، وذلك بفضل تلك الضوابط التي وضعها والمقاصد التي رسمها وفق قانون محكم، هو قانون الحق والعدل والمصلحة تحقيقًا للوسطية والاعتدال والمرونة حفاظًا على التوازن بين الفرد والجماعة[1].

ثانيًا: تعريف حق الملكية في القوانين الوضعية:

1)- تعريف حق الملكية في القانون المدني: تنص المادة: 674 من القانون المدني في تعريفها لحق الملكية على مايلي:« الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء يشترط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، ويكاد يكون هذا التعريف مطابقًا للتعريف الذي جاء به المشرع الفرنسي في المادة 544 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على مايلي:« الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بصفة مطلقة ما لم يكن الاستعمال محظور بمقتضى القوانين والأنظمة »[2].

أما المشرع المصري فقد عرفها في مادته 802 من القانون المدني كما يلي:

«لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون، حق استعماله، استغلاله، والتصرف فيه»[3]

وبالمقارنة بين هذه التعاريف يمكن الخروج بالملاحظات التالية:

---

1 ابن عاشور صليحة، نظرية الملكية بين التشريع الاقتصادي والإسلامي والقانون، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 9، مارس 2006، ص17.

2 La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la maniére la plus absolue , pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les reglements.

Voir: henri et léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD, françois CHABAS, leçons de droit civil 8eme édition , Tome II , V2 , montchestien, paris, p 9.

3 سعيد أمجد الزهاري، التعسف في استعمال حق الملكية في الشريعة والقانون، دار الاتحاد العربي للطباعة، القاهرة، 1975، ص 87.

– أنّ التعريف الذي جاء به المشرع المصري يتضمن العناصر الثلاثة لحق الملكية[1] أما التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري والفرنسي فقد نصّ على سلطة التمتع والتصرف دون سلطة الإستعمال وهو راجع إلى تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي.

– إنّ حق التمتع والتصرف في المادة 544 من القانون المدني الفرنسي جاء بصفة مطلقة[2] وهو ما لم تتضمنه المادة 674 من القانون المدني الجزائري وذلك تماشيا مع التشريعات الحديثة التي تُقر بالوظيفة الاجتماعية للملكية.

– الملكية في القانون المدني الجزائري ليست قاصرة على المالك فقط كما فعل المشرع المصري.

– أن استعمال حق الملكية في القانون المدني الجزائري والفرنسي، يجب أن لا يتعارض مع القوانين والأنظمة.

– عدم النص الصريح في التشريعات الثلاثة على الوظيفة الاجتماعية للملكية[3].

---

1 تتمثل عناصر حق الملكية فيمايلي:

– حق الإستعمال: وهو استعمال الشيء وفق الغرض المعد له وبحسب طبيعته.

– حق الإستغلال: وهو ألا يستعمل المالك الشيء بنفسه، وإنّما يمكن غيره من استعماله، فالمالك يشغل سكنه بتأجيره للغير مقابل أجرة وكذلك بأرضه الزراعية.

– حق التصرف: قد يكون التصرف ماديا بإستهلاك الشيء، أو قانونيا بتغير المركز القانوني للشيء كنقل ملكيته بالبيع أو الهيبة...الخ.

راجع في ذلك: أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء 11، ط 1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، القاهرة، 2004، ص 7، 8.

2 إنّ إطلاق هذه الصفة مرده الظروف التاريخية التي مرت بها فرنسا قبل الثورة الفرنسية، أين كانت تطبق سياسة الإقطاع الذي أثقل كاهل ملاك الأراضي فكان قيام الثورة الفرنسية فرصة سانحة لرد للاعتبار الملكية وتحريرها من كل التكاليف والحقوق الإقطاعية، فأصبحت ملكية خالصة لصاحبها بل أصبحت حقا مقدسا لا تجوز انتهاك حرمته، لذلك فقد سرت روح الثورة الفرنسية فيما يتعلق بحق الملكية إلى التقنين المدني الفرنسي.

راجع في ذلك: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، مرجع سابق، ص 483.

3 لقد كانت صياغة المادة 802 من القانون المدني المصري في المشرع التمهيدي تتضمن عبارة « حق الملكية له وظيفة إجتماعية » لكن رئيس لجنة مجلس الشيوخ اعترض على هذه العبارة مبررًا ذلك بكونها تصور مذهب فلسفي وأنّه في التطبيقات التي أوردها المشرع ما يغني عن ذلك.

راجع في ذلك: أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 6.

وبالاعتماد على هذه الملاحظات يمكن الخروج بتعريف لحق الملكية يتسم بالوضوح والدقة من خلال إضافة حق الاستعمال إلى التعريف الوارد في المادة 674 من القانون المدني لتصبح بالشكل التالي:

«الملكية هي حق التمتع والاستعمال والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا تستعمل استعمالا تُحرمه القوانين والأنظمة ».

2)- تعريف حق الملكية في قانون التوجيه العقاري: لقد عرّفت المادة 27 من القانون المتضمن التوجيه العقاري[1] حق الملكية الخاصة كما يلي:

«الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها وغرضها».

أما المادة 28 منه فنصّت على ما يلي: « الملكية الخاصة للأملاك العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في 26 / 9 / 1975 المذكور أعلاه، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها، الفائدة العامة التي أقرها القانون».

إن هذا التعريف يتطابق إلى حد كبير مع التعريف الوارد في القانون المدني باعتبار أنّ كلاهما يقيدان هذا الحق باحترام القانون، لكن الجديد في التعريف الوارد في قانون التوجيه العقاري هو أنّ نطاق الملكية العقارية لم يقتصر على القيود المقررة العامة بل حدّد للمالك إطار ينبغي أن لا يخرج عنه وفقًا لطبيعة الملكية أو بحسب الغرض الذي أعدت من أجله.

ويظهر من نص المادة 28 المفهوم الجديد للملكية العقارية، إذ نصّ المشرع على أنّ الملكية تكون للأملاك العقارية والحقوق العقارية رغم أنّ حق الملكية هو أوسع الحقوق

---

1 القانون 25/90 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

العينية، أما من حيث المصطلحات فقد تضمن مصطلح الفائدة العامة وهو مصطلح قليل الإستعمال، ويمكن حصر أهم أفكار المادة 28 فيما يلي:

– التركيز على الضمانات المقررة لملكية أراضي الفضاء الخاصة، سواء كانت هذه الضمانات دستورية أو قانونية رغبة من المشرع في الحفاظ على هذه الأراضي.

– أصبحت للملكية وظيفة اجتماعية وبذلك يمكننا القول أنّ المفهوم الجديد جاء لتكريس مبدأ سابق هو الأرض لمن يخدمها المنصوص عليه في المادة 692 من القانون المدني[1].

الفرع الثاني: خصائص حق الملكية:

يعتبر حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية التي تعد حقًا قائمًا بذاته غير تابع في وجوده لأي حق آخر، وهو فضلا عن ذلك ينفرد بخصائص تميزه عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى، ويمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي:

أولاً: حق الملكية حق جامع: يُخول حق الملكية ثلاثة سلطات أساسية تجتمع كلها عند صاحب حق الملكية تتمثل في:

1)– سلطة الاستعمال: L'usage: يُقصد بالاستعمال، استخدام الشيء فيما يتفق وطبيعته للحصول على منافعه فيما عدا الثمار، مع عدم المساس بجوهره، فاستعمال المنزل يكون بسكناه، واستعمال الثياب يكون بلبسها، واستعمال السيارة يكون بركوبها.

ويظهر أنّه للاستعمال أمرين محددين، أولهما هو استثناء الثمار من أوجه الإستفادة، وبذلك يختلف الإستعمال عند الإستغلال، وثانيهما عدم مساس الشخص حين استفادته بجوهر الشيء، وبذلك يختلف الإستعمال عن التصرف[2].

---

1 قاشي علال، الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013 / 2014، ص 15.

2 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 116، 117.

وقد يستعمل الشخص الشيء استعمالا شخصيًا، فإذا كان الشيء منزلا كان له أن يسكنه، وإن كان سيارة كان له أن يركبها، وقد لا يستعمل المالك الشيء بنفسه فيدعو غيره إلى استعماله تبرعا دون مقابل، كما إذا دعى الغير إلى الصيد في أرضه.

إن استعمال المالك للشيء ليس مطلقًا[1] بل عليه أن يتقيد بالقيود التي فرضها القانون، كعدم جواز فتح المطل على جاره إلا لمسافة يحددها القانون، وليس له أن يستعمل ملكه استعمالا من شأنه أن يضر بالجار ضررًا غير مألوف، لكن ومع ذلك فالأصل في كل استعمال هو الإباحة إلاّ ما حرمه القانون.

وكما أنّ للمالك أن يستعمل ملكه كما يشاء، كذلك له ألا يستعمله، فإن كان له منزل يمكنه أن لا يسكنه وأن يتركه خاليًا دون أن يؤجره، وإن كانت سيارة فله أن لا يركبها وبإمكانه أيضا أن يترك ملكه[2].

2)- سلطة الإستغلال: La jouisance: والمقصود بالإستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، فاستغلال الدار يكون بتأجيرها، واستغلال البستان يكون بالحصول على منتوجه.

فالإستغلال يختلف عن الإستعمال، ذلك أن استخدام الدار للسكن هو استعمال لها، أمّا بتأجيرها قصد الحصول على الأجرة فهو من أعمال الإستغلال.

ويميز الفقهاء بين ثمار الشيء وبين ما يسمى اصطلاحًا بالمنتجات، فالثمار[3] هي ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية دون انتقاص لأصل الشيء، أما المنتجات كالفحم

---

1 يجد المالك نفسه مقيدًا برسوم وضرائب عقارية بسبب ممارسة حق الملكية على عقاره المبني وغير المبني، وسبب هذا القيّد هو الدور الاجتماعي الذي تؤديه الضريبة في خلق شعور العدالة و التكافل الإجتماعي، و بالمقابل فإن الرسوم العقارية تخدم المصلحة العامة، بالإضافة إلى كونها تمثل مداخيل لتمويل ميزانية الدولة.

راجع في ذلك: خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير،كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 108.

2 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،ج 8، مرجع سابق، ص 497، 498، 499.

3 فالثمار على ثلاثة أنواع:

- ثمار طبيعية: وهي ما ينتجه الشيء بصورة طبيعية دون تدخل للإنسان كالمراعي ونتاج الحيوان.

والمعادن فلا ينتجها الشيء في مواعيد دورية وينقص اقتطاعها من أصل الشيء، ولا تظهر أهمية التمييز بين الثمار والمنتجات إلاّ بالنسبة لغير المالك، فحين يتقرر الحق في الحصول على ما ينتجه الشيء لشخص غير المالك كالمنتفع مثلا فلا يكون لهذا الشخص سوى الحق في أخذ الثمار دون المنتجات التي تبقى بيد المالك[1].

يرد على الإستغلال كما يرد على الإستعمال قيود يفرضها القانون، كما هو منصوص عليه في قانون إيجار الأماكن من تعيين حد أقصى للأجرة التي يتقاضاها المالك من المستأجر، ومن ضرورة استبقاء المستأجر في العين حتى بعد انتهاء الإيجار فلا يستطيع طلب إخلاء العين إلاّ لأسباب معينة يحددها القانون[2].

أما في القانون الجزائري فنجد بعض الأمثلة على تقييد حق الإستغلال، من ذلك ما نصّت عليه المادة 469 مكرر من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم والتي تنص: إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذًا في حق من انتقلت إليه الملكية.

كما أنّ المادة 514 من القانون المدني قبل إلغائها كانت تنص على ضرورة استبقاء المستأجر في العين المؤجرة حتى بعد انتهاء مدة الإيجار.

3)- سلطة التصرف: La disposition: يعني التسلط على رقبة الشيء من طرف المالك الذي يكون له سلطة على الشيء، فالمالك يجمع بين منفعة الشيء ورقبته وهذا ما يميز الملكية عن الحقوق الأخرى.

=- ثمار صناعية (مستحدثة): وهي التي ينتجها الشيء بتدخل الإنسان كالمحصولات الزراعية.

- ثمار مدنية (قانونية): وهي ما ينتجه الشيء من دخل نقدي، يلتزم به الغير في مقابل الاستفادة من منافع الشيء.

راجع في ذلك: شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 118.

1 محمد طه البشير، غنى حسون طه، الحقوق العينية، الجزء 1، ط 4، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، 2010، ص 46، 47.

2 تعد هذه القيود خاصة بالمشرع المصري.

راجع في ذلك: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، مرجع سابق، ص 500.

والتصرف نوعان فقد يكون ماديًا: كأن يقوم المالك بإحداث تغيرات في الشيء سواء كانت نافعة له كالبناء، وتسوير الأرض، أو ضارّة كهدم البناء، على أن لا تلحق هذه الأعمال ضررًا بالغير وإلاّ كان المالك مجبرًا على إعادة الشيء إلى أصلها إن أمكن.

أما التصرف القانوني فيكون بنقل ملكيته إلى الغير أو ترتيب حق عيني أصلي أو تبعي[1].

ويلاحظ أن سلطة التصرف بنوعها المادي والقانوني هي التي تميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأصلية، فهذه الحقوق تخولّ أصحابها سلطة الاستعمال والاستغلال دون التصرف كما هو الشأن بالنسبة لحق الانتفاع، أو سلطة الاستعمال فقط كما هو الشأن بالنسبة لحق الاستعمال والسكن.

إنّ هذه السلطات الثلاث وإن كانت واضحة فإنّها أحيانًا وفي بعض الحالات قد تختلط فيما بينها، فمثلا قد يختلط الإستعمال بالإستغلال وذلك في حالة استعمال الأرض بزراعتها، لأنّ الزراعة تؤدي إلى الحصول على الثمار، وقد يختلط الإستعمال بالتصرف، ويكون ذلك في الحالة التي يؤدي فيها الإستعمال إلى المساس بجوهر الشيء، وينحصر ذلك في الأشياء التي تستهلك بمجرد الإستعمال كالطعام والنقود[2].

تخضع سلطة التصرف كباقي السلطات الأخرى إلى قيود سواء بالنسبة لعدم التصرف[3] أو التصرف كما هو الحال بالنسبة لمنع المستفيدين من المساكن بمختلف

---

1 قاشي علال، مرجع سابق، ص 24.

2 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 119.

3 من أمثلة ذلك، ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني الجزائري والتي تمنع المؤجر من كلّ تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من حق الإنتفاع، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها، حيث جاء فيه ما يلي: «.. من المقرر قانونا أنّ المؤجر يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغير يخل بهذا الانتفاع، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد ويتوجب رفضه.
راجع في ذلك : القرار رقم 50909 مؤرخ في 1989/05/03، المجلة القضائية 1993، العدد 02، ص 15.

صياغتها (ترقوي مدعم، تساهمي، البيع بالإيجار أو السكن الريفي) من بيعها بعد فوات مدة معينة وذلك بموجب نص المادة 58 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة بالمادة 58 من قانون المالية لعام 2012، ويشمل المنع من التصرف المساكن التالية:

– السكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة، فهي غير قابلة للتنازل لمدة 10 سنوات من تاريخ العقد الإداري المُعد من طرف مصالح أملاك الدولة.

– سكنات البيع بالإيجار المنجزة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وصندوق التوفير والاحتياط / برنامج (65000) مسكن، فهي غير قابلة للتنازل لمدة 10 سنوات من تاريخ إعداد العقد التوثيقي.

– السكنات المستفيدة من إعانات الدولة (الترقوي المدعم، السكن الريفي) فالمدة الخاصة للتنازل بالنسبة لسكن الترقوي المدعم (التساهمي) هي 5 سنوات ابتداءً من تاريخ إعداد محضر الدخول حيز الإستغلال، أما المدة الخاصة بالتنازل الخاصة بالسكن الريفي فهي أيضا 5 سنوات ابتداءً من إتمام بناء المسكن ومن تاريخ الحصول على شهادة المطابقة[1].

وبعد استعراض هذه السلطات الثلاث المُخولة لصاحب حق الملكية يتضح بوضوح مفهوم هذه الخاصية لحق الملكية كحق جامع، يُخول لصاحبه الجمع بين السلطات الثلاث ويترتب على اعتبار حق الملكية حقا جامعا نتيجتان هما:

– النتيجة الأولى: إنّ الأصل في حق المالك أن يكون جامعًا لكل السلطات، ولا يكلف المالك إلاّ بإثبات ملكه طبقا للطرق المقررة قانونًا، ومن يدعي حقا في ملك الغير كحق انتفاع أو ارتفاق يقع عليه عبء إثبات ذلك.

=ولما كان الثابت في قضية الحال أنّ الممر المزمع انشاؤه يحول دون انتفاع المستأجر بالعقار انتفاعًا كليا، فإن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إنشاء حق الانتفاع على المحل المستأجر، طبقوا القانون تطبيقًا صحيحًا».

1 حنان موشارة، قيود الملكية العقارية الخاصة الواردة في صيغ بعض البيوع العقارية، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة يومي 25 و26 سبتمبر 2013.

– النتيجة الثانية : إنّ أي حق يتفرع عن الملكية يكون عادة مؤقتا، فحق الإنتفاع وما يلحقه من حق الإستعمال وحق السكن هي حقوق مؤقتة، لا يجوز أن يُجاوز مدتها حياة أصحابها فحق الملكية هو حق جامع يعود له جميع ما تفرع عنه من حقوق بعد أن تستنفذ هذه الحقوق مدة بقائها[1].

ثانيا: الملكية حق مانع:

يوصف حق الملكية عادة بالإضافة إلى أنّه حق دائم بأنّه حق مانع بمعنى أنّه حق مقصور على المالك، فللمالك وحده أن يستأثر بجميع مزايا ملكه، فيمنع غيره من مشاركته في مزايا الشيء أو التدخل في شؤون ملكيته[2].

وتبرر خاصية الاستئثار في المطالبة بقسمة المال الشائع ورفع دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض على الملكية من طرف المالك ولو لم يتعرض لضرر مادي أو معنوي، وكون الملكية حقا مانعا فإن المالك يجوز له أن يمنع الغير من المرور في أرضه، وإذا وقع اعتداء على حق الملكية فحمايتها تتمثل في رفع دعوى الإستحقاق، أما الحقوق المالية الأخرى فتكون حمايتها من طريق دعوى المسؤولية المدنية.

لكن هناك من الفقه من يرى أن الاستئثار يكون في كلّ الحقوق المالية وإن كان أثر ذلك يوجد في دعوى الاستحقاق التي تعد الدعوى المميزة لحق الملكية، ولا يوجد مبدأ عام يحُد من سلطات المالك في استئثاره بالمزايا التي يخولها له حق الملكية[3].

يترتب على كون أنّ الملكية حق مانع أنّ الشيء الواحد لا يمكن أن يكون مملوكا لشخصين في وقت واحد، رغم أنّه في الشيوع يمكن أن يكون الشيء مملوكا للشخصين، ولكن كلا منهما لا يملك الشيء كله بل جزء منه شائعا، كما يجوز أن يملك

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، مرجع سابق، ص 529، 530.

2 محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية، ط4، مرجع سابق، ص 44.

3 قاشي علال، مرجع سابق، ص 16.

البناء أشخاص متعددون لكن كلا من هؤلاء الأشخاص يملك طبقة أو أكثر من طبقات البناء دون أن يملك كل منهم البناء كاملا[1].

وإذا كان الأصل أن حق الملكية جامع مانع، فإنّه قد يوجد قيود تقيد سلطات المالك، قد تكون عن طريق الإستحقاق، كأن يرتب المالك للغير حق انتفاع أو ارتفاق، وقد تكون عن طريق القانون كحق الملاك المجاورين في استعمال المصرف فيما تحتاجه أراضهم لرّيها أو حق صاحب الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التي لا يصلها به ممر كافٍ، في المرور على الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف[2].

ثالثا: الملكية حق دائم:

المقصود بهذه الخاصية أنّ الملكية لا ترتبط بمدة زمنية طالما أنّ موضوعها موجود، ولا تتأثر بمرور الزمن أو تعاقب الملاك إذ أنّ الملكية تبقى ما بقي الشيء قائما ولا تنقص إلاّ بهلاكه، فالملكية تنتقل من الخلف إلى السلف بعد وفاته بالميراث، أو الوصية أما في أثناء حياته فتنتقل إلى غيره بكل التصرفات كالبيع والهبة[3].

وينتج عن اعتبار حق الملكية حقًا دائما نتيجتان هامتان:

1)- أنّ حق الملكية لا يسقط بعدم الإستعمال، وهذا ما يميزه عن غيره من الحقوق العينية الأخرى كحق الإرتفاق مثلا يجوز الإتفاق على توقيته، وهو ما أكدته المادة 879 من القانون المدني التي نصت على أنّه: « ينتهي حق الإرتفاق بعدم استعماله لمدة عشر

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، مرجع سابق، ص 532.

2 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 121.

3Une propriété ayant un caractère perpétuel est imprescriptible , elle ne s'éteint pas par le non usage , toute fois, même si la propriété ne peut se perdre par le non- usage , elle peut s'acquérir par l'usage d'autrui, par le régime de la prescription acquisitive trentenaire, voire décennal si le possesseur est de bonne foi et possède un juste titre, le caractère perpétuel peut également être considéré sous un angle objectif, comme étant un droit attaché a l'objet, et donc qui survit au décès du propriétaire.

Voir : Marianne ROLAIN, les limitations au droit de propriété en matière immobilière – thèse pour le doctorat en droit, Faculté de Droit et science politique de Nice, université Nice Sofia Antipolis , 30 / 11 / 2015, p 55.

سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين سنة، إذ كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، كما يسقط حق الإرتفاق بالتقادم، فإنّه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها ».

والأمر نفسه بالنسبة لحق الإنتفاع، إذ ينتهي بعدم الإستعمال مدة خمسة عشر سنة بنص المادة 854 من القانون المدني الجزائري.

والسبب في سقوط هذه الحقوق بعدم الاستعمال هو عدم السماح بتجزئة حق الملكية، وتركيز كافة عناصرها بيد المالك[1].

2)- أنّ الملكية غير مؤقتة: فالحقوق الأخرى غير حق الملكية تكون بطبيعتها مؤقتة، أو يمكن أن تكون مؤقتة، فالحق الشخصي لا يمكن أن يكون دائما ولابد من اقتضائه في وقت ما، والحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية تكون مؤقتة هي الأخرى كحق الانتفاع الذي ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عُد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين[2].

3)- الملكية غير مقترنة بأجل: ذلك أنّ الملكية تبقى ما بقي الشيء المملوك، فالنتيجة المنطقية لذلك عدم جواز اقتران الملكية بأجل فاسخ أو واقف، وإلا كانت ملكية مؤقتة، كما أن أقر أن الملكية بأجل يتنافى مع طبيعة الملكية ومع العناصر التي تشملها[3]، إلا أن بعض الفقه يرى بأن ليس عناك ما يمنع من تأقيت حق الملكية، ويضربون مثالا على

1Ledroit de propriété possède en principe un caractère perpétuel, en ce sens il est imprescriptible et il ne peut pas se perdre par le non-usage.

Au contraire les démembrements ont été conçus pour n'être que temporaires les codificateurs ont limité la durée des démembrements , soit par la vie du titulaire du démembrement, come le cas de l'usufruit bénéficiant à une personne physique, soit par une durée maximale, Ainsi par exemple l'usufruit consenti à une personne morale à une durée de 30 ans.

L'idée était d'éviter la création d'un domaine utile qui avait eu pour effet dans l'ancien droit de vider le droit de propriété de ses utilités.

Voir : Marianne ROLAIN, op.cit , p 147.

2 المادة 852 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، مرجع سابق، ص 540.

ذلك حالة بناء المستأجر على العين المؤجرة بإذن من المالك، فالمستأجر يكون مالك ملكية مؤقتة للأبنية خلال مدة الإيجار، والدليل على ذلك أنّ المستأجر له حق رهن المباني التي يقيم بها وهذا ما نصت عليه المادة 782 من القانون المدني الجزائري[1].

في الأخير يمكن القول بأنّ حق الملكية هو حق عيني ينفرد على غيره من الحقوق العينية الأخرى بكونه حق دائم فضلا عن كونه حق جامع مانع.

رابعًا: الملكية حق ذاتي ذو وظيفة اجتماعية:

لم تعد الملكية في وقتنا الحاضر، حقا مطلقا كما صورها القانون المدني الفرنسي في المادة 544 منه متأثرًا في ذلك بالنزعة الفردية التي كانت سائدة في ذلك الوقت، بل أصبح لها جانب الإعتراف بذاتيتها وظيفة اجتماعية[2]، فالملكية إذن هي حق ذاتي لها وظيفة اجتماعية لا تستخدم لصالح صاحبها فقط، بل تستخدم أيضا لصالح الجماعة، وهذا ما يفسر القيود التي أصبحت التشريعات الحديثة تدخلها على الملكية للحد من إطلاقها، سواء كانت قيودًا مقررة للمصلحة العامة أو الخاصة[3].

---

1 قاشي علال، مرجع سابق، ص 18.

2 En réalité, savoir si le droit de propriété est un droit absolu ou relatif est un faux débat pour deux raisons :

La première raison concerne « la plus absolu » sur laquelle se base cette controverse , en effet en 1804, Napoléon souhaitait calmer toutes les agitations qu'il y avait eu depuis 1789, et même s'il était de petite noblesse, il partageait certains idées révolutionnaires, son objectif était de conserver les acquis de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, rasséréner les nouveaux propriétaires et par conséquent s'attacher leurs bonnes gra^ces...

La seconde raison a trait au fond du débat à savoir la valeur du droit de propriété et le degré de protection qu'il faut lui accorder...

Coste – FLORET, avait bien ressenti l'ambiance de la notion de propriété et l'avait formulé ainsi (la propriété se réalise personnellement dans son principe, la propriété se réalise socialement dans son usage).

Voir : Marianne ROLAIN, op.cit , p 53 , 54.

3 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 122.

الفرع الثالث : كيفية المساس بهذا الحق من خلال إدراج العقار في حساب المجهول

تذهب التشريعات في مجملها إلى تكريس حق الملكية الخاصة، ذلك أنّ الإعتراف به هو الضمان لتحقيق السلم الإجتماعي[1]، وبالمقابل فإن حق الملكية أصبحت له في الوقت الراهن وظيفة اجتماعية، وينتج عن ذلك أنّ المالك لا يتمتع بملكه إلاّ في الحدود التي تعتبر مفيدة للقيام بوظيفة، لذا أضحت الملكية اليوم نظاما وليس حقا[2].

وسواء كانت القيود التي تلحق حق الملكية مقررة للمصلحة العامة[3] أو الخاصة فإنّها ليست عشوائية بل هي مقيدة بضوابط حددتها القوانين.

وقد سبق التوضيح أنّ عملية تقييد العقار في حساب المجهول لا تتسم بالدقة إطلاقا، وأنّ أكبر انتقاد يوجه لها هو إدراج أملاك الغائب ضمن هذه الفئة رغم أنّه يحوز سند رسمي لملكيته، لكن غيابه عن التحقيق تكون نتيجته حرمانه من ملكيته من خلال معاملتها نفس معاملة العقار المجهول صاحبه، والنتيجة أيلولة هذا العقار إلى الدولة، وكأنّه نزع للملكية دون تعويض[4].

1la propriété individuelle, est la gage de la paix social, ceux qui n'ont rien a perdre sont prêts a toutes les aventures et a toute les violences.

Voir : Fronçois CHABAS, leçons de droit civil, droit de propriété et ses démembrements, paris, 1994 p 17.

2 قاشي علال، مرجع سابق، ص 70.

3 la notion d'intérêt public est souvent totalement assimilée a l'intérêts général par les publicistes, cependant il semble que la notion d'intérêt public soit privilégiée, soit pour évoquer l'intérêts supérieur d'une institution étatique ou communautaire, soit pour effectuer une distinction avec l'intérêts privé l'intérêts public donc avant tout une commutation de droit public, l'intérêt national, quant a lui , possède une dimension plus solennelle , c'est surement pour cela que le juge constitutionnel a pris guerre, l'a d'abord utilisé comme fondement des limitations au droit de la propriété.

Voir : Marianne ROLAIN, op. cit, p 58.

4 ونتيجة ذلك وخيمة إذ قد تصل إلى الطرد من الملكية الخاصة، كما حدث مع عائلة بن صافي من حسين داي، التي تملك عقدًا مشهرا بملكيتها في المحافظة العقارية لدائرة حسين داي، إلاّ أنّها تفاجأت بمراسلة مديرية المسح تؤكد فيها أنّ صاحب العقار مجهول، والأخطر من كل ذلك هو قيام بلدية حسين داي ببيعه لشخص آخر، لتتفاجأ العائلة الأولى والمالكة بعقد رسمي بقرار الطرد الذي نُفذ في حقها بالقوة.

لتفاصيل أكثر حول هذا الموضوع، راجع العدد 2962 من جريدة الشروق اليومي بتاريخ 12 جوان 2010، الجزائر.

وبعد فراغ قانوني لمدة طويلة جاء تعديل الأمر رقم 75 / 74 [1]فيما يخص ترقيم العقارات مجهولة المالك لكن دون أن يقدم أي ضمانة للمالك، بل أنّه تخلي عن الترقيم المؤقت واستبدله بالترقيم النهائي لفائدة الدولة، أي أنّ العقار يُقيد بصفة نهائية باسم الدولة مباشرة من طرف المحافظ العقاري.

ورغم أنّ التعديل سمح للمالك بمهلة أطول هي 15 سنة، لإثبات ملكيته واسترجاعها من الدولة، فان هذه المهلة ليست هي الحل، طالما أنّ الشخص الغائب يملك سندًا قانونيًا لملكيته ومن ثم فقد لا يعلم مطلقا بتقييد عقاره في حساب المجهول وأيلولته إلى الدولة، إلاّ إذا أراد الحصول على الدفتر العقاري للبيع أو القسمة.... الخ، وهنا يصطدم بمشكل تقييد عقاره في حساب المجهول، ووجود دفتر عقاري بأمر الدولة على عقاره، وقد تكون مهلة 15 سنة قد مرّت، وهو ما طرح إشكالات كبيرة في تطبيق هذا النّص القانوني، فهل هذا يعني أنّ عقار الغائب قد خرجت ملكيته من يده نهائيًا، أم يطبق عليه القانون القديم.

ونظرا لهذه الوضعية الخطيرة إزاء صاحب حق الملكية، حاول المشرع إيجاد حلول بديلة، فاستبدل الترقيم النهائي لفائدة الدولة بالترقيم المؤقت الذي تقدر مدته 15سنة، يكون فيها لصاحب الحق القدرة على استرداد عقاره، وبانقضاء هذه المدة يبقى أمامه خيار اللجوء إلى القضاء لأنه يُقيد نهائيا باسم الدولة.

لقد تسببت هذه الوضعية في كم هائل من القضايا المطروحة على المحاكم في انتظار الفصل فيها، فضلا عن تعطيل مصالح المالكين من خلال حرمانهم من الحصول على الدفتر العقاري إلى غاية تسوية وضعيتهم، مما يعني تقييدهم من أي تصرف على عقارهم.

إن هذه الوضعية قد ألحقت أضرارا فادحة بأصحاب الحقوق، فهي من جهة تحرمهم من الإستئثار بمزايا حق الملكية المُخولة قانونا، فكل من قُيد عقاره في حساب

1 المادة 67 من قانون المالية 2015، مرجع سابق.

المجهول لا يمكنه التصرف فيه بالبيع أو الهبة...الخ إلى غاية تسوية وضعية عقاره وإخراجه من حساب المجهول، كما تكبده من جهة أخرى مصاريف باهضة وجهودا مُضنية في التنقل بين مختلف المصالح الإدارية والتي قد يقطن خارج اختصاصها الإقليمي.

لقد كان يعد التأميم سابقا من أخطر مظاهر التعدي على الملكية الخاصة، ذلك أنّ فلسفته تقوم على اعتبار أنّ للملكية وظيفة اجتماعية[1] ومن ثم فلها ضوابط وحدود، حيث أصبح التأميم من أهم مظاهر تدخل الدولة بعد الحرب العالمية الثانية، وبانتشار الفكر الاشتراكي التقدمي وانتصار مبدأ تدخل الدولة، دخل مصطلح التأميم إلى الدولة العربية باعتباره إحدى وسائل كسب الإدارة لمختلف العناصر المالية ونقل ملكيتها بصورة جبرية وفورية إلى الملكية الجماعية أو النشاط الجماعي قصد استغلال هذه الملكية أو النشاط في تحقيق أغراض المصلحة العامة لكن كل ذلك لا يمكن أن يتم إلاّ من خلال تعويض نقدي عادل[2].

أما المظهر الآخر الذي كان يُنظر إليه على أنّه تعدٍ على الملكية الخاصة فهو نزع الملكية للمنفعة العامة والتي بالرغم من أنّها مرتبطة بتعويض عادل يحصل عليه المالك إلاّ أنّ جانبا من الفقه يراها بمثابة إجراء فيه حرمان للشخص من عقاره جبرًا.

---

1 إنّ التشريع الإسلامي يعطي صورة أوضح لعبارة – الملكية الفردية هي ذات وظيفة اجتماعية–، هدفها إرضاء متطلبات كافة أفراد المجتمع والفرد موظف في خدمته، فالتشريع الإسلامي كما أنّه يحمي المالك الفرد، يقي المجموعة البشرية من سوء تصرفات هذا الفرد ومن إفراطه في استعمال حقه وتجاوز حدوده فيه، فالتشريع الإسلامي يرفض =الطرق الملتوية للملكية الفردية، ويأبى الإعتراف بالملكية غير المشروعة، التي من أسبابها الغش والإعتداء وظلم الناس، مما يسمح بإقرار السلم الاجتماعي.

راجع في ذلك: محمود شمام، انتزاع الملك للمصلحة العامة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، المملكة العربية السعودية، الدورة الرابعة، العدد الرابع، الجزء الثاني، 1988، ص 1022.

2 فاضلي إدريس، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ماجيستر فرع القانون العقاري، دفعة، 2008 / 2009.

وعليه وإن كان هذان المظهران برأي الفقه يشكلان خطرًا على الملكية الخاصة، فكيف يمكن تكييف تملك الدولة للعقار المجهول المالك دون التزامها بأي تعويض لصاحبه حين يظهر ودون أن يكون للدولة أي مبرر لهذا التصرف.

إنّ التعدي على الملكية الخاصة ترفضه الشريعة الإسلامية ومختلف المواثيق الدولية والدساتير وحتى الاجتهادات القضائية نظرًا لأنّها كلما تُكرس وتحمي حق الملكية الخاصة.

أولاً: حماية حق الملكية في الشريعة الإسلامية:

لقد أباح الإسلام الملكية الخاصة للأموال بطرق مشروعة، وشرّع جملة من القوانين لحمايتها من ضرر أصحابها إن كانوا مبذرين أو سفهاء، أو من الغير كالاعتداء عليها، أو أكلها بالباطل وذلك من خلال مجموعة من التشريعات[1].

1)- **تشريع كتابة الديون وتوثيقها:** وذلك حفاظًا على الممتلكات الخاصة، حيث تعد آية المداينة هي أطول آية في القرآن إذ قال الله تعالى في بدايتها، « **يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمّى فاكتبوه....** »[2].

2)- **تشريع الدفاع الشخصيعن الملكية الخاصة:** ولو بالقتال دونها، فعن أبي هريرة رضي الله عنه قال «**جَاءَ رَجُلٌ إلى رسول الله (ص) فقال: يا رسول الله أرأيت إن جاء رجل يريد أخذ مالي، قال: فلا تعطه مالك، قال: أرأيت إن قاتلني، قال: فقاتله، قال: أرأيت إن قتلني: قال فأنت شهيد قال: فإن قتلته، قال: هو في النار** ».

3)- **تشريع الحدود بجرائم الاعتداء على الملكية الخاصة:** كحد السرقة في قوله تعالى: « **والسارق والسارقة فاقطعوا أيديهما جزاءً بما كسبا من الله والله عزيز حكيم** »[3]، بالإضافة

---

1 قانة الطاهر، الدور التوزيعي للملكية في الإقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير في الاقتصاد الإسلامي، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006 / 2007، ص 85.

2 الآية 282 من سورة البقرة.

3 الآية 40 من سورة المائدة.

إلى حد الحرابة في قوله تعالى: « **إنّما جزاء الذين يحاربون الله ورسوله ويسعون في الأرض فسادا أن يقتلوا أو يصلبوا أو تقطع أيديهم و أرجلهم من خلاف أو ينفوا من الأرض ذلك لهم خزي في الدنيا ولهم في الآخرة عذاب عظيم** »[1].

4)- **تحريم جميع أشكال أكلأموال النّاس بالباطل:** كتحريم بيوع الغرر والربا، النهي عن الترف والشح والرشوة وأكل مال اليتيم، حيث قال تعالى: «**يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلاّ أن تكون تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا أنفسكم إنّ الله كان بكم رحيمًا** »[2].

5)- **الأمربالحجز على السفهاء:** حيث قال تعالى:« **ولا تأتوا السفهاء أموالكم التي جعل الله لكم قيما وارزقوهم فيها واكسوهم وقولوا لهم قولا معروفا** »[3].

6)-تقييد ولي الأمر بشروط لانتزاع الملكية الخاصة: لقد أوكلت الأمة لقادتها أمر تسيير شؤونها من خلال رعاية المصالح العامة التي تهم الأفراد وتتجاوزهم إلى مصالح المجموعة الكاملة، أي بما يعم الكافة بالخير كأمن وحماية كلّ فرد في ذاته ودينه وماله وعرضه، كإقامة السدود وإنشاء الطرق وإصلاحها وإقامة المساجد ورعايتها، والسعي إلى إقامة وحفظ كلّ معالم الدولة ولو على حساب بعض الأفراد أحيانا.

لذلك فإن الانتزاع لا يكون إلاّ لوجود مصلحة عامة بإشراف الدولة ممثلة في أحد فروعها[4]، وفي ضوء ما هو مُسلم في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية، حتى أصبح ذلك من قواطع الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة، وأنّ حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عُرف من مقاصد الشريعة رعايتها، وأكدت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها، وتطبيقًا لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، قرّر مجمع

---

1 الآية 35 من سورة المائدة.

2 الآية: 29 من سورة النساء.

3 الآية: 5 من سورة النساء.

4 محمود شمام، مرجع سابق، ص 1077.

الفقه الإسلامي مجموعة من الأحكام فيما يخص انتزاع ولي الأمر للملكية الخاصة، تتمثل فيما يلي:

– يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه وله في حدود المشروع، التصرف فيه بجميع وجوه الإنتفاعات المشروعة.

لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة إلاّ بمراعاة الشروط والضوابط التالية:

أ)–أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة، لا يقل عن ثمن المثل.

ب)– أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

ج)– أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد، الطرق، الجسور.

د)– أن لا يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الإستثمار العام أو الخاص وألا يُعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فان اختلّت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكيته العقار من الظلم في الأرض والغُصوب التي نهى عنها الله تعالى ورسوله (ص)، على أنّه إذا صُرف النظر عن استخدام العقار المنزوع ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي أو لورثته بالتعويض العادل[1].

ثانيا: في المواثيق الدولية:

لقد نظّمت المواثيق الدولية هذا الحق من خلال الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 10/ 12 / 1948 الذي خصّ حق الملكية ببند مستقل هو البند السابع

1 قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية بتاريخ 6،11 فبراير 1988، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الرابعة، العدد الرابع، الجزء الثاني، 1988، ص 1797، 1798.

عشر 17 الذي ورد فيه:« لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفيا».

كما أنّ إعلان حقوق الإنسان والمواطن أكد في مادته 17 على ضرورة احترام هذا الحق[1].

ومن البديهي أنّه لا يكفي النّص على حقوق وحريات الإنسان في الدساتير، يستوي في ذلك الحقوق والحريات الاقتصادية أو غيرها من الحقوق والحريات، بل لابد من وضع ضمانات للحيلولة دون انتهاكها، فالعبرة فيما يتعلق بمدى إحترام حقوق الإنسان لا تكمن في النظر إلى من الذي يحكم في مجتمع ما قدر ما تكمن في كيف يحكم هذا الذي يحكم، بما يعنيه ذلك من صعوبة احترام حقوق الإنسان، إلاّ في ظلّ الأنظمة الديمقراطية الحقّة وليس الأنظمة الديمقراطية الشكلية.

تتمثل هذه الضمانات عادة في مجموعة من النصوص والأحكام القانونية الدستورية، والآليات العملية التي تكفل احترام وتطبيق حقوق حريات الإنسان، والحقيقة أن الضمانات التي تكفلها المواثيق والإعلانات والعهود الدولية، وكذا الدساتير الوطنية عديدة، بُغية حماية حقوق الإنسان، ومن بينها بطبيعة الحال حق الملكية، ولعل ما يلفت النظر بصدد هذه الضمانات أنّها ليست فقط متداخلة مع بعضها البعض بل قد يتداخل بعضها مع مفهوم الحقوق والحريات ذاته من ناحية، ومع بعض الآليات المستخدمة لتوفير الحماية اللازمة لهذه الحقوق والحريات من ناحية أخرى.

غير أنّ الأهم من ذلك أنّ تحديد هذه الضمانات والنّص عليها في المواثيق والإعلانات والعهود والدساتير يعتبر أمرًا مهما وضروريا، إذ بدون ذلك يصبح حق الملكية

1Article 17 de DDHC de 1789 « la propriété étant un droit inviolable et sacré nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée, l'exige évidement, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

La Déclaration des droit de l'homme et du citoyen se pose aussi en ardent défenseur de la propriété, droit naturel et imprescriptible de l'homme droit inviolable et sacré, c'est-à-dire plus simplement du droit de propriété.

Voir : Marianne ROLAIN, op. cit, p 45.

المقرر للأفراد مجرد تعهدات أو نصوص نظرية، لا قيمة لها من الناحية العملية، أي أنّه يقدر ما تكون الحقوق والحريات، أكثر وضوحًا وتحديدًا، بقدر ما تكون درجة احترام الدول صاحبة الدساتير المتضمنة لها.

وتتمثل أقوى الضمانات لحماية حقوق الإنسان بصفة عامة، وحق الملكية بصفة خاصة في خضوع الدولة نفسها للقانون، وإلاّ فلا مجال على الإطلاق للحديث عن أية حقوق للإنسان.

ويعد استقلال القضاء في الواقع الآلية الأبرز على المستوى الوطني لحماية حقوق الإنسان بكافة صورها، ولهذا لم يكن غريبا أن ينص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عام 1948، على مبدأ استقلال القضاء في المادتين الثامنة والعاشرة بوصفه الضمانة القضائية الرئيسية لكفالة واحترام حق الملكية[1].

ثالثا: في الاجتهادات القضائية:

لقد أولى الاجتهاد القضائي أهمية بالغة لحماية حق الملكية، وأكد في الكثير من أحكامه على ذلك، كما هو ثابت في هذه القرارات الواردة على سبيل المثال لا لحصر:

1- لا يجوز حرمان أحد ن ملكيته : الذي ورد فيه مايلي: «... حيث أنّ المدعين أثبتوا ملكيتهم للقطعة الأرضية المسماة " طبة " بمقتضى عقود توثيقية رسمية لها أصل ثابت في المحافظة العقارية لولاية سكيكدة، على خلاف المدعى عليهم الذين لم يقدموا للمناقشة شيئا،بل كل ما في الأمر أنهم ذكروا تواريخ عقود غير موجودة بحوزتهم، زيادة على افتعالهم لأقوال تخص الحيازة لهذه القطعة الأرضية دون أن يستظهروا بما يبرر إدعاءاتهم، لأنّ العبرة في إثبات الملكية تكون بالسندات الرسمية وحيث أنّ الملكية تخوّل صاحبها حق الاستعمال، الاستغلال، التصرف، والحال أنّه لا يجوز حرمان أحد من ملكيته، ومادامت يد المدعى عليهم خالية من كلّ مسوغ قانوني، فإنّهم يعدون محتلين

1 بوزيد لزهاري، حق الملكية وحقوق الإنسان، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، يومي 25، 26 سبتمبر 2013.

للقطعة الأرضية محل المطالبة القضائية بدون وجد حق أو سند، مما يتعين معه إلزامهم بإخلائها [1]».

2- **حماية المالك في الشيوع:** باعتباره مالكا دون فرز حصته ومن ثم فللشركاء في الشيوع حق استغلال ما يملكونه مشاعا دون استئثار أحدهم، وهو ما ورد فيه القرار التالي:

" حيث و بالرجوع إلى العقد الإداري ثابت فيه و أن الخصوم يملكون القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه على الشيوع وبالتالي إذا اختلف الشركاء حول كيفية استغلالها أو قسمتها، فيصبح لكل أن يرفع الدعوى للمطالبة بالخروج من الشيوع.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى الحكم على الطاعنين بإلزامهما بعدم التعرض للمطعون عليه في استغلال القطعة الأرضية التي يملكونها على الشيوع، قبل فرز حصته قد خالفوا أحكام المادتين 722و724 من القانون المدني مما يعرض القرار للنقض"[2].

3- **تقييدإجراء نزع الملكية بجملةالإجراءات حماية لحق الملكية:** من إن إجراء نزع الملكية تمت إحاطته بضمانات كثيرة حفاظا على حقوق الأفراد، من ذلك أنه إذا مرّت مدة 5 سنوات دون إخضاع العقار إلى التخصيص المقرر له يؤدي إلى إبطال قرار نزع الملكية، كما هو ثابت من القرار الموالي:

«... من المقرر قانونا أنه إذا لم يتلقى العقار الذي نُزعت ملكيته التخصيص المقرر له خلال 05 سنوات، جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 30 سنة من تاريخ الأمر بنزع الملكية، ومن ثم فإن الطعن الذي تقدّم به الطاعن

---

1 حكم صادر عن محكمة تمالوس في 1997/06/01 فهرس 97/55.

راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2000، ص 66،67.

2 قرار رقم 0917881 مؤرخ في 2015/04/16، الغرفة العقارية للمحكمة العليا، غير منشور.

راجع في ذلك : حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط14، مرجع سابق، 197.

والذي يرمي إلى إبطال المقرر المطعون بنزع الملكية للمنفعة العامة لمرور أكثر من خمسة سنوات دون أن تتلقى التخصيص المقرر لها جاء مطابقا للقانون... »[1].

يتضح من كل ما سبق أن حق الملكية مكفول دستوريا وقبل ذلك حمته الشريعة الإسلامية، فضلا عن القرارات و المواثيق الدولية، ومن ثم يتعين على المشرع عدم السماح بالمساس به، من خلال اتخاذ أقصى التدابير في التعامل مع العقارات التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: المساس بمبادئ الشهر العيني:

يعتبر الشهر العقاري وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات عينية بحيث يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها وبياناتها، فهو صورة واضحة عن الوضع العقاري للعقار والحقوق الواردة عليه.

وإن كان المشرع الجزائري قد أخذ نظام الشهر العيني في أصل عام، وكاستثناء أخذ نظام الشهر الشخصي في انتظار استكمال عملية مسح الأراضي[2]، فإن تجسيد مبادئ الشهر العيني على أرض الواقع أصبح من الصعوبة بما كان في ظل وجود

---

1 قرار رقم 84308 مؤرخ في 1993/01/17، المجلة القضائية، العدد 03، 1993،، ص 233.

حيث وأكثر من ذلك فإنه لايجوز استعمال إجراء نزع الملكية من طرف البلديات لحل مشكل السكن لدى الخواص، إذ اعتبرت المحكمة العليا أن هذا الإجراء باطل، طالما أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قد جُزئت للسماح للخواص ببناء مساكن فردية وهذا يخالف نص المادة 02 من القانون11/91 التي تنص على نزع الملكية من أجل إنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.

راجع في ذلك : قرار رقم 157362 مؤرخ في 1998/04/13، المجلة القضائية 1998، العدد 01، ص 188.

ولقد أكد القانون المصري أيضا على تقديس حق الملكية، حيث نص في مادته 805 من القانون المدني على عدم جواز حرمان أحد من ملكه إلاّ في الأحوال التي يقررها القانون، وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل، وهو نفس ما نص عليه المشرع السوري في مادته 722 من قانون المدني، وكذا المادة 1050 من القانون المدني العراقي.

راجع في ذلك: أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 32.

2 المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

العقارات المرقمة في حساب المجهول، لكونها أصبحت تشكل وضعا يتعارض مع مبادئ الشهر العيني.

لذلك من المهم معرفة طبيعة الشهر العيني ومبادئه وكيف أثّر الترقيم العقاري في حساب المجهول على هذا النظام، وهو ما سيتم توضيحه في الفروع الثلاث التالية.

الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر العيني.

نظرا للإنتقادات الكثيرة التي وُجهت لنظام الشهر الشخصي[1] بسبب ضآلة محاسنه[2] كانت الضرورة ملحة إلى تبني نظام آخر يتميز بالفعالية لتحقيق أسس الشهر

---

1 يقوم هذا النظام بصفة أساسية على أساس انتقال الحقوق العقارية بمجرد التعاقد، حيث يعتبر التشريع أنّ الرضا هو الشرط الجوهري لنقل الحق العقاري فالأثر الملزم للعقد يتلازم مع الأثر الناقل للحق العقاري، مما يجعل من غير المجدي اللجوء إلى أي إجراء شكلي، ذلك أنّه وفي ظل هذا النظام يكون انتقال الحقوق العقارية بمجرد التراضي، مما لا يترك مجالا لإعتبار القيد سندا لاكتساب الحق، بل هو مجرد وسيلة لإعلان الحقوق العقارية.

راجع في ذلك: الشورابي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة دار المعارف الإسكندرية، 1993، ص4.

ويكون التسجيل في هذا النظام على أساس اسم الشخص الذي قام بالتصرف العقاري، وليس على أساس العقار، فالعقار لا يعرف بذاته ورقمه في هذا النظام، بل يعرف بأسماء أصحاب الحقوق لذلك سُميَ شخصيا.

راجع في ذلك: الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي، بيروت، 1993، ص 206.

2 من أخطر العيوب التي وُجهت لنظام الشهر الشخصي أنّه يقوم على التسجيل بحسب أسماء أصحاب الحقوق العقارية فمن أراد الكشف عن مالك العقار وجب عليه إجراء بحث عن اسم مالكه الحالي، أسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تصرفوا بالحق على العقار ذاته، فإذا أغفل أحد منهم أو أخطأ في اسمه، كان معرّضاً للحصول على معلومات غير دقيقة، بالإضافة إلى تفاقم هذا العيب في البلاد التي تتشابه فيها الأسماء والألقاب.

راجع في ذلك: الجارحي مصطفى عبد السيد، الظاهر في السجل العيني، دراسة في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة،1988، ص 16.

=Cette conception du rôle du contrat est pleine de dangerspour les tiers qu'aucun signe pour désormais de la modification de la situation de l'immeuble, du moment qu'il est possible d'aliéner un bien tout en le conservant entre les mains, on risque que l'aliénateur cède ce bien à un le second acquéreur que rien n'avertira de la premier aliénation, or le second acquéreur se verra opposer la première vente, car il aura acquis d'un vendeur qui n'était plus propriétaire et, par suite , ne pourait lui transmettre aucun droit, de même un acquéreur n'aura aucun moyen de connaitre les droit réels constitu par le vendeur sur le bien vendu, droits qui lui seront cependant opposables.

العقاري، وهو ما يُعرف بنظام الشهر العيني فما المقصود بهذا النظام وما هي ميزاته وأهدافه؟

أولا: تعريف الشهر العيني:

هو ما يعرف بنظام السجل العيني أو العقاري، حيث يمكن تعريف هذا النظام بالاعتماد على كلمة "عيني" المضادة لكلمة "شخصي"، ذلك أن هذا النظام يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التّصرف، إذ يُخصص لكل عقار صفحة في السّجل العيني تُقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار[1]، وتُمثل هذه الصحيفة بطاقة هوية للعقار تحمل كل البيانات المتعلقة به من رقم، وموقع ومساحة وطبيعة، وكل بيان مادي مفيد، ومن مجموع الصفحات العينية للوحدات العقارية المُرتبة يتكون سجل كبير يسمى بالسجل العيني والذي نسبة إليه يُسمى نظام الشهر العيني بالسجل العيني[2].

=Voir :MAZEAUD (Henri et Jean) leçons de droit civil, tome3, troisième Edition par MICHEL de Juglart, Edition, Montchrestien, Paris 1968, p53.

1 عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دون سنة طبع، ص 10.

راجع أيضا: الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 5.

2 تيسير عبد الله المكي العساف، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، ط 1 منشورات الحلبي الحقوقية،، 2009، ص 16، 17.

ويُسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بـ: "مجموعة البطاقات العقارية" حيث ورد استعمال مجموعة البطاقات العقارية في عدة مواد، إذ تنصّ المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة على ما يلي: «إنّ الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستحدد حسب الكيفيات...».

كما نصّت المادة 13 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على ما يلي: «يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية».

كما نصّت المادة 15 منه على ما يلي: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية».

أمّا المرسوم 63/76 المعدل والمتمم فقد نصّت المادة 19 منه على ما يلي: «...إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74/75...».

ثانيا: مزايا الشهر العيني

نظرا للعيوب الكثيرة التي ميّزت نظام الشهر الشخصي، حاول أنصار هذا النظام إكسابه أكبر قدر ممكن من المحاسن، يمكن إبرازها في النقاط التالية:

1) استقرار الملكية العقارية: يؤدي هذا النظام إلى استقرار الملكية العقارية وتوفير الثقة بها، مما يُشجّع على التعامل في العقارات، ويُعزز الائتمان العقاري مما يؤدي إلى نماء وازدهار للثروة العقارية وتنشيط الحركة الاقتصادية[1]، فالعقار الحضري بمثابة المحرك الديناميكي لتحولات المدنية والتنمية العمرانية المحلية وهذا راجع لأهميته وشحته في السوق، لأنّه يعتبر عنصرًا أساسيًا في إنجاح عملية التنمية وجلب المستثمرين سواء كانوا محليين أم أجانب[2].

2) حماية المتعقدين: إنّ التّصرفات التي تُقيد في ظلّ نظام الشهر العيني، يصبح قيدها قرينة قاطعة على ملكية الحقّ العيني أو العقار المتصرف إليه، وأنّ هذا التصرف قد أصبح خاليا من كل العيوب التي قد تلحق التصرّف.

فالشخص الذي يؤول إليه العقار بعد تسجيله بإدارة الشهر العقاري يكون مطمئنا اطمئنانا كاملا بما تحصل عليه، لأن ملكيته ثابتة ومستقرة، لا يمكن زعزعتها كون العقار قد تطهّر من كلّ العيوب التي كانت تشوبه، فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان وذلك للدقة التي أُتبعت في الإجراءات وبالتالي فكل ما قُيد في السجل العقاري هو الحقيقة بالنسبة للغير[3].

3) ضبط البيانات المادية للعقار: من شأن هذا النظام ضبط مساحة العقار، فيضمن عدم إمكان التعدي والإستيلاء على أي جزء منه نظرا لتحديده ومسحه ورسم خريطة له، يتم التسجيل على أساسها مما يحُد من المنازعات التي يمكنها أن تثور بين الجيران بصدد

---

1 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 27.

2 مزياني فريدة، مرجع سابق، ص 48، 49.

3 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 89.راجع أيضا: إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 13.

الحدود[1]، فالعقار يأخذ موقعا قانونيا بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام ولا يُخشى ضياع العقار الممسوح لا كليا ولا جزئيا[2].

4) ضبط الملكية العقارية: إن سند الملكية[3] في نظام السجل العيني هو شهادة أو صورة من الصحيفة العقارية أي أنّ لسند الملكية مصدرا واحدا تستخرج منه وهو الصحيفة العينية الخاصة بالعقار، وبالتالي فإن الشهادات أو الصور التي تأخذ من هذه الصحيفة العقارية لا بدّ أن تكون مطابقة[4].

إنّ هذه المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني تجعله يتفوق على نظام الشهر الشخصي في تحقيقه للهدف المقصود من الشهر بصفة عامة وهو توفير الثقة بالملكية العقارية، وما يترتب على ذلك من تسهيل تداول العقارات، وتشجيع الإئتمان العقاري، لذلك فإن الدول التي تأخذ بهذا النظام وإن كان بعضها لا يزال يتبنى نظام الشهر الشخصي، فليس لاقتناعها بأفضلية هذا النظام بل لأن الأخذ بنظام الشهر العيني يحتاج

---

1 إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 14.

2 مجيد خلفوني، نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص 19.

3 يعد الدفتر العقاري في الجزائر بمثابة بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية، استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو بذلك السند القانوني في إثبات الملكية العقارية.

راجع في ذلك: مانع جمال عبد الناصر، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006، ص 10.

وقد اعتمد القضاء هذا الإتجاه كما هو واضح من قرار المحكمة العليا الآتي، الذي نصّ على أنّ:«...الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون».

راجع في ذلك: قرار رقم 197920 مؤرخ في 2000/06/28، مرجع سابق.

4 مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1992، ص 12.

إلى الكثير من الإمكانيات المالية والإدارية التي لا تتوفر لدى الكثير من الدّول خاصة النامية منها[1].

ثالثا: عيوب الشهر العيني

رغم الامتيازات الكثيرة التي يتمتع بها النظام، إلا أن أنصار المذهب الشخصي وجهوا له انتقادات كثيرة منها:

1) أنّه يسمح للغير حسن النية من اكتساب حق عيني حتى وإن كان صادرا من غير مالك ما دام أنّه هو الشّخص المسجل على أنّه صاحب الحق، وبذلك يتم التّضحية بمصلحة صاحب الحق الأصيل من أجل استقرار المعاملات.

2) يتطلّب إنجاز أعمال التحقيق العقاري نفقات باهضة ووقت طويل وجهد مضني من قبل الهيئات الإدارية والفنية المشرفة على هذه الأعمال[2].

3) إن تخصيص صحيفة أو عدة صحائف عقارية لكل وحدة يؤدي إلى تفتيت الملكية وهو أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء عن طريق الميراث، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدّا من العقار، مما يعرقل عملية استغلالها[3].

إنّ كلّ هذه العيوب لا يمكنها أن تقضي على هذا النظام وفوائده لأن تطهير الملكية العقارية وضبطها لا يتجسدّ إلا في ظلّ نظام الشهر العيني الذي يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري[4].

---

1 إدوارد عيد، مرجع سابق، ص 14.

2 أمل شربا، مرجع سابق، ص 30.

3 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 86.

4 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 21.

إنّ كل هذه العيوب التي طالت نظام الشهر العيني لا يمكنها أن تنال منه بكل حال من الأحوال، ذلك أنّ التحجج بكثرة النفقات مردود عليه، كون أنّ نظام الشهر الشخصي يحتاج أيضا لميزانية كبيرة، كما أن الفوائد التي تجنى من نظام الشهر العيني من خلال إرساء سياسة الائتمان العقاري لتدعيم النشاط الإقتصادي من شأنها تعويض حزينة الدولة عن المصاريف السابقة.

رابعا: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

لقد اعتمد المشرع الجزائري مبادئ نظام الشهر العيني وذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية التي أكدتها الاجتهادات القضائية.

1) النّصوص القانونية: أكّدت المادة الثانية من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على أنّه: «مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري».

أمّا المادة الرابعة منه فقد نصّت على أنه:« يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي».

وتنصّ في هذا الاطار أيضا المادة 15 منه على أنّه: «كل حق للملكية وكلّ حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية».

كما أنّ المادة 2 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم نصّت على: «إنّ تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كلّ بلدية:

-جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي.

-سجل مسح الأراضي تُسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

-المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي».

وفي نفس السياق نجد ما نصّت عليه المادة 15 منه.

=أما كون هذا النظام يؤدي إلى تفتيت الملكية العقارية، فإن هذا الأمر يمكن تداركه من خلال وضع حد أدنى للمساحة التي تشكل وحدة عقارية، وبخصوص مسألة اغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين فإنّ هذه الظاهرة نادرة الوقوع لاصطدامها بمبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني،والذي يقتضي من المحافظ العقاري ضرورة الفحص الدقيق للوثائق المشهرة.

كما أن المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم، قد أكدّ أيضا على هذا التوجه من خلال مادته الثانية التي بيّن فيها على أنّ الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، عن طريق الإشهار العقاري.

لكن ونظرا للتكاليف المادية والبشرية التي يتطلبها هذا النّظام فإن الواقع أثبت أنّ تطبيقه لا يكون إلا بالتدريج، مما يعني الأخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، وهو ما تؤكده المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، التي تنصّ على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، كما أنّ المادة 113 من المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم قد أشارت إلى هذه النقطة أيضا.

الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني:

يستمدّ الشهر العيني مكانته من خلال المبادئ التي يرتكز عليها والتي تضفي عليه العديد من المحاسن مقارنة بنظام الشهر الشخصي، وتتمثل هذه المبادئ فيما يلي:

أولا: مبدأ التخصيص:

ومفاده أن يُتّخذ العقار أساسا للشهر، حيث تخصص لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي بطاقة عقارية تُقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار[1]،ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العيني[2]، وتكتسي هذه الصحيفة العينية أهمية بالغة، ذلك أنّه يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من التصرّفات وما يثقله من الحقوق، فهي تتضمّن رقم العقار وماهيته، وموقعه، ومساحته، واسم مالكه أو أسماء مالكيه إذا تعدّدوا وجميع الحقوق[3].

1 وذلك مهما كان نوع هذا التصرف منشأ أو معدلا أو ناقلا، طبقا للمادة 38 من المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم.

2 عبد التواب معوض، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دار الفكر العربي، 1998، ص 40.

3 قطامي أكرم، أحكام تسجيل الملكية العقارية في الأردن، شبكة قانوني، الأردن، 2004، ص 5.

ولقد كرّس المشرع الجزائري هذا المبدأ في عدّة نصوص قانونية، منها المادة 1/12 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، واستجابة لنصّ هذه المادة جاءت المادة 19 من المرسوم 63/76 التي أكّدت أنّ مجموعة البطاقات العقارية المنصوص في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 تمثّل النطاق الطبيعي للعقارات، وتبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، بالتالي فإن المشرع الجزائري قد أخذ بهذا المبدأ فعلا من خلال تخصيصه لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية مكونة للسجل العقاري[1] تتواجد على مستوى المحافظة العقارية، تسجل فيها كل التصرفات الواردة على العقار.

---

1 لقد تمّ تعريف السجل العقاري في العديد من التشريعات المقارنة، نذكر البعض منها:

–التشريع السعودي: يقصد بالسّجل العقاري مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار، وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات وتعديلات تطرأ عليه تباعا، وذلك طبقا للمادة الأولى من نظام التسجيل العيني بالمملكة.

راجع في ذلك: أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 275.

–التشريع المصري: طبقا للمادة الأولى من قانون السّجل العيني هذا السّجل بأنه: «هو مجموعة الصّحائف التي تبيّن أوصاف كلّ عقار، وتبّين حالته القانونية، الحقوق المترتبة له أو عليه، وتبيّن المعاملات والتعديلات المتعلقة به».

راجع في ذلك:عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،، الجزء 9، مرجع سابق، ص 432.

–التشريع السوري: عرفته المادة الأولى من القرار 188 لسنة 1926 بأنّه: مجموعة الوثائق القانونية التي تبيّن أوصاف كلّ عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، و تبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به، وهو يتألف من مجموعة من الوثائق تتمثّل في: سجل الملكية، دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصورة بواسطة الطائرات.

راجع في ذلك: كامل عويدان، آمالي ومحاضرات في التشريع العقاري السوري، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، كلية الهندسة، جامعة حلب، د.سنة النشر، ص 117.

راجع أيضا: جورج ن، شدراوي، مرجع سابق، ص 140.

– التشريع التونسي: لم يرد في القانون تعريف واضح له لذلك، وقد عرفه الفقه كما يلي :

هي الدفاتر الرسمية العينية المقامة تنفيذ لقرار أو حكم التسجيل والمعتمدة في إشهار الحقوق المتعلقة بالعقار، وهي ليست سجلات مادية بل لها وظيفة إشهارية محددة.

راجع في ذلك: علي كحلون، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 88.

كما أن هناك من عرفها بالشكل التالي:

هي مجموعة من الدفاتر وغيرها من الوثائق، التي تبين أوصاف العقار المادية وحالته الشرعية وحقوقه و أعبائه والإنتقالات والتعديلات التي تطرأ عليه، وترسم به كل القيود التي أثبتها حكم المحكمة العقارية.

يُعدّ مصطلح البطاقة العقارية من المصطلحات التي استعملها المشرع الجزائري قبل تبني نظام الشهر العيني في الأمر رقم 74/71والمراسيم التنفيذية له، وذلك من خلال الأمر رقم 73/71 المتضمّن الثورة الزراعية في مادته 24 التي استعملت مصطلح البطاقات العقارية البلدية، كما ورد هذا اللفظ أيضا في المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصّة، فالمشرع الجزائري لم يعرّف البطاقة العقارية بل اكتفى بذكر موضوعها[1] وأهميتها[2]، فمن خلال استقراء أهم المواد التي تضمنتها يمكن الخروج بالتعريف التالي:

البطاقة العقارية –الصحيفة العقارية أو العينية في التشريعات المقارنة–هي عبارة عن بطاقة تعريف للعقار من خلال ما تتضمّنه من وصف دقيق لوضعية العقار المادية ببيان مساحته وموقعه ورقمه، فضلا عن وضعية العقار القانونية، بذكر الحقوق والأعباء التي تثقله وكذا هوية مالكه.

وهي عبارة عن نماذج تُعد مسبقا من طرف وزارة المالية كما هو واضح من نصّ المادة 22 من المرسوم 63/76 وهي تختلف باختلاف طبيعة العقار بين كونه عقار حضري أو ريفي.

=راجع في ذلك : محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دراسة مقارنة، منشورات معهد البحوث و الدراسات العربية التابعة للمنظمة العربية و الثقافية والعلوم 1973 ص 82.

لكن وعلى غرار هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا للسجل العقاري، إذ اكتفى المشرع الجزائري، بذكر الغرض منه في المادة 3 من الأمر 74/75 المعدل والتمم، وكذا الشّخص المكلّف بمسكه من خلال المادة 11 من نفس الأمر، في حين شرحت المادة 19 من المرسوم 76–63 مواصفات هذا السّجل.

وعليه يمكن من استقراء هذه المواد الخروج بالتعريف التالي: «هو مجموعة الوثائق التي تبين الوضعية المادية والقانونية للعقار، بالاستناد إلى مسح الأراضي وتمسك في شكل بطاقات عقارية من طرف المحافظ العقاري».

1 المادة 19 من المرسوم 63/76 المعدّل والمتمم.

ويفهم من هذه المادة أنّ مجموعة البطاقات العقارية هي السجل العقاري الذي يتضمن البطاقات العقارية فضلا عن مخططات مسح الأراضي.

2 نصّت المادة 15 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، على الأهمية البالغة التي تكتسيها البطاقات العقارية في مجال الشهر العيني، إذ أن إشهار الحقوق في البطاقة العقارية هو السبيل الوحيد لوجود هذه الحقوق بالنسبة للغير.

ثانيا: مبدأ الشرعية :

ومعناه أن يكون الحق العيني المُقيد في السجل بعيدا عن كلّ طعن، وذلك بالتحقق والرقابة والمراجعة على إجراءات القيد في السجل العيني حتى لا يقيد أي حق إلا بعد تنقيته من الشوائب[1]، إذ يتحقق المحافظ العقاري من كلّ التّصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الأفراد نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيلتزم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهليته، وخلو إرادته من العيوب، كما يتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه[2].

ولقد تبنى المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال عدّة نصوص قانونية، فالمادة 22 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم تؤكد على المحافظ العقاري بضرورة التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وهو ما أكّدت عليه أحكام المرسوم 63/76 المعدل والمتمم [3].

وفي هذا الصدد تؤكد المادة 105 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم على ضرورة أن يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد يتمتع بالمشروعية أو غير منافٍ للأخلاق أو النظام العام، غير أنّ العمل بمضمون هذه المادة، لا يسمح للمحافظ العقاري المساس بأصل السند وتعديله بل يقتصر دوره على مراقبة خضوع السند للبيانات الواردة بالمادة 66 من المرسوم 63/76 أو مساسه بالنظام العام لتكون له سلطة رفض إجراء الإشهار العقاري فقط[4].

---

1 أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 276.

2 ليلى زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، ط12، مرجع سابق، ص 44.

3 للتفصيل أكثر راجع : المادة 100 بفقراتها الثمانية، والمواد 102، 103، 104، 106، 107، من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4 مجيد خلفوني، نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص 25.

ثالثا: مبدأ حضر التقادم المكسب:

ويقصد به أنّه لا يجوز التمسك بالتقادم[1] ففي مواجهة صاحب الحق العيني المقيد في السجل، فلا يعرف النظام مالكا أو صاحبا للحق سوى صاحب المُقيد[2].

إنّ التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني، حرصت على النّص صراحة الأخذ بهذا المبدأ، فأقّرت بعدم تأثر الحقوق المسجلة بموجب المسح في السجل العقاري بالتقادم[3].

لكن بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده قد أغفل النّص على هذا المبدأ العام في الأمر رقم 74/75 المعدّل والمتمم والمراسيم التنفيذية له، وبالتالي يتعين على المشرع

=ويكتسي هذا المبدأ أهمية بالغة، إذ أن أي إهمال في تفحص هذه البيانات، أو احتواء العقد على بيانات معينة وغير صحيحة لم يتفطن لها المحافظ العقاري، تجعل من العقد حتى ولو تمّ إشهاره معرضا للإلغاء، كما هو ثابت من القرار رقم 056506 المؤرخ في 2011/01/27،الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، قرار غير منشور، حيث أيد هذا القرار، القرار الصادر عن قضاة الدرجة الأولى الذي ألغى إجراءات الشهر العقاري للعقد نظرا لاحتوائه على بيانات غير صحيحة، كما أنّه تمّ إعداده من شخص غير مؤهل قانونا وهو إبن الموثق.

راجع في ذلك : حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا و محكمة التنازع، ط 14، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 506.

1 يعتبر التقادم (مضي الزمن) من وسائل كسب الملكية وبعض الحقوق العينية الأصلية الأخرى في معظم الدوّل، التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي، ويتم كسب الملكية بمجرد توافر الشروط التي يتطلبها القانون سواء كان التقادم طويلا أو قصيرا، فإنّه يُكسب الحائز الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يمكن حيازتها بمجرد توافر أركانها دون حاجة إلى شهر، ويُعلل ذلك بأنّ قوام التقادم واقعة مادية هي الحيازة الممتدة زمنا معينا، وهي لا تعتبر تصرفا قانونيا ولا تثبت بمحرر ونظام الشهر يتطلب بحسب الأصل وجود تصرف قانوني مُفرغ في محرر.

راجع في ذلك: محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري معهد البحوث والدراسات العربية، 1974، ص 44.

2 إبراهيم أبوالنجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، القاهرة 1978،ص 48.

3 يعد المشرع المغربي من التشريعات التي اتخذت موقفا واضحا بهذا الخصوص حيث منع بطريقة حصرية اكتساب الملكية العقارية بموجب التقادم المكسب في العقارات الخاضعة لعملية التظهير، فالفصل 63 ظهير التحفيظ العقاري نصّ صراحة على أنّ التقادم المكسب لا يكسب أي حق عيني على العقار المحافظ في مواجهة المالك المسجل اسمه سواء تعلّق بالتقادم المكسب أو المسقط، فعملية التحفيظ تطهر العقار ويستحيل تملكه بالتقادم.

راجع في ذلك: إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 10.

راجع أيضا: جبوري أحمد، التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية بكلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون يومي 02،03 جوان 2014، ص 105.

التنبيه إلى هذه المسألة المهمة من خلال حضر التقادم كوسيلة لاكتساب الملكية في المناطق الممسوحة، خاصة أن القانون المدني يأخذ بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية، مما يعني أن القواعد العامة هي الأولى بالتطبيق في غياب أي نص خاص.

ونظرا لعدم حسم هذه المسألة قانونا، فإن الإجتهاد القضائي كان متناقضا في قرارته.

حيث صدر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا قرار رقم 104967 بتاريخ 1993/11/10[1] أجاز تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب.

ثمّ صدر عن المحكمة العليا قرار آخر في نفس الموضوع لكن برأي مخالف، وذلك من خلال القرار رقم 384565 بتاريخ 2007/01/17[2]، إذ قرّرت المحكمة العليا عدم السماح بتملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب، وبصدور هذا القرار فإنه سدّ النّقص الذي خلّفه الفراغ التشريعي، لكن المحكمة العليا سرعان ما تراجعت عن هذا الموقف، وأقرّت من جديد بجواز تملك هذه العقارات بالتقادم المكسب حيث نجد:

– القرار رقم 42383 الصادر بتاريخ 2008/07/16[3] جاء فيه: «لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم».

– القرار رقم 02002 الصادر بتاريخ 2009/06/10 جاء فيه: «لا يستثنى القانون المدني العقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفتر عقاري من اكتسابها بالتقادم المكسب».

وبالتالي فإن الإجتهاد القضائي الحديث متفق مع أحكام القانون المدني وأحكام الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، وهو ما يبدو منطقيا في غياب أي نصّ قانوني يخالف ذلك، لكن عدم وجود نص صريح بذلك لا يعكس الموقف القطعي للمشرع بعدم جواز تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب، وذلك يرجع لسببين:

---

1 المجلة القضائية، العدد 1،1994، ص 43.

2 المجلة القضائية، العدد 2، 2007، ص 404.

3 المجلة القضائية، الجزء 3، 2010، ص 274.

1. موقف القضاء الإداري «مجلس الدّولة»: من خلال تفحص القرار رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09[1] فإنّه لا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال أمد وضع يده اكتسابه بالتقادم المكسب، إذا كان سند الملكية مشهرا.

ويرى القاضي حمدي عمر باشا، أنّ الغرفة الإدارية للمحكمة العليا لم تسمح بالتقادم المكسب على العقارات التي لها سندات مشهرة في ظلّ نظام الشّهر الشخصي، فمن باب أولى أنّه لا يمكن للقضاء الإداري أن يسمح بالتقادم المكسب في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني، وهو ما يمكن استنتاجه خاصة في غياب أيّ قرار صادر عن الغرفة الإدارية[2].

2- صدور القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وكذا مرسومه التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/29، حيث نصّ القانون 02/07 في مادته الثانية على أنّه تتمّ إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كلّ عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وهو يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، كما أنّ المادة 24 من المرسوم 147/08 قد نصّت صراحة على إلغاء المرسوم 352/83 الخاص بعقود الشهرة.

---

1 وهذا ما اعتبره "عمر زرودة" متناقضا مع فكرة الحيازة التي تهدف إلى حماية الأوضاع الظاهرة وبالتالي حماية الاستقرار في المجتمع.

للتفصيل أكثر راجع : عمر زرودة، تعليق على منشور بمجلة الموثق، العدد 6، أفريل 1999، ص 15.

2 ويرى القاضي حمدي عمر باشا أنّ موقف المحكمة العليا هو الأقرب للصواب لأسباب عديدة، ليصل في الأخير إلى أنّ أحكام القانون المدني الحالي تجيز تملك العقار بالتقادم وهذه الأحكام لازال مجال تطبيقها قائما، وليس في نصوص الشهر العقاري ما يمنعها، وعلى هذا وجب ترك الأمر للسياسة التشريعية، فإن رأى المشرع مصلحة في الإبقاء عليه أبقاه وإن رأى غير ذلك استبعده أو ضيّق من نطاقه.

راجع في ذلك: القاضي حمدي عمر باشا، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية كلية الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيسي علي، العفرون، يومي 2، 3 جوان 2014، ص 110، 112.

فيُفهم من صدور هذا القانون أنّ المشرع قد استبعد العمل بالتقادم المكسب، وجعل من قانون التحقيق العقاري وسيلة لتطهير العقارات غير الممسوحة التي لا يحوز أصحابها عقودا رسمية، مما يعني أنّ من يملك عقارا بسند رسمي فهو مُطهر سواء في إطار نظام الشهر العيني أو الشخصي، أمّا من يحوز عقارا بسند غير رسمي في منطقة غير ممسوحة يمكنه الإستفادة من قانون التحقيق العقاري، مما يعني ضمنيا أنّ من يدعي الحيازة على عقار ممسوح لا يمكنه ذلك، لذلك فإنّ موقف المشرع الجزائري يتعيّن حسمه بشكل واضح من خلال النّص صراحة على هذا المبدأ كما فعلت أغلب التشريعات.

رابعا: مبدأ القوة الثبوتية والقيد المطلق :

إنّ كلا المبدأين وثيقي الصلة ببعضهما مما يوفر الثقة بين متعاملي العقارات.

1- **مبدأ القوة الثبوتية:** ويقصد بذلك أنّ التصرفات التي تُشهر في ظلّ نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، إذ يصبح التصرف المُشهر مطهرا من العيوب مهما كان مصدرها، وبالتالي تكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة ونهائية ولا يجوز الطّعن فيها لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد، وهذا ما يُطمئن المتعاملين ويشجع القروض المرتبطة بالرهن، ذلك أنّ الثقة العامة في السجل العقاري لها مظهرين: مظهر إيجابي يتمثل في أنه يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري مشهر، ومظهر آخر سلبي وهو أنّ يحتجّ على الغير بأي حق عيني غير مشهر[1].

ويتداخل هذا المبدأ بشكل كبير مع مبدأ القيد المطلق لدرجة أنّ الكثير من المراجع توردهما معا وتذكر مبدأ القيد المطلق دون مبدأ القوة الثبوتية الذي يعدّ نتيجة حتمية له.

2. مبدأ القيد المطلق: مفاده أنّ لا إثبات خارج السجل ولا حجة لوثيقة في معارضة بيانات السجل، فالحق المُرّسم هو القول الحق وحده ليس إزاء الأطراف فقط بل إزاء

1 محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 90،91.

الكافة، ويمكن أن ترتقي هذه القوة إلى حدّ اعتبار ما دُوّن بالسجل ولو رافقه شيء من الزور والتدليس مُطلق، وهو يُعدّ من أهم المبادئ التي يقوم عليها الشهر العيني[1] فكل ما هو مقيد بالسجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، وبذلك يصبح من يتعامل مع من قُيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السّجل فمن أثبت اسمه في السجل كمالك للعقار يصبح في مأمن تام من أن يفاجأ بدعاوى أي مغتصب يزعم أنّه تملك العقار بوضع اليد[2].

لكن بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنّه نصّ في المادة 24 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على أنّ قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية، وفي نفس السياق نجد المادة 16 من المرسوم 63/76 التي تنص على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت عن طريق القضاء.

كما أنّ اجتهاد المحكمة العليا[3]، أكّد هذا الاتجاه من خلال السماح بإعادة النظر في الدفتر العقاري أمام القضاء، أي أنّ إعادة النظر في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء فقط دون المحافظ العقاري[4].

وفي هذه المسألة نجد من التشريعات من منعت إطلاقا إعادة النّظر في قرارات المحافظ العقاري ولو عن طريق القضاء كما فعل المشرع المغربي، ومنها من سمحت

---

1 علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق، ص 443.

2 ويطبق النظام الأسترالي مبدأ القوة المطلقة للقيد بشدة أكثر مما يطبقه أي نظام آخر حيث يمنع سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير جميع دعاوى الطعن في حق الملكية، الثابتة بالشهادة السندية، سواء كانت دعوى إلغاء أو رجوع أو فسخ ولا يستثنى إلا ثلاثة دعاوي.

راجع في ذلك: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 343،343.

3 قرار رقم 108200 مؤرخ في 1994/03/16 المجلة القضائية، العدد 2، 1995، ص 80.

قرار رقم 282811 مؤرخ في 2005/02/23، مرجع سابق.

قرار رقم 367715 مؤرخ في 2006/11/15، مرجع سابق.

=قرار رقم 666056 مؤرخ في 2011/07/14، مرجع سابق

قرار رقم 000117 مؤرخ في 2012/04/09، مرجع سابق.

4 ستتم مناقشة هذه المسألة بالتفصيل ضمن الفصل الثاني من هذا الباب.

بذلك كالمشرع الجزائري، أما التشريعات الأخرى فقد أعطت للقاضي سلطة الحكم بتعويض عن قرارات المحافظ العقاري التي سببت ضررا للغير هو ما كان الأجدر بالمشرع الجزائري اتباعه.

الفرع الثالث: أثر ترقيم العقار في حساب المجهول على مبادئ الشهر العقاري:

لقد حرص المشرع الجزائري على وضع الآليات والخطوات اللازمة قصد الحصول على مسح فعال، لا يخدم القطاع العقاري فحسب، بل مختلف القطاعات الأخرى ولتحقيق ذلك أعّد منظومة قانونية لاتباعها من طرف كلّ هيئة حسب مهامها، إلا أنّ عدم التزام هيئة التحقيق العقاري بمهامها في مجال التحقيق نتج عنه وضعية خطيرة تمثلت في وجود كم هائل من العقارات المقيدة في حساب المجهول والتي ظهر أصحابها فيما بعد للمطالبة بملكيتها، وقد كان انعكاس هذا الأمر سلبيا على جهاز القضاء وعلى تقدم عملية المسح، ولم يقتصر الأمر عند هذا الحد بل شكّل عائقا أمام تجسيد مبادئ الشهر العيني كما سنوضحه لاحقا.

أولا: المساس بمبدأ التخصيص:

يعتبر هذا المبدأ بمثابة الأساس في تنظيم السجلات العينية، إذ أنّه يخصص صحيفة واحدة (بطاقة عقارية) لكل عقار تدون فيها جميع الحقوق والأعباء والقيود المتعلقة بالعقار، وتعدّ هذه الصحيفة بمثابة بطاقة هوية للعقار تشتمل على جميع أوصافه القانونية والواقعية، وبالتالي يصبح بالإمكان الحد من النزاعات التي يمكن أن تُثار بشأنه ومنع التعدي على حدوده[1].

ويتطلب تحقيق هذا المبدأ على أرض الواقع القيام بأعمال أولية تتمثل في ضبط العقار حدّا ومساحة، وإعداد ورقة وصفية لا تبلى مع الزمن، أي مسح كامل تراب

1 ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 28، 29.

الجمهورية[1] وبطريقة فنية تعتمد على هندسة معينة، إلا أنّ تحقيق هذا المبدأ وإنجازه على أرض الواقع ليس من الأمور الهينة كما يتبادر إلى الذهن، بل أنّه يتطلب تخصيص جانب كبير من المال العام لإنهاء المطلوب[2].

إنّ ترقيم العقار في حساب المجهول يعد عائقا أمام تجسيد مبدأ التخصيص من الناحية المالية والعملية.

---

1 La plan imprimé indique par conséquent les limites et le numéro d'ordre de toutes les parcelles, la position des stations du tachéomètre, les constructions permanentes, les digues, les canaux, les cours d'eau et autres détails topographiques importants ,après l'impression, les limites des propriétés sont établies et tracées en bleu sur le plan d'usage courant, les propriétés sont désignées sur la carte par des numéro d'ordre différents de ceux qui ont été adoptés pour les parcelles cadastrales et l'on ouvre un registre des droits donnant le nom et la situation du possesseur du terrain, le numéro et la superficie de la propriété.

Ces plants permettent de déterminer avec une très grande précision tous les points du terrain sur la carte.

Voir :Bernard BINNS , plans cadastraux et registres fanciers , série des etudes de la FAO sur les régimes fanciers , organization des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture , Rome , 1955 ,p 10.

2 لقد بلغت الإستثمارات المخصصة لبرنامج التسجيل العقاري بتونس مبلغا معتبرا حيث رصد المخطط التاسع(1997-2001) ميزانية بحوالي 40 مليون دينار، وقدرت الإستثمارات المباشرة للمخطط العاشر (2002-2006) بحوالي 53.4 مليون دينار.

وفي مصر ورغم تبني المشرع منذ سنة 1964 لنظام السجلات العينية، إلا أنّه لم يتمكن من تطبيق مبادئه وكان العنصر المالي من أهم الأسباب، فقد بدأت الدولة محاولة تطبيق قانون السجل العيني بعد مضي عشر سنوات كاملة من صدور هذا القانون، حيث اعتمدت لهذا الغرض في ميزانية سنة 1974 مبلغ: 149000 جنيه واختارت له قرية "المنوات" بمحافظة الجيزة التي لا تزيد مساحتها على 1700 فدان، وأنفقت على هذه المحاولة مبالغ طائلة دون أن تحقق الهدف الذي من أجله رصدت الدولة هذه المبالغ في ميزانية سنة 1974 ثمّ 1975.

راجع في ذلك: علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق، ص 393، 394.

راجع أيضا: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د سنة النشر، ص 438.

=أما في الجزائر فإن الكلفة المالية لأعمال المسح استدعت من الدّولة اللجوء إلى الإقتراض من البنك العالمي من أجل الحصول على قرض قدره 330 مليون دولار، يسري ابتداء من سنة 1992 إلى غاية سنة 2010 كحد أقصى، ويهدف هذا المشروع الذي سخّرت له هذه الإمكانيات الضخمة.

Voir : l'étude d'amélioration de l'organisation , sema groupe, bureau d'étude internationale, France, 23/06/1993.

لكن ورغم هذه الإمكانيات الضخمة فإنّ هذا المشروع لم يكلّل بالنجاح وذلك بسبب العراقيل الإدارية والقانونية التي حالت دون الوصول إلى الأهداف المرجوة.

فمن الناحية المالية سبق التوضيح أنّ تحقيق مبدأ التخصيص في حدّ ذاته يتطلب ميزانية ضخمة، جعلت أغلب الدّول التي في طريق النمو عاجزة عن الوصول إلى مسح كلّ إقليم البلاد، وإذا صادف وجود مثل هذا النوع من العقارات المرقمة حساب المجهول فإن الأعباء المالية ستكون مضاعفة لأن ظهور المالك الحقيقي بعد مدّة من الزّمن يلزم المحافظ العقاري بإعداد بطاقة عقارية جديدة للعقار، وذلك بعد التّحري والبحث على مستوى الهيئات المختصة فضلا عن إرسال فرقة التحقيق إلى الميدان لمعاينة العقار وإعداد الوثائق اللازمة وكلّ ذلك على نفقة الدّولة.

أما من الناحية العملية فإنّ وجود هذا النوع من العقارات يفقد هذا المبدأ روحه، لأن البطاقة العقارية حينئذ لن تكون بمثابة بطاقة هوية للعقار، لأنها وبكلّ بساطة لا تعكس وضعه الحقيقي بسبب السّماح بإعادتها في كلّ مرّة يظهر فيها صاحب العقار، وهو ما يمكن استنتاجه من النّصوص التشريعية السارية.

1) قبل تعديل الأمر 75/:74

1-أ) خلال فترة الترقيم المؤقت: يقيد العقار المرقم من طرف مصالح المسح كمجهول المالك، باسم الدولة افتراضيا[1] ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، أي أنّ البطاقة العقارية لا تعكس الهوية الحقيقية للعقار خلال مدة سنتين، ومن ثمّ فإنّ من يريد التعامل في العقار بالشراء أو الرغبة في الحصول على حق عيني آخر، لا يمكنه ذلك طالما أنّ وضعية العقار غير نهائية.

ويظهر أثر هذه المسألة في مجال الإستثمار، لاسيما وأنّ الدّولة مطالبة بتوفير العقار لدفع عجلة التنمية وجلب المستثمرين محليين كانوا أم أجانب، وهي بذلك تشكّل عائقا في وجه الاستثمار، إذ غالبا ما يمنح لمقاولين ومستثمرين بدون سندات إثبات،

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

راجع أيضا : التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

الأمر الذي يؤدي إلى نزاع، وعليه يتضح أنّ انتظار مدة السنتين للحسم في هوية المالك يشكّل تعطيلا لمبدأ التخصيص[1].

2-أ) بعد انتهاء مدّة الترقيم المؤقت: لقد ظنّ السلطات الوصية أنّه ولحسم وضعية هذا النّوع من العقارات يكفي الإنتظار لمدة سنتين ثمّ ترقيمها نهائيا باسم الدّولة استنادا إلى التعليمة رقم 16، أي بعد انتهاء هذه المدة يتمّ إعداد دفتر عقاري باسم الدولة كمالكة للعقار، ومن ثمّ فإنّ البطاقة العقارية سوف تصبح هي الأخرى نهائية بعد أنّ كانت مؤقتة، مما يعني أنّها تعكس مبدأ التخصيص حتّى وإن تأخر الوقت قليلا، لكن وبعكس توقعات الجهات الوصية فإنّ المصالح المعنية تفاجأت بظهور المالكين الحقيقيين الذين يدّعون ملكية هذه العقارات بعد انتهاء مدّة الترقيم المؤقت وإعداد الدّفاتر العقارية باسم الدّولة، ولمعالجة هذه الوضعيّة تمّ السّماح للمحافظات العقارية بإعادة النّظر في الترقيم النهائي باسم الدّولة وإعداد دفتر عقاري جديد باسم المعترض الذي يحوز وثائق رسمية وذلك في أيّ مرحلة ظهر فيها[2].

ونظرا لأن الآجال غير محددة لظهور المالك، كما هو مبين في المذكرة رقم 4618، فإنّ ظهور المعرض متوقع في أي لحظة على مدار الزّمن، وبالتالي فإنّ البطاقة العقارية هي الأخرى لن تتضمن معلومات حاسمة، مما يعني أنّ مبدأ التخصيص سوف يتطلب تحقيقه مدّة من الزمن لا يمكن تحديدها.

---

1 محمد حجاري، مرجع سابق، ص 327.

2 يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية كما هو مبين أعلاه، وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

راجع في ذلك : التعليمة رقم : 4618، مرجع سابق.

وقد أكدت على مضمون هذه التعليمة، تعليمة أخرى تحمل رقم 9642 مؤرخة في 2008/10/22 شدّدت على المحافظ العقاري بإعادة النظر في الترقيم النهائي عند وجود عقود مشهرة أو سند له حجية، وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ونظرا لعدم الإستجابة من الهيئات المعنية، تم استصدار تعليمة أخرى تحمل رقم 5590 مؤرخة في 2013/06/06 تؤكد على ضرورة احترام محتوى التعليمات السابقة.

2) بعد تعديل الأمر 75/:74

2-أ) التعديل الأول بموجب القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لعام 2015 :

بعد أن كان التعامل مع العقارات مجهولة المالك، يستدعي ترقيمها مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة ليصبح الترقيم نهائيا، فإنّه وبعد تعديل الأمر 74/75[1] بموجب قانون المالية 2015، أصبح العقار مجهول المالك يُرقم مباشرة ونهائيا باسم الدّولة أي يتمّ إعداد بطاقة عقارية تتضمّن الدولة كمالك، وبالتالي فإنّ كل من يريد معرفة المعلومات الضرورية عن العقار يتضح له أنّ ملكيته تعود إلى الدّولة فعلا.

لكنّ المادة المعدلة تتضمن الفقرة الثانية التي تجيز إعادة النظر في هذا الترقيم خلال مدة 15 سنة إذا كان بحوزته سند رسمي، وإذا ظهر بعد هذه المدة، يمكن اللجوء إلى القضاء، مما يعني أن ملكية الدولة في كل الأحوال هي مؤقتة وغير نهائية بل هي مهددة دائما بظهور المعترض صاحب العقار، مما يعني إعادة ضبط الوثائق المساحية وهو ما يتعارض مع مبدأ التخصيص.

وعليه ولتفادي على هذه السلبيات يتعين التحري الدقيق وعدم التسّرع في إدراج أي عقار ضمن حساب المجهول.

2-ب) التعديل الثاني بموجب القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 :

نظرا لفشل الطريقة التي جاء بها التعديل الأول في معالجة وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول، تبنى المشرع طريقة مغايرة من خلال إقرار مدة جديدة للترقيم المؤقت تقدر ب15 سنة [2].

إن هذه المدة طويلة جدا، وهي تشكل تعطيلا حقيقيا لمبدأ التخصيص، نظرا لبقاء العقار مسجلا ضمن حساب العقارات التي لم يطالب بها خلال عملية المسح مدة 15 سنة، مما يعني عدم ضبط البطاقة الخاصة بالعقار إلى غاية فوات هذه المدة.

---

1 المادة 67 من القانون رقم : 10/14، مرجع سابق.

2 المادة 89 من القانون 17 /11، مرجع سابق.

ثانيا: المساس بمبدأ الشرعية:

يعد مبدأ الشرعية من المبادئ التي تم بها القضاء على أهم انتقاد تم توجيهه لمبدأ الشهر العيني من طرف أنصار المذهب الشخصي الذين رأوا في نظام الشهر العيني وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك من خلال السماح للغير حسن النية من اكتساب حق عيني حتي وإن كان صادرا من غير مالك مادام أنه هو المسجل على أنه صاحب الحق، وبذلك يتم التضحية بمصلحة صاحب الحق الأصلي من أجل استقرار الملكية العقارية، فجاء مبدأ الشرعية لسد هذه الثغرة من خلال التأكيد على المحافظ العقاري بضرورة الفحص الدقيق للوثائق المشهرة وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري في المادة 22 من الأمر رقم 75/ 74 المعدل والمتمم، والمادة 100 بفقراتها الثمانية من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

فمبدأ الشرعية هو القدرة القانونية والواقعية على إخضاع الرسوم المقدمة للتسجيل أو الترسيم لمراقبة ودراسة المحقق، فلا تقبل الوثائق المقدمة إلا بقدر مطابقتها للقواعد القانونية والأكيد أن نظاما يعترف بقوة الترسيمات يجب أن يشترط فيه بداية مستوى معين من الدراسة والتثبت والتحقق من التسلسل الشرعي للملكية[1].

لكن وبالرجوع إلى القانون الجزائري، فإن المحافظ العقاري وأمام وضعية العقار مجهول المالك لا يمكنه ممارسة صلاحياته في البحث والتحري تجسيدا لمبدأ الشرعية، إذ يتولى واستنادا إلى الأمر رقم 75/ 74 المعدل لاسيما المادة 23 مكرر، إعداد بطاقة عقارية نهائية للعقار باسم الدولة وكذا دفترا عقاريا باسمها، دون أن تكون له سلطة التحري الفحص رغم أنه وفي أغلب الحالات يكون لهذا العقار عقدا رسميا مشهرا في المحافظ العقارية باسم المالك الحقيقي للعقار، والنتيجة هنا أن مبدأ الشرعية لا تطبق له

---

1 على كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق، ص39، 40.

راجع أيضا: ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 29.

في هذه الحالة طالما أن سلطات المحافظ العقاري تم تعطيلها من خلال منعه ضمنيا من البحث والتحري قبل الترقيم النهائي باسم الدولة.

لذلك فإن تعديل الأمر رقم 74/75 بهذه الطريقة تضمنت أمرا صريحا للمحافظ العقاري بقيد العقار، مجهول المالك باسم الدّولة اعتمادا على وثائق المسح مباشرة، كما أن التعديل الثاني ألزم المحافظ العقاري بترقيم العقار مباشرة باسم الدولة بعد انتهاء الآجال في غياب أي احتجاج، دون أن يلزمه بالتحري قبل القيام بذلك.

وعليه فإنّ المشرع وعوض أن يعالج هذه الوضعية زادها تعقيدا، إذ لا يضرّ أن يقيد العقار باسم الدولة، لكن بعد أن يطلب من المحافظ العقاري ضرورة البحث والتحري في أرشيف المحافظة العقارية والضرائب وعدم الاكتفاء بتقارير لجان المسح التي قيّدت العقار باسم المجهول دون أن تتحلّى بالجدية اللازمة.

فلو تمّ السّماح للمحافظ العقاري بهذه الصلاحية لكان بالإمكان القضاء على الكثير من النزاعات التي يحوز أصحابها على عقود مشهرة تتواجد بها نسخ على مستوى المحافظات العقارية.

ومن ثمّ ينبغي في هذا الإطار إعادة العمل بالتحقيق المزدوج فيما يخصّ العقارات مجهولة المالك[1] حتّى لا يتم الإضرار بمبدأ الشرعية الذي يعد أحد أهم دعائم نظام الشهر العيني.

ثالثا: المساس بمبدأ القيد والقوة الثبوتية.

يعدّ مبدأ القوة المطلقة بمثابة حجز الزاوية لنظام الشهر العيني فكل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، وبذلك يصبح من يتعامل من قُيّد كمالك

---

1 التحقيق المزدوج: لقد كان معمولا به قبل تعديل المرسوم 63/76، حيث كانت مصالح مسح الأراضي مكلفة بالجانب التقني لعملية المسح إذ تقوم بتحقيق ميداني بعد تحديد العقار وإعداد مخطط له بحضور المالك أو الحائز الظاهر، بالإضافة إلى تحقيق آخر يقوم به المحافظ العقاري المكلف بالجانب القانوني بعد إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، =لكن لتفادى صفة البيروقراطية وتعطيل عملية الترقيم تمّ إلغاء هذا النوع من التحقيق بموجب المرسوم 123/93 المعدل للمرسوم 63/76 وتمّ الإكتفاء بالتحقيق العقاري الموحد.

للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل، فمن أثبت اسمه في السجل كمالك للعقار يصبح في مأمن تام من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم تملك العقار بوضع اليد[1].

فيتمتع القيد في السجل العقاري بقوة ثبوتية مطلقة بحيث أنّه يؤمن حماية كاملة للغير الحسن النية الذي يستند إلى هذه القيود في العقد الذي يجريه بشأن العقار[2].

ورغم تبني مختلف التشريعات المقارنة لمبدأ القيد المطلق والقوة الثبوتية كأساس لنظام الشهر العيني، فإنّ المشرع الجزائري كما سبق التوضيح في الفرع السابق، لم يُجسد هذا المبدأ حينما سمح بإعادة النّظر في الدفتر العقاري من خلال المادة 24 من الأمر 74/75المعدل والمتمم وكذا المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، فضلا عن العديد من الإجتهادات القضائية التي سمحت بذلك.

ولكن بالرجوع إلى طريقة تعامل المشرع مع العقار الممسوح المرقم في حساب المجهول نجد أنّه قد خالف حتّى هذه النصوص القانونية التي أقرّها والتي كانت محلّ انتقاد، إذ سمح بإعادة النظر في الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري نفسه وذلك دون اللجوء إلى القضاء، وذلك من خلال جملة من التعليمات التي صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي أعطت للمحافظ العقاري سلطة إعادة النّظر في الترقيم النهائي، وسلطة إعداد دفتر عقاري جديد بدل القديم الذي كان باسم الدّولة.

وتتمثل هذه المذكرات فيما يلي:

1. المذكرة رقم 4618 الصادرة في 2004/09/04 والتي تضمّنت عبارة «يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له الحجيّة كما هو مبين أعلاه وهذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية».

---

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، 442.

2 ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 29.

2. المذكرة رقم 9642 الصادرة في 2008/10/22 والتي جاءت بناء على شكاوى عدد من المواطنين المالكين لعقارات تمّ تسجيلها في حساب المجهول وحُرموا من التسوية بعد فوات الآجال المحددة بسنتين، حيث أكّدت هذه التعليمة على المصالح المعنية بضرورة احترام ما جاء في المذكرة رقم 4618 وذلك مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

3. المذكرة رقم 2536–2537 الصادرة في 2010/03/31 والتي ألزمت مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تمّ تسجيلها في حساب المجهول أو رُقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملا بأحكام المادة 16 بإرجاع الدفاتر العقارية للمحافظات العقارية لإعادة النظر فيها وإعداد دفاتر عقارية جديدة باسم أصحابها.

4. المذكرة رقم 5590 الصادرة في 2013/06/06 التي أكدت على ضرورة احترام المذكرات السابقة والتكفل التام بالعرائض المتعلقة بطلبات التسوية.

5. المذكرة رقم 6359 الصادرة في 2013/06/26 والتي تؤكد على المحافظ العقاري بإعادة الترقيم العقاري.

6. المذكرة رقم 07049 الصادرة في 2013/07/10 التي شدّدت على ضرورة احترام محتوى التعليمة رقم 4618 المتعلقة بضرورة القيام بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجيّة وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وبقي الأمر على حاله إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015 والذي عدّل الأمر رقم 74/75 وأضاف المادة 23 مكرر التي نصّت في قفراتها الأولى على ترقيم العقارات الممسوحة في حساب المجهول نهائيا باسم الدّولة وتخلت تماما عن الترقيم المؤقت فيما يخصّ هذا النوع من العقارات.

لتنص الفقرة الموالية من المادة نفسها على جواز إعادة النظر في هذا الترقيم النهائي من طرف المحافظ العقاري خلال مدّة 15 سنة إذا ما ظهر المالك الذي قُيد عقاره

في حساب المجهول خلال هذه الفترة وبيده سند رسمي إذ بإمكانه الحصول على دفتر عقاري باسمه دون اللجوء إلى القضاء.

لكن وبموجب التعديل الأخير للأمر رقم 74/75 بموجب القانون 11/17،حاول المشرع تجسيد هذا المبدأ من خلال اعتماد فترة ترقيم مؤقت طويلة، ليرقم بعدها العقار ترقيما نهائيا بعد فوات هذه المدة دون احتجاج، مما يعني عدم جواز الطعن في هذا الترقيم بعد فوات هذه المدة إلا أمام القضاء، وبذلك أصبح هذا النص منسجما مع أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم.

إنّ هذه النصوص القانونية المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول تضمّنت الكثير من المآخذات:

* أنّها تتعارض مع أهم مبادئ الشهر العيني باعتبارها تجيز إعادة النّظر في الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري.

* أنها متناقضة مع أحكام المادة 24 من الأمر رقم 74/75، والمواد 16، 85 من المرسوم 76-63 باعتبار أنّها تسمح للمحافظ العقاري بإعادة النّظر في الترقيم النهائي دون اللجوء إلى القضاء، وهذا يعارض قاعدة توازي الأشكال.

* أنّ المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75، رغم تعديلها مرة ثانية بموجب القانون 11/17 إلا أنها لم تتضمن أجل مُسقط، ليترك بذلك الباب مفتوحا أمام اللجوء إلى القضاء مما يعني عدم تحقيق أهم أهداف المسح المتمثلة في حجية الوثائق الناتجة عنه والتي بفضل هذه النصوص تخضع للإعادة في كلّ مرّة.

إنّ السبب الرئيسي في هذه الفوضى التشريعية هو رغبة المشرع في التخلص من الآثار السلبية للعقارات المقيدة في حساب المجهول، إذ اكتظت أروقة العدالة بعدد مهول من القضايا فكان تدخّل المشرع بقصد تخفيف العبء على القضاء ومحاولة معالجة المشكل إداريا.

لكن كان بإمكان المشرع حلّ هذه المسألة بطريقة أخرى من خلال:

* وضع النّصوص القانونية التي تعالج هذه المسألة أثناء فترة التحقيق العقاري دون ترك الأمر إلى غاية إصدار الدفتر العقاري، خاصة فيما يتعلق بالعقارات الغائب أصحابها.

* السماح للمحافظ العقاري القيام بتحقيق ثان تفعيلا لمبدأ التحقيق المزدوج الذي كان سائدا، وذلك في حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول وذلك قبل إعداد الدفتر العقاري، تفاديا لظهور المالك الحقيقي فيما بعد، واضطرار المحافظ العقاري إلى إعادة إعداد دفتر آخر باسم المالك.

الفصل الرابع

تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول

الفصل الرابع

تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول

نتجت آثار خطيرة عن ظاهرة العقارات المقيدة في حساب المجهول، فأصبح من الضروري التدخل للحد من انتشارها، وهو ما استدعى من السلطات الوصية استصدار جملة من التعليمات قصد تسويتها ابتداءا من 2003 في غياب أي نص قانوني، والأكثر من ذلك أن المرحلة التي كان يظهر فيها المعترض لم تكن نفسها، ذلك أن هذه التعليمات حددت مدة قانونية للإعتراض يمكن فيها للمعترض تسوية وضعيته دون اللجوء إلى القضاء مما يعني أن ظهوره بعد هذه المرحلة يستدعي تدخل القضاء.

لكن وما لم يكن متوقعا أن أصحاب هذه العقارات كان كبيرا جدا، بل أن أغلبهم ظهر بعد إنتهاء المدة القانونية للإعتراض المقدرة بسنتين، مما دفع بالسلطات الوصية إلى استصدار المزيد من التعليمات التي تسمح بالتسوية الإدارية حتى بعد فوات الأجل، خاصة إذا كان المعترض يحوز سندا ذو حجية سواء كان مشهر أو غير مشهر.

إن أهم ما ميز طريقة تسوية هذا النوع من العقارات هو تعارضها مع النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري، التي كانت لا تجيز إعادة النظر في الدفاتر العقارية إلا عن طريق القضاء، وقد استمر الوضع على حاله لمدة عشرية كاملة جعلت من الضروري تدخل المشرع لضبط كيفية التسوية بموجب نصوص قانونية، من خلال أول تعديل للأمر رقم 74/75 بعد قرابة أربعين سنة من إصداره، ثم سرعان ما تبين أن الطريقة المعتمدة في التسوية لم تكن فعّالة بسبب تعارضها مع النصوص القانونية السائدة من جهة، كما أنها لم تكن مناسبة للتسوية بسبب إلغائها لفترة الترقيم المؤقت، وهو ما تطّلب تدخلا ثانيا من المشرع كتعديل ثان للأمر رقم 74/75 لاستدراك نقائص التعديل الأول، وقد تركت هذه التعديلات آثارا هامة على الترقيم العقاري بنوعيه، وكذا الدفتر العقاري كأهم سند للملكية في ظل نظام الشهر العيني، وهو ما تضمنه هذا الفصل من خلال مبحثين :

المبحث الأول: طريقة التسوية قبل تعديل الأمر 74/75.

المبحث الثاني: طريقة التسوية بعد تعديل الأمر 74/75

المبحث الأول: طريقة التسوية قبل تعديل الأمررقم 74/75:

إنوجود هذا النوع من العقارات هو من الخطورة بما كان، لما فيه من انتهاك لحق الملكية الخاصة المكفول دستوريا وكذا آثاره على مبادئ الشهر العيني، لذلك كان لزاما التدخل بحلول قصد تسوية وضعية هذه العقارات وذلك في ظل وجود فراغ قانوني، فما كان من السلطات الوصية إلا اتباع سياسة التعليمات للحد من ظاهرة العقارات مجهولة المالك من خلال إبراز الخطوات المهمة لمعالجتها.

لكن ما زاد من تعقيد الوضع، هو ظهور صاحب العقارفي مراحل مختلفة، فإن كان ذلك قبل إيداع وثائق المسح أمكن تسوية وضعيته بكل سهولة، لكن الإشكال إذا ما ظهر بعد إيداع الوثائق المساحية بالمحافظة العقارية، بل أن الإشكال الأكبر إذا ظهر خارج المدة القانونية للإعتراض.

لا يتوقف الأمر على هذا الوضع فحسب بل أن ما يحوزه المعترض أيضا من سند يجعل طريقة التسوية مختلفة، حيث أنه وبموجب هذه التعليمات فإن من له سند ذو حجية يمكنه الإستفادة من التسوية حتى ولو ظهر خارج الآجال، و أكثر من ذلك تم السماح حتى لمن لا يحوز أي سند أصلا من فرصة الاستفادة من تسوية وضعية عقاره الذي يحوزه والمرقم في حساب المجهول إذا توافرت فيه شروط معينة.

وعليه سوف يتم معالجة طريقة تسوية وضعية هذه العقارات من خلال التطرق إلى مرحلتين يمكن فيها ظهور المعرض وذلك في المطلبين الآتيين:

المطلبالأول: ظهور المعترض بعد الانتهاء من أعمال المسح.

المطلب الثاني: ظهور المعترض بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

المطلب الأول: ظهور المعترض بعد الانتهاء من أعمال المسح

تبرز نتائج أعمال المسح في الوثائق المساحية، التي تعد بمثابة الآلية المادية للمسح وتضم أهم المعلومات الخاصة بالعقار، من حيث هوية المالك أو المنتفع سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وكذا طبيعة الحق المثقل للعقار بالإضافةإلى حدود العقار ومواصفاته، وبالإطلاع عليها يمكن للمعترض الذي قُيد عقاره في حساب المجهول أن يقدم اعتراضه.

وقبل الحديث عن الاعتراض في هذه المرحلة يتعين الإلمام بمفهوم الوثائق المساحية وطريقة إيداعها ومن ثم كيفية الاعتراض عليها، وهو ما سيتم تناوله في الفروع الآتية :

الفرع الأول: مفهوم الوثائق المساحية:

تكتسي هذه الوثائق أهمية بالغة باعتبارها دعامة أساسية لإعدادالدفتر العقاري، وهذا ما جعلها تحظى بأهمية خاصة في مختلف التشريعات بما فيه التشريع الجزائري.

فهي تعكس الوضعية القانونية للعقار، لذا وجب مسك هذه الوثائق و ضبطها باستمرار، ذلك أن وضعية العقارات غير مستقرة، سواء من الجانب القانوني وحتى المادي، الأمر الذي يستوجب إجراء عملية ضبط السجل العقاري ومطابقته بوثائق المسح بشكل دوري[1].

أولا: تعريفها :

تعد الوثائق المساحية بمثابة القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع تفصيل كل تجزيئاتها[2] فهي خلاصة لكل عمليات المسح وهي بذلك الأساس المادي للسجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني[3].

---

1 رحماني الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري بالجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع عشر، جانفي 2017 ص 399.

2 عازب فرحات، مرجع سابق، ص 47

3 وتختلف هذه الوثائق من تشريع لآخر لكنها تشترك كلها في أنها تصف الحالة المادية و القانونية للعقار.

–**في التشريع السوري:** تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

– **محضر التحديد:** هو عبارة عن وثيقة رسمية تبين مواصفات العقار من الناحية المادية والقانونية بذكر الحقوق المرتبة له وعليه، وأسباب كسب هذه الحقوق والوثائق المؤيدة لها والاعتراض على هذه الحقوق كما تتضمن توقيع رئيس الفرقة والمختار والمالكين المجاورين.

– **السجلات المتممة:** وهي بدورها تضم عدة وثائق:

• جدول التحرير: تدون فيه خلاصة كل من محاضر التحديد والتحرير و القرارات التي يصدرها القاضي العقاري.

• الفهرس الهجائي بأسماء المالكين: ويتضمن أسماء المالكين المفترضين الذين وردت أسماؤهم في محاضر التحديد مرتبة حسب تسلسل الحروف الهجائية لألقابهم، ويشار إلى جانب كل إسم لأرقام العقارات التي يملكها، أو حصته فيها.

راجع في ذلك: أمل شربا، مرجع سابق، ص 49.

ثانيا: أنواعها

ونجد هذه الوثائق في التشريع الجزائري بالشكل التالي:

1) المخطط المساحي: يعد هذا المخطط بمثابة الوثيقة الأساسية للمسح، إذ من خلاله يمكن إعداد الوثائق المساحية الأخرى، فهو عبارة عن مخطط يعطي التمثيل البياني

=–**في التشريع المغربي:** تتطلب عمليات التحديد تحرير وثيقتين أساسيتين:

– **محضر التحديد:** تناولت المادة 21 من ظهر التحفيظ العقاري العناصر التي ينبغي أن يشملها محضر التحديد وهي:

– يوم وساعة إنجاز التحديد سواء في جلسة واحدة أو تطلب ذلك عدة جلسات.

– اسم العقار ورقم تسجيل مطلب التحفيظ وتاريخ نشر خلاصته في الجريدة الرسمية.

– اسم المالك الكامل وجميع الحاضرين يوم التحديد بعد التثبت من الصفة الخاصة لكل واحد منهم.

– تحقيقات البحث ومميزات العقار من حيث الممرات، الطرق...الخ.

– مختلف الأحداث التي وقعت أثناء التحديد وأقوال الأطراف.

– وضع الأنصاب وعددها ودلالتها والجهات التي وضعت بها.

– الوثائق المقدمة من طرف المتعرضين

– الإتفاقات التي تمت بين الأطراف.

– أنواع التعرضات التي ظهرت أثناء التحديد.

– توقيع المهندس وممثل المحافظ في حالة حضوره وكل الأطراف الحاضرين.

ب– التصميم الهندسي: يعتبر تصميم التحديد من صميم عمل المهندس، حيث يحدد على هذه الخريطة كل المواصفات المتعلقة بالعقار قصد تحديد موقعه وتعيين مساحته، وأشكاله الهندسية أفقيا وعموديا مع بيان مشتملاته، ويعتبر التصميم الهندسي ذا قيمة كبيرة لمعرفة المساحة الحقيقية للعقار وبيان حدوده بدقة.

راجع في ذلك: محمد خيري، مرجع سابق ص 161،162.

– **في التشريع الفرنسي:** إن أهم ما يميز الوثائق المساحية في فرنسا هو تطابقها التام مع الوثائق التي اعتمدها المشرع الجزائري، ذلك أنه في كل بلدية وبعد الانتهاء من عمليات المسح يتم إعداد ثلاثة وثائق أساسية تتمثل فيما يلي:

المخطط المساحي le plan cadastral: يتكون المخطط المساحي للبلدية من أوراق جزئية، بالإضافة إلى جدول للتجميع، وتتمثل وظيفته الأساسية في التمثيل البياني للعقارات حتى يسهل حساب مساحتها، فهو يمثل الإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية من حيث تحديد الأماكن المعلومة، وطرق المواصلات مع اتجاهاتها.

جدول الأقسام : يتم إعداده في شكل مجلات، تتضمن مجموعة من المعلومات الخاصة بقطعة الأرض تتمثل في: مراجعها المسحية، عنوانها (من خلال ذكر طبيعة واسم الطريق أو المكان المعلوم، ورقم الطريق إن وجد)، مساحتها الرقم البلدي للمالكوتخضع هذه الجداول إلى مراجعة سنوية.

سجل مسح الأراضي : هي عبارة عن وثيقة شخصية تخص كل مالك سواء تعلق الأمر بعقار سكني أم لا، وتعد هذه الوثيقة وسيلة فعالة لتحصيل الضريبة وهي تخضع دوريا للمراجعة.

Voir :André Maurin op.cit.p :218, 227, 229, 230, 231.

للإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع للأراضي، طبقا للمادة 1/15 من المرسوم 76/62، يضم هذا المخطط مجموعة من الأوراق الجزئية les feuilles parcellaires بحيث تخص كل ورقة منه قسما مساحيا، وبإلصاق كل هذه الأوراق يمكن الحصول على مخطط المساحي لكل إقليم البلدية، لكن ونظرا لكبر حجمها فان هذه الأوراق تجمع في سجل خاص يوضع على غلافه مخطط مصغر يضم كل الأقسام المساحية.

فالورقة الجزئية هي عبارة عن ورقة ذات أبعاد دقيقة محددة ب (59.4 سم× 84سم) بالنسبة للإطار الخارجي، ويجسد القسم المساحي داخل إطار هذه الورقة بترك هامش(4 سم).

يظهر على المخطط المساحي مجموعة من المعلومات تخص الطرقات، مجاري المياه، الأماكن المعلومة، فضلا عن حدود العقارات وأرقامها[1] فهو يعطي التفاصيل الخاصة بأكبر وحدة إلى أصغرها، والمتمثلة في :

1-أ) القسم المساحي: هو جزء من الإقليم البلدي يظهر على المخطط المساحي مرقما تصاعديا إلى غاية ترقيم كل الأقسام المساحية، إذ يحمل الرقم المساحي الكائن في الشمال الغربي رقم 1 ليتبع بحملة من الأرقام المتسلسلة بشكل أفقي حتى يصبح لكل قسم مساحي رقم خاص به، ويتميز القسم المساحي بكون أن حدوده تتميز بالثبات الكافي وهي في الغالب حدود طبيعية مثل مجاري المياه والجبال أو غير طبيعية مثل العمارات والطرقات وتختلف مساحة القسم المساحي حسب كون المنطقة ريفية أم حضرية[2].

---

1 أما جدول التجميع الخاص بالمراسلة فهو عبارة عن تمثيل بياني لكل الأقسام المساحية يتم إنجازه بسلم يختلف باختلاف درجة تجزئة الإقليم ويجسد على نفس الورق الخاص بالأوراق الجزئية وتظهر فيه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه..الخ.

Voir l'instruction complémentaire à l'instruction N° 16 op. cit, p 30 ,31 ,32.

2 l'instruction n° 5474, op. cit , p33

1-ب) المكان المعلوم(le lieu dit): هو جزء من القسم المساحي الذي يعد جزءا من المخطط المساحي فهو بمثابة تجمع لأجزاء الملكية داخل نفس القسم المساحي والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية، ويتم تحديد المكان المعلوم بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، فإذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فانه يتم الإستعانة بالسكان الذين لهم معرفة جيدة بالمكان من أجل التسمية، ويمكن الاستغناء عن بعض الأماكن المعلومة إذا كان عددها كبيرا كما هو الحال في المناطق الكبرى، حيث يتم الاكتفاء بأهمالأماكن المعلومة البارزة وذلك حتى يكون المخطط المساحي واضحا غير مبهم[1].

تختلفتسمية المكان المعلوم من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية،فإن كان موجودا بمنطقة ريفية فالمكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة أما في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو اسم الشارع أو رقم الطريق.

وهناك نقاط مهمة يجب مراعاتها أثناء تقسيم القسم المساحي إلىأماكن معلومة تتمثل في:

- أن تقع الأماكن المعلومة داخل المخطط المساحي.
- حدود الأماكن المعلومة تتبع حدود أجزاء الملكية التي تتكون منها.
- تسمية وحدود المكان المعلوم تُدون على المخطط المساحي[2].

1-ج) جزء الملكية (l'ilot de propriété): هو جزء من المكان المعلوم الذي يعد جزءا من القسم المساحي الذي يعتبر هو الآخر جزء من المخطط المساحي، فجزء الملكية يتكون من قطع الأراضي أو قطعة الأرض التي تقع بمكان معلوم واحد، وتخضع لنفس الأعباء والحقوق وتؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوع واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى الملكية، وهي تتمتع بحدود واضحة، فلو تم

1 l'instruction n°16, op. cit, p10.
2 la publication la documentation cadastrale, op. cit, p13.

إنشاءطريق وطني على ملكية ما فانه يقسمها إلىجزئين للملكية،كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لمالك واحد، ونفس الشيءإذا ما تم ترتيب حق من الحقوق على جزء دون أخر، ذلك أن كل جزء للملكية يحمل رقما خاصا به داخل المكان المعلوم.

1-د) قطعة الأرض(la parcelle): تعتبر أصغر وحدة مساحية باعتبارها عنصرا من جزء الملكية تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، ويشترط لاعتبار مساحة ما قطعة أرض أن لا تقل عن 10 آرات، بمعنى أن الحديقة التي تقل مساحتها عن 10 آرات والمسكن يشكلان قطعة أرض واحدة، ويرمز لكل قطعة أرضية بحرف لاتيني[1].

وحتى بالنسبة لملحقات العمارات مثل حظائر السيارات والشاحنات فإنها وإن قلّت مساحتها عن 10 آرات لا تعد قطعة أرض بل تكون تابعة للعمارة،إذأنها تشكل مجتمعة قطعة أرض واحدة.

أما بالنسبة للعقارات الفلاحية فان كل نوع من الزراعة يشكل قطعة مستقلة، لكن إذا كانت هناك زراعة تكميلية فإنها لا تشكل قطعة مستقلة، كأن تغرس الأرض كلها نوعا معينا من الزراعة وفي نهايتها يغرس صف من الأشجار المثمرة، فهذه الأخيرة لا تشكل قطعة أرض لأنها تتضمن زراعة ثانوية[2].

ويمكن للمعنيين الاطلاع على المخطط المساحي وذلك إما:

- على مستوى **مصلحة المسح** أين يخضع المخطط المساحي إلى عملية ضبط يومي وهو يسمى(le plan minute).
- على **مستوى البلدية** أين تضع مصلحة المسح نسخة من المخطط عند انتهاء أشغال المسح ويدعى ATLASCommunalلكن لا يتمتع بالدقة الكافية نظرا لان مراجعته تكون كل سنة[3].

1l'instruction n° 5474, op.cit, p 41.
2 l'instruction n° 16 , op.cit , p12,15.
3 la publication la documentation cadastral et les extraits cadastraux , op. cit , p4.

2) جدول الحساب : الحساب المساحي هو عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد، مجموع العقارات المملوكة لشخص واحد معروف أو غير معروف ضمن البلدية الممسوحة، وبهذا فانه يعطي لكل حساب عدد،وهو بذلك يعد بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك، إذ يكفي معرفة هذا العدد حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي ويتكون هذا العدد من 5 أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء هذا العدد للهيئات والمؤسسات العمومية ليتم الانتقال إلى الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقابهم[1]، ويخصص لكل حساب جدول على ورقة بالأبعاد التالية:

44 سم× 26 سم تم تجمع هذه الجداول في سجل خاص وكل البلدية الممسوحة:

ويضم هذا الجدول في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية ومن اليمين اسم البلدية ويتكون هذا الجدول من 4 خانات:

الخانةالأولى: مخصصة لرقم الحساب.

الخانة الثانية: مخصصة لتاريخ فتح الحساب.

الخانة الثالثة: تتضمن التعريف بالمالك، بدءا من الأشخاص المعنويين ثم الانتقال إلى الشخص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجديلألقابهم.

الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة الترقيم بمناسبة عملية الضبط اليومي la mise à jour فلو تصرف المالك الذي يحمل رقم حساب خاص به في أملاكه بالبيع،فانه لابد من إعادة ضبط جدول الحساب نظرا لوجود مالك جديد[2].

يكتسي هذا الجدول أهمية بالغة ذلك أنه وعلى أساسه فإنه يمكن إعداد الوثائق المساحية الأخرى التي لا تقل أهمية عن هذا الجدول، كما يمكن بفضله الاطلاع على

1 l'instruction n° 5474 , op.cit , p 68.
2 L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit , p 4.

الوثائق المساحية الأخرى بكل سهولة، إذأن كل الوثائق الأخرى سواء تعلق الأمر بجدول الأقسامأو سجل مسح الأراضي فإنها تضم جميعها رقم الحساب.

3) جدول الأقسام: هو عبارة عن سجل ترتب فيه أجزاء الملكية حسب الترتيب الطوبوغرافي[1] أي حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، فهو خاص بكل قسم مساحي، أي أنه يتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية الممسوحة.

وترقيمأجزاء الملكية يكون تصاعديا بدءا من الرقم 1، ويُعرف كل جزء الملكية من خلال رقم حساب مالكه الموجود في جدول الحسابات،يتم إعداد هذا الجدول انطلاقا من وثيقتين أساسيتين:

- **الوثيقةB1:** وهي خاصة ببطاقات أجزاء الملكية إذ ترقم فيها كل أجزاء الملكية المتواجدة داخل القسم المساحي.
- **الوثيقةB2:** وهي خاصة ببطاقات الأشخاص حسب الترتيب الأبجدي لهم،فمن خلال المعلومات المتواجدة في هاتين البطاقتين وكذا المعلومات المتواجدة في جدول الحسابات يتم إعداد جدول الأقسام الذي نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، أما من اليمين فنجد رقم القسم المساحي، وهو يضم 4 خانات:

الخانة الأولى: مخصصة لأرقام أجزاء الملكية المجاورة.

الخانة الثانية: مخصصة لأرقامأجزاء الملكية حسب ترتيبها التصاعدي داخل القسم المساحي.

الخانة الثالثة: تتعلق بالحساب الخاص بمالك كل جزء للملكية فقد يملك الشخص عدة أجزاء للملكية قد تقع داخل قسم مساحي واحد،بمعنى أنها تكون في جدول واحد أوأنها تكون موزعة بين عدة أقسام مساحية، وتضم هذه الخانة قسما خاصا بتاريخ فتح الحساب وقسما ثانيا لرقم الحساب.

---

1 المادة 1/8 من الأمر رقم 75/ 74،المعدل و المتمم، مرجع سابق.

الخانة الرابعة: مخصصة لعملية الضبط اليومي.

يضم جدول الأقسام أوراقا خاصة بحجم: 28× 39 سم.

4) سجل مسح الأراضي: هو عبارة عن سجل خاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ تخصص كل ورقة فيه لمختلف الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية الممسوحة.

تميز الأوراق الخاصة بسجل مسح الأراضي بالأبعاد التالية: 28سم × 38 سم، تخصص كل ورقة لمالك واحد، إذ تحدد فيها هويته تحديدا دقيقا، ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة لتُرتب بعد ذلك هذه الأوراق ضمن سجل مسح الأراضي حسب الترتيب الأبجدي للملاك، فكل ورقة من السجل المساحي هي عبارة عن جدول يضم عدة خانات وفي أعلى هذا الجدول تدون مجموعة مهمة من المعلومات تتعلق بهوية المالك.

فنجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخص طبيعيا، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصا معنويا بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد أو التأسيس إذا كان معنويا وكذا العنوان.[1]

أما في الوسط فيذكر اسم البلدية، وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحته مباشرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد وفضلا عن كل هذه البيانات الواردة في مقدمة الجدول فانه يضم 9 خانات[2].

يتم الاطلاع على كل الوثائق المساحية أما على مستوى مصلحة المسح أين تكون محل ضبط يومي، أو على مستوى البلدية لكنها لا تتميز بالدقة الكافية لأن مراجعتها تتم كل سنة.

1 l'instruction complémentaire à l'instruction N° 16 op. cit , p 43, 4445,
2l'instruction complémentaire à l'instruction n° 16, op. cit , p 45, 46.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية :

إن ظهور المعترض في هذه المرحلة أمر منطقي لأن عملية الإيداع يترتب عنها عملية الإشهار التيبُسمح قبلها لذوي الحقوق من إبداء اعتراضاتهم على مضمون الوثائق المساحية المُتضمنة معلومات ذات أهمية بالغة في إنشاء نظام تسجيل يقوم على أسس متينة في ضبط الملكية الخاصة من خلال:

- **توفير الحماية للمتعاملين:** لقدأصبح العقار يمثل في الوقت الراهن ثروة مهمة وأساس الإستقرار، لذلك فان إحاطته بأنظمة قانونية دقيقة تُنظمه من شأنه ضمان الحماية القانونية لمثل هذه الثروة، من خلال تمحيص سندات المالك وكذا التدقيق على موقع العقار ورقمه ومساحته، وتخصيص بطاقة عقارية له، مُدون عليها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار لنصل في الأخير إلى توفير الحماية للمتعاملين وتفادي العيوب الناجمة عن تشابه الأسماء بالإضافة إلى السهولة في معرفة المالك الحقيقي للعقار كما يحُد من تعارض سندات الملكية.
- **تحقيق أهداف قضائية واقتصادية:** يتجلى ذلك من خلال ضبط مساحة العقار الذي من شأنه تأمين عدم الإستيلاء على أي جزء منه، بسبب دقة التحديد والرسم والخريطة التي تبين بدقة موقع العقار، وهو ما يؤدي إلى الحد من النزاعات التي قد تنشأ بين الجيران بشأن الملكية والحدود، كما أن في ذلك تسهيل على الدولة في تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة، فضلا عن تشجيع الإستثمار من خلال تسهيل الحصول على القروض من طرف المالك مقابل رهنه العقار الذي يشكل ضمانا لهذه القروض مما يزيد في الدخل الفردي الذي ينعكس إيجابا على الدخل القومي[1].

---

1 صنوبر أحمد رضا، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية الخاصة، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2010، ص 111.

Aucun système d'enregistrement des droits fonciers ne pourra donner de résultats satisfaisants s'il ne repose sur un ensemble complet de plans cadastraux.

يترتب على عملية إيداع وثائق المسح لدى البلدية تحرير وثيقة مهمة تتمثل في محضر الإيداع الذي يلعب دورا مهما في حساب الآجال التي حددها القانون للقيام بالإعتراض.

أولا: مفهوم محضر الإيداع:

يتضح من خلال النصوص التشريعية المنظمة لعملية المسح، أن محضر الإيداع عن وثيقة يسلمها رئيس البلدية إلى رئيس مكتب مسح الأراضي عند إيداع وثائق المسح لدى البلدية، إذ تودع مصالح المسح مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية[1]، ومقابل هذا الإيداع يسلم رئيس البلدية محضر الإيداع لمصالح المسح.

تكمن أهمية هذا المحضر باعتباره الأساس لانطلاق عمليات الإعتراض بعد إشهاره.

=Même le système le plus simple d'enregistrement volontaire sera beaucoup plus efficace et plus facile à mettre en application si l'on a recours à la description uniforme et précise du terrain que seuls peuvent donner les plans cadastraux.

Le principal avantage, et le plus évident du relevé cadastral et de l'enregistrement de droits est qu' ils donnent à eux deux une description juste et Précise de la situation légale des droits afférents à une terre à n'importe quel moment.

Seul un plan cadastral peut permettre l'identification précise d'un terrain.

La plupart des avantages du système cadastral dérivent directement de cette possibilité d'obtenir immédiatement cette information précise.

Voir : Bernard,BINNS , op. cit , p 41 , 49.

1 كانت المادة 11 من المرسوم 62/76 تنص على أن إيداع وثائق المسح يكون بعد الإنتهاء، من الأشغال التقنية، حيث جاءت دون تفصيل مما يعني أن إيداع وثائق المسح مرتبط بالإنتهاء تماما من أشغال المسح في إقليم البلدية، وهو ما كان يتطلب وقتا طويلا لدرجة تفقد الوثائق المساحية مصداقيتها بسبب التغيرات التي تلحق بالعقار المسموح سواء تعلق الأمر بتغيرات قانونية كالبيع... الخ، أو تغيرات طبيعية تمس العقار جراء الهدم أو عوامل مناخية تؤثر في حدوده، لذلك فقد تفطن المشرع إلى هذه النقطة من خلال تعديل المادة 11 بموجب المرسوم 134/92، حيث أصبحت تنص على أنه يمكن أن يتم الإيداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

ثانيا: إشهار محضر الإيداع :

باستقراء المرسوم 62/76 المعدل والمتمم وكذا الأمر رقم 74/75 فانه لم يتم التطرق إطلاقاإلى طريقة شهر هذا المحضر رغم الأهمية التي يكتسيها في سريان آجال الإعتراض.

أمام هذا الفراغ القانوني المُسجل بخصوص شهر محضر الإيداع، تدخلت الهيئات المختصة بموجب التعليمات، التي شدّدت على أهمية إشهار محضر الإيداع بنفس طريقة إشهار قرار افتتاح عمليات المسح، إذ تم التأكيد على القائمين على هذه العملية بضرورة إعطاءأهمية خاصة لنشر قرار الإيداع كما هو الحال بالنسبة لقرار افتتاح عمليات المسح[1]، كما تم التأكيد مرة أخرى والتشديد على المديرين المحليين للمسح بضرورة الاهتمام بإشهار قرار الإيداع[2].

وبالتالي فان الغموض بقي قائما طالما أن طريقة إشهار هذا المحضر غير واضحة ولم يتم تحديدها بدقة، فهل يفهم من هذه التعليمات أن محضر الإيداع يجب نشره في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذا الجرائد اليومية والوطنية كما هو الحال بالنسبة لقرار افتتاح عمليات المسح[3].

---

1 l'instruction n° 5474 , op. cit, p 78.

2 Messieurs les directeurs locaux du cadastre sont invités a apporter un soin particulier à l'execution de ces mesures au même titre que pour la publicité faites lors de l'ouverture des opérations, en outre lors de la procédure du dépôt.

Voir : l'instruction complémentaire à l'instruction n 16, op. cit , p 46.

3 إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص،تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار الذي ينشر في الجريدة اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والبلديات المجاورة، وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

راجع في ذلك المواد، 2،3، من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

-Conformément à l'article 2 du décret 76 /62, dans chaque commune les opérations cadastrales font l'objet d'un arrêté du wali qui indique la date d'ouverture des opérations postérieures d'un mois au plus à la date de publications de cet arrêté.

L'arrêté est pris sur proposition du sous-directeur de wilaya des affaires domaniales et foncières, il doit être publié au journal officiel et au recueil des actés administratifs de la wilaya et les quotidiens nationaux.

Voir : circulaire n° 3997, op. cit, p *3*.

إن هذا الاحتمال في الحقيقة هو غير وارد، طالما أن التعليمة رقم 16 اكتفت بالنص على أن الإيداع يجب أن يُبلغ عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتم نشره في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية والبلديات المجاورة، وكذلك بالوسائل والإعلانات الكتابية والشفوية، وبالتالي فان طريقة النشر التي جاءت بها هذه التعليمة لا توازي في حجمها طريقة نشر قرار افتتاح عمليات المسح وذلك للأسباب التالية:

1) أنها لم تتضمن النشر في الجريدة الرسمية كما هو الحال بالنسبة لقرار افتتاح عمليات المسح ولا حتى في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، أو في الجرائد اليومية والوطنية، وكذا مقر الدائرة.

2) اقتصار النشر على لوحة إعلانات البلدية، وهو مالا يحقق النتيجة المطلوبة بالنظر إلى فوضى التعليق وتراكمها، بالإضافة إلى جهل عدد كبير من الأفراد لمحتوى هذه التعليمات، كما أن مقر البلدية لايُعد مقصدا لكل المواطنين بل يقتصر فقط على من له حاجة هناك، دون نسيان أن فئة كبيرة من المواطنين تجهل الكتابة والقراءة.

3) إن عبارة الإعلانات الكتابية التي جاءت بها التعليمة رقم 16 هي الأخرى لم تكن دقيقة وواضحة، إذ لم يتم تحديد المقصود من ذلك، ولا مكان تعليقها، كما أن عبارة الإعلانات الشفوية هي الأخرى غامضة، فهل يقصد بها المناداة بالأسواق أو الإعلان في وسائل الاتصال كالإذاعة وغيرها من وسائل الإعلام المسموعة والمرئية.

وعليه فإنه كان حريا بالمشرع الجزائري التفطن إلى هذا الفراغ القانوني وهو بصدد تعديل المادة 11 من المرسوم 62/76، إذ أنه تدخل لتعديلها قصد الإسراع من وتيرة أعمال المسح، حين نص على جواز إيداع وثائق المسح بعد الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسامإذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على كل الأقسام

يتطلب مدة تفوق السنة، ومن ثم كانت الفرصة مناسبة لتوضيح مسألة شهر محضر الإيداع كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة[1].

إن هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة لو أعطاها المشرع حقها بالتوضيح، لأن طريقة إشهار محضر الإيداع بالشكل الصحيح يعد فرصة أمام كل من كان ضحية

---

1 تفطنت التشريعات المقارنة إلى أهمية هذه النقطة وتصّدت لها بالتشريع كما يظهر من خلال مايلي :

-**التشريع التونسي:** يحظى قرار اختتام عمليات المسح بأهمية خاصة حيث يتم إعلام العموم به عن طريق النشر بالجرائد الرسمية للجمهورية التونسية(الجريدة الرسمية)، وعن طريق تعليقه بمركز المعتمدية ومركز الناحية وبواسطة الصحافة والإذاعة، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة من الإعتراض.

راجع في ذلك: علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق ص 560.نزار المناعي، مرجع سابق، ص 39.

-**التشريع المغربي:** بعد إجراء عملية التحديد وتوصل المحافظ بمحضر التحديد، يعمل على بعث ملخص يفيد انتهاء عملية التجديد بقصد نشره بالجريدة الرسمية ضمن النشرة المخصصة لذلك، مع الإشارة في نفس الإعلان إلى أنه يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض على مطلب التحفيظ خلال أجل شهرين تبدأ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، إن لم يكن قام بالتعرض قبل ذلك، حيث تعتبر هذه المرحلة حاسمة لمعرفة الوضع القانوني للعقار.

يلعب الإشهار دورا مهما في عملية التحفيظ حيث يعلم الجمهور وكل من له مصلحة لإبداء التعرضات و الإحتجاجات ليس فقط أمام المحافظ، ولكن أيضا أمام القائد والباشا ورئيس الجماعة ورئيس المحكمة الابتدائية وقاضي التوثيق.

كما تظهر أهمية الإشهار في نجاح مطلب التحفيظ من خلال ضرورة إرسال خلاصة إلى الجريدة الرسمية قصد النشر بعد أيام قليلة من إيداعه، وأيضا الإعلان عن إنهاء التحديد، فلا يقتصر الإعلان عن انتهاء أعمال التحديد في الجريدة الرسمية بل يجب التعليق في كل الأماكن التي سبق تعليق طلب التحفيظ بها، وهي مركز القائدية والمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وسوق القرية الواقع بها العقار.

راجع في ذلك: محمد خيري، مرجع سابق، ص 126.

إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص24.

علي حسين نجيدة، مرجع سابق، ص31.

-**التشريع السوري:** بعد انتهاء مهلة الثلاثين يوما الممنوحة المعترض، يصدر القاضي العقاري قرار باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائيا، ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويبلغ إلى ذوي العلاقة بواسطة المختارين، وإلى محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية.

إن الغاية من نشر هذا القرار وإبلاغه إلى الأهالي هو إعلام أصحاب العلاقة بأن أعمال التحديد والتحرير قد اختتمت نهائيا، وأن مرحلة جديدة قد بدأت وهي مرحلة النظر بالمحاضر والإعتراضات الواردة عليها، وأما إبلاغه للمحاكم العادية فهو بهدف إشعار هذه المحاكم أن صلاحيتها للنظر بالخلافات العقارية لاسيما تلك الناشئة عن أعمال التحديد والتحرير قد أعيدت إليها، بعد أن كانت ملزمة عند إبلاغها بافتتاح عمليات التحديد والتحرير بإحالة النزاعات العالقة أمامها للقاضي العقاري.

راجع في ذلك: هدى عبد الله، مرجع سابق، ص 63. ماجد مزيحم، مرجع سابق، ص 60.

لأخطاء ارتكبها أعوان التحقيق العقاري لسهولة تداركها في هذه المرحلة، وهو ما سوف يوفر على الدولة مجهودات مالية وبشرية، تسمح باستمرار عمليات المسح بدل تعثرها، إذأن صاحب العقار الذي تم قيده في حساب المجهول يمكنه تقديم اعتراضه في هذه المرحلة قبل إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وبذلك يمكن تحقيق عدة أهداف:

- ربح الوقت وعناء الإجراءاتالإدارية والتكلفة المالية بالنسبة للمالك.
- حماية حق الملكية الخاصة المكفول دستوريا.
- إعطاء مصداقية أكثر للوثائق المساحية لأنها ستكون قد ضُبطت بالشكل الصحيح ومن ثم تفادي إعادة ضبطها مرة أخرى.
- توفير الجهد والمال على الدولةإذ يُعفى المحافظ العقاري من إرسال فرقة للتحقيق مرة ثانية قصد إعادة ضبط الوثائق المساحية.
- سهولة تسليم الدفاتر العقارية لغياب الإعتراضات.
- تحقيق الائتمان العقاري الذي يعد أحدأهمأهداف نظام الشهر العيني.
- تشجيع سياسة الإستثمار بفضل تحقيق التطهير العقاري لكل الإقليم[1].

---

1 هولو بوظو، مرجع سابق، ص 132.

–حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 75.

–**في التشريع المصري:** بصدور قرار وزير العدل، تفتتح الإجراءات التحضيرية اللازمة لإجراء القيد الأول، ولا يكون نافذا إلا بعد مضي 6 أشهر على الأقل، وتطبيقا لهذه القرارات يتم تقسيم القرى إلى أقسام مساحية بحيث يضم كل قسم وحدة عقارية أو وحدات عقارية.

وتنص المادة 20 من قانون السجل العيني إلى أنه ينشر في الجريدة الرسمية إعلان وفقا للإجراءات والمواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية في القسم المساحي، ودعوتهم إلى الإطلاع على بيانات الوحدة العقارية الخاصة بهم كما يتضمن تنبيها لميعاد الطعن المذكور في المادة 21 من قانون السجل العيني.

وعند حلول ميعاد السريان المشار إليه أعلاه، ينشر إعلان عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لاطلاع أصحاب الشأن عليها، و يرسل إخطار بالطريقة التي تبينها اللائحة إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في محل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية ببيان ما ثبت باسمهم في هذه الصحائف من حقوق، وما يقع على هذه الوحدات العقارية من تكاليف وحقوق عينية.

وعليه وقصد الوصول إلى كل هذه الأهداف ينبغي تدخل المشرع صراحة من خلال تعديل المادة 11 من المرسوم 62/76 والتأكيد على ضرورة إشهار محضر الإيداع بنفس طريقة إشهار محضر افتتاح عمليات المسح وذلك من خلال ما يلي:

- نشر محضر الإيداع بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
- نشر محضرالإيداع في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.
- نشر محضر الإيداع في الجرائد اليومية والوطنية.
- نشر محضر الإيداع عن طريق لصقه في لوحة الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة[1].

وبذلك فانه يمكن إعلام فئة كبيرة المواطنين– الذين فاتهم حضور عمليات المسح– بشكل يمكنهم من تسوية وضعية عقاراتهم التي قُيدت في حساب المجهول وذلك بتقديم المستندات المثبتة لحقوقهم مما يسمح بإعادة ضبط الوثائق المساحية بالشكل الصحيح.

الفرع الثالث: طريقة الإعتراض على وضعية العقار المرقم في حساب المجهول:

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في الوثائق المساحية والإعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا، ثم أمام الجهات القضائية المختصة ثانيا وهذا بموجب إجراءات وسبل حددها المرسوم 62/76، لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية [2].

1لابد من اتباع هذه المادة بتعليمات، توضح طرق النشر الحديثة الممكن اعتمادها والتي تتطور في كل مرة خاصة إذا و أن النشر بالجريدة الرسمية غير كاف، طالما أن مضمونه لا يطلع عليه إلا فئة قليلة من رجال القانون، بل حتى أن النشر بالمقرات الإدارية لا يكفي لإعلام المواطنين، وهو ما يتطلب اعتماد وسائل حديثة أخرى سبق توضيحها في الفرع الأول من المطلب الثاني لهذا الفصل.

2 لبيض ليلى، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية، الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد السادس، نوفمبر 2011، ص 215،204.

إن معالجة وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول في هذه المرحلة هي من السهولة بما كان، طالما أن الوثائق المساحية متواجدة على مستوى البلدية، ولم تصل بعد إلى المحافظ العقاري، مما يوفر الجهد والمال في تسوية هذا النوع من العقارات.

وبالرجوعإلى المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، فإنها فتحت باب الإعتراض لمدة شهر أمام لجنة المسح، فما المقصود بهذا الاعتراض وهل مدته كافية؟، والأكثر من ذلك هل يستفيد منه صاحب الحق الذي قيد عقاره في حساب المجهول؟.

أولا: مفهوم الاعتراض

يعد الاعتراض من أهم دعائم نظام السجل العيني ووسيلة من وسائل إزالة المنازعات المتعلقة بالعقار الذي يجري قيده، حيث يتم تطهير العقار من الحقوق السابقة وتثبيت الحقوق الجديدة محمية من أي ادعاء.

إن الاعتراض بمثابة سلاح ذو حدين، فهو من جهة يحول دون تسجيل حقوق غير مشروعة بمنح أصحاب الحقوق الأصليين فرصة الإدعاء بحقوقهم وحمايتها من سيئ النية الذي تمكن من تسجيل حقوق لا تعود له، ومن جهة ثانية، فإن فتح باب الإعتراض يؤدي إلى بقاء الأوضاع القانونية للعقارات في حالة عدم استقرار.

لذلك كان على المشرع أن يقوم بتحقيق توازن بين فوائد الاعتراض ومساوئه كي لا يؤثر على أهداف السجل العقاري في السرعة في انجاز المعاملات العقارية وتثبيت الحقوق باسم أصحابها الشرعيين[1].

وبخلاف التشريعات المقارنة التي استعملت مصطلح "الإعتراض" أو " التعرض" نجد أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح "الشكاوي" كما ورد في المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم وكأن الأمر يتعلق بدعوى جزائية، لذلك كان من الأحسن استعمال مصطلح الإعتراض ليكون مفهومه أوسع.

---

1 أمل شربا، مرجع سابق، ص 98.

ويمكن لكل شخص تم المساس بحقوقه أن يقدم احتجاج بطريقتين[1]:

- إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- أوإلى رئيس الفرقة المداوم بمقر البلدية كل يوم من الساعة 8 إلى 12، والذي يسجل الأقوال على السجل المعد لذلك.

ثانيا: الحق في الاعتراض:

جاءت المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بصياغة غير دقيقة فيما يخص من له الحق في الاحتجاج،إذ نصت على أنه يمكن تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور، دون تفصيل لمن يسمح له بهذا الإمتياز.

أما التعليمة رقم 16 فجاءت هي الأخرى عامة إذ نصت على أنه في حالة المساس بحقوقه، يحق لكل شخص تقديم احتجاج موضحا فيه أسباب تدخله وموضوع الطلب[2].

---

1 التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

2) فصّلت التشريعات المقرنة كثيرا في هذه النقطة حيث نجد:

-**التشريع اللبناني**: يعود الحق بالاعتراض، إلى مدعي الحقوق أنفسهم أو وكلائهم الشرعيين، وإذا وجد بين هؤلاء قصر أو غائبون أو مفقودين، فيمكن تقديم الإعتراضات أو طلب القيد من الأوصياء أو الممثلين الشرعيين للقصر أو القيمين على أموال المفقودين أو الغائبين، كما يمكن ذلك لأقارب وأصدقاء هؤلاء الأشخاص غير أن حق الأقارب والأصدقاء في تقديم الإعتراضات والطلبات مقرر فقط لحفظ حقوق هؤلاء في المدة المذكورة، لذلك لا يحق لهم متابعة الدعوى باسمهم إلا إذا حصلوا على وكالة منهم لهذا الغرض.

راجع في ذلك: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص74.

-**التشريع السوري**: يسمح بالإعتراض لكل من له حق لم يسجل سابقا، أو لكل من له حق عيني على عقار، كما يحق أيضا للوكلاء القانونيين والأقارب والأصدقاء ولوكيل أملاك القصر والغائبين والضائعين ممارسة حق الإعتراض على أن يثبتوا وكالتهم في حالة المثول أمام القضاء.

راجع في ذلك: محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص59.

-**في التشريع المغربي**: يثبت هذا الحق للمالك الحقيقي، إذا كان طلب التحفيظ قدم باسم غيره، المالك على الشيوع، من ينازع في حدود العقار كالجار، وكل من يدعي حقا عينيا على العقار، ويمكن لصاحب الحق العيني أن يتعرض بنفسه أو بوكيل عنه، وكذا الممثلين الشرعيين والأوصياء، ووكيل الغائب والأقارب دون تحديد درجتهم.

إن تعامل المشرع بسطحية مع هذه النقطة نتج عنه عدة إشكالات،إذ في أحيان كثيرة يكون صاحب الحق غائبا، أو مفقودا، أو قاصر، وعليه كان ينبغي التنبه لكل هذه الحالات وفتح المجال أمامهم كما فعلت التشريعات المقارنة.

ثالثا: مدة الاعتراض :

حدّد المشرع الجزائري مدة الاعتراض بشهر واحد كما هو واضح من نص المادة 11 من المرسوم 62/76 وهي مهلة غير كافية لإطلاع ذوي الشأن، خاصة أن المشرع الجزائري وحين يتعلق الأمر بالطعن في الترقيم النهائي لم يقيد الطعن القضائي بأي مدة، مع أن عدم التضييق كان ينبغي أن يكون في هذه المرحلة.

لذلك فانه يتعين على المشرع إعادة النظر في هذه المدة ورفعها إلى الحد المعقول حتى يتسنى لأصحاب الحقوق تقديم اعتراضاتهم خاصة فيما يتعلق بالغائبين عن عملية المسح سواء المتواجدين بداخل الوطن أو خارجه.

إن تحديد هذه المدة لاينبغي أن يكون جزافيا بل بعد استشارة الهيئات المتخصصة في الميدان لتقدير هذه المدة بالشكل الصحيح[1].

رابعا: دراسة الاعتراضات:

تقدم الاحتجاجات على مستوى البلدية وذلك بطريقتين:

- إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

=ولا يقف الأمر على الأشخاص الطبيعيين بل يمكن مباشرته من طرف الأشخاص المعنويين الذين يتمتعون بالشخصية القانونية، فالدولة لها حق التعرض على مطلب تحفيظ يمس أحد الأملاك الخاصة بها، كما يمكن للغير التعرض عليها وبشأنها إما من طرف سلطة الوصاية (وزارة الداخلية) أومن طرف أحد الخواص.

راجع في ذلك: علي حسين نجيدة، مرجع سابق، ص 31،32.

محمد خيري، مرجع سابق، ص 179.

1 وفقا للتشريع المغربي يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض على مطلب التحفيظ خلال أجل شهرين تبدأ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية.

راجع في ذلك: محمد خيري، مرجع سابق، ص 126.

- أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح، الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 8 إلى الساعة 12، والذي يتولى تسجيل الأقوال على سجل معد لذلك يتم إقفالهوإمضائه من طرف رئيس الفرقة في آخرالإيداع[1].

يقوم رئيس الفرقة بترتيب هذه الشكاوي بشكل يجعلها تتضمن المعلومات التالية:

- اللقب، الاسم، العنوان.
- موضوع الإحتجاج، رقم العقار ضمن المخطط، والوثائق المرفقة.
- تسجيل الشكاوي حسب ترتيب ورودها على السجل.

وفي اليوم والتاريخ المحدد تجتمع لجنة المسح[2] التي يكون متوفرا أمامها سجل الاحتجاجات والوثائق المساحية وتقوم بدراسة الشكاوي حالة بحالة، وبمعالجة هذه

---

1 Pour permettre à la commission cadastrale de délimitation de se prononcer en toute connaissance de cause sur chaque cas dépèce, il importe que l'agent résume sous une forme claire et concise les réclamations émanant des personnes qui ont contredit les opérations.

Dans ce but, les réclamations devront être consignées d'une manière chronologique et recevoir un numéro d'ordre.

Voir : l'instruction complémentaire à l'instruction n° 16, op. cit , p 47.

2) لقد كانت لجنة المسح في ظل المرسوم 62/76 قبل تعديله تضم عدة أعضاء من القطاع الفلاحي مرتبين كما يلي:

- منسق اتحاد الفلاحين البلدي، نائبا للرئيس.
- ثلاثة أعضاء من الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين تعينهم هذه المنظمة، ويمثلون كلا من القطاع الخاص والقطاع المسير ذاتيا والصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- رئيس التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات.

ويرجع سبب هذه الوضعية في رأينا لاعتبارين :

–تزامن تبني مسح الأراضي مع تطبيق مبدأ الثورة الزراعية في ظل النظام الاشتراكي.

–انطلاق مسح الأراضي في المناطق الريفية كمرحلة أولية قبل تطبيقه في المناطق الحضرية.

وبتعديل المرسوم 62/76 تم الإستغناء تماما عن هؤلاء الأعضاء، وأصبح حضور المصالح الفلاحية ممثلا في شخص واحد، وإذا تعلق الأمر فقط بمسح الأراضي خارج المناطق الحضرية، وعليه فان هذه اللجنة أصبحت تضم أعضاء جدد بالترتيب التالي:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

الاحتجاجات، تقوم اللجنة بالمداولات لتتخذ قراراتها النهائية،ليتولى رئيس فرقة المسح مهمة الضبط النهائي للوثائق المساحية على أساسها.

وعليه فانه يترتب على ذلك إحدى النتيجتين:

النتيجة الأولى: اتفاق الطرفين والوصول إلى حل ومن ثم ضبط الوثائق المساحية.

النتيجة الثانية: عدم الوصول إلى حل وحينها يتعين إتباع الإجراءات التالية:

تتولى اللجنة إعلام الأطراف بأن لهم مهلة ثلاثة أشهر لإتباع أحد السبيلين:

- أما الاتفاق على الحدود والأجزاء المتنازع عليها.

- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

ويرى "الدكتور ويس فتحي" أن ترتيب اللجنة في نص المادة 7 من المرسوم 92/ 134، لا يعكس دور مأمور المسح ولا دور المحافظ العقاري بالرغم من أن لهما الدور المحوري في تنفيذ عملية المسح والإيداع الأول الذي يلي المسح، بحيث لا يوجد مبرر معقول لتقديم ممثل الضرائب أو ممثل التعمير مثلا عن المسؤول المحلي للمسح وعن المحافظ العقاري، بل على العكس من ذلك فإن مثل هذا الترتيب قد يبعث في نفس مأمور المسح والمحافظ العقاري، نوعا من الشعور بالتأخير و الإستهانة بدورهما، الأمر الذي لا يشجعهما على المضي قدما في عملهما بانضباط وتفان. راجع في ذلك: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 226.

وتبدو هذه الملاحظة في محلها، إذ كان من الأولى أن يكون الترتيب بورود المسؤول المحلي للمسح والمحافظ العقاري قبل ممثل الضرائب، ويرجع سبب ذلك إلى تأثر المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي الذي أسند للمسح مهمة ضريبية بحتة، بخلاف الجزائر التي مازالت لم تصل بعد إلى خدمة قطاع الضرائب من خلال المسح.

=Le cadastre évalue tous les biens fonciers, recense les changements fiscaux les affectant et détermine les bases d'imposition de la taxe foncière et de la taxe d'habitation et pour partie, de la tasse professionnelle.

Voir : la revue –Magazine- institut géographique national, France N° 31 sep /oct/ 2005 page 6

ويتولى ممثل المسح مهمة كونه كاتبا لدى اللجنة، حيث يتولى إعلام أعضائها بمهامهم وسلطاتهم، كما يتولى إدارة الجلسة وتسجيل كل الملاحظات والقرارات المتوصل إليها في المحاضر، أما ممثل أملاك الدولة فانه يمثل الدولة في كل الحالات المرتبطة بالأملاك العمومية سواء تعلق الأمر بنزع الملكية، الشاغلين غير الشرعيين..الخ.

• رفع دعوى أمام الجهات القضائية خلال مهلة 3 أشهر.

وعند انقضاء هذا الأجل فان الحدود المؤقتة تصبح نهائية[1]بمعنى أن ماورد في الوثائق المساحية يصبح أساسا لإعداد الدفتر العقاري، ومن ثم لا يجوز للأطراف أن يرفعوا دعوى مجددا أمام القضاء للمطالبة بإعادة رسم حدود هذه العقارات الممسوحة، بل يبقى لهم فقط حق الإعتراض أمام القضاء على حقوق ناتجة عن الترقيم النهائي[2].

خامسا: موضوع الاعتراض:

إن ما يلاحظ على نص المادة 12 من المرسوم 62/76 هو تضييقه كثيرا فيما يخص موضوع الإعتراض، حيث يفهم من نص هذه المادة أن النزاع حول الحدود هو النزاع الوحيد الذي وضعه المشرع بين يدي اللجنة لمحاولة إجراء الصلح بشأنه لأن طبيعة النزاع تسمح بذلك ويمكن تسوية المشكل دون اللجوء إلى القضاء، كما أن الإتفاق المتوصلإليه لا يتصف بأي صبغة رسمية بالرغم من أنه تم تحت إشراف لجنة المسح، ومع ذلك فان هذه الإتفاقات تلزم الطرفين وتكون بمثابة القانون لهما تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، إذ يتفق الطرفان على إبرام عقد ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء، مضمونه تعيين خبير أو مهندس لتعيين هذه الحدود.

---

1 المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ويمكن تسجيل عدة ملاحظات بخصوص هذه المادة :

–إن هذه المادة لم تحدد متى تبدأ مهلة 3 أشهر في السريان إذ جاءت بصيغة عامة تضمنت بأنه يعطي اجل قدره 3 أشهر، فكان من الأولى تحديد تاريخ سريان هذه المهلة، التي من المنطقي أن تبدأ من تاريخ التبليغ الذي لم يحدد شكله هو الآخر، وعليه كان ينبغي مراعاة التدقيق في هذه النقطة خاصة أن هذه المدة يرتب على فواتها آثار خطيرة.

–أن عدم تحديد طريقة التبليغ يجعل القاضي أمام مهمة صعبة لتحديد هل احترمت أجال 3 أشهر أم لم تحترم، خاصة أنه يفهم من المادة 14 أن هذه المدة هي مدة سقوط حق الأطراف في اللجوء إلى القضاء.

– إن هذه المدة غير كافية ويتعين تمديدها نظرا لخطورة ما يترتب على فواتها.

2 وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23، مرجع سابق.

" كان على المدعي في الطعن إن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن الترقيم النهائي المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري.."

وتظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الإتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما.
- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.
- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا[1].

وإذا كان واضحا من نص المرسوم 62/76أن الإعتراض في هذه المرحلة يقتصر فقط على النزاع حول الحدود[2] فإن الإشكال المطروح هو في مدى إمكانية استفادة صاحب العقار القيد في حساب المجهول من تسوية وضعيته في هذه المرحلة،خاصة أن المادة 14 نصت انه استثناءا يمكن عدم أخذ أجل 3 أشهر بعين الاعتبار في حالة الغلط المادي المعترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

---

1 لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 76.77

2 بخلاف المشرع الجزائري الذي ضيّق كثيرا في موضوع الإعتراض، فإن التشريعات المقارنة فتحت المجال أمام حالات عديدة يجوز فيها التعرض:

- **التشريع المغربي**: يثبت التعرض في حالات عديدة تتمثل في:
  - حالة النزاع بشأن ملكية العقار موضوع التحفيظ، ويمكن أن يكون هذا النزاع شاملا لكل العقار أو جزءا منه.
  - حالة النزاع بشأن حدود العقار.
  - حالة الإدعاء بمباشرة حق من الحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل، كما لو رتب طالب التحفيظ على عقاره حق انتفاع أو رهن رسمي تم وقع نزاع بشأن هذه الحقوق أثناء جريان التحفيظ.

راجع في ذلك: خيري محمد، مرجع سابق ص،178، 179.

- **التشريع اللبناني**: تأخذ المراجعة شكلين:
  - إما بطريقة الإعتراض فيما لو وقع خلاف على حق الملكية أو مدى هذا الحق أو على الحدود.
  - إما بطريقة طلب القيد في حالة وجود ادعاءات باستعمال حق عيني قابل للتدوين بالسجل العقاري اغفل قيده كحق الارتفاق.

راجع في ذلك: محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص53.

وهو ما نجده أيضا عند **المشرع السوري** إذ تبنى نفس المادة وبنفس الصياغة لما هو عليه الأمر في التشريع اللبناني.

راجع في ذلك: محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص 59.

إذن ما المقصود بالمالك الحقيقي الذي سمح له المشرع بالطعن في الوثائق المساحية حتى بعد فوات الآجال،وهل يمكن أن يستفيد منها صاحب العقار الذي قُيد عقاره في حساب المجهول؟ إنالإجابة على ذلك تقتضي تفصيل الملاحظات التالية:

- إذا كان المقصود بذلك صاحب العقار المُقيد في حساب المجهول، فإن عبارة المالك الحقيقي لا تغطي الحائز الذي في أحيان كثيرة يُقيد هو الآخر عقاره في حساب المجهول دون علمه.

-إن هذا الغموض كان من الممكن حلّه من خلال إعطاء الصلاحية للجنة المسح بتسوية وضعية هذا المالك،خاصة أن هذه اللجنة تضم هيئات قضائية وإدارية متمكنة.

-إن ظهور المالك في هذه المرحلة لا يتعين استبعاده بل لابد من تسوية وضعيته لاعتبارين:

الاعتبارالأول: سهولة ضبط الوثائق المساحية في هذه المرحلة قبل إعداد السجل العقاري مما يؤدي إلى جدية المعلومات الواردة في الوثائق المساحية بالإضافةإلى توفير الجهد والمال على المحافظ العقاري فيما بعد.

الإعتبار الثاني: إذا كان المشرع قد سمح بإعادة تسوية وضعية هذه العقارات حتى بعد تسليم الدفتر العقاري من خلال التعليمات العديدة التي تم ذكرها سابقا، فإنه من باب أولىأن يكون ذلك مسموحا في هذه المرحلة، نظرا لخطورة إعادة مراجعة الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني وما يترتب عليه من خرق لمبدأ المشروعية.

- ضرورة إصدار تعليمات تسمح بذلك وعدم ترك الأمر غامضا،على غرار التعليمات التي عالجت وضعية هذا النوع من العقارات أمام المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: ظهور المعترض بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية :

يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويشهد على ذلك محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري،يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام وذلك عن طريق الإعلان في الجريدة الوطنية وكذا لوحة الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والبلدية وكذلك في المناطق التي توجد بها العقارات المعنية بالإشهار، على أن تُجدد هذه الإعلانات كل 15 يوم ولمدة 4 أشهر[1]وذلك قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري[2]، الذي يشرع في عملية الترقيم العقاري مما يسمح بتسليم الدفتر العقاري لصاحبه، لكن وفي مرات عديدة يتفاجأ المحافظ العقاري بظهور صاحب العقار المرقم في حساب المجهول بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية[3]، سواء في فترة الترقيم العقاري أو بعد انتهاء الآجال، وهو ما سيتم توضيحه في الفروع التالية.

---

1 L'instruction N°: 5322, op. cit , p 20.

2 المادة 09 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 يطرح إشكال كبير بخصوص مرحلة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، خاصة أن المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، ذكرت أنه وبانتهاء أعمال المسح فإنه تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ونسخة أخرى لدى البلدية، في حين أن المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، نصت فقط على إيداع وثائق المسح لدى البلدية، ولم تذكر المحافظة العقارية. أما التعليمة رقم 16 فقد جاءت متوافقة مع المادة 10 المذكورة أعلاه، إذ جاء فيها أنه يتم إعداد ثلاثة نسخ من وثائق المسح، ترسل الأولى إلى البلدية، والثانية للمحافظة العقارية، والثالثة تودع لدى مكتب المسح المختص.

فهل هذا يعني وجود تعارض بين نص المادة 10، المذكورة أعلاه والمادة 11 من المرسوم 62/76 والأكثر من ذلك هو أنه كيف يمكن حسب المادة 10 المذكورة أعلاه والتعليمة رقم 16 إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية والبلدية في نفس الوقت، مع أنه يمنح للمعترض أجل شهر الاعتراض أمام لجنة المسح –عند إيداع وثائق المسح لدى البلدية– مما يعني إعادة ضبط الوثائق المساحية بعد إصدار اللجنة لقراراتها، ومن جهة أخرى فإن المحافظ العقاري يقوم مباشرة بالترقيم على أساس وثائق المسح التي قد يعاد ضبطها مرة أخرى.

إن هذا الغموض تولت توضيحه التعليمة **المكملة** رقم 16 التي أكدت على أنه وبانتهاء أعمال المسح فإنه تودع نسخة من وثائق المسح لدى البلدية المختصة استنادا إلى نص المادة 11 من المرسوم 62/76، وبعد دراسة الاحتجاجات المقدمة خلال أجل شهر أمام لجنة المسح، فإن رئيس فرقة المسح «Le chef de brigade» وعلى أساس مداولات

الفرع الأول: وضعية المعترض بالنظر إلى السند المقدم:

عندما يظهر المعترض للاحتجاج على ترقيم عقاره في ترقيم المجهول فإن السند الذي يحمله لإثبات حقه يكون مختلفا من حالة لأخرى.

أولا: وجود سند ملكية مشهر:

عالجت التعليمة رقم 2421[1] هذه الحالة التي يكون فيها صاحب العقار المرقم في حساب المجهول يملك سند ملكية[2] مشهر.

=لجنة المسح يقوم بإعادة ضبط وثائق المسح خلال أجل شهرين قصد إيداعها بالمحافظة العقارية، مع إمكانية تمديد هذه المدة من طرف لجنة المسح إذا كان حجم العمل يتطلب ذلك، وبذلك فإن الوثائق المساحية لا تودع لدى المحافظة العقارية إلا بعد ضبطها نهائيا وإعدادها في ثلاثة نسخ، بحيث يعاد وضع نسخة منها لدى البلدية، وأخرى لدى المحافظة العقارية، والثالثة لدى مكتب المسح.

Voir : L'instruction complémentaire à L'instruction N° 16, op . cit, p 47, 48, 49.

مما يعني أن المادة 10 من الأمر رقم 74/75 والتعليمة رقم 16 كانتا تقصدان إيداع وثائق المسح بعد انتهاء مرحلة الإعتراضات ومعالجتها.

1التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

2 إستعملت هذه التعليمة مصطلح «سند ملكية» وكان من الأحسن لو استعملت مصطلح العقد الرسمي وذلك لعدة أسباب: –**السبب الأول:** أن المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني، استعمل هذا المصطلح وعرّفه بأنه ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن،وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

كما أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم نصت على ضرورة إخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.

وبذلك يبدو منطقيا أن كل تصرف يرد على عقار يخص نقل ملكيته أو حقوق عقارية لا بد أن يتم في شكل رسمي أي يدخل في مفهوم العقد الرسمي.

وهو ما أكدته أيضا المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

• قرار بتاريخ 2013/12/12 ملف رقم 0812732 جاء فيه:

«... إن قضاة المجلس اعتبروا أن مجرد المراسلة الموجهة من الطاعنين للموثق على إبداء رغبتهما في بيع العقار محل الدعوى وقيام الموثق بالإجراءات الأولية، وذلك بتوجيه مراسلة إلى السيد والي الولاية من أجل منح الطاعنين رخصة البيع بصفتهما أجنبيين، وقيام المدعي في الطعن بإيداع مبلغ أتعاب الموثق وقيمة حقوق التسجيل والشهر، أن ذلك كاف للتعبير عن إرادة الطاعنين في بيع عقارهما، ومن ثم إلزامهما جبرا بإتمام إجراءات البيع، فإن ذلك يخاف أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، لأن البيع في العقارات لا يتم إلا بعد إفراغه في الشكل الرسمي أمام الموثق وقيام البائعان بالتعبير عن إرادتهما الحرة وذلك بالتوقيع على العقد الرسمي بعد تسديد الثمن لدى الموثق...».

حيث وبموجب هذه التعليمة فإن الكثير من أصحاب الحقوق يملكون سندات ملكية تم إشهارها بالمحافظة العقارية، قبل إعداد مسح الأراضي العام، إذ أن أصحاب هذه الحقوق لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية قصد إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة، مبادلة، هبة، بيع...إلخ، وذلك بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات بصفة سليمة مما أدى إلى إدراج عقاراتهم ضمن فئة المجهول رغم أنه يحوزون عقودا رسمية.

ويظهر من خلال هذه التعليمة أنها اشترطت في السند المقدم ضرورة أن يكون مشهرا[1] ورغم أن السند المقدم يكون رسميا ومشهرا، فإن المحافظ العقاري مطالب بالتحقيق والبحث بخصوص عملية الإشهار بالإضافة إلى التحقيق من المعلومات الخاصة بالعقار.

=راجع في ذلك : مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2014، ص 354.

• قرار بتاريخ 2014/07/10 ملف رقم 0858132 جاء فيه:

«... حيث أنه من المقرر قانونا وفق نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني أنه يجب تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار في شكل رسمي، ومنه فالعقد العرفي المحتج به، من قبل الطاعن يعد باطلا بحكم القانون ويجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه كونه من النظام العام وفق المادة المذكورة أعلاه.

حيث ومتى كان التصرف في العقار يتطلب الشكل الرسمي أمام الموثق ولا تنتقل الملكية إلا بمراعاة الشهر العقاري عملا بنص المادة 793 من القانون المدني، فإن إبطال العقد من طرف القضاة جاء وفقا للقانون...».

راجع في ذلك: مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2014، ص 319.

السبب الثاني : إنذكر مصطلح –سند ملكية – يُفهم منه أنه لا يستفيد سوى من يحمل صفة المالك من امتياز تسوية وضعية العقار في حساب المجهول، مع أنه يمكن أن يكون للغير حقوقا على هذا العقار الذي تم ترقيمه في حساب =المجهول غير حق الملكية، كأن يكون له حق انتفاع أو حق رهن، ومن ثم فإن ترقيم العقار في حساب المجهول – لتؤول ملكيته فيما بعد للدولة – سوف يلحق ضررا بأصحاب الحقوق، طالما أن صفة صاحبه قد تغيرت.

وعليه كان من الأولى استعمال مصطلح العقد الرسمي، ليكون هناك انسجام مع النص القانوني، بالإضافة إلى التوسيع من فئة أصحاب غير المالك الذين لحقهم ضرر جراء هذه الوضعية.

1 وذلك من خلال بطاقات مؤقتة تسمى البطاقات الشخصية، التي تشهر فيها التصرفات باعتبار أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار، وهي البطاقات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، وهي تختلف عن البطاقات الهجائية التي يمسكها المحافظ العقاري إلى جانب البطاقات العينية في البلديات الممسوحة من حيث حجم البيانات التي تحتويها وأهميتها، فالبطاقات الشخصية المؤقتة هي بطاقات تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق، والتصرف والعقار محل التصرف وغيرها من البيانات المفيدة والتفصيلية.

ولا يزال هذا النوع من البطاقات موجودا في البلديات غير الممسوحة كمرحلة انتقالية إلى حين تعميم مسح الأراضي.

ثانيا: عند غياب حقوق مشهرة[1]:

ويمكن في هذه الحالة التمييز بين ثلاثة احتمالات:

1) الاحتمال الأول: وجود سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية، لكنه غير مشهر حيث يكون بيد المعترض إما عقدا رسميا[2] أو عقد عرفي له تاريخ ثابت قبل 1971، إذ تم إعفاء هذا النوع من العقود من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، واعتبرت سندات عقارية ذات حجية قانونية بموجب

=راجع في ذلك: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 256.

1 لا تنطبق التعليمة رقم 2421 على هذه الحالة، وهو ما استدعى استصدار التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 لمعالجة حالة العقارات المرقمة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها على سندات غير مشهرة أو لا يحوزون على سندات أصلا.

2 لقد كانت هذه العقود الرسمية ورغم عدم إشهارها تتمتع بالحجية المطلقة في مجال الملكية العقارية، حيث تضم العقود الرسمية المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق، وتلك المعدة قبل صدور المرسوم 63/76، نظرا لأن الشهر العقاري لم يكن إجباريا ويتعلق الأمر بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين، والقضاة الموثقين سابقا والقضاة الشرعيين، علما أن التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف لهذه المجموعة الأخيرة بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف ضباط عموميين.

راجع في ذلك: التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

وقد أكد الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته على حجية هذه العقود رغم عدم شهرها.

«... حيث من الثابت وما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها والثابتة التاريخ، فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها، حيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18 من المرسوم 11900/59 المؤرخ في 1959/10/22 عن الجمهورية الفرنسية فإنهم أساؤوا تطبيق القانون، لأن ذلك المرسوم المطبق على قضية الحال يخص الرعايا الفرنسيين،وأن الأهالي كانوا يخضعون في المعاملات فيما بينهم لأحكام الشريعة الإسلامية،وأن عقد الحبس الذي تم إبطاله من طرف القضاة هو محرر من جهة رسمية مخولة قانونا لتحرير العقود بعد الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوثيق، وبذلك فإن قضاة الموضوع أشابوا قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني مما يعرضه للنقض والإبطال».

راجع في ذلك: الملف رقم 348178 قرار بتاريخ 2006/04/12، مجلة المحكمة، العدد الأول، 2006، ص 435.

«... لكن حيث أن القضاة اطلعوا جيدا على مضمون العقد المؤرخ في 1943/04/16 المسمى "عقد الثقاف" أو الحجز، وتأكدوا من خلاله أنه محرر من طرف القاضي الشرعي مما يضفي عليه الصفة الرسمية وقت تحريره».

راجع في ذلك: الملف رقم 487496 قرار بتاريخ 2008/12/17، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص 285.

وللتفصيل أكثر في هذه النقطة تعين الرجوع إلى الصفحة.... من الرسالة، تفاديا للتكرار.

أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بالنظر إلى تاريخها الثابت قبل أول يناير 1971، استنادا إلى المادة 328 من القانون المدني التي تعطي للعقد العرفي حجية قانونية إذا كان له تاريخ، وهو ما أكده أيضا اجتهاد المحكمة العليا[1] ورغم ذلك فلا يطبق هذا النوع من العقود على العقارات الممسوحة استنادا إلى نص المادتين 15، 16 من الأمر رقم 74/75، كما لا يمكن أن يقع على العقارات التابعة للأملاك الوطنية وحتى العقارات المفرنسة التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية إدارية أو توثيقية أو أحكام قضائية مشهرة[2].

ورغم حجية هذا النوع من العقود قانونا وقضاء، فإن ذلك لا يمنع من إجراء تحقيقات دقيقة على مستوى مديرية الحفظ العقاري للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لا تناقض معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، إذ يمكن لأصحاب العقود العرفية أن يكتسبوا حقوقهم من أشخاص لهم حقوق مشهرة من قبل[3].

2) الاحتمال الثاني: وجود سند عقاري غير كاف (العقود العرفية المُعدة بعد صدور قانون التوثيق): رغم أن المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق كانت حاسمة في وقف العمل بالعقود العرفية المعدة بعد تاريخ صدوره، إلا أنها لم تكن كافية لوقف العمل بهذا النوع من العقود، مما يبين أن الدولة الجزائرية أرادت أن تترك الوقت للمواطن قصد الابتعاد عن العقد العرفي وما يشكله من خطورة على مصالحه، وتقبل فكرة

---

1 «... العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهرة صحيحة ومنتجة لآثارها».
راجع في ذلك: القرار رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12،، مرجع سابق.
«... العقد العرفي حجة بين طرفيه من حيث موضوعه وتاريخه ولا يحتج به على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ...».
راجع في ذلك: القرار رقم 483177 المؤرخ في 2009/05/20، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2009، ص 154.

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 145.

3 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

العقد الرسمي الذي يمنحه ضمانات كافية لحقوقه، لذلك تعمد المشرع ترك فترة انتقالية للمواطن لقبول الوضع الجديد في التعاقد، ويمكن لمس هذا التوجه من خلال عدة نقاط:

– تضارب اجتهاد المحكمة العليا بين مؤسس لاستمرار العمل بهذه العقود، وبين رافضها[1].

– نص المادة 6/178 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983[2]، حيث ألغت هذه المادة نص المادة 351 من الأمر رقم 76–105[3] المتضمن قانون التسجيل، إذ أن هذه المادة كانت تمنع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المخالفة للمادة 12 من قانون التوثيق[4].

– تأخر تعديل القانون المدني فيما يخص مسألة الرسمية إلى غاية سنة 1988، أين تم تبني فكرة الرسمية كشرط لنقل الملكية بموجب نص المادة 324 مكرر[5].

– تعديل المرسوم 63/76 سنة 1993، حيث نصت المادة 89 صراحة على إعطاء حجية قانونية للعقود العرفية المعدة قبل صدور قانون التوثيق واكتسبت تاريخا ثابتا.

واستنادا إلى كل هذه النصوص القانونية وحتى تكون منسجمة مع بعضها كان لا بد من وقف العمل بنص المادة 6/178 من قانون المالية التكميلي، وهو ما جاءت به

---

1 لقد تم تسليط الضوء على هذه النقطة في الصفحة..... من الرسالة.

2 القانون 10/83، مرجع سابق.

3أمر رقم 105/76المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

4 تنص المادة 351 من قانون التسجيل من الأمر رقم 76–105 على ما يلي:

«يحضر على مفتشي التسجيل القيام بإجراء التسجيل بخصوص العقود التي يتم إعدادها حسب الطريقة الرسمية طبقا لأحكام المادتين 12 و13 من الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق».

ويبدو أنه وقع خطأ مادي في صياغة هذه المادة إذ المقصود هو العقود التي إعدادها مخافة للطريقة الرسمية، وذلك ما يبدو واضحا من صياغة المادة باللغة الفرنسية حيث جاءت صياغتها بالشكل التالي:

Il est fait défense aux inspecteurs de l'enregistrement d'accomplir la formalité l'enregistrement à l'égard des actes qui ne seraient pas dressés en la forme authentique conformément aux dispositions des articles 12,13 de l'ordonnance 70-91.

5 القانون رقم 14/88، مرجع سابق.

المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992[1] أين أعادت إحداث المادة 351 من قانون التسجيل التي تمنع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية.

وقد كانت هذه النصوص دافعا كبيرا لاتخاذ المحكمة العليا لقرارها الصادر عن الغرف المجتمعة والمؤرخ في 1997/02/18 والذي كان بمثابة توحيد للاجتهاد القضائي بخصوص وقف العمل بالعقود العرفية[2].

وعلى هذا الأساس فإن التعليمة رقم 4618 وسّعت كثيرا في مجال تواريخ العقود العرفية الممكن تسويتها،حيث حددت تاريخا فاصلا لوقف العمل بهذه العقود وهو التاريخ الفعلي لمرور فرقة المسح المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية.

ولذلك فإنه واستنادا إلى هذه التعليمة فإن السند العرفي المقدم للاستفادة من التسوية قد يكون بإحدى الحالتين:

2-أ) العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي بالنظر إلى تاريخها الثابت: وذلك بإحدى الوسائل الآتية:

الوسيلة الأولى: العقود العرفية المسجلة ما بين جوان 1983 إلى ديسمبر 1991: حيث يمثل التاريخ الأول صدور قانون المالية التكميلي الذي سمح بتسجيل العقود العرفية كما

---

1 قانون 91/ 25، مرجع سابق.

2 «... من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا.

ومن المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات عقارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها يجب أن تحرر على الشكل الرسمي، ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله، ولما ثبت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما اعتبروا العقد العرفي المتضمن بيع قاعدة تجارية عقد صحيحا مكتمل الشروط الخاصة بوصف المبيع وتحديد الثمن وتترب عليه التزامات شخصية متمثلة في إتمام إجراءات البيع، يكونون بقضائهم هذا قد خرقوا القانون الذي يعتبر الشكل الرسمي في بيع قاعدة تجارية شرطا ضروريا لصحة البيع وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون يؤدي إلى بطلان ذلك العقد بطلانا مطلقا لكونه يمس النظام العام».

راجع في ذلك: قرار الغرف المجتمعة رقم 136156، مرجع سابق.

سبق توضيحه، في حين يمثل التاريخ الثاني صدور قانون المالية لسنة 1992 الذي منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية، حيث سبق الإشارة إلى أن التعليمة رقم 4618 قد ورد فيها سهوا تاريخ ديسمبر 1992 وقانون المالية لسنة 1992 والأصح هو ما أشرنا إليه.

الوسيلة الثانية: من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام: قد يثبت ذلك عن طريق قيام المحضر القضائي بتبليغ نسخة منه إلى الغير وتسليم محضر تبليغ العقد العرفي للمرسل، كما قد يثبت تاريخ العقد العرفي إذا تعلق بمنازعة قضائية وقام القاضي مُصدر الحكم موضوع تلك المنازعة بذكر مضمون العقد العرفي في وثيقة الحكم على أساس أن القاضي ملزم بذكر موجز لوقائع القضية وطلبات وإدعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم[1].

الوسيلة الثالثة: من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص: قد يُقدم محرر عرفي إلى ضابط عمومي مختص أثناء تأدية وظيفته،فيؤشر عليه بأية إشارة أو عبارة تفيد أن المحرر قد عرض عليه، ويكتب لذلك تاريخا يعتبر ثابتا بالنسبة للمحرر وفقا للمادة 3/328 من القانون المدني، ومثال ذلك أن يقدم محررعرفي بمناسبة قيام موثق أو محضر قضائي بجرد تركة، فيؤشر على ذلك العقد العرفي ويضع عليه تاريخا معينا.

كما يعد من قبل التأشير على يد ضابط عام مختص حالة قيام مترجم رسمي بوضع خاتمه وإمضائه ورقم وتاريخ الترجمة على السند العرفي، أو ذكر مضمون عقد عرفي غير ثابت التاريخ في عقد عرفي آخر أشر عليه ضابط عام مختص فيصبح العقد الأول مكتسبا لتاريخ ثابت بموجب السند الثاني وابتداء من تاريخه[2].

---

1 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 27.

2 بوصبيعات سوسن، فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، مجلد أ، العدد 43، جوان 2015،، ص 210، 211.

2- ب) عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض: قصد تسوية أكبر عدد ممكن من العقارات المسجلة في حساب المجهول، فإنه تم السّماح لأصحاب العقود العرفية الذين ليس لعقودهم تاريخ ثابت بل تاريخ مفترض،من إمكانية الاستفادة من هذه التسوية بشرط أن يكون هذا التاريخ قبل إعداد مسح الأراضي.

ثالثا: الغياب الكامل لسند الملكية:

إن الآثار السلبية التي خلفتها وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، جعلت السلطات الوصية مجبرة على التساهل في طبيعة السند المثبت للملكية، إذ تم السماح حتى لمن لا يحوز أي سند من فرصة الإستفادة من تسوية وضعية عقاره الذي يحوزه والمرقم في حساب المجهول إذا أثبت أنه يمارس حيازة فعلية طبقا لأحكام القانون المدني بشرط أن تعود هذه الحيازة إلى فترة ما قبل عمليات المسح[1].

الفرع الثاني: الإجراءات العملية للتسوية في ظل الظروف العادية:

يقصد بالظروف العادية ظهور المعترض خلال الآجال وبيده سند ملكية مشهر، وهي الحالة التي تتم معالجتها بالطرق العادية دون اللجوء إلى القضاء وذلك بالاستناد إلى عدة نصوص قانونية:

1) المرسوم 63/76 المعدل والمتمم: تنص المادة 14 من المرسوم 63/76 على إمكانية قيام المحافظ العقاري بتعديل ترقيم مؤقت إلى نهائي خلال فترة الترقيم المؤقت إذا ظهرت وقائع قانونية تثبت أحقية المعني.

2) التعليمة رقم 16: حيث أكدت هذه على أن عدم المطالبة بملكية عقار ممسوح تؤدي إلى ترقيمه مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم لفائدتها.

1 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

وخلال فترة الترقيم المؤقت إذا ظهرت وقائع قانونية لا تدع شكا في أحقية ملكية الشخص المعني للعقار فإن المحافظ العقاري ملزم دون انتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به قبل انتهاء مدة الترقيم[1].

3) التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16: جاءت هذه التعليمة أكثر وضوحا من النصوص السابقة إذ أكدت على أن ظهور صاحب العقار المرقم في حساب المجهول وبيده سند رسمي يؤدي إلى تسوية وضعيته من طرف المحافظ العقاري وذلك يدخل في إطار تحيين وثائق المسح[2].

4) التعليمة رقم 2421: لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر أدى إلى إغفال 3/1 الأملاك العقارية في المسح، مما نتج عنه شكاوي عديدة من المواطنين وهو ما استدعى ظهور أول تعليمة تعالج وضعية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، نظرا لما تشكله هذه الوضعية من انتهاك خطير لحق الملكية الخاصة، باعتبار أن أصحاب هذه العقارات يحوزون سندات ملكية مشهرة، مما يبين بشكل واضح أن فرقة التحقيق العقاري لم تتحلى بالجدية اللازمة في عملها.

لذلك وحتى تسوى وضعية هذه الأشخاص فلا بد من إتباع الخطوات التالية:

---

1 إن الصياغة الواردة في التعليمة رقم 16 تشرح بكل وضوح نص المادة 14 من المرسوم 63/76 فقرة ثانية التي جاءت صياغتها مبهمة وغير واضحة سواء بالنص الفرنسي أو العربي حيث جاء فيها: «... ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني».

لذلك فإن التعليمة رقم 16 قد أزالت الإبهام عن هذه المادة.

2 Pour les propriétés titrées, la régularisation de l'inconnu est prise en charge par la conversation foncière, elle rentrera dans le cadre de la mise a jour de la documentation cadastrale et sera traitée comme une mutation ordinaire.

Voir : L'instruction complémentaire à L'instruction N° 16, op . cit, p 29.

أولا- تقديم طلب الترقيم العقاري:

يقدم الطلب من طرف المعني على ورق عادي[1]مرفوقا بنسخة من السند القانوني للملكية، وبأي وثيقة أخرى تفيد المعني[2]، مع ضرورة تقديم الطلب في نسختين، إذ تسلم في الحال نسخة من الطلب ممهورة بختم المصلحة، وبتاريخ الإيداع للمعني، أو عند الاقتضاء لممثله.

ثانيا- الهيئة المسؤولة عن التسوية:

إن إيداع طلب الترقيم العقاري يقدم إلى المحافظة العقارية وهو أمر منطقي طالما أن الأمر يتعلق بتحويل ترقيم مؤقت إلى نهائي، استنادا إلى نص المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والتعليمة رقم 16، باعتبار أن عملية الترقيم العقاري هي من صميم عمل المحافظ العقاري قصد تسليم الدفتر العقاري خاصة أن في هذه الحالة يتعلق سند رسمي مشهر ومن ثم فإنه من حق المعني الحصول على ترقيم نهائي مباشرة.

ثالثا- الخطوات المتبعة من طرف المحافظ العقاري للتسوية :

رغم أن السند المقدم هو سند ملكية مشهر فإن ذلك لا يعفي المحافظ العقاري من التحقيق في السند، والتأكد من المعلومات الخاصة بالعقار، بالإضافة إلى الاتصال

---

1 لقد سهّلت التعليمة رقم 2421 كثيرا على المعني في هذه الحالة، إذ أنه طبقا للمادة 15 من المرسوم 63/76، فإنه يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، الذي يثار خلال هذه المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري أو إلى الطرف الخصم، كما يمكنهم تسجيل احتجاج على السجل المخصص لذلك في المحافظة العقارية.

ويبدو أنه قد أُريد من خلال التعليمة المذكورة أعلاه، ربح الوقت إذ يقوم المعني مباشرة بتقديم طلبه أمام المحافظ العقاري على ورق عادي لأن الإستمارة من نوع (إع 19) المخصصة للعقارات الممسوحة لا يمكن استعمالها، بما أن كل عناصر المعلومات الضرورية لملأها هي مجهولة.

2 أكدت التعليمة المذكورة أعلاه على إيداع فريضة مع سند الملكية المقدم في حالة الوفاة، والأصح أن يطالب المعني بتقديم شهادة توثيقية وعقد قسمة ودية حتى يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري لكل واحد من الورثة، لأن الإكتفاء بتقديم فريضة يترتب عليه إعداد دفتر عقاري واحد باسم كل الورثة مما يستدعي التقدم مرة أخرى للحصول على دفتر عقاري لكل وارث، وهو ما يعد إهدارا للجهد والوقت والمال.

بالهيئات المعنية التي يمكنها إبداء ملاحظاتها، وبذلك يمكن للمحافظ العقاري في الأخير تسليم الدفتر العقاري إلى المعني، من خلال اتباع الخطوات التالية:

1) التحقيق في السند المشهر: يجب على المحافظ العقاري التأكد من أن سند الملكية قد أُشهر فعلا، أي أنه يعد حقا عقاريا بالنظر إلى البطاقة العقارية، ويتعلق الأمر هنا بالسندات المشهرة قبل الأول من مارس 1961[1]، وفي هذه الحالة فإن عملية التحقيق تتم على مستوى المحافظة العقارية الأم، فلا يطرح أي أشكال إذا كانت هذه الهيئة ضمن نفس الولاية، لكن إذا كانت تابعة لولاية أخرى فإن المحافظ العقاري يقوم بالخطوات التالية:

- يطلب المحافظ العقاري[2] المعلومة مباشرة من مديره (مدير الحفظ العقاري).
- يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا عملية البحث إذا كانت المحافظة العقارية "الأم" تابعة لولاية أخرى.
- إذا كانت المحافظة العقارية الأم تابعة لنفس الولاية فإن مدة الرد هي 08 أيام أما إذا كانت تابعة لولاية أخرى فإن مهلة الرد فهي 15 يوم.

ولا يقتصر دور المحافظ العقاري على فحص السند، بل ينبغي عليه التحقق من أن العقار المعني لا يعد من أملاك الدولة ذلك أن التعليمة رقم 16 قد اعتبرت أن كل

---

1 في إطار تطبيق محاولة الإصلاح العقاري الشامل عمدت الإدارة الفرنسية إلى سن المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري، وتوسيع ما يعرف بمكاتب حفظ الرهون العقارية، وتم إعداد نظام شهر شخصي استهدف توثيق المعاملات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين.

ويبدو أن المستعمر استهدف من وراء هذا المرسوم الذي بدأ سريانه في الجزائر من الفاتح مارس 1961، إلى إجراء عمليات شخص مسح الأراضي ومعاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية.

راجع في ذلك: محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 26.

2 إن تسوية هذا النوع من العقارات شكل عبئا كبيرا على المحافظ العقاري فضلا عن المهام الأخرى المنوطة به، وإن كانت المهمة فيها نوع من السهولة في حالة السند المشهر، فإن المهمة تكون أصعب في حالة عدم إشهار السند أو وجود سند لا يملك الحجية الكافية، ومن ثم فإنه ينبغي التريث كثيرا قبل قيد عقار ممسوح في حساب المجهول لأن ذلك يكون على حساب جهد المحافظ العقاري.

عقار ممسوح لم يطالب بملكيته يُرقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها ما لم يثبت العكس[1].

وينبغي هنا التمييز بين حالتين:

1-أ) الحالة الأولى: إذا كان السند مشهر قبل 25 مارس 1976[2]:هنا يكون التحقيق ضروريا من طرف المحافظ العقاري رغم وجود سند مشهر، وذلك للتأكد بصفة قطعية من عدم وجود أي عقد رسمي غير مشهر يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة، ولمعرفة ذلك لا بد من التبليغ التلقائي لمصالح أملاك الدولة لإعطاء رأيها في الموضوع.

1-ب) الحالة الثانية: إذا كان السند مشهر بعد 25 مارس 1976: لا يكون التحقيق في هذه الحالة ضروريا من حيث ملكيتها للدولة، ذلك أن السندات المشهرة تكون لها حجية مطلقة في مواجهة الغير إذا لم تفقد حداثتها بإشهارات لاحقة،لأن الحقوق العقارية لا يكون لها أي أثر إلا من تاريخ شهرها[3].

2) التحقيق في المعلومات الخاصة بالعقار: يحقق المحافظ العقاري في وضعية العقار بالاستناد إلى المراجع الخاصة بالمسح وبالأخص مخطط مسح الأراضي، وتكون هذه

---

1 وقد أكدت على هذه المسألة التعليمة رقم 3587 التي اعتبرت أن الأملاك غير المشغولة والتي لم تكن محل أية مطالبة خلال التحقيق يجب اعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس.

2 يمثل هذا التاريخ وضع الأمر رقم 74/75 حيز التطبيق، ذلك أن السندات المشهرة قبل هذا التاريخ كانت تتم في ظل نظام الشهر الشخصي الذي كان يرتب للعقد الرسمي أثره القانوني الكامل بين الأطراف حتى ولو لم يشهر، كما أن إجراء الشهر العقاري كان اختياريا.

3 وذلك طبقا للمادة 12 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم وهو ما أكده الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات من بينها: «... إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا للمادة 793 من القانون المدني».

راجع في ذلك: القرار رقم 68467 المؤرخ في 1990/01/21، المجلة القضائية، 1992، العدد الأول، ص 86.

«... حيث أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام، وتسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية...».

راجع في ذلك: القرار رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14، مجلس الدولة، غير منشور.

حمدي باشا، القضاء العقاري، ط 14، مرجع سابق، ص 504.

المهمة أحيانا سهلة وفي أحيان أخرى صعبة مما يستدعي الإستعانة بمصالح المسح التي قد تضطر إلى التنقل إلى عين المكان.

ويتم التأكد من المعلومات الخاصة بالعقار من حيث تحديده على مخطط مسح الأراضي، ومعاينة توافق محتوياته المادية للتأكد من أن العقار المعني هو نفسه الوارد في مخطط المسح،مما يسمح باستخراج مراجعة المسح المتمثلة في رقم القسم والوحدة العقارية.

ويمكن تحديد العقار على المخطط بكل سهولة في حالة الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة[1]، فهي تحدد بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم[2] المشهر من قبل[3]، وهذا ما نجده بالخصوص في العقارات المباعة في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية[4].

---

1 الملكية المشتركة بمفهوم المادة 743 من القانون المدني،هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المعني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

فالملكية المشتركة هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب قصد تحقيق غرض مشترك، يعجز عن تحقيقه الواحد منهم منفردا، ويطلق عليها اسم "propriété collective" باعتبارها ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين.

راجع في ذلك: زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، 2000، ص 140.

2 الجدول الوصفي للتقسيم: هو وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تحديدا دقيقا من خلال تعيين كل جزء، وإعطائه رقم وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء، من خلال رقمه وموقعه المحدد بالإستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

وتكمن أهمية هذا الجدول في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى نظرا لأنه معين تعيينا كافيا.

راجع في ذلك: المادة 66، 67 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

3 بمجرد إشهار هذا الجدول الوصفي، فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة المسح ضمن جدول من نموذج "ب ر 11" وذلك حتى تكون مصلحة المسح على علم بالتجزئة التي طرأت على العقار.

راجع في ذلك: المادة 2، 3، 4 من القرار المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري الصادر بتاريخ 1978/03/09، مرجع سابق.

4 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

كما يمكن أن يتعلق الأمر أيضا بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، نهج، ساحة) المرقم مع الإشارة إلى هذا الرقم.

لكن في حالات أخرى يكون تحديد العقار على المخطط صعب جدا، بل مستحيلا، مما يستدعي ضرورة تدخل مصالح مسح الأراضي مع احتمال كبير لتنقلها لعين المكان.

ويكون تدخل مصلحة مسح الأراضي لمساعدة المحافظ العقاري في تحديد مكان عقار ما على مخطط مسح الأراضي، ضروريا في الحالات التالية:

– إذا كان العقار يشكل حسب سند الملكية وحدة عقارية[1]، مدرجة في مخطط المسح، داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر، سُجلت هي في حد ذاتها في حساب المجهول، مما يعني أن هذا الفضاء في مخطط المسح يضم عدة وحدات عقارية متجاورة.

---

1 عرّف البعض الوحدة العقارية، بأنها كل قطعة محدودة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد مع جميع ما يدخل في تكوينها كالمناجم والمحاجر والمنشآت والمزروعات، التي تعتبر متممة لها بشرط أن تكون مملوكة لشخص واحد، أو عدة أشخاص على الشيوع، وألا يفصل جزءا منها على سائر الأجزاء فاصل من سلك عام أو خاص، وألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

لكن أعاب بعض الفقهاء هذا التعريف المرتبط بالملكية ذلك أن القطع المتجاورة المملوكة لنفس الشخص لا تكون بالضرورة وحدة عقارية واحدة،بل تكون عدة وحدات بقدر عدد القطع، ويفتح لكل منها صحيفة عينية مستقلة، كما أن ذلك يتعارض مع ما انتهى إليه التعريف من اعتبار مشتملات الأرض من مناجم ومحاجر تكون وحدة واحدة، إذ أن ملكية المناجم والمحاجر هي دائما للدولة بينما يكون سطح الأرض مملوكا لشخص آخر، وفي هذه الحالة يكون للوحدة العقارية مالكان.

لهذا فإنه من الأفضل عدم ربط مفهوم الوحدة العقارية بالمالك والملكية وجعله مفهوما طبيعيا فيزيائيا طبوغرافيا بصرف النظر عن المالك، ولا بأس فيما بعد من إضافة اسم المالك كبيان تفصيلي وتعريفي يعرف الوحدة العقارية محل المسح والترقيم.

وقد تبنى هذا المفهوم المشرع الجزائري من خلال دلالة النصوص، إذ تنص المادة 06 من الأمر رقم 74/75 في فقرتها الثانية على أن القطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية أو قانونية.

كما تنص المادة 08 من نفس الأمر على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي: جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، وهو نفس النص الذي تضمنته المادة الأولى من المرسوم 62/76.

للتفصيل أكثر راجع: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 220، 221.

– إذا كان هناك فرق في المساحات أو الحدود، تظهر من خلال المقارنة بين سند الملكية ومجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول[1].

3) تسليم الدفتر العقاري: وتختلف آجال تسليمه باختلاف الحالة التي تخص العقار، إذ يمكننا التمييز بين عدة حالات:

3–أ) الحالة الأولى: عندما يكون تحديد العقار مطابقا لمخطط المسح: وفي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري يمكنه تحديد العقار بالاستناد إلى مخطط المسح بصفة مؤكدة، لذلك فإن الاتصال بمصلحة أملاك الدولة لا يعد ضروريا، إذ يشرع المحافظ العقاري في عملية الترقيم في السجل العقاري، على أن يكون إعداد وتسليم الدفتر العقاري جاهزا خلال 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم[2].

3–ب) الحالة الثانية: عندما يكون تحديد العقار صعبا على مخطط المسح: في بعض الأحيان يكون تدخل مصلحة المسح بسيطا من خلال القيام بفحص تقني يمكنها على أساسه تحديد موقع العقار على مخطط المسح، لكن في حالات أخرى يكون تنقلها إلى عين المكان ضروري، وذلك بعد إخطار المالك بإشعار مرور فرقة المسح للقيام بما يلي:

– **التعرف على الحدود:** من خلال التأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية وتلك المعاينة في الميدان وإتمام تعيين العقار إذا لوحظ وجود تغييرات لاحقة على

---

1 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

2 وذلك إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول مارس 1961، في محافظة عقارية أخرى فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم هو ضروري على مستوى المحافظة الأم، إذ يشمل التحقيق في وضعية العقار من تاريخ إشهاره إلى غاية الثامن والعشرون 28 فبراير 1961.

وإذا كانت المحافظة العقارية الأم غير تابعة لولاية أخرى فإن الرد يجب أن يكون خلال 08 أيام.

أما إن كانت المحافظة العقارية الأم تابعة لولاية أخرى فإن الرد يجب أن يكون خلال 15 يوم.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

العقار بعد إعداد عقد الملكية، وفي هذا الصدد تملأ بطاقة العقار (TD_{10})[1] تتضمن كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية وكذا مراجع المسح وترسل إلى المحافظة العقارية وذلك خلال مدة 15 يوما ليقوم بعدها المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري خلال 08 أيام من تاريخ تلقيه المعلومات المطلوبة من مسح الأراضي.

– **تغيير الحدود:** يكون هذا الإجراء لمجموعة الملكية التي ليست مُبنية كوحدة عقارية في مخطط المسح مع إعداد وثيقة قياس دون دفع المصاريف، حيث يتم إعطاء للعقار مراجع مسح جديدة، وفي هذه الحالة

فإن الإرسال الموجه للمحافظ العقاري يجب أن يتضمن أيضا بطاقة تحقيق ووثيقة قياس وذلك في أجل 15 يوما ليبقى أمام المحافظ العقاري 08 أيام لتسليم الدفتر العقاري.

3-ج) الحالة الثالثة: إذا كان تدخل مديرية أملاك الدولة ضروريا:

وفي هذه الحالة تواجه المحافظ العقاري فرضيتين:

• **الفرضية الأولى:** أن العقار مطابق لمخطط مسح الأراضي:

يكتفي المحافظ العقاري في هذه الحالة بالإتصال بمصلحة أملاك الدولة فيما يخص العقار المعني دون الاتصال بمصلحة مسح الأراضي، وتكون مديرية أملاك الدولة مطالبة بالرد خلال 15 يوم من تاريخ الطلب، وفي غياب رد منها في الآجال المحددة يعتبر العقار ملكية خاصة وهذا تحت مسؤولية مديرية أملاك الدولة، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري خلال 08 أيام من الرد أو 08 أيام من نفاذ الآجال.

الفرضية الثانية: أن العقار غير مطابق لمخطط مسح الأراضي :

وفي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري لا يتصل مباشرة بمديرية أملاك الدولة، بل يراسل مصلحة مسح الأراضي قصد التدخل،إما للتعرف على الحدود،أو تغيير الحدود كما

---

1 بطاقة العقار (TD10) هي بطاقة مهمة تضم كل المعلومات الخاصة بالعقار، ويعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقار إما ترقيما مؤقتا أو نهائيا، وقد سبق وصفها بالتفصيل في الفصل الثاني من الباب الأول من الرسالة.

سبق توضيحه، وبعد تلقي المحافظ العقاري للرد من طرف مصلحة مسح الأراضي خلال أجل 15 يوم، يتصل بعدها بمديرية أملاك الدولة التي لها مهلة 15 يوم للرد.

وفي غياب أي رد في الآجال المحددة يعتبر العقار ملكية خاصة وهذا تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة،ليشرع بعدها المحافظ العقاري في إعداد الدفتر العقاري خلال 08 أيام من الرد أو نفاذ الآجال دون رد،لكن وفي بعض الأحيان يكون رد مديرية أملاك الدولة سلبيا، وذلك إذا أسفرت نتيجة البحث إلى أن العقار موضوع التحقيق تابع لأملاك الدولة، وهنا يتم إعداد الدفتر العقاري باسم الدولة ويسلم إلى مدير أملاك الدولة،الذي عليه ودون تعطيل اتخاذ التدابير اللازمة للاستحواذ على العقار المعني بطريقة فعلية والسهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به[1]، ولا يبقى أمام المدعي بالملكية سوى اللجوء إلى القضاء[2].

الفرع الثالث:أهم الإشكالات المطروحة خلال عملية التسوية:

إن ظهور العارض خلال المدة القانونية للاعتراض على ترقيم عقاره في حساب المجهول يجنبه اللجوء إلى القضاء طالما أن العقار لم يرقم نهائيا لفائدة الدولة، لكن ورغم ذلك فإن عملية التسوية تواجهها إشكالات، خاصة إذا كان المعترض لا يملك سند رسمي مشهر، أو لا يملك سندا أصلا، كما أنه وفي أحيان كثيرة يلاحظ المحافظ العقاري وجود فوارق في المساحة ما بين تلك المذكورة في العقد والمساحة الفعلية للعقار، وفي مراتعديدة تكون المساحة الزائدة ملك من أملاك الدولة.

---

1 التعليمة رقم 2421، مرجع سابق.

2 لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم وهو ما أكده الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته منها:

- القرار رقم 282811 الصادر في 2005/02/23، مرجع سابق.
- القرار رقم 000117 الصادر في 2012/04/09، مرجع سابق.

أولا: الإشكالات المطروحة في غياب سند رسمي مشهر:

يشكل الأساس القانوني دعامة مهمة في معالجة وضعية المعترض الذي ليس له سند قانوني مشهر من خلال كل النصوص القانونية السابق ذكرها، لذلك فإن المعترض الذي لا تتوفر فيه هذه الشروط كان يواجه طلبه بالرفض وعلى العموم فإن الأمر يتعلق هنا بمرحلتين:

1) المرحلة الأولى: قبل صدور التعليمة رقم 4618[1]:كانت كل الطلبات المقدمة من المعترضين الذين لا يحوزون سندات مشهرة تُقابل بالرفض، ويحال أصحابها مباشرة إلى القضاء دون تمييز لنوع العقد المقدم الذي قد تكون له حجية رغم عدم إشهاره كما سبق تفصيله في الفرع السابق، وهو ما أدى إلى شكاوي عديدة من المواطنين دفعت بالإدارة الوصية إلى استصدار التعليمة رقم 4618.

2) المرحلة الثانية: بعد صدور التعليمة رقم 4618: قضت هذه التعليمة على عدد كبير من المشاكل التي كانت مطروحة على مستوى المحافظات العقارية، وجّنبت العديد من المواطنين حتمية اللجوء إلى القضاء، إذ سمحت بالتسوية الإدارية في حالة ظهور المعترض وهو يحوز عقد رسمي غير مشهر، أو عقد عرفي له تاريخ ثابت قبل 01 يناير 1971، وكذا السندات العقارية غير الكافية في الإثبات بل سمحت حتى للحائز الذي لا يحوز أي سند من إمكانية تسوية وضعيته إذا توافرت فيه شروط معينة، كما سنبينه في ما يلي:

3) الإجراءات العملية للتسوية : إن الإجراءات المتبعة في التسوية تتشابه إلى حد كبير مع تلك المتبعة في حالة السند الرسمي المشهر لكن مع وجود بعض الإختلافات:

---

1 تعد هذه التعليمة مكملة للتعليمة رقم 2421 فيما يخص طريقة التسوية التي يتبعها المحافظ العقاري في عملية التحقيق في السند، وقد تبعها عدة تعليمات تستند كلها إلى هاتين التعليمتين من خلال التأكيد على ضرورة إتباع ما فيها من تعليمات.

3-أ) الجهة لمختصة لقبول الطلب: بخلاف الحالة الأولى التي توجه فيها الطلبات إلى المحافظ العقاري[1] فإنه وفي هذه الحالة توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري، حيث تقيد الطلبات في سجل خاص، وتُرقم وتختم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري ثم يسلم وصل حينها لمودع الطلب.

3-ب) التحقيق في الطلب: يكلف مدير الحفظ العقاري، المحافظ العقاري المختص إقليميا بمهمة التحقيق في الطلب المقدم بالشكل التالي:

- **إذا تعلق الأمر بسند رسمي:** يقوم المحافظ العقاري ببحث معمق للتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهرة المدعمة لطلب الترقيم العقاري.

ذلك أنه وفي أحيان كثيرة قد يتضمن السند المقدم تأشيرة تتعلق بعقد مشهر من قبل على أن هذا الأخير يشكل الأصل لحق الملكية.

فإذا لم يتبين من التحقيق وجود عناصر من شأنها أن تحول من التسوية فإنه يحق للعارض حينئذ الاستفادة من الترقيم النهائي.

- **إذا تعلق الأمر بعقد عرفي له تاريخ ثابت قبل 1971:** يتولى المحافظ العقاري القيام بتحقيقات دقيقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لا تتناقض مع معلومات قد تكون موجودة بأرشيف المحافظة العقارية، إذ يمكن لأصحاب العقود العرفية أن يكونوا قد اكتسبوا حقوقهم من أشخاص لهم حقوق مشهرة.

ينبغي في هذا الإطار أن لا تقتصر الأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بل ينبغي أن يشمل البحث المحافظة العقارية الأم للقضاء على أية شكوك محتملة بخصوص العقد العرفي المقدم.

---

1 نظرا لأن المعترض في تلك الحالة يحوز سند رسمي مشهر فإن المحافظ العقاري هو المسؤول عن تلقي الطلب وتمكينه مباشرة من الحصول على دفتر عقاري باسمه باعتباره الهيئة المخولة لذلك.

– **إذا تعلق الأمر بالعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت بعد 1971:** وهي العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت من جوان 1983 إلى ديسمبر 1991 ويتم التعامل معها بنفس الطريقة المذكورة في الفقرة السابقة شريطة أن يكون هذا التاريخ سابق على إجراء المسح.

– **العقود العرفية التي لها تاريخ مفترض:** يتطلب هذا النوع من العقود مجهودا من المحافظ العقاري إذ يقوم بفحص دقيق للسند حتى يمكنه استنتاج تاريخ تحريرها.

فقد يكون العقار المجاور للعقار المسجل في حساب المجهول، محل ترقيم عقاري مؤقت ويحوز صاحبه على عقد عرفي إما له تاريخ ثابت أم لا، ومن خلال المقارنة البسيطة بين السند الخاص بالعقار المسجل في حساب المجهول، والسند الخاص بالعقار المجاور، يمكن أن يلاحظ المحافظ العقاري مثلا أن الوثيقتين قد صدرتا من نفس صاحب العقار الأصلي أو ورثته على أساس سند قانوني له حجية، فيتضح بفعل عملية المقارنة أن الوثائق المقدمة تتشابه في الشكل أو تحوي معلومات تدل على وجود الطالب الحالي في الميدان كحائز للوحدة العقارية المطالب بها كأن يكون اسمه مذكور في العقد العرفي الذي يخص العقار المجاور.

وعليه ونتيجة لهذا الفحص يمكن استنتاج أن هذين العقدين العرفيين قد تم إعدادهما خلال فترة زمنية واحدة مع ضرورة التحقيق فإن هذا التاريخ سابق على إجراء عملية المسح في الميدان وبذلك يمكنه أن يستفيد من ترقيم مؤقت تختلف مدته بحسب وضعية الشخص، وعند استحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للاحتجاج بالطريقة المبينة أعلاه فإن هذه الحالة تدرج ضمن الغياب الكامل لسند الملكية[1].

– **غياب سند الملكية:** رغم الانعدام الكلي لأي سند ملكية، فإن المعترض يمكنه الاستفادة من الطريقة الإدارية دون اللجوء إلىالقضاء إذا توفرت فيه شروط معينة:

– أن يكون اعتراضه ضمن الآجال المقدرة سنتين.

---

1 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

- أن يمارس حيازة تتوفر على الشروط المنصوص في المادة 808 من القانون المدني[1].
- أن يكون تاريخ الحيازة سابق على إجراء عمليات المسح.
- القيام بتحقيقات ميدانية لمعاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة، كشغل حقيقي للسكن، وجود أرض فلاحية مزروعة، وجود سياج.
- تدعيم أقوال وتصريحات الطالب بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق[2].

---

1 بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد 3 شروط للحيازة وهي :

- أن تكون هادئة خالية من أي مطالبة من طرف الغير.
- أن تكون علنية من خلال إظهار التصرفات الممارسة بموجب هذه الحيازة إلى الغير.
- أن تكون واضحة لا يشوبها أي لبس.

ويلاحظ أن التعليمة المذكورة أعلاه اشترطت في تقدير الحيازة ضرورة توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني، التي لا تتضمن شرط الاستمرارية المذكور في المادة 827 من القانون المدني، مما يبين أن شرط التقادم الطويل أو القصير غير مطلوب لاستفادة المعترض من تسوية وضعيته، وهي الحالة التي تستدعي حسب نص المادة 14 من المرسوم 63/76 الاستفادة من الترقيم المؤقت المقدر بسنتين.

2 وفي هذا الصدد تم توجيه مراسلة الموثقين من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2008/07/16 تكلفهم بإعداد هذه الوثيقة التي تتضمن شهادة الشاهدين بخصوص المعترضين الذين لا يحوزون أي سند على عقارات يطالبون بملكيتها وقد سجلت في حساب المجهول.

إن إعداد هذه الوثيقة لا يخدم أبدا الائتمان العقاري ولا يساهم في حل المشكلة وذلك لعدة أسباب:

السبب الأول:

من أهم العيوب التي وجهت لعقد الشهرة –وكانت سببا في إصدار قانون التحقيق العقاري 02/07– هو سرعة وسطحية إعداده من طرف الموثق الذي لا يقوم بأي إجراءات ميدانية للتحقيق –كما هو الأمر عليه في هذه الحالة– كما اتهم الموثق بالتواطؤ مع الغير قصد تسوية عمليات عقارية غير مشروعة كإقصاء الورثة الغائبين من الميراث أو الاستيلاء على أملاك عقارية أو خاصة وهي الحالة التي استدعت من عضو مجلس الأمة الدكتور صويلح بوجمعة المطالبة في مداخلته أمام مجلس الأمة ضرورة حذف كلمة "تواطؤ" من جملة "... تواطؤ بعض الموثقين..." الموجودة في السطر الثامن من الصفحة الأخيرة رقم 13 من التقرير الذي قدمه أعضاء اللجنة المختصة بخصوص القانون 02/07 لأن الخاص لا يعمم على العام، وقد رأى الدكتور أن الزملاء في مهنة التوثيق قد قاموا بما طلب منهم حيث ساعدوا كثيرا في تثبيت الوعاء العقاري.

راجع في ذلك: صويلح بوجمعة، مرجع سابق، ص 10، 11.

وعليه وبعد كل هذه الانتقادات،يتم تكليف الموثق من جديد بمهنة إعداد هذه الشهادة التي لا ترقى إطلاقا إلى مستوى عقد الشهرة الذي كان يعده الموثق بعد إتباع إجراءات خاصة، تبدأ بضرورة إرفاق الطلب بمخطط العقار المعد من

3-ج) مراسلة مصالح أملاك الدولة: بعد الانتهاء من التحقيق الذي يكلف به المحافظ العقاري المختص إقليميا، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بمراسلة مصالح أملاك الدولة باعتبارها المكلفة بضمان حق ملكية الدولة وذلك في كل الحالات المذكورة سابقا ضمن الفقرة السابقة.

يعود السبب في ذلك لأن ترقيم العقار في حساب المجهول هو قرينة على ملكيته للدولة[1] لذا يتعين على مدير أملاك الدولة أن يبدي رأيه صراحة بخصوص الوضعية القانونية للعقار[2].

=طرف المهندس الحيز العقاري أو مكتب دراسات معتمد، بالإضافة إلى تصريح شرفي مدعم بشهادة شاهدين، ثم قيام الموثق بإجراءات الإعلان المطلوبة قانونا.

السبب الثاني:

إن إعداد هذه الوثيقة لا تدخل أصلا ضمن اختصاص الموثق، باعتبار أن مهنة التوثيق هي مهنة حرة، يمارس الموثقون في ظلها العديد من المهام كتحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، تسليم النسخ التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية... إلخ، وبالتالي فلا يمكن إثقال كاهله بهذا النوع من الشهادات.

السبب الثالث:

تضم هذه الشهادة مجرد تصريح شخصين مدعمين أقوال المعترض بخصوص حيازته للعقار المرقم في حساب المجهول، وهي بذلك لا تحمل أي قيمة قانونية، بل أنها قد تزيد في خلق مشاكل أخرى،، فقد تستخدم هذه الشهادة لسلب ملكية أشخاص آخرين لم يتناهى إلى علمهم قيد عقارهم في حساب المجهول كما حدث مع الكثير من المواطنين الذين يعلمون بذلك في وقت متأخر وبالتالي فإن هذه الشهادة تكون سببا لنزاعات جديدة أمام القضاء، إما لإقصائها بعض الورثة أو لأنها تضم تصريحات مزورة أصلا، خاصة أن الموثق لا يمكنه معرفة ذلك باعتبار أن المطلوب منه هو تلقي التصريحات فقط.

وعليه ولكل هذه الأسباب يتعين إعادة النظر في هذا الشرط لتسوية وضعية هذا النوع من المعترضين، وتكليف المصالح المعنية بالمزيد من الأبحاث والتحقيق في هذه الحالة، ومن باب أول عدم التسرع في إدراج أي عقار ضمن المجهول.

1التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

التعليمة رقم 3587، مرجع سابق.

2 لقد كان مدراء أملاك الدولة يتعسفون عند مراسلتهم من طرف مصالح الحفظ العقاري لإبداء رأيهم حول أحقية الدولة على العقارات المعنية، إذ يكتفون بالتصريح بملكية الدولة على هذه العقارات دون الإشارة إلى الأساس القانوني الذي مكن الدولة من اكتساب هذه الممتلكات سواء عن طريق الاقتناء، الهبة، التبادل، التأميم نزع الملكية... إلخ.

وقد كانت هذه الردود سببا في توجيه الكثير من المواطنين إلى الجهات القضائية، قصد المطالبة بضرورة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها.

ويكون أمام هذه الهيئة أجل قدره 45 يوما للرد اعتبارا من تاريخ المراسلة[1].

3-د) إلزامية تنقل فرقة مسح الأراضي للميدان: يراسل مدير الحفظ العقاري مديرية مسح الأراضي التي يتعين عليها تكليف عون مصلحة مسح الأراضي بضرورة التنقل إلى الميدان من أجل القيام بالمهام التالية:

- تحديد المعالم حضوريا.
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري.
- إعداد وثيقة قياس إن استلزم الأمر ذلك.

ويتعين على مصلحة مسح الأراضي[2] القيام بمهمتها في حدود 45 يوما من تاريخ مراسلتها من طرف مديرية الحفظ العقاري، وهي آجال مهمة يترتب عليها إعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري.

=حيث وعلى هذا الأساس تم التشديد على مدراء أملاك الدولة بضرورة ذكر الأساس القانوني لتملك الدولة للعقار.

راجع في ذلك: التعليمة رقم 320 المؤرخة في 26 مارس 2012، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

1 تلتزم مديرية أملاك الدولة أيضا باحترام آجال الرد المحددة ب 45 يوما الصادرة، إذ بفوات هذه المهلة دون رد فإن مصالح الحفظ العقاري تعتبر ذلك ردا ضمنيا بعدم ملكية الدولة لتلك العقارات، مما يجعل مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة مطالب بتسوية وضعية العقار المرقم في حساب المجهول، وذلك تحت مسؤولية المدير الولائي لأملاك الدولة حيث يتحمل المسؤولية الكاملة في حالة ثبوت العكس.

راجع في ذلك: التعليمة رقم 13086 المؤرخة في 30 ديسمبر 2013، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

وهنا يثور التساؤل حول مضمون هذه المسؤولية التي قد يتحملها المدير الولائي في حالة ثبوت ملكية العقار للدولة، فقياسا على الحالة التي يتأخر فيها المدير الولائي لأملاك الدولة عن الرد في حالة وجود مساحة زائدة عن العقار موضوع التسوية تعود ملكيتها للدولة، فإن مصالح أملاك الدولة مطالبة باللجوء إلى القضاء كما هو ثابت من التعليمة رقم 498 مرجع سابق، وبالتالي فإن الأمر نفسه ينطبق على هذه الحالة، إذ لا يبقى أمام مديرية أملاك الدولة سوى اللجوء إلى القضاء مما يعني ضياع حقوق الدولة على عقاراتها نتيجة تماطل الإدارات المعنية التي يتعين التشديد عليها بإجراءات أكثر شرعية حفاظا على الأملاك الوطنية وتخفيفا على كاهل القضاء.

2 إن تكليف مجرد عون من مسح الأراضي بمهمة التحقيق في هذه الحالة، هو أمر في غير محله، إذ يتعين أن يسند التحقيق إلى شخص مؤهل ذو كفاءة عالية لدراسة مختلف السندات المقدمة، ومعاينة مدى توفر شروط الحيازة المنصوص عليها قانونا.

3-هـ) تسليم الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقاري: ينبغي هنا التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: تسليم الدفتر العقاري: عندما يكون المعترض حائزا لسند ذو حجية (عقد رسمي، عقد عرفي له تاريخ ثابت قبل يناير 1971) كما سبق توضيحه، فإن المعترض سيستفيد من ترقيم نهائي يسمح له بالحصول على الدفتر العقاري.

الحالة الثانية: تسليم شهادة الترقيم المؤقت[1]:تختلف مدة الترقيم المؤقت باختلاف وضعية المعترض:

---

1 تعد هذه الشهادة مهمة وسببا في الحصول على الدفتر العقاري، لكنها لا ترقى أبدا إلى مرتبة الدفتر العقاري، إذ أنها تعطي الصفة لحاملها كصاحب حق بشكل مؤقت في انتظار فوات مدة الترقيم العقاري دون أي اعتراض.

لكن تعديل المادة 2/353 من قانون التسجيل بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 قد أعطى امتيازات جديدة لحامل هذه الشهادة من خلال منحها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة والمتمثلة في:

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة الترقيم المؤقت بالحيازة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.
- إمكانية حصول صاحب هذه الشهادة على رخصة البناء ورخصة التجزئة رغم مخالفة ذلك لنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 التي تعتبر أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض.

=- يملك صاحب هذه الشهادة صفة المالك الظاهر ومن ثم صفة التقاضي كما هو ثابت من اجتهاد المحكمة العليا المؤرخ في 2006/11/15.

راجع في ذلك: المادة 10 من القانون رقم 22/03، مرجع سابق.

لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 16.

القرار رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15، مرجع سابق.

لكن إعطاء صفة المالك الظاهر لا يعني صفة المالك الحقيقي بدليل أنه إذا طرأ أي جديد في فترة الترقيم المؤقت، فإن هذه الشهادة تصبح بدون جدوى، ويتم ترقيم العقار باسم المالك الذي يثبت أحقته وذلك دون اللجوء إلى القضاء مادام قد ظهر خلال فترة الترقيم المؤقت، وهو ما أكدته التعليمة رقم 16 التي كانت أوضح من نص المادة 14 من المرسوم 63/76 كما أشرنا سابقا، ولعل هذا الغموض هو الذي دفع المشرع إلى تدارك ذلك من خلال قانون المالية لسنة 2018 حيث جاءت المادة 88 منه واضحة بهذا الخصوص حيث نصت على أنه إذا كان هناك عقار مرقم ترقيم مؤقت وموضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت، على أساس عقد مشهر فإنه يعاد النظر في هذا الترقيم، ويتم الترقيم النهائي باسم صاحب العقد بعد القيام بالتحريات المعهودة.

راجع في ذلك: المادة 88 من القانون رقم 11/17، مرجع سابق.

وبذلك يتضح أن هذه الشهادة لا يمكنها أن ترقى بصاحبها إلى مرتبة المالك الحقيقي.

الوضعية الأولى: ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر: وذلك إذا كان المعترض يملك سندا يبين حيازة تفوق مدة 15 سنة من يوم الحصول على المعلومات الناتجة منالتحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

الوضعية الثانية: ترقيم مؤقت لمدة سنتين: يشمل هذا النوع من الترقيم حالتين:

• إذا لم يكن بالإمكان تحديد مدة الحيازة،فإنه يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ولا يمكن أن تكون هذه المدة بأي حال من الأحوال أقل من 04 أشهر.

• عند غياب تام لسند عقاري، وثبوت أن طلب المعترض مؤسس من خلال التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي فإن المعترض يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل السنتين على أن لا تكون هذه المدة أقل من 04 أشهر.

ورغم وضوح هذه التعليمة في معالجة وضعية العقار المرقم في حساب المجهول غير المدعم بسند رسمي[1] مشهر فإنها لا تلقى في أحيان كثيرة استجابة من بعض مديريات الحفظ العقاري مما يستدعي استصدار تعليمات في كل مرة من الإدارة الوصية تؤكد على ضرورة الالتزام بمضمون هذه التعليمة ولعل المشكل الأكبر يكمن في ظهور المعترض خارج الآجال وهو ما ستتم معالجته في المبحث الثاني من هذا الفصل.

ثانيا- الإشكال المتعلق بوجود فوارق في المساحة :

في أحيان كثيرة يكون العقار المرقم في حساب المجهول قد تم مسحه بمساحات زائدة عن ما هو وارد في السند المقدم، مما يطرح إشكالا في كيفية تسوية هذه الوضعية التي تختلف معالجتها باختلاف طبيعة العقار الذي تم التوسع على حسابه.

1) التوسع على حساب الملكية الخاصة للأفراد: يصطدم المحافظ العقاري في معالجته لوضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول بمشكل عدم تطابق المساحة المذكورة في

1 التعليمة رقم 4618، مرجع سابق.

سند المعترض مع تلك المقاسة في الميدان والتي تم بها مسح العقار المرقم في حساب المجهول، وفي هذه الحالة فإنه يتم الأخذ بالقياسات الجديدة التي تم بها مسح العقارويرقم العقار نهائيا باسم المالك على أساس القياس المسحي، مع ضرورة التأكد من طرف مصالح المسح من أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على الملكيات المجاورة.

2) التوسع على حساب الأملاك الخاصة للدولة: قد يرقم العقار في حساب المجهول ويتبين بعد مسحه أن هناك مساحة زائدة تخص عقارا تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وفي هذه الحالة يتعين التأكد من فارق المساحة الذي إذا تبين أنه يشكل قطعة أرض قابلة للبناء فإنه يسجل باسم الدولة، أما إذا ثبت العكس فإنه يتعين في هذه الحالة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005[1].

المبحث الثاني: طريقة التسوية بعد تعديل الأمر 74/75 :

تبين من الواقع العملي، أن الطريقة التي اعتمدتها التعليمات في تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول لم تكن فعّالة بسبب تعارضها مع النصوص القانونية المنظمة للشهر العيني من ناحية، وكذا عدم الإمتثال لها وتطبيقها من الهيئات المعنية بالتسوية مما أدى إلى التماطل في معالجة الملفات الخاصة بهذا النوع من العقارات.

أمام هذه الوضعية، كان تدخل المشرع ضروريا بنص قانوني واضح ذو آثار قانونية تسري على الجميع، فتمّ ذلك من خلال أول تعديل للأمر رقم 74/75، بعد أربعين سنة من إصداره، وعشرية كاملة نظّمتها التعليمات في طريقة معالجة العقارات المرقمة في حساب المجهول.

لكن الطريقة المعتمدة في التسوية بموجب هذا التعديل تخّللتها نقائص كثيرة، دفعت بالمشرع إلى تداركها من خلال التعديل الثاني للأمر رقم 74/75، الذي تم منذ فترة وجيزة.

---

1 لقد تم توضيح هذه النقطة بالتفصيل في الباب الأول الصفحة.... من الرسالة استنادا إلى التعليمة رقم 10787 التي أكدت على مضمونها التعليمة رقم 8730 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمؤرخة في 11 سبتمبر 2013.

إن هذه التعديلات وإن جاءت لسد الفراغ القانوني السائد الذي كانت تنظمه التعليمات فإنها خلّفت آثارا قانونية هامة على الترقيم العقاري بنوعيه، وبالأخص الدفتر العقاري الذي يعد أحد أهم ثمار نظام الشهر العيني، وهو ما يفسر النزاعات العديدة الناشئة عن عملية التحقيق العقاري، وعليه فإن كل هذه المعطيات سيتم معالجتها من خلال مطلبين:

المطلب الأول : الآثار القانونية لهذه التعديلات :

لقد كان تعديل الأمر رقم 74/75 ضروريا، قصد سد العديد من الإختلالات التي ميّزت طريقة تسوية العقارات المرقمة في حساب المجهول، لكن كلا التعديلين اللذين مسا الأمر رقم 74/75 تركا عدة آثار على عملية الترقيم العقاري سواء المؤقت أو النهائي، مما يعني أن الدفتر العقاري تأّثر بهذه التعديلات التي مست حجيته من جهة، وطريقة إلغائه من جهة أخرى.

لذلك من المهم قبل رصد هذه الآثار، تسليط الضوء على هذا الدفتر الذي يعد وثيقة في غاية الأهمية، باعتبارها تشكل خلاصة لكل مراحل الشهر العيني.

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري:

يعد الدفتر العقاري بوصفه سندا للملكية، من المواضيع التي حضيت بعدة تعريفات، كما أن له طبيعة خاصة جعلته يحقق عدة أهداف للشهر العيني.

أولا : تعريف الدفتر العقاري :

للدفتر العقاري تعريفان أحدهما يشمل التعريف اللغوي والآخر إصطلاحي.

1- التعريف اللغوي للدفتر العقاري: يضم الدفتر العقاري كلمتين، لذلك سوف نعرف كل واحدة على حدى:

1-أ) **الدفتر**: جمعه دفاتر، وهي أوراق مضمومة تدون فيها الحسابات..[1].

1 جبران مسعود، الرائد، معجم ألفبائي في اللغة و الإعلام، ط 3، دار العلم للملايين، 2005،بيروت، لبنان، ص406.

1-ب) العقاري: وهي مأخوذة من كلمة عقار وهو المنزل، الضيعة، الأرض، وكل ملك ثابت له أصل[1].

2- التعريف الإصطلاحي للدفتر العقاري : في غياب تعريف واضح للدفتر العقاري من طرف النصوص القانونية المنظمة له، تدّخل الفقه محاولة منه إيجاد تعريف دقيق وواضح لهذه الوثيقة القانونية الهامة.

فمنهم من عرّفه بأنه: بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا لأحكام الشهر يترتب عليه مسؤوليته كاملة بمجرد ثبوت خطئه[2].

وهناك من عرّفه بأنه: عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما بعد انتهاء عملية المسح[3].

في حين أن هناك من عرّفه بأنه:

سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري[4].

بينما عرّفه أحد الباحثين بأنه:

ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري وتدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية[5].

وبالمقابل فقد تم تعريفه بما يلي:

---

1 أحمد أبو حاقة، مرجع سابق، ص 3 85، 834.

2 حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 53.

3 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 262.

4 حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 120.

5 رحايمية عز الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 250.

هو سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار[1].

وعليه واستنادا إلى كل التعريفات السابقة يمكن الخروج بالتعريف التالي للدفتر العقاري:

الدفتر العقاري هو عبارة عن سند إداري[2]، مُعد من طرف المحافظ العقاري[3] استنادا إلى وثائق المسح العقاري[4] وفق نموذج خاص يحدده القانون[5] ويشكل سند ملكية وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة[6].

---

1 MAZAUD,Leçons de droit civil ,T3,6éme édition , suretés et publicité fonciére ,France 1988 ,P 590.

2. وبالتدقيق هو قرار إداري باعتباره كاشفا و منشئا للحقوق كما سنوضحه في الفقرة الموالية

3: يختص المحافظ العقاري وحده بإعداد الدفتر العقاري كما هو ثابت في النصوص القانونية التالية

–تنص المادة 18 من الأمر رقم 74/75، المعدل و المتمم على مايلي : يشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

–كما تنص المادة 53 من المرسوم 63/76، المعدل و المتمم على الآتي :

يشهد المحافظ عند كل طلب على الدفتر بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات.

4 تكريسا لمبدأ التحقيق الموحد الوارد في المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.....

كما نصت التعليمة رقم 16 على مايلي :

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ويشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية.

5 استنادا إلى القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1976/03/09.

6 وذلك بموجب المادة 19 من الأمر رقم 74/75 التي جاء فيها مايلي :

تُسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية.

وهو ما أكده أيضا الإجتهاد القضائي في القرار التالي :

....حيث من الثابت أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74/75،وكذلك المادتين 32، 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية، رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض و الإبطال.

راجع في ذلك : القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28، مرجع سابق.

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

لقد ثار خلاف بين الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من رأى بأنه قرار إداري و منهم من اعتبره عقد إداري.

1-الرأي الأول : الدفتر العقاري عقد إداري: يُقصد بالعقد الإداري ذلك العقد الذي يبرمه شخص معين عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، و تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك في تسيير المرفق العام [1].

إن الدفتر العقاري، يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هذه الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم السوق العقارية، لأن أي استثمار لا يُبنى إلا بعقار واضح المعالم محددا لكافة البيانات الجوهرية له وذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري[2].

لكن وبالمقابل فإن شروطا عديدة للعقد الإداري غير متوفرة في الدفتر العقاري، فالإدارة المُمثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا في العقد بل جهة مُصدرة له، وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخصا من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين، وهو مالا نجده في الدفتر العقاري.

أما بخصوص القول بأن الدفتر العقاري لا يحدث أثرا قانونيا بل أن دوره كاشفا لمراكز قانونية فقط، فإن هذا القول مردود عليه، لأن الدفتر العقاري و في أحيان كثيرة

---

1 سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) الطبعة الخامسة، مطبعة عين شمس، دون ذكر البلد 1991 ص 89.

2 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 252.

يكون سببا في إنشاء الحقوق لا سيما فيما يتعلق بالحيازة، أو تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول و التي رقمت نهائيا في حساب الدولة [1].

كما أن الطعن في الدفتر العقاري يكون عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري[2].

وعليه فإن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لا تنسجم مع هذا الرأي.

2-الرأي الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري:يقصد بالقرار الإداري ذلك العمل القانوني الإنفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة.

وعليه فإن القرار الإداري يتميز بالخصائص التالية:

- القرار الإداري تصرف قانوني.
- القرار الإداري صادر عن مرفق عام.
- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة [3].
- القرار الإداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا [4].

فهل تتوفر كل هذه الشروط في الدفتر العقاري ؟.

1- الدفتر العقاري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا: لقد حدد القانون مُسبقا شكل الدفتر العقاري، إذ يتم إعداده وفق نموذج محدد مسبقا كما هو ثابت بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27، وبالتالي فهو يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا.

---

1 وهو ما سيتم تفصيله في المطلب الموالي.

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 171.

3 راجع في ذلك : بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلم للنشر و التوزيع، الجزائر، د سنة النشر، ص8.

4 وقد اعتبر الدكتور محمد عمار بوضياف أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لتوفره على كل عناصر القرار الإداري.
راجع في ذلك : عمار بوضياف، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعات العقارية المنعقد بتاريخ 27 جوان 2004 بالمركز الجامعي لسوق أهراس، منشورات المركز الجامعي لسوق أهراس ص12.

2- الدفتر العقاري صادر عن مرفق عام: إن مُصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة، سواء كانت أجهزة و هياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية.

وعليه فإن الأمر يقتضي استبعاد من دائرة القرارات الإدارية تصرفات كل من السلطات الأخرى غير السلطة التنفيذية، أي السلطة التشريعية و السلطة القضائية.

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري فإنه يصدر عن المحافظ العقاري الموجود على رأس كل محافظة العقارية [1]التي تعد بمثابة مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية [2] المدرجة تحت وصاية وزارة المالية[3]مما يجعلها خاضعة لأحكام الوظيف العمومي، ومن ثم فهي تتمتع بمواصفات الإدارة العمومية.

3- الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري: حتى يكون تصرف الإدارة العامة قرارا إداريا يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة حيث تمارس صلاحيتها القانونية، وعليه فإن العقود الإدارية التي تبرمها السلطات الإدارية، لاتعد قرارات إدارية [4].

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري فإننا نجده يتضمن إمضاء من أصدره فقط أي المحافظ العقاري، إذ ومن خلال الجدول السادس لهذا الدفتر الذي يخص تأشيرة التصديق فإن المحافظ العقاري يصادق تحت مسؤوليته على تاريخ تسليم الدفتر العقاري وكذا على

---

1 محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص12.

2 المرسوم التنفيذي رقم : 65/91، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 و هو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 54/95، بالإضافة إلى المرسوم رقم 95 /55 المؤرخ 15 /1995/02 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر العدد 15، المؤرخة في 19 مارس 1995.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية فإنه قد ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/95، وأصبحت في ظله المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم أربعة مديريات منها مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي.

راجع في ذلك : مرسوم تنفيذي رقم 364/07، مرجع سابق.

4 محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 4.15

تطابق التأشيرتان الواردتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة لها، ويشمل التصديق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري[1]، وبذلك فإنه لا يتضمن توقيع الشخص المستفيد من هذا الدفتر، ومن ثم فإن الدفتر العقاري يُعد قرارا إداريا لكونه يصدر بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري.

4- الدفتر العقاري يرتب أثر قانوني: ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد من القرارات الإدارية، فحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قرارا إداريا يجب أن يكون عملا قانونيا، أي صادرا بقصد و إرادة ترتيب أثر قانوني، وهكذا فإنه يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي أي من شأنه أن يرتب أثرا، وذلك إما بإحداث مركز قانوني جديد، أو تعديل مركز قانوني قائم، أو إلغائه[2].

وفي هذا الإطار نجد أن الدفتر العقاري يُحدث مثل هذه الآثار، فالحائز حيازة قانونية[3] يمكنه الحصول على الدفتر العقاري المُثبت للملكية العقارية، وبذلك فقد تم إنشاء مركز قانوني جديد هو حق الملكية بعد أن كان غير موجود من قبل[4].

ولا يتوقف الأمر عند هذا الحد بل أن الدفتر العقاري يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي للعقار، كونه لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني دقيق، مما يجعل الدفتر العقاري بمثابة مرآة عاكسة لحالة العقار والحقوق العينية الواردة عليه، ليكون بذلك السند الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية[5].

---

1 قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، مرجع سابق.

2 محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 09.

3 لقد حدد القانون فترة الترقيم المؤقت إما بأربعة أشهر أو بمدة سنتين، وبفوات هذه المدة دون اعتراض من الغير فإن الحائز ينتقل إلى مركز قانوني جديد يمنحه صفة المالك من خلال تسليمه الدفتر العقاري، وإذا ظهر المعترض بعد ذلك فله اللجوء إلى القضاء.

4 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 171.

5 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 134.

كما أن تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول يترتب عنها آثار قانونية هامة، فقد يكون العقار مملوكا لشخص معين بموجب سندات مشهرة، لكن غيابه عن عملية المسح يؤدي إلى تقييد عقاره في حساب المجهول، وبعد مرور مدة قانونية يُرقم عقاره نهائيا باسم الدولة، فيظهر مركز قانوني جديد و يختفي آخر، وبظهور المعترض الذي له سند قانوني فإنه و حتى بعد تسليم الدفتر العقاري للدولة فإنه يُعاد إعداد دفتر عقاري آخر باسم المعترض لتتغير من جديد المراكز القانونية[1].

ولقد كرّس المشرع الجزائري هذه الخاصية بموجب المادة 33 من المرسوم 32/73 وكذا المادة 19 من الأمر رقم 74/75 [2].

وعليه يتضح أن الآثار القانونية للدفتر العقاري هي آثار بالغة الأهمية، لا تجعل مجالا للشك في كون الدفتر العقاري قرارا إداريا بامتياز.

والأكثر من ذلك فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل في دعاوي الإلغاء الخاصة بالدفتر العقاري، حيث حسم القضاء الإداري هذه الخاصية بصفة نهائية في العديد من قرارته[3].

---

1 وهي النقاط التي سوف تتم معالجتها في المطلب الموالي.

2 تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 على مايلي :

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي، المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا في نصوص لاحقة، تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية.راجع أيضا : أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 3.

3" يعد الترقيم المُدون في الدفتر العقاري، قرارا إداريا، متخذا من طرف إدارة الحفظ العقاري، تخضع قرارات إدارة الحفظ العقاري، باعتبارها مؤسسة ذات صبغة إدارية، لرقابة القضاء ".

راجع في ذلك : قرار محكمة التنازع رقم 000111 مؤرخ في 2011/05/16، مرجع سابق.

"لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري ".

راجع في ذلك : قرار رقم 666056 مؤرخ في 14/ 07 /2011، مرجع سابق.

طلب إبطال دفتر عقاري، هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه، يعد الترقيم النهائي قرارا متخذا من طرف إدارة الحفظ العقاري بعد التحقق من الوثائق المقدمة من قبل الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون، تختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي.

راجع في ذلك : قرار رقم 000117 مؤرخ في 2012/04/09، مرجع سابق.

وبذلك فإن أهدافا كثيرة أراد المشرع تحقيقها من وراء إقرار الدفتر العقاري، يمكن إبرازها في النقاط التالية:

- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.
- استقرار الملكية العقارية والحقوق العينية.
- الطمأنينة في المعاملات والتشجيع على الإستثمار[1].

الفرع الثاني :بيانات الدفتر العقاري ووأهميته :

نظرا لأهمية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، فقد حدد القانون مجموعة من المواصفات ينبغي توافرها فيه، وذلك بسبب الأهمية البالغة التي يكتسيها في مجالات عدة.

أولا: المواصفات الشكلية و الموضوعية للدفتر العقاري:

لقد أحاط المشرع الدفتر العقاري ببيانات هامة يجب احترامها، منها ما يخص الشكل و منها ما يخص الموضوع.

1- المواصفات الشكلية: يُشترط في الدفتر العقاري أن يكون مطبوع على ورق مطابق للنموذج الملحق بأصل القرار المؤرخ في 1976/05/27[2]، حيث أنه عبارة عن دفتر يضم 24 ورقة.

وفي هذا الصدد فقد أكدت المادة 45 من المرسوم 63/76 على مجموعة من القواعد يتعين اتباعها منحيث الشكل تتمثل في:

- إعداده والتأشير عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يُمحى.
- الشطب على البياض بخط.
- ترقيم وتوقيع الجداول.
- كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة بينما الأسماء الشخصية تكتب بالأحرف الصغيرة.

---

1 طارق علي حجي، مرجع سابق، ص 32.

2 القرار المؤرخ في 1976/05/27، مرجع سابق.

- منع التحشير والكشط.
- تصحيح الأغلاط أو السهو عن طريق الإحالات.
- تأشير وموافقة المحافظ العقاري على الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات.
- ترقيم و تسجيل الكلمات و الأرقام المشطوب عليها و الإحالات.
- التسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء.
- توضيح تاريخ التسليم.
- توضيح النص الذي تم بمقتضاه التسليم.
- الإشهاد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيع المحافظ العقاري، ووضع خاتم المحافظة العقارية.

كما يُمنع على الأطراف كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو نزع المخطط الملحق به وذلك تحت طائلة التعرض للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير، باعتباره وثيقة رسمية[1].

ثانيا : المواصفات الموضوعية للدفتر العقاري:

باعتبار أن الدفتر العقاري هو الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة فإنه ينبغي أن يتضمن كل المعلومات الخاصة بالعقار بشكل دقيق سواء تعلق الأمر بالبيانات المادية للعقار أو البيانات القانونية للعقار.

ويمكن ترتيب مجموع هذه البيانات بالشكل التالي :

---

1 تنص المادة 222 من قانون العقوبات الجزائري على مايلي :

كل من قلّد أو زور أو زيف رخصا أو شهادات أو كتابات أو بطاقات.....أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارت العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1500 إلى 15000...

راجع في ذلك: الأمر رقم : 156/66 المؤرخ في 08 /06 /1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر العدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966 المعدل و المتمم بالقانون 02/16 المؤرخ في 19 /06 /2016، ج ر العدد 37 المؤرخة في 22 جوان 2016.

1- ديباجة الدفتر العقاري: تتضمن كل المعلومات الواردة في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري بالترتيب التالي:

- تعيين الولاية و المحافظة العقارية التي استخرج منها الدفتر العقاري.
- رقم الدفتر العقاري.
- اسم البلدية الواقع في نطاقها العقار بالإضافة إلى المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، الرقم.
- رقم القسم.
- رقم مجموعة الملكية.
- سعة المسح.
- رقم القطعة[1].

2- تعيين العقار: وذلك من خلال الصفحة الثانية والثالثة من الدفتر العقاري، التي يجب أن تضم مجموعة من المعلومات تساهم بشكل كبير في تعيين العقار والمتمثلة في:

2-أ) **حالة العقار:** يمكن معرفة ذلك بذكر طبيعة العقار من حيث تخصيصه للسكن أو التجارة.

---

1 يتضمن مخطط مسح الأراضي كل هذه المعلومات باعتبار أنه مقسم إلى أقسام مساحية وإلى أماكن معلومة، حيث يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع الأراضي.

القسم المساحي :هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي مثل الطرق المجاري، الوديان،....الخ، ويعطى لكل قسم رقما معينا يعرف به مستقبلا، إذ يتم التقسيم انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة.

المكان المعلوم : يطابق تجمعا لأجزاء الملكية داخل نفس القسم المساحي، وتختلف تسميته حسب وجوده في منطقة حضرية او ريفية.

جزء الملكية : هو جزء من المكان المعلوم، يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة، ويملكه مالك واحد أو يعود في الشيوع لواحد.

قطعة الأرض: هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة وتمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض.

راجع في ذلك: المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 91،121.حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص67.

2-ب) محتوى العقار: يتم تحديد هذا المحتوى بدقة، فإذا تعلق الأمر بمحل معد للسكن، يتعين ذكر عدد الغرف، المطبخ، الحمام، الرواق، المنشر، الطابق الموجود به العقار، كما يحدد الجزء الذي يمثله العقار ضمن الأجزاء المشتركة وذلك إذا تعلق الأمر بملكية مشتركة.

2-ج) مساحة العقا: ويتم قياسها بالمتر المربع.

3- تعيين الملكية: تم تخصيص 8 صفحات من الدفتر العقاري لذلك، بدءا من الصفحة الرابعة إلى الحادية عشر منه وتتضمن هذه الخانة المعلومات التالية:

3-أ) الإشهارات: حتى تكون هذه الإشهارات واضحة لابد من ذكر تاريخها باليوم، الشهر، السنة، بالإضافة إلى رقم الحجم و-.case- أخيرا التربيعة.

3-ب) إجراءات الخاصة بالوثيقة المنشئة أوالناقلة للملكية أو المتعلقة بالحالة الشخصية: إن المعلومات الواردة في هذه الخانة تكتسي أهمية بالغة، من خلال تحديد مايلي:

- أصل الملكية وتاريخ إبرام التصرف الناقل للملكية.
- لقب واسم الموثق ومقره.
- تحديد الثمن بالدينار الجزائري و ذلك إذا كان التصرف ناقلا للملكية بمقابل.

3-ج) تعيين المالك : وذلك من خلال ذكر:

• **هويته:** فإذا كان شخصا طبيعيا يُذكر الإسم واللقب واسم الأب وتاريخ الميلاد ومكانه ثم إعادة ذكر الإسم واللقب باللغة الفرنسية، أما إذا كان شخصا معنويا فيذكر اسم الهيئة ومقرها.

• **الحالة الشخصية:**في حالة الشخص الطبيعي لابد من ذكر كمال أهليته، أما إذا تعلق الأمر بشخص معنوي فتذكر عبارة الشخص المعنوي[1].

1 القرار المؤرخ في 1976/05/27، مرجع سابق.

4- إشتراك بالفاصل:وهي تخص كل الإرتفاقات الإيجابية والسلبية[1]التي وردت على العقار وذلك ابتداءا من الصفحة 12 إلى 23 من الدفتر العقاري.

5- التجزيئات والأعباء: وذلك من خلال الصفحة 16 إلى 19 من الدفتر العقاري.

حيث يتم ذكر الحقوق المشهرة و تواريخ إشهارها، الحجم، التربيعة، بالإضافة إلى ذكر كل التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة وتواريخ إشهارها، الحجم والتربيعة.

6- الإمتيازات والرهون: وردت في الصفحات من 20 إلى 23 من الدفتر العقاري، حيث تقيد في هذه الخانة كل التسجيلات مع تواريخ إشهارها، الحجم، التربيعة، كما أن التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهرة يتم ذكرها مع تواريخ الإشهارات.

7- تأشيرة التصديق[2]: جاءت في الصفحة الأخيرة من الدفتر العقاري رقم 24، وهي تضم تاريخ تسليم الدفتر العقاري ولقب واسم المحافظ العقاري وإمضائه، بالإضافة إلى التصديق والتأشير.

ثانيا: أهمية الدفتر العقاري:

تحضى هذه الوثيقة بأهمية خاصة بالنظر إلى دورها في دعم حزينة الدولة وكذا إثبات الملكية العقارية.

---

1 عرف المشرع الجزائري حق الإرتفاق بموجب نص المادة 867 من القانون المدني على النحو الآتي :

الإرتفاق هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لايتعارض مع الإستعمال الذي خصص له المال.

ويكون الإرتفاق إيجابيا إذا كان يجعل لمالك العقار المرتفق الحق في القيام بأعمال إيجابية في العقار المرتفق به، كالإرتفاق بالمرور و الإرتفاق برعي المواشي و الإرتفاق بالشرب أو المجرى، وقد يكون مستمرا كالإرتفاق بالشرب، أو غير مستمر كالإرتفاق بالمرور.

أما الإرتفاق السلبي فيقصد به منع المالك للعقار المرتفق به من القيام بأعمال في عقاره كان له الحق في القيام بها لولا وجود حق الإرتفاق، كالإرتفاق بعدم البناء، ويكون هذا النوع من الإرتفاق مستمرا.

راجع في ذلك : عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، مرجع سابق ص 1295.

2 إن هذه التأشيرة دليل قاطع على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر بالإرادة منفردة للمحافظ العقاري، حيث تتضمنتوقيعه دون توقيع المستفيد، كما تتضمن ختم المحافظة العقارية المختصة، ووزارة المالية كجهة إدارية مصدرة للقرار.

1- دور الدفتر العقاري في دعم الجباية العقارية: يُعرف الرسم عادة بأنه اقتطاع يؤدي لخدمة معينة دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة[1]، وتساهم الجباية العقارية بشكل كبير في تمويل الخزينة العمومية، وقد أقرّ المشرع الجزائري بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعض القوانين الأخرى عائدات هذه الجباية كمايلي :

60 % إلى ميزانية الدولة.

20 % إلى ميزانية البلدية.

20 % إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن[2].

ومن أهم أنواع الجباية العقارية رسم الإشهار العقاري الذي يكون مقابل خدمة تؤديها المحافظة العقارية للشخص الذي يطلب الشهر، حيث تؤخذ طبيعة العقار ومساحته في الحسبان عند تقدير قيمة هذا الرسم[3].

وفي هذا الإطار، فرض قانون التسجيل رسوما ثابتة يتم تحصيلها عند إعداد الدفتر العقاري، وذلك بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة سواء كانت مرقمة ترقيما مؤقتا أم نهائيا [4].

لذلك واستنادا إلى قانون المالية لسنة 2018 فإن قيمة هذا الرسم تختلف باختلاف مساحة العقار وطبيعته بالشكل التالي:

---

1 راجع في ذلك: رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2008، ص 25.

2 رحايمية عماد الدين،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 265.

3 برحماني محفوظ، الجباية المتعلقة بسندات الملكية العقارية، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيسي علي، العفرون، يومي 02 و03 جوان 2014 ص 154.

4 لقد تضمنت المادة 1/353 من قانون التسجيل رسم الإشهار العقاري،في حين أن المادة 2/353 وضحت كيفية تطبيق

هذا الرسم، وقد خضعت هذه المادة لتعديلات عديدة بموجب قوانين المالية التي كانت تزيد في قيمة هذا الرسم كل مرة، وقد كان آخر تعديل لها بموجب القانون رقم :11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

2- حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية: إذا كانت المساحة أقل من 100 م2 فإن الرسم المطبق يقدر ب 3000 دج.

- إذا كانت المساحة تتراوح بين 100م2 إلى 200 م2 فإن الرسم المطبق يقدر ب 4500 دج.
- إذا كانت المساحة أكثر من 200 م2 فإن الرسم فإن الرسم المطبق يقدر ب 6000 دج.

3- الأراضي المبنية وغير المبنية: إذا كانت مساحة الأرض أقل من 100 م2، فإن الرسم المطبق يقدر ب 3000 دج بالنسبة للأراضي غير المبنية وب 6000 دج فيما يخص الأراضي المبنية.

- إذا كانت المساحة تتراوح بين 1000 م2 وأقل من 3000 م2 فإن الرسم المطبق يقدر ب 4500 دج على الأراضي الغير مبنية و بمبلغ 9000 دج على الأراضي المبنية.
- إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 م2 فإن الأراضي غير المبنية تخضع لرسم قدره 6000 دج، أما إذا كانت مبنية فإن قيمة الرسم تقدر ب 12000 دج.

5- الأراضي الفلاحية :

- يقدر رسم الإشهار العقاري بمبلغ 3000 دج بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المساحة أقل من 5 هكتارات.
- إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 هكتارات إلى 10 هكتارات فإن رسم الإشهار يقدر ب 6000 دج.
- يخضع العقار الفلاحي الذي تزيد مساحته عن 10 هكتارات إلى رسم إشهار قدره 9000 دج.

لكن وإن كان صاحب العقار الممسوح لأول مرة يحوز عقد ملكية مشهر فإنه يخضع لرسم إشهار عقاري – بمناسبة إعداد الدفتر العقاري – أقل بكثير من ذلك الذي يخص العقار الغير مدعم بعقد مشهر، إذ حددت المادة 2/353 من قانون التسجيل في فقرتها السادسة الرسوم التالية :

1- القطع المبنية التابعة لعقار مشترك الملكية:

- يقدر رسم الإشهار العقاري ب750 دج بالنسبة للعقار الذي تقل مساحته عن 100 م^2.
- إذا تراوحت المساحة بين 100 م^2 إلى 200 م^2 فإن قيمة الرسم تقدر ب 1500 دج.
- يطبق رسم إشهاري قدره 2250 دج على كل عقار تفوق مساحته 200 م^2.

2- الأراضي المبنية وغير المبنية:

- عندما تكون مساحة العقار أقل من 1000م^2 وهو غير مبني فإن قيمة الرسم تقدر ب 750 دج أما إذا كان مبنيا فإن الرسم يرتفع إلى 1500 دج.
- إذا كانت مساحة العقار تتراوح ما بين 1000 م^2 إلى 3000 م^2 فإن الرسم المطبق يقدر ب 1500 دج في حالة العقار غير المبني وبمبلغ قدره 2250 دج إذا كان العقار مبني.
- تقدر قيمة رسم الإشهار بمبلغ 2250 دج بالنسبة للعقار المبني الذي تفوق مساحته 3000 م^2 وبقيمة 3000 دج إذا كان غير مبني[1].

3 - الأراضي الفلاحية:

- يقدر رسم الإشهار العقاري بمبلغ 750 دج عندما تكون مساحة الأرض أقل من 5 هكتارات.
- إذا تراوحت مساحة الأرض مابين 5 هكتارات إلى 10 هكتارات فإن قيمة الرسم تقدر ب 1500 دج.

---

1 المادة 25 من القانون رقم 11/17 المعدلة للمادة 353 من قانون التسجيل، مرجع سابق.

– إذا زادت مساحة الأرض عن 10 هكتارات فإن رسم الإشهار يقدر ب 2250 دج.

الفرع الثالث: تأثير هذه التعديلات على الترقيم العقاري :

لقد عرف الترقيم العقاري تطورات هامة جراء هذه التعديلات يمكن توضيحها بالشكل التالي:

أولا : لمحة تاريخية عن الترقيم العقاري:

يعد الترقيم العقاري خطوة هامة في طريق تطهير الملكية العقارية، ويقصد به تدوين ملخص عن المعلومات الواردة في الوثائق الأساسية لمسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية، فتصبح المعلومات المتعلقة بالعقار ثابتة ويتم تمييزها وتعريفها عن غيرها من الحقوق برقم خاص، من خلاله يمكن التعرف على الطبيعة القانونية للعقارات وجميع المواصفات والبيانات المتعلقة بها، ويعرف الترقيم العقاري حالات أساسية حددها القانون حسب وضعية الوثائق التي اعتمدها مسح الاراضي والنتائج المتوصل إليها[1]، حيث عرف الترقيم العقاري سلبيات كثيرة في ظل المرسوم 63/76 قبل تعديله سرعان ما تداركها المشرع بعد التعديل:

1- وضعية الترقيم العقاري في ظل المرسوم 63/76 قبل التعديل: كانت تميز عملية الترقيم العقاري عدة سلبيات:

1-أ) عدم التمييز بين الوضعيات المختلفة لأصحاب الحقوق : لم يتضمن هذا المرسوم في بدايته أي تمييز بين صاحب العقد الرسمي وغيره من أصحاب الحقوق الذين لا يحوزون سندات، إذ يخضعون كلهم لنص المادة 18 منه التي تنص على أن إشهار الحقوق العينية في السجل العقاري يتمبعد انقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يبلغ أي

1محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016، ص 243.

اعتراض، وهو ما يعد إجحافا في حق أصحاب العقارات المثبتة حقوقهم بسندات رسمية، بل أن هذه الوضعية تخدم بشكل كبير أصحاب الحقوق الذين يملكون سندات أقل درجة أو يمارسون الحيازة أو لا يملكون أصلا أي سند.

1-ب)عدم وجود فترة للترقيم العقاري: تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرهافي السجل العقاري، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري يكون محل نشر واسع من خلال الإعلان بطرق مختلفة حددتها المادتين 8 و9 من المرسوم 63/76، وبانتهاء مهلة أربعة أشهر دون اعتراض يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق العقارية في السجل العقاري.

وهو ما يؤكد أن المحافظ العقاري كان يقوم بعملية الإشهار العقاري بعد مرور أربعة أشهر كحد أقصى، دون وجود مدة ترقيم مؤقتة تخص أصحاب الحقوق الذين لا يحوزون سندات، مما يعني أن كل العقارات كانت ترقم ترقيما مؤقتا بعد مرور مدة أربعة أشهر بغض النظر عن وضعية أصحابها سواء كانت عقودهم رسمية أم عرفية أو لا يملكون أي سند، بشرط عدم وجود اعتراض، أو وجد اعتراض لكن تم سحبه أو رفضه خلال المدة المقررة.

2- وضعية الترقيم العقاري في ظل التعديل الأول[1] للمرسوم 63/76: لقد تفطن المشرع إلى وضعية أصحاب الحقوق التي كانت تسوى بطريقة واحدة، بغض النظر عن سنداتهم بعد انتهاء مهلة أربعة أشهر، لذلك جاء هذا المرسوم لأول مرة **بفكرة الترقيم المؤقت** لمدة 5 سنوات، إذا كان المحافظ العقاري في وضع لا يمكنه من إبداء رأيه في تحديد حقوق ملكية المعنيين نظرا لإنعدام سندات الإثبات أو عدم كفايتها[2].

---

1 المرسوم رقم 210/80، مرجع سابق.

2 المادة 2 من المرسوم رقم 210/80 المعدلة للمادة 18 من المرسوم63/76، المرجع نفسه.

لكن هذه المدة المحددة ب5 سنوات هي طويلة من شأنها أن تضفي على عملية الترقيم العقاري صفة البيروقراطية وتؤدي إلى تعطيلها [1].

3- وضعية الترقيم العقاري في ظل التعديل الثاني[2] للمرسوم 63/76: كان لهذا التعديل أثر مهم في القضاء على سلبيات كثيرة[3] ميّزت عملية الإشهار العقاري، إذ أقر مدتين للرقيم العقاري حسب وضعية الشخص مدعي الحق من حيث السندات، كما حدد بدء سريان هذه المدة.

3- أ) بداية الترقيم العقاري: نظرا لإعفاء المحافظ العقاري من عملية التحقيق العقاري الثانية في إطار مبدأ التحقيق المزدوج، أصبح المحافظ يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استيلامه وثائق المسح، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم الخاص بوثائق مسح الأراضي، أي أن تاريخ الترقيم العقاري يكون ابتداء من التاريخ الوارد على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ والمتضمن أيضا إمضائه وتاريخه[4].

3- ب) مدة الترقيم العقاري: بموجب هذا التعديل أصبحت للترقيم العقاري مدتين :

---

1 بن عيسى عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 4.

2 وذلك بموجب المرسوم رقم 123/93، مرجع سابق.

3 تم إنهاء العمل بمبدأ التحقيق المزدوج واستبداله بالتحقيق الموحد، بالإضافة إلى تمكين أصحاب الحقوق الذين يحوزون سندات رسمية من الحصول مباشرة على ترقيم نهائي، فضلا عن التمييز بين وضعية الحائز بسند، والحائز الذي يفتقر لأي سند، كما تم السماح لمصالح المسح بإيداع وثائق المسح لكل قسم دون الإنتظار إلى غاية الإيداع الكلي للأقسام الذي كان يتطلب وقتا طويلا بشكل لا يخدم مطلقا عملية تحيين الوضعية القانونية للعقارات.

4 وقد بررت التعليمة رقم 16 ذلك بكون أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري , و إنه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فرضت الترقيمات الفورية، لذلك على المحافظ أن يتخذ الإجراءات اللازمة لذلك من خلال تفعيل فرع الترقيمات أثناء البدء في عملية المسح وتوفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري بكمية كافية، كما يتعين أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.

راجع في ذلك التعليمة رقم 16 مرجع سابق.

• **ترقيم عقاري نهائي:** يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية[1] حيث أن السند القانوني المقدم لا يترك مجالا للشك في ملكية العقار المحقق فيه.

• **ترقيم عقاري مؤقت:** وهو نوعان :

– **النوع الأول: ترقيم عقاري لمدة أربعة أشهر:** وذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب.

– **النوع الثاني : ترقيم عقاري لمدة سنتين :** وهو يضم حالتين، إذ تشمل الحالة الأولى العقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ أن يبدي رأيه بخصوص حق الملكية [2]، أما الحالة الثانية فتخص العقار المسجل في حساب المجهول و الذي يرقم مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة.

ثانيا : أثر هذه التعديلات على الترقيم المؤقت :

إن التعديلات التي أدخلت على الأمر رقم 74/75 بخصوص تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول قد مست الترقيم المؤقت من جانبين :

1– مدة الترقيم المؤقت:

1– أ)التعديل الأول للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015[3]: بموجب هذا التعديل تم التخلي نهائيا عن فكرة الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول المنصوص عليها في التعليمة 16، وبذلك فإن الترقيم العقاري المؤقت أصبح مطابقا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

---

1 المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم.

2 المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 القانون رقم : 10/14 مرجع سابق.

1- ب) التعديل الثاني للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018[1]:

بموجب هذا التعديل جاء المشرع بمدة ترقيم مؤقتة جديدة لم يتضمنها أي نص قانوني سابقا تقدر ب15 سنة، تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[2]، وتعد أطول مدة للترقيم العقاري، فهي شبيهة بالمدة الخاصة بالتقادم المكسب[3].

وقد امتد أثر هذه التعديلات أيضا إلى القيمة القانونية لشهادة الترقيم العقاري كما سنوضحه.

2- القيمة القانونية لشهادة الترقيم العقاري: يمكن للمحافظ العقاري أن يتخذ موقفا مغايرا أثناء فترة الترقيم العقاري، وذلك إذا ظهرت وقائع قانونية تفيد بأحقية شخص آخر طبقا للتعليمة رقم 16 وكذا المادة 14 من المرسوم 76/ 63، إلا أن قانون المالية لسنة 2004 منح امتيازات جديدة لحامل هذه الشهادة تطابق الإمتيازات الممنوحة لصاحب شهادة الحيازة[4].

لكن ونظرا للنزاعات الكثيرة التي نتجت عن هذه الوضعية التي أعطاها المشرع لشهادة الترقيم المؤقت، كان لزاما عليه تدارك الوضع , وهو ما فعله من خلال قانون المالية لسنة 2018 أين تم سحب هذه الإمتيازات[5]، وبذلك فإن هذه الشهادة أصبحت تخضع للأحكام الواردة في المرسوم 63/76 لاسيما المواد 13 و14 منه و التعليمة رقم

---

1 القانون رقم :11/17 مرجع سابق.

2 المادة 89 من القانون رقم 11/17، مرجع سابق.

3 إن طول هذه المدة يعكس بوضوح رغبة المشرع في تسوية أكبر عدد ممكن من هذه العقارات، وعدم إثقال كاهل القضاء بتسويتها إلا بعد فوات المدة المحددة ب15 سنة نظرا للعدد الهائل من الشكاوي المقدمة بخصوص هذا النوع من العقارات على مستوى مديريات الحفظ العقاري.

4 لقد سبق مناقشة هذه النقطة في المبحث السابق،ص.,,,من الرسالة.

5 وذلك بموجب المادة 25 منه التي عدلت المادة 2/353 من قانون التسجيل بكل فقراتها بما فيها الفقرة السابعة، حيث رفع رسم الإشهار العقاري لشهادة الترقيم العقاري المؤقت من 100دج إلى 1500 دج مع حذف الجزء الذي كان ينص على منح شهادة الترقيم العقاري نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة، إذ تنص المادة 2/353_7 على مايلي :..رسم ثابت قدره 1500 دج لتسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت المطلوبة بناء على طلب المعنيين خلال فترة الترقيم العقاري المؤقت إثر الإجراء الأول في السجل العقاري.

16، إذ وبظهور شخص جديد خلال هذه الفترة وبيده سندات مثبتة لحقه فإن شهادة الترقيم العقاري تصبح بدون معنى، حيث يُرقم العقار باسم المالك الجديد وهو المغزى والهدف من إقرار فترة الترقيم العقاري المؤقت[1]، ويكون المشرع بذلك قد جانب الصواب حفاظا على استقرار الملكية العقارية.

ثالثا: أثر هذه التعديلات على الترقيم النهائي:

نتج عن هذه التعديلات تطورات هامة مست الترقيم النهائي و القوة الثبوتية للدفتر العقاري من خلال مايلي :

1- التعديل الأول للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015: إن إضافة المادة 23 مكرر للأمر 74/75 نتجت عنه آثار هامة:

1 - أ) التوسع في حالات الترقيم النهائي: بعد أن كان الترقيم النهائي بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم يتضمن حالة واحدة سبق ذكرها، فإنه ونتيجة لهذا التعديل تم إضافة حالة جديدة للترقيم النهائي تخص العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح، حيث ترقم نهائيا باسم الدولة دون وجود فترة للترقيم المؤقت[2].

1- ب) القضاء على التعارض بين نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والمادة 23 من الأمر 74/75: لطالما رأى كثير من الباحثين أن نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 الذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، بمثابة إجراء معمول به من طرف التشريعات التي جعلت للقيد الأول أثرا مطهرا وذا قوة ثبوتية

---

1 جاءت المادة 88 من قانون المالية 2018 لتؤكد على هذه الوضعية، إذ نصت على أنه إذا كان العقار المرقم ترقيما مؤقتا موضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم المؤقت على أساس عقد مشهر فإن هذا الأخير يحصل على ترقيم عقاري نهائي بعد القيام بالتحريات المعهودة.....وبذلك فإن هذه المادة كانت أكثر وضوحا من المادة 2/14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

2 لقد تضاربت التشريعات بشأن موقفها من مبدأ الأثر المطهر للشهر، ولاشك أن لطبيعة نظام الشهر الذي تتبعه كل دولة أُثر في تحديد موقفها من فكرة الأثر المطهر، فالبعض من التشريعات لا تأخذ بهذا المبدأ مطلقا بينما يأخذ البعض الآخر به لكن بشيء من المرونة والتساهل عن طريق إيراد إستثناءات، في حين تتشدد تشريعات أخرى و تأخذ بالمبدأ على إطلاقه. راجع في ذلك: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 453.

مطلقة، مما يترتب عليه عدم إمكانية الطعن في التصرفات المقيدة التي ينتج عنها إلحاق ضرر بالغير، في حين أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها بموجب المادة 16 والمادة 85 من المرسوم 63/76، وبذلك فقد اعتبروا أن هناك تناقضا بين فكرة جواز الطعن في القيد الأول وفكرة تقرير مسؤولية الدولة عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة أخطاء المحافظ العقاري على أساس أن الدول التي أخذت بالأثر المطهر هي التي أقرت بهذه المسؤولية لإمتناع رفع الدعوى العينية بل دعوى التعويض فقط والتي تتحمل فيها الدولة نتائج الحكم و تحل محل المحافظ العقاري ولها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم.

وعلى هذا الأساس هناك من طالب بضرورة تعديل المادة 16 من المرسوم 63/76 وذلك بتقرير الأثر المطهر للقيد الأول مع التدرج في شأن البيانات المقيدة التي يمر بها القيد الأول في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر إلى مرحلتين، هما مرحلة القيد التمهيدي والتي لا يترتب على قيد البيانات فيها أي أثر مطهر أو حجية ثبوت مطلقة للبيانات الواردة فيها ومرحلة القيد النهائي التي تؤدي إلى إعمال الأثر المطهر للقيد و فيها يعد القيد مصدرا للحقوق العينية للعقار[1]، في حين أن هناك من دعى إلى إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة بالسجل العقاري استنادا إلى وثائق المسح العام للإقليم في كل بلدية لأن هذه المادة تسمح بإعادة النظر في الحقوق المقيدة بهذا السجل عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من تسلم أصحاب العقارات الممسوحة الدفاتر العقارية مما ينتج عنه

1 بوشنافة جمال، موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري،، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لونيسي، العفرون، بتاريخ 2 و3 جوان 2014، ص63.

دون شك عدم استقرار الملكية العقارية وضعف الإئتمان العقاري والتقليل من شأن مصداقية وثائق المسح[1].

لكن وإن كان لهذا الإتجاه ما يبرره نظرا للجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عملية المسح، فإنه وبالمقابل يرى الكثير من الباحثين أن موقف المشرع الجزائري كان سليما على أساس أن الطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد، ذلك أن صفة النقص تستولي على عامة البشر ولقد أحسن المشرع حينما رخص بإمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء، لأن ذلك يعتبر فرصة من أجل تقويم الأخطاء الإدارية المحتملة الوقوع أثناء مراحل عملية المسح إلى غاية منح الدفتر العقاري[2].

أما مجموعة أخرى من الباحثين فقد رأت عدم وجود تناقض أصلا بين نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 ونص المادة 16 و 85 من المرسوم 63/76، ذلك أولئك اللذين قالوا بوجود هذا التناقض إنما استمدوا رأيهم من خلال المقارنة غير الدقيقة ببعض التشريعات، حيث أنهم و حسب فهمهم فإن نص المادة 23 لا يوجد إلا في التشريعات التي تتبع نظام الشهر العيني المطلق والتي تمنع من الطعن في الحقوق المشهرة، إذ تجعل من دعوى التعويض بديلا عن دعوى الإلغاء أو إبطال التصرفات المشهرة غير الجائزة إعمالا للأثر المطهر، ولكن في الحقيقة لا يمكن من الناحية القانونية أن نلزم المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري أن يسلك أحد الطريقين فقط، إذ يمكن فتح الطريقين معا ولا يكون عندئذ أي تناقض في الأمر، فمن تضرر من أخطاء المحافظ

---

1 خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 155.

2 حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 59.

باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لونيسي، العفرون، بتاريخ 2 و3 جوان 2014، ص 296.

راجع أيضا: زرباني مصطفى، مرجع سابق، ص251. نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 123.

العقاري يمكنه السعي إلى محو آثار هذا الخطأ عبر الطعن في قرار المحافظ العقاري أو الطعن في التصرف المشهر، كما يمكنه أن يطالب الدولة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه و الذي قد لا يكفي مجرد إبطال الضرر لجبره[1].

ويبدو هذا الرأي الأخير منطقي للأسباب التالية :

– إن نص المادة 24 من الأمر رقم 74/75 هو موالي لنص المادة 23 من الأمر نفسه التي تنص على دعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري، فالمادة 24 من جهتها نصت على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء، وبما أن الدفتر العقاري هو بمثابة قرار إداري كما سبق توضيحه، فهو إذن قابل للطعن قضائيا، ومن ثم فإن تتابع النصين يبين بكل وضوح أن المشرع الجزائري تبنى دعوى التعويض في نص المادة 23 و دعوى الإلغاء في نص المادة 24.

– إن المشرع الجزائري من خلال تعديل الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 ألغى كل من المادة 13 من هذا الأمر و عدل المادة 11 منه، لكنه أبقى على نص المادة 23 التي كان بالإمكان إلغاؤها كما فعل مع نص المادة 13، وبذلك فإنه يكون قد حسم موقفه نهائيا من الأثر المطهر للشهر، حيث أَضاف المادة 23 مكرر التي تنص على إمكانية قيام المحافظ العقاري نفسه بإعادة النظر في الترقيم النهائي خلال مدة 15 سنة.

– إن المشرع الجزائري وتدعيما لموقفه أورد في نص المادة 23 مكرر حالة من حالات تضرر صاحب الحق من الترقيم النهائي وهو صاحب العقار المقيد في حساب المجهول، حيث أعطاه المشرع حق الطعن في قرار المحافظ العقاري، وحسنا فعل المشرع لأن صاحب العقار وفي أحيان كثيرة يكون حائزا لعقد مشهر على عقاره، ومع ذلك قيد

---

1 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 464، 265.

لبيض ليلى , منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 219.

زرباني مصطفى، المرجع السابق، ص 267.

في حساب المجهول ثم تؤول ملكيته للدولة، فلو كان حق اللجوء إلى القضاء مقتصرا على التعويض فقط لتضررت فئة كبيرة من أصحاب الحقوق بسبب حرمانها من الحق في الملكية المكفول دستوريا، ذلك أن المصالح المعنية وبعد الشكاوي العديدة للمواطنين تأكد لديها أن هيئة التحقيق وفي مرات عديدة لم تتحلى بالجدية اللازمة مما نتج عنه وثائق مساحية لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، ومن ثم كان لزاما ترك المجال مفتوحا للطعن حماية لأصحاب الحقوق.

1 – ج) استحداث طريقة جديدة للطعن في الدفاتر العقارية: بموجب نص المادة 23 مكرر تم السماح للمحافظ العقاري بإعادة النظر في الدفتر العقاري خلال مدة 15 سنة من تسليمه للدفتر العقاري، ويمكن إدراج ذلك في إطار المساعي الرامية لتمكين هيئة إدارية من النظر في الطعون المرفوعة إليها بخصوص الدفاتر العقارية قبل اللجوء للقضاء [1]، كما أن هذه الوضعية أصبحت متطابقة مع التعليمات التي كانت تعطي الصلاحية في ذلك إلى المحافظ العقاري[2]، وبذلك فإن هذه الوضعية أصبحت تستمد شرعيتها من نص قانوني واضح بدل التعليمات.

لكن الإشكال المطروح، أن هذا النص أصبح متناقضا مع نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي لا تجيز الطعن في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء، ويبدو أن المشرع سرعان ما تدارك ذلك في التعديل الموالي.

2– التعديل الثاني للأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018 : إن أهم ما يمكن ملاحظته على هذا التعديل بخصوص الترقيم النهائي ينحصر في نقطتين:

2– أ) القضاء على التناقض السابق بين نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والمادة 23مكرر من الأمر رقم 74/75: لقد تضمنت المادة 23 مكرر على مدة ترقيم

---

1 باخوية دريس، مرجع سابق، ص 299.

2 التعليمة رقم 4221، مرجع سابق.

التعليمة 4618، مرجع سابق.

عقاري مؤقتة قدرها 15 سنة يكون خلالها للمحافظ العقاري صلاحية تسوية وضعية المعترض إداريا، لكن وبفوات هذه المدة لا يبقى بيد المعترض سوى اللجوء إلى القضاء وذلك إذا كان يحوز سندا مشهر، أما ماعدا ذلك فإن له مهلة سنتين لتسوية وضعيته وبعدها لا يبقى أمامه سوى الطريق القضائي.

2- ب) إعطاء حجية أكثر للدفتر العقاري: لقد تضررت القيمة الثبوتية للدفتر العقاري بشكل كبير في ظل التعليمات التي كانت تعالج وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول خلال مدة عشر سنوات وذلك لسببين:

- أنها كانت تسمح للمحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري الذي أعده باسم الدولة وإعداد دفتر جديد، حيث تم التشديد على مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بالعقارات التي تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت باسم الدولة بإرجاعها إلى المحافظ العقاري.

- أن هذه العملية لم تكن محددة بمدة زمنية معينة، فمتى ظهر المعترض أمكنه اللجوء إلى المحافظ العقاري قصد الإعتراض والمطالبة بدفتر عقاري باسمه، لكن وبموجب هذا التعديل تم تحديد آجال الإعتراض إداريا ليبقى بعدها مجال الطعن مفتوحا أمام القضاء.

وعليه فإن المشرع وبموجب هذا التعديل أعاد الاعتبار للدفتر العقاري، إذ مدد مدة الترقيم المؤقت إلى 15 سنة التي و بانتهائها، يسلم الدفتر العقاري للدولة، وحينئذ لا سبيل للطعن فيه إلا قضائيا استنادا للنصوص السابقة.

المطلب الثاني: طريقة تسوية النزاعات الناشئة عن التحقيق العقاري:

تنشأ عن التحقيق العقاري نزاعات عدة، منها ما هو خاص بالعقارات التي رُقمت في حساب المجهول، التي أصبحت تخضع في تسويتها إلى أحكام القانون 11/17 الذي جاء بطريقة مغايرة لتلك التي جاء بها القانون 10/14، من خلال إقراره لمدة جديدة

للترقيم العقاري المؤقت قدرها 15 سنة، ليكون بعدها خيار اللجوء إلى القضاء حتميا إذا ظهر المعترض بعد انقضاء هذه المدة.

قصد توضيح الأمر أكثر صدرت التعليمة 4060، التي جاءت بتفاصيل دقيقة لكيفية التسوية، إذ تهدف بالدرجة الأولى إلى شرح التدابير الجديدة وتوضيح مجال تطبيقها وكذا تحديد الإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن.

إن المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري لا تنحصر فقط في هذا النوع، بل تشمل منازعات أخرى تظهر قبل الترقيم العقاري أو بعده.

وعليه فإن الإلمام بهذه المعطيات تضمنته الفروع الثلاثة التالية :

الفرع الاول: المنازعات الخاصة بالعقارات المرقمة في حساب المجهول في ظل التعديلات الجديدة:

إن التعديلات التي مست الأمر رقم 75/ 74 بموجب قوانين المالية لسنتي 2015 و2018 بخصوص تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول، لا تعني بالضرورة أنها تطبق على كل الملفات المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري وذلك استنادا إلى المبادئ القانونية التي تحكم تطبيق القاعدة القانونية من حيث الزمان، وعليه يتعين التمييز بين ثلاثة مراحل.

أولا: الملفات المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 :

تزامن صدور هذا القانون مع وجود عدد هائل من الملفات المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري دون تسوية، لذلك طرح إشكال في مدى إمكانية استفادة هذا النوع من الملفات من أحكام هذا القانون.

1- عدم إمكانية الاستفادة من أحكام القانون الجديد: من المتعارف عليه قانونا أن للقاعدة القانونية إطار زمني لنفاذها، طبقا لنص المادة الرابعة من القانون المدني[1]، فاستنادا إلى مبدأ الأثر الفوري للقانون فإن القاعدة القانونية تطبق فورا بعد نفاذها مما يعني عدم إمكانية تطبيقها بأثر رجعي.

وعلى هذا الأساس فإن كل الملفات الخاصة بالعقارات المرقمة في حساب المجهول والتي لم يُفصل فيها بعد من طرف مديريات الحفظ العقاري لا ينطبق عليها هذا القانون الجديد[2] وهو ما أكدت عليه التعليمة رقم 05543 التي صدرت مؤخرا، حيث اعتبرت أن التاريخ الذي يعتد به للتكفل بهذه الملفات يكون تحت مسؤولية إما المحافظ العقاري، أو المدير الولائي للحفظ العقاري كما يلي:

---

1 تنص المادة الرابعة من القانون المدني على مايلي:

تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من يوم نشرها في الجريدة الرسمية.

تكون نافذة المفعول بالجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من تاريخ نشرها، و في النواحي الأخرى في نطاق كل دائرة بعد مضي يوم كامل من تاريخ وصول الجريدة الرسمية إلى مقر الدائرة، ويشهد على ذلك تاريخ ختم الدائرة الموضوع على الجريدة.

2 من بين الحالات التي يطبق فيها القانون بأثر رجعي هي النص الصريح على الرجعية، وتعتبر هذه الحالة مناسبة لتسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول التي أودعت ملفاتها للتسوية على مستوى المصالح المختصة قبل صدور هذا القانون، ويرجع السبب في ذلك حسب رأينا إلى ما يلي:

-إن طريقة تسوية هذا النوع من العقارت في ظل التعليمات كانت متناقضة مع أحكام المرسوم 76 /63 وكذا الأمر رقم 74/75 كما سبق توضيحه.

- عزوف الكثير من مديريات أملاك الدولة عن إرجاع الدفاتر العقارية التي سلمت إليها بمناسبة الترقيم النهائى لفائدة الدولة بعد فوات الآجال كما هو واضح من التعليمة رقم :02536 / 02537 المؤرخة في 21 مارس 2010، تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

مما جعل مديريات الحفظ العقاري عاجزة عن تسوية الملفات المطروحة أمامها، وذلك لاقتناع مديريات أملاك الدولة باستحالة إلغاء هذه الدفتر إلا من طرف القضاء.

ونتيجة لذلك لا تزال الآلاف من الملفات عالقة لدى المصالح المختصة تنتظر الحل بعد رفضها تطبيق القانون الجديد لاستحالة ذلك، ورفضها الإمتثال لأحكام التعليمات السابقة، وبالتالي لو تضمن هذا القانون النص الصريح على الرجعية -ليطبق على كل الملفات العالقة - لكان سبيلا مناسبا لتسوية وضعية هذا النوع من العقارات.

– بالنسبة للطلبات المودعة أمام المحافظة العقارية فإنه يعتد بتاريخ تلقي الطلب الخاص بالترقيم العقاري، طبقا للتعليمة رقم 2421.

– بالنسبة للطلبات المودعة لدى مديرية الحفظ العقاري فالتاريخ الذي يؤخذ به هو تاريخ قيد طلب التسوية في السجل الخاص، استنادا للتعليمة رقم 4618.

لكن ليس هذا هو التاريخ الوحيد الذي يؤخذ بعين الإعتبار، فقد يقدم المعترض طلبه للتسوية بعد دخول قانون المالية حيز التطبيق، لكن وثائق المسح الخاصة بعقاره تم إيداعها قبل نفاذ قانون المالية، وبذلك فإنه لا يمكنه الإستفادة من أحكامه[1].

وعليه يمكن القول أن العقار المُرقم في حساب المجهول إذا ما أودعت وثائق المسح الخاصة به لدى المصالح المختصة، قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز النفاذ فإن صاحبه لا يمكنه الإستفادة من أحكام هذا القانون سواء أودع طلبه قبل أو بعد نفاذ القانون.

2– التسوية استنادا إلى التعليمات السابقة: لقد سبق توضيح طريق التسوية وفق هذه التعليمات والتي تختلف باختلاف حجية السند الذي يحوزه المعترض، إذ يمكن اختصار كل ذلك فيما يلي:

– إذا كان المعترض يحوز سند ملكية مشهر،أو سند له حجية لكنه غير مشهر، فإن وضعيته تسوى إداريا سواء ظهر خلال الآجال أو بعد نفاذها.

– إذا كان المعترض يحوز سند عقاري غير كاف، أو في حالة الغياب الكامل لسند الملكية، فإنه يستفيد من التسوية إذا ظهر خلال الآجال المقدرة بسنتين، أما إذا ظهر خارج الآجال فليس له إلا اللجوء إلى القضاء من أجل التسوية[2].

---

1 التعليمة رقم 05543 المؤرخة في 23 ماي 2017 تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول،المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01/01 /2015، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 التعليمة رقم:2421 ,07049،4618 مراجع سابقة.

التعليمة رقم : 4618، مرجع سابق.

ثانيا : تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول استنادا إلى التعديل الأول للأمر رقم 75/ 74 :

وذلك بموجب قانون الملية لسنة 2015 [1] الذي جاء فيه المشرع بمصطلح جديد غير مصطلح **العقارات المسجلة في حساب المجهول**، الذي تضمنته التعليمة رقم 16.

ففي السابق كانت تختتم عمليات المسح بإعداد قائمتين تخصص الأولى للملاك الغائبين عن عملية المسح، في حين تخصص الثانية للعقارات التي لم يتم التمكن من معرفة أصحابه، وبعد ذلك تدمج كلا القائمتين ضمن **حساب مخصص للأملاك التي لها مالك مجهول** في البلدية،[2] أما في طل هذا التعديل فإن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح يسجل باسم الدولة مباشرة [3]، **و** أصبحت هناك طريقتين للتسوية:

1- التسوية الإدارية: إن هذا النوع من التسوية يوفر على صاحبه عناء اللجوء إلى القضاء، لكن المشرع قيده هذه المرة كثيرا مقارنة عن ما كان عليه الوضع في السابق في ظل التعليمات، إذ لابد أن تتوفر مجموعة من الشروط حتى يمكن للمعترض الإستفادة من هذا النوع من التسوية، حيث تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

=التعليمة رقم : 07949 المؤرخة في 10 جويلية 2013، تتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد فوات أجل السنتين بخصوص العقارات المرقمة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

بموجب القانون رقم :10/14 مرجع سابق، ويتميز هذا النص بمايلي:1

- يعد هذا القانون بمثابة أول تعديل للأمر رقم 75 /74 أي بعد حوالي أربعين سنة من صدوره.
- يعد أول نص قانوني يعالج وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول،
- جسد مبدأ التحقيق العقاري الموحد من خلال إلغاء المادة 13 وتعديل المادة 11 وبذلك أصبح منسجما مع أحكام المرسوم رقم 63/76، الذي ألغى العمل بأحكام التحقيق المزدوج كما سبق توضيحه في الباب الأول.

2 A la fin des travaux de terrain relatifs à une section،le délimiteur établira èventuallement les deux listes suivantes qu'il transmettra au président de l'APC :

a)-Liste des propriétaires n'ayant pas répondu aux convocations en vue d'une interventions des autorités locales.

b)-Listes des ilots dont les propriétaires n'ont pu être identifiés.

Les ilots appartenant aux listes a) et b) citées ci-dessus ,seront inscrits au compte réservé aux **biens dont les proppriétaires sont inconnus** dans une commune.

Voir : L'instruction complémentaire à L'instruction n : 16 ,op. cit , p 24.

3 تم التفصيل في هذه النقطة في.....

- تقديم الطلب إلى المحافظ العقاري.
- أن تكون وثائق المسح الخاصة بالعقار المعني قد أودعت بعد دخول قانون المالية المذكور أعلاه حيز التطبيق[1].
- تحديد مدة الإعتراض ب 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، بعد أن كانت هذه المدة مفتوحة في ظل التعليمات السابقة[2].
- أن يكون المعترض حائزا لسند ملكية قانوني[3].
- عدم وجود نزاع بخصوص العقار المعني.
- قيام مصالح أملاك الدولة بتحقيق دقيق.
- الأخذ برأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية[4].

فإذا ما توافرت هذه الشروط فإن المعترض يمكنه الإستفادة من التسوية الإدارية واستعادة عقاره الذي كان مرقما بشكل نهائي لفائدة الدولة، حيث يدخل هذا الإجراء في

---

1 التعليمة رقم : 05543 مرجع سابق.

2 وحسنا فعل المشرع لأن في تقييد المدة حفاظ على القوة الثبوتية للدفتر العقاري، لأن الأمر يتعلق بترقيم نهائي وترك مجال الإعتراض مفتوحا كما كان الأمر عليه في السابق يشكل تهديدا على حجية الدفتر العقاري.

3 إن كان المشرع قد قيد من مدة الإعتراض فإنه وسع كثيرا في قائمة المعترضين الذين يمكنهم أن يستفيدوا من التسوية ذلك أن عبارة **سند ملكية قانوني** الواردة في المادة 23 مكرر يمكنها أن تتضمن مايلي.

- كل سندات الملكية المشهرة.
- العقود الرسمية وهي تضم العقود المعدة قبل تنظيم مهنة التوثيق بالأمر رقم 70_91 المتعلق بهنة التوثيق والتي لم تخضع في مجملها لإجراءات الإشهار العقاري، بالإضافة إلى العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين وكذا القضاة الشرعيون.
- العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971.

راجع في ذلك التعليمة رقم :4618 مرجع سابق.

4 ويبدو أن المشرع أراد إشراك كل هذه المصالح باعتبارها قطاعات حساسة، وبالتالي فإن وجودها في اللجنة من شأنه أن لايدع أي مجال للشك في كون العقار تابع للدولة من عدمه.

إطار مواءمة الإجراءات الإدارية وتبسيطها لفائدة المؤسسات والأسر، بهدف محاربة البيروقراطية وتحسين الخدمة العمومية لفائدة المواطن[1].

2 – التسوية القضائية: إن استقراء المادة 23 مكرر يمكننا من تحديد الحالات التي لا يستفيد فيها المعترض من الطريق الإداري، ولا يبقى أمامه سوى اللجوء إلى القضاء، وذلك في الحالات التالية:

- إذا كان المعترض يحوز سند ملكية قانوني لكنه ظهر بعد مرور مدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.
- إذا كان المعترض يحوز سندا عقاريا غير كاف[2] سواء ظهر خلال مدة 15 سنة أو بعدها.
- إذا كان المعترض لا يحوز أي سند للملكية سواء كان ظهوره ضمن الآجال أو بعدها.

---

1 كلمة وزير المالية بمناسبة مناقشة مشروع قانون المالية لسنة 2015 أمام المجلس الشعبي الوطني، محضر الجلسة العلنية السادسة المنعقدة يوم 21 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني، رقم 127 السنة الثالثة المؤرخة في 14 نوفمبر 2014 ص 9.

وتشمل هذه السندات مايلي:2

–العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي بالنظر لتاريخها الثابت، وهي تشمل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت والمسجلة في الفترة مابين جوان 1983 إلى غاية ديسمبر 1991 ,بالإضافة إلى العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي بالنظر إلى تاريخها المفترض.

للتفصيل أكثر راجع الصفحة من الرسالة.

وهنا يثور التساؤل عن مصير الشخص الذي يملك شهادة حيازة سلمت له في إطار الرسوم التنفيذي رقم 91/ 254 لأن التعليمة رقم 4618 وعند ذكرها للسندات العقارية غير الكافية، لم تذكر شهادة الحيازة رغم كل الآثار القانونية الهامة التي منحت لها، كما أن التعليمة المكملة للتعليمة رقم 16 طالبت المحققين العقاريين بأخذ هذه الشهادة في الحسبان لتأكيد واقعة الحيازة ومدتها وأكثر من ذلك فإن التعليمة رقم 4618 سمحت للمدعي بالحيازة الذي لا يحوز أي وثيقة من الإستفادة من التسوية عن طريق تدعيم أقواله بشهادة شخصين أمام الموثق، وبالتالي فإن من يحوز شهادة الحيازة هو في وضع أفضل بكثير من هذا الأخير وبالتالي كان الأولى بالتعليمة أن تشير إلى ذلك.

ثالثا : تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول استنادا إلى التعديل الثاني للأمر رقم 75/ 74 :

وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2018[1] الذى عدّل المادة 23 مكرر بشكل مغاير لما كانت عليه سابقا إذ اعتمد التسوية الإدارية مع بقاء خيار اللجوء إلى القضاء قائما.

3- التسوية الإدارية: بعد أن كانت هذه التسوية مسموحة سابقا بعد تسليم الدفتر العقاري ودون تحديد أجل مسقط في ظل التعليمات السابقة، فإن المشرع أضاف بعض الشروط، من خلال تحديد أجل مسقط لذلك، لكن خيار اللجوء إلى هذه التسوية كان مسموحا به بعد تسليم الدفتر العقاري للدولة.

إلا أنه وبموجب هذا التعديل تخلى المشرع تماما عن إلغاء الدفتر العقاري إداريا، وبذلك أصبح منسجما مع النصوص التي تحكم الشهر العقاري[2]، والتي لا تجيز الطعن في الدفتر العقاري إلا قضائيا، وهو ما يشكل مكسبا يدعم القوة الثبوتية للدفتر العقاري التي تضررت كثيرا من الطريقة المنتهجة في تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي كانت تسمح بإلغاء الدفاتر العقارية من طرف المحافظ العقاري دون اللجوء إلى القضاء.

كما أن هذا التعديل جاء بتسمية جديدة للعقارات المسجلة في حساب المجهول إذ تسجل في حساب يسمى حساب **العقارات غير المطالب بها أثناء المسح**[3].

وعلى هذا ا لأساس فإنه تم استحداث مدة ترقيم مؤقت جديدة تقدر ب 15 سنة يمكن فيها اللجوء إلى التسوية الإدارية لكنها غير متاحة للجميع، أي أن هناك نوعين للتسوية الإدارية:

---

1 المادة 89 مكرر من القانون رقم 11/17 مرجع سابق.

المواد 16 و 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المادة :24 من الأمر رقم : 74/75، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3 المادة 89 من القانون 11/17، مرجع سابق.

1- أ) النوع الأول :المدة المسموحة للتسوية 15 سنة: يشترط في المعترض توفر الشروط التالية:

- أن يظهر المعترض خلال الآجال المقدرة ب 15 سنة.
- أن يقدم الطلب إلى المحافظ العقاري.
- أن يحوز سند ملكية مشهر[1].
- عدم وجود دعوى قضائية قائمة بخصوص العقار المعني.

---

1 يمكن في هذا الصدد تسجيل ملاحظتين على هذا الشرط:

الملاحظة الأولى : لقد كانت الطريقة المعتمدة سابقا في تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول تساوي بين المعترض الذي يحوز سند ملكية مشهر والمعترض الذي يحوز سند له حجية لكنه غير مشهر، كما هو ثابت من التعليمة رقم 4618 و المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والتي استعملت عبارة **سند قانونى**،دون أن تشترط الإشهار، لكن يبدو أن المشرع ضيق كثيرا بموجب هذا التعديل إذ اشترط سند ملكية مشهر حتى يمكن للمعترض الإستفادة من التسوية الإدارية خلال مدة 15 سنة رغم أن العقود الأخرى غير المشهرة التي ذكرتها التعليمة رقم 4618 تحضى بنفس القيمة القانونية للعقد المشهر باعتراف الإجتهاد القضائي كما سبق توضيحه، مما يبين رغبة المشرع في إحالة الأمر إلى القضاء لتسوية الكم الهائل من الملفات المطروحة بخصوص هذا النوع من العقارات.

الملاحظة الثانية :إن إعتراف المشرع بوجود عقار له عقد ملكية مشهر، ومع ذلك تم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، هو أمر في غاية الخطورة، لأن إشهار العقد معناه أن للعقار معلومات تخصه في إطار نظام الشهر الشخصي، وبالتالي فإن ذلك يدل على أن المحقق العقاري لم يقم بأي تحقيق بخصوص العقار المعني، وهو ما يؤكد سبب وجود هذا النوع من العقارات،نظرا لغياب الجدية لدى هيئة التحقيق العقاري كما سبق توضيحه في الفصل الأول من هذا الباب.

لذلك فقد تضرر العديد من المواطنين أصحاب العقود المشهرة من هذه الوضعية حيث يتفاجؤون عند المطالبة بدفاترهم العقارية من أن عقارهم تم ترقيمه باسم الدولة كما هو واضح في هذا القرار الذي يتلخص موضوعه في طلب المستأنف عليهم فريق (ش،ق) بإلغاء الترقيم النهائي المقيد باسم الدولة على العقار محل النزاع المنصب على أرض بمساحة 1 هكتار تقع ببلدية سيدي حطاب ولاية غليزان، حيث واستنادا لطلبهم احتجوا بعقد توثيقي مسجل وفريضة محررة سنة 2006.

حيث انتهى النزاع بإعادة النظر في القيد النهائي الوارد على العقار و إلغاء الترقيم المقيد على العقار باسم الدولة وقد أكد مجلس الدولة على تأييد هذا القرار.

راجع في ذلك : ملف رقم : 067329 المؤرخ في 29 مارس 2012، مرجع سابق.

– القيام بالتحريات والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي[1].

1- ب) النوع الثاني: المدة المسموحة للتسوية سنتين: قد لا تتوفر في المعترض الشروط المذكورة في النوع الأول، فتبقى الفرصة أمامه للتسوية الإدارية من هذا النوع، حيث انطلاقا من نص المادة 23 مكرر فإن هذه الفرصة غير متاحة للجميع إذ ينبغي توافر مجموعة من الشروط في المعترض تتمثل فيما يلي :

– أن يودع المعترض طلبه للتسوية خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويعتبر هذا الأجل مسقط، فكل من أودع طلبه بعد فوات هذه المدة، يكون مصيره الرفض.

– أن يكون بيد المعترض سند ملكية غير مشهر [2]، أو أنه يدعي بالحيازة طبقا للتشريع المعمول به.

– قيام الحافظ العقاري بالتحريات اللازمة لدى مصلحة أملاك الدولة و مسح الأراضي.

وعند تحقق كل هذه الشروط فإن المعترض يحصل على ترقيم مؤقت على عقاره لمدة سنتين، وليس على ترقيم نهائي كما في الحالة الأولى، وإن كان هذا الأمر مقبولا بالنسبة للحائز، فإنه غير منطقي إطلاقا بالنسبة للمعترض الذي يحوز سند له حجية لكنه غير مشهر كما سبق توضيحه في مضمون المذكرة 4618[3]، وبالتالي كان من المهم مراعاة هذه الفئة من العقود في التسوية الإدارية كما كان الأمر عليه سابقا.

---

1 وبموجب هذا التعديل تخلى المشرع عن اللجنة التي كان رأيها ضروريا، والتي كانت تضم ممثلين عن عدة قطاعات ويبدو أن المشرع رأى في ذلك تعطيلا لمصالح المواطنين , كما أن مديرية أملاك الدولة هي المسؤولة عن حماية أملاك الدولة.

2 وبذلك فإن من يحوز سند ملكية غير مشهر لا يتمتع بنفس المزايا التي يحظى بها صاحب السند المشهر، رغم أنهناك فئة من هذه العقود غير المشهرة تحضى بنفس المرتبة، للتفصيل أكثر راجع الصفحة من الرسالة.

وعليه وحفاظا على حقوق هذه الفئة من المعترضين كان بالإمكان إدراجهم ضمن الفئة الأولى واستبعاد العقود الغير المشهرة المنجزة بعد نفاذ قوانين الشهر العقاري.

3 لقد سبق وأن فصلنا في حجية هذه العقود قانونا وقضاءا كما هو ثابت في الصفحة من الرسالة.

2- التسوية القضائية: اتسع مجال اللجوء إلى القضاء بشكل كبير بموجب هذا التعديل، حيث يشمل حالات عديدة لتسوية وضعية العقارات المرقمة فى حساب المجهول بما فيها حتى الحالات التي يكون ظهور المعترض فيها خلال فترة الترقيم المؤقت بعد أن كان المشرع يسمح بالتسوية الإدارية حتى بعد تسليم الدفتر العقاري.

وعليه يمكن إجمال هذه الحالات فيما يلي:

1- إذا كان المعترض يحوز سند ملكية مشهر لكنه ظهر خارج فترة الترقيم المؤقت المقدر ب 15 سنة.

2- إذا كان المعترض يحوز سند غير مشهر أو يدعي بواقعة الحيازة لكنه ظهر خارج المهلة المحددة بسنتين رغم أن العقار هو في فترة ترقيم مؤقت.

3- إذا كان المعترض لا يحوز أي سند، وهو ما يفهم ضمنيا من نص المادة 23 مكرر.

وفي انتظار صدور التعليمات التي توضح بشكل أدق طريقة التسوية، فإن الكثير من الملفات مازالت عالقة على مستوى مديريات الحفظ العقاري، وكذا المحافظات العقارية تنتظر الحل، مما يضطر بالكثير من المواطنين إلى اللجوء إلى القضاء من أجل التسوية ربحا للوقت، وذلك استنادا إلى القاعدة العامة التي تسمح بالطعن في الدفتر العقاري قضائيا.

الفرع الثاني: الأحكام الجديدة للتسوية في ظل التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05[1]

كان صدور هذه التعليمة ضروريا للتكفل بطريقة التسوية التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، من خلال تقديم التفصيلات اللازمة على حسب كل حالة.

---

1 التعليمة رقم4060 المؤرخة في 05 /2018/04، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

أولا : العقارات المستبعدة من مجال تطبيق هذه التعليمة :

نظرا لمختلف التسميات التي عرفها الحساب الذي تدرج فيه هذه العقارات، فإن الأمر يختلط على مديري الحفظ العقاري، فتسجيلها مباشرة باسم الدولة استنادا إلى أحكام قانون المالية لسنة 2015 وترقيمها نهائيا باسم الدولة[1]، ثم السماح بالتظلم أمام المحافظ العقاري خلال مدة 15 سنة بخصوصها، يجعل من السهل للغير الإدعاء بأحقية تملك أملاك الدولة.

لذلك فقد تم التنبيه على مديري الحفظ العقاري بأن هذا الإجراء الجديد لا يمكن بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة عمومية، وكذا الأملاك الوقفية.

وفي هذا الإطار يتعين الإستعانة ببطاقة التحقيق العقاري T10 التي يعدها المحقق العقاري والتي يذكر فيها وضعية العقار بكل وضوح من خلال ذكر ملاحظة إدراجه ضمن حساب خاص[2].

ثانيا :الهيئات المشاركة في التسوية الإدارية لهذه العقارات :

تختلف هذه الإجراءات باختلاف وضعية طالب التسوية، من حيث كونه يحوز سند مشهر أو غير مشهر، أو أنه يدعي الحيازة.

إن هذه الهيئة ليست نفسها، وذلك بحسب القيمة القانونية للسند المقدم أو غيابه أصلا.

1 –المدير الولائي للحفظ العقاري: يتولى مهمتين أساسيتين :

• **المهمة الأولى:** الإشراف على تطهير وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول:

وذلك في كل الحالات التي تتخذها وضعية طالب التسوية، من خلال القيام بما يلي:

---

1 كما كانت قبل ذلك ترقم نهائيا باسم الدولة بعد مرور فترة ترقيم مؤقت قدرها سنتين.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 16.

2 تعد هذه البطاقة في غاية الأهمية، باعتبار أنها تضم كل المعلومات المادية و القانونية للعقار التي تم جمعها من خلال عملية التحقيق.

تم التفصيل في هذه النقطة ضمن الباب الأول من الرسالة ص...

- السهر على حسن سير العملية.
- مراقبة مدى خضوعها لقواعد للنصوص القانونية و التنظيمات المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، وكذا التعليمات الواردة في هذه المذكرة[1].

المهمة الثانية: تسوية الملفات الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول:

وذلك إذا تعلق الأمر بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات غير مشهرة أو أن طالب التسوية يدعي بالحيازة.

2-المحافظ العقاري: تختلف مهامه بحسب وضعية طالب التسوية، حيث يقوم بما يلي:

- الإشراف على تسوية هذا النوع من العقارات إذا كان صاحبها يحوز سندا مشهرا، وذلك بدءا من تلقي الطلب إلى غاية الترقيم النهائي للعقار باسم صاحبه.
- المشاركة في التحقيق الخاص بالعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات مشهرة، أو يدعون الحيازة، والترقيم المؤقت لها، وذلك تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري[2].

3- مديرية أملاك الدولة :يلعب المدير الولائي لأملاك الدولة دورا مهما في هذه العملية من خلال القيام بمايلي:

- يتلقى من المحافظ العقاري قائمة بكل الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، وذلك في غضون شهرين من تاريخ تلقيه للطلب.

---

1 وهي نفس المهام التي أوكلت للمدير الولائي للحفظ العقاري في إطار تطبيق أحكام القانون 07 /02، وحسنا فعل المشرع وذلك لإعطاء هذه العملية مصداقية أكثر بالإضافة إلى التخفيف على المحافظ العقاري من جهة أخرى نظرا كثرة الأعباء المنوطة به.

راجع في ذلك : المادة 9 من القانون 07 /02، مرجع سابق.

المادة 3، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

2 التعليمة 4060، مرجع سابق.

4- مصالح مسح الأراضي:تشارك هذه الهيئة في تسهيل مهمة المحافظ العقاري أو المدير الولائي للحفظ العقاري، بحسب وضعية طالب التسوية، حيث تقوم بالآتي:

- إذا تعلق الأمر بسند مشهر، فإن هذه المصالح وبمجرد إخطارها من المحافظ العقاري، تقوم بتحليل وضعية العقار المطالب به، ومطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الأخرى الواردة في صلب هذه السندات، وذلك خلال شهر من تاريخ استلامها لطلب المحافظ العقاري.
- إذا تعلق الأمر بسند غير مشهر أو بواقعة الحيازة، فإنها وبتلقي طلب المدير الولائي للحفظ العقاري، تقوم بالتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، على أن يتم تبليغ الرد في أجل شهر من تاريخ استيلام الطلب.
- التأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري [1] إذا تعلق الأمر بطلبات تخص جزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

5- المهندس الخبير العقاري: يتدخل المهندس الخبير العقاري في عملية تسوية هذا النوع من العقارات، وذلك إذا تعلق بعقار يشكل جزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات المرقمة، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، سواء كان طالب التسوية يحوز سندا مشهرا أو غير مشهر أو أنه يدعي بالحيازة.

---

1 كانت مصالح المسح سابقا هي من تتولى إعداد وثيقة القياس في إطار تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب المجهول بموجب التعليمتين رقم 2421، و 4618، وقد جانب المشرع الصواب حين أوكل هذه المهمة إلى المهندس الخبير العقاري وذلك ربحا للوقت و تحقيقا للدقة.

يتولى المهندس الخبير العقاري إعداد وثيقة القياس، بناء على طلب المعني الذي يتكفل أيضا بمصاريف هذه الوثيقة [1].

ثالثا: آلية معالجة الطلبات الخاصة بالتسوية :

إن طريقة التكفل بهذه الطلبات تختلف باختلاف السند المدعم للطلب:

1- معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة: يقصد بالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهرة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حاليا.

وهي تلك العقود المحررة من طرف ضابط عمومي كالموثق أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية كما هو الحال بالنسبة للأحكام و القرارات القضائية وكل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية.

وقصد الوصول إلى تسوية وضعية هذا النوع من العقارات فإنه يتعين إتباع الخطوات التالية:

1-أ) دراسة طلب التسوية: وذلك على النحو التالي:

- يقوم الطالب بكتابة طلب خطي مرفق بالسند المشهر بالإضافة إلى وثائق ثبوت الهوية وعند اللزوم تقديم فريضة، على أن يتم إيداع هذه الوثائق على مستوى المحافظ العقاري[2].

---

1 أراد المشرع من خلال هذه التدابير إشراك المهندس الخبير العقاري في العملية على غرار المهام العديدة التي أوكلت له في ظل القانون 02/07، وذلك رغبة منه في إشراك القطاع الخاص في العملية، قصد الإسراع في عملية التسوية وتخفيف الضغط على الإدارة.

2 كان يشترط سابقا تقديم الطلب في نسختين، تسلم في الحال نسخة منهما ممهورة بختم المصلحة وبتاريخ الإيداع للمعني أو عند الإقتضاء لممثله، كما هو ثابت من التعليمة 2421، وهو في الحقيقة إجراء في محله يتعين إبقاء العمل به لما في ذلك مصلحة لصاحب الطلب، نظرا لأن العديد من الطلبات يكون مصيرها الضياع فيكون وجود نسخة ثانية من الطلب كفيلا بالحفاظ على المعومات الخاصة بالملف وسهولة العثور عليه.

- يتولى المحافظ العقاري قيد الطلب في سجل خاص، مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية.
- القيام بفحص أولي لمعاينة مدى توافر الشروط المنصوص عليها قانونا[1]، وذلك بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهرة بخصوصه و التحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها.
- بعد دراسة السند المقدم، يتأكد المحافظ العقاري من أنه مشهر بالبطاقية العقارية الممسوكة لديه و أنه يمثل حقا قائما.
- إذا كان السند المقدم مشهر لدى محافظة عقارية أخرى، يراسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية أيام من تاريخ إستيلامه طلب التسوية[2]، والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية الأم[3] إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى.

1 وهي الشروط الواردة في المادة 23 مكرر من القانون 11/17، التي تتضمن أن يكون العقار مملوكا للخواص، ولميطالب به خلال عملية مسح الأراضي، و أن مصالح المسح لم تتمكن من تحديد مالكه أو حائزه.

2 رغم هذه الآجال الدقيقة التي تم ذكرها في هذه التعليمة، إلا أن الواقع غير ذلك تماما، حيث أن الملفات المودعة تأخذ وقتا طويلا لوصولها إلى المحافظ العقاري وذلك بسبب المهام العديدة الملقاة على كاهل المحافظ العقاري فضلا على العدد الكبير للطلبات المودعة لتسوية هذا النوع من العقارات، مما انعكس سلبا على سير عملية المسح ككل.

3 يجب أن تنصب التحريات المباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأم على فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار، و التأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع. راجع في ذلك : التعليمة رقم 4060، مرجع سابق.

1- ب) الإتصال بمصالح أملاك الدولة: عندما يفضي الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية المطلوبة قانونا، فإن المحافظ العقاري يقوم بمراسلة مدير أملاك الدولة [1] للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، بالنظر إلى التشريع المتعلق بأملاك الدولة.

يكون لمدير أملاك الدولة أجل شهرين للرد، من تاريخ إستيلامه الطلب، وينبغي أن يكون رده واضحا سواء تعلق الأمر بوجود أو عدم وجود حقوق للدولة تعود للدولة على العقار المطالب، مع ذكر عند الإقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة سواء تعلق الأمر بالتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو الأملاك الشاغرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية....الخ [2].

1-ج) الإتصال بمصالح مسح الأراضي: إن الإتصال بهذه المصلحة لا يكون ضروريا عندما يكون العقار متواجد في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة التي تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر و متكفل به ضمن وثائق المسح، لذلك وفي الحالات الأخرى فإن الإتصال بها يكون ضروريا وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إستيلام طب التسوية من المحافظ العقاري.

---

1 لم يكن الإتصال بمديرية أملاك الدولة ضروريا عند تسوية هذا النوع من العقارات التي يحوز أصحابها سندات رسميةإلا في الحالات التي يكون فيها السند مشهرا قبل 03/25 /1976، كما هو ثابت من التعليمة رقم 2421، لكن وبموجب هذه التعليمة فإن الإتصال بمديرية أملاك الدولة ضروري مهما كان تاريخ إشهار السند، ويدخل هذا الإجراء ضمن توفير الحماية الكافية لأملاك الدولة التي تعرضت للنهب.

2 أصبح التعامل مع مديرية أملاك الدولة محاطا بإجراءات أكثر صرامة، فبعد أن كان تدخلها ليس ضروريا أصبح كذلك كما أنها أصبحت مطالبة بتقديم ردها حتى ولو لم يكن العقار ملكا للدولة، بعد أن كان عدم ردها ضمن الآجال =يفهم منه ذلك، وقصد تحقيق الدقة أكثر تم تمديد الآجال إلى شهرين بعد أن كانت خمسة عشر يوما فقط، و الأكثر من ذلك أنها وفي حالة ثبوت ملكية العقار للدولة فإنها مطالبة بإثبات الطريقة التي أدرج ضمنها العقار في ملكية الدولة، وهو الوضع الذي كانت ترى فيه الإدارة الوصية قرارا تعسفيا ينبغي تفاديه لأنه يتعين تبرير أحقية الدولة على العقار المعني في إطار معالجة الملفات الخاصة بتطبيق القانون 02/07.

راجع في ذلك : التعليمة رقم 0320، مرجع سابق.

تتولى هذه الهيئة تبليغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ إستيلام الطلب، مع ضرورة إعداد وثيقة القياس على نفقة الطالب من طرف المهندس الخبير العقاري في الحالات التي تستدعي ذلك

1-د) الترقيم النهائي: إذا أثبتت التحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي الحالة المحالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية [1].

2- معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المتضمنة الإدعاء بالحيازة :

بخلاف الحالة السابقة فإن مدير الحفظ العقاري هو الذي يتكفل بتسوية هذا النوع من الطلبات، حيث تعترضه ثلاث حالات تتضمن إما سند رسمي غير مشهر، أو سند عرفي له حجية اتجاه الغير، أو أن الطالب يؤسس طلبه على أساس الحيازة.

وتسير إجراءات التسوية بالشكل الآتي :

- يقوم مدير الحفظ العقاري بقيد طلب التسوية في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، ويتأكد من عدم إنقضاء أجل التسوية المحدد بسنتين من تاريخ إستيلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار.
- يتصل مدير الحفظ العقاري خلال ثمانية أيام بالمحافظ العقاري، قصد القيام بالتحريات اللازمة، مع ضرورة الرد في أج 15 يوم من تاريخ تلقيه الطلب.
- يراسل مدير الحفظ العقاري أيضا مديرية أملاك الدولة في أجل 08 أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، ويكون له أجل شهرين للرد بنفس الطريقة الواردة في الحالة السابقة.
- يتم بالتوازي أيضا الإتصال بمصلحة مسح الأراضي خلال أجل 08 أيام بعد التحقيقات التي ينجزها المحافظ العقاري[2].

---

1 التعليمة رقم 4060، مرجع سابق.

2 للتفصيل أكثر في هذه الإجراءات، راجع التعليمة رقم 4060 ص 5، مرجع سابق.

- يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طب التسوية[1].

إن الدراسة المتأنية لطريقة معالجة مسألة تطهير الملكية العقارية في الجزائر تبين بكل وضوح رغبة السلطات الوصية في الوصول إلى هذا الهدف بشتى الطرق ولو استدعى الأمر معارضة النصوص القانونية السارية، ذلك أن العديد من التعليمات كما سبق التوضيح قد خرقت قاعدة توازي الأشكال نظرا لتعارضها مع نصوص قانونية، وهو ما يسجل أيضا على هذه التعليمة التي جاءت لتوضيح أحكام التعديل الأخير الوارد في القانون 11/17.

لقد نصت هذه التعليمة ضمن أحكامها الإنتقالية على سريان مضمون المادة 89 من القانون 11/17 على كل العقارات المسجلة في حساب المجهول استنادا إلى التعليمة رقم 16، وكذا العقارات المسجلة افتراضيا باسم الدولة استنادا إلى المادة 67 من القانون 10/14، مما يعني تطبيق القانون بأثر رجعي دون توفر أي حالة من الحالات التي تسمح بذلك.

---

1 يتعين هنا إثارة مجموعة من الملاحظات :

- أنه تم إخضاع من لا يحوز سند رسمي مشهر لنفس إجراءات التسوية، سواء كان يحوز سند رسمي غير مشهر، أو له سند عرفي له حجية اتجاه الغير، أو أنه يدعي بالحيازة استنادا إلى شهادة حيازة أو لوثيقة أخرى.
- أن الترقيم المؤقت الذي تحضى به هذه العقارات في نهاية التحقيق يكون لمدة سنتين مهما كانت طبيعة السند الذي يحوزه، أو الوثيقة المحتج بها في الحيازة.

وعليه يتعين الإنتباه لهذه المسألة، خاصة و أنه في ظل التعليمة رقم 4618 التي كانت تهتم بمعالجة هذا النوع من الطلبات قد سمحت بالترقيم النهائي لمن له سند غير مشهر لكنه ذو حجية كافية، كما يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت إذا كان له سند يبين حيازة تفوق مدة 15 سنة، في حين لا يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين إلا في حالة عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة.

وبالتالي كان من الأولى الإبقاء على نفس الطريقة في التعامل مع الطلبات التي لا يحوز أصحابها سندات مشهرة، أو يدعون الحيازة.

إن هذا الوضع يعد في غاية الخطورة لأن عدم رجعية القانون هو مبدأ منصوص عليه دستوريا، ولا يرد عليه إستثناء إلا في حالات[1]، وقد كان بالإمكان تفادي ذلك من خلال تكفل المشرع بالنص على ذلك ضمن أحكام القانون 11/17، كأحد حالات رجعية القوانين.

الفرع الثالث: المنازعات الأخرى الناشئة عن التحقيق العقاري :

يشهد التحقيق العقاري ظهور نزاعات عديدة وذلك في مختلف المراحل التي يكون فيها، حيث سيتم تسليط الضوء على أهم المنازعات التي يكون التحقيق العقاري سببا في حدوثها، دون التطرق إلى طريقة الإعتراض وموضوعه ومدته لأنه سبق تفصيل ذلك ضمن المبحث الأول من هذا الفصل[2] بل سيتم التركيز على أهم الإشكالات التي ينبغي إثارتها، بالإضافة إلى عرض أمثلة عن أحكام قضائية صدرت في مختلف هذه المراحل، والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل :

أولا : النزاعات الناشئة بعد الإنتهاء من أعمال المسح :

بالإنتهاء من أعمال المسح يتم إيداع وثائق المسح لدى البلدية وفتح مجال الطعن أمام لجنة المسح لكن تطرح في هذا الصدد إشكالات كثيرة.

1- مدى جواز الطعن في قرارات لجنة المسح قضائيا: طبقا للمادة 14 من المرسوم 76/ 62 فإن لجنة المسح وحين فصلها في الشكاوي المطروحة أمامها فيما يخص الحدود قد تحل النزاع وديا أو تحيل الأطراف إلى القضاء خلال مهلة ثلاثة أشهر.

في هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة جاء فيه مايلي:

---

1 تحرص الدساتير على النص على عدم رجعية القوانين أي عدم ارتداد القوانين للماضي، لكن هذا المبدأ له استثناءات تتضمن حالة النص الصريح على الرجعية، القوانين المتعلقة بالنظام العام و الآداب العامة، حالة التشريع التفسيري، بالإضافة للقانون الأصلح للمتهم في قانون العقوبات.

راجع في ذلك : محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 82، 83، 84.

2 للتفصيل أكثر راجع الصفحة من الرسالة.

حيث يستخلص من معطيات القضية ومستنداتها أن موضوع النزاع يتمحور حول طلب – **غ أ**– إلغاء القرار الصادر عن اللجنة الوطنية لمسح الأراضي وبتمكينه من سند ملكيته للقطعة الأرضية محل النزاع.

حيث أنه بتاريخ 29 / 10/ 2007 صدر قرار عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس وعلل قضاة الدرجة الأولى قرارهم على كون أنه لا يمكن تمليك قطعة أرض واحدة لطرفين مختلفين بعد تسجيلها من طرف اللجنة باسم الدولة.

حيث أن المستأنف – غ أ– ذكر في مذكرته الإستئنافية أن قرار لجنة مسح الأراضي قرار تعسفي لأن القطعة الأرضية محل النزاع التي دونت ضمن أملاك الدولة لها مالك منذ شراءها من المعمر بتاريخ 11/ 11/ 1961.

حيث فيما يخص العقد العرفي الذي يستند عليه المستأنف فإن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص على أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي.

حيث وفيما يخص **طلب إلغاء القرار الصادر عن اللجنة الوطنية لمسح الأراضي فإن قرارها غير قابل للطعن فيه** إذ أن مهامها تدخل ضمن الإجراءات الأولية التي تتم قبل إيداع الملف بالمحافظة العقارية.

حيث أن وكالة مسح الأراضي بعد مباشرة عملية المسح تقوم بإيداع الملف على مستوى البلدية ثم على مستوى المحافظ العقاري وتنتهي مهمتها استنادا إلى المادة 3 من الرسوم 76/ 62 المؤرخ في 25 /03 / 1976.

حيث أن فيما يخص طلب المستأنف الرامي إلى تمكينه من شهادة الحيازة فإن عملية المسح قد تمت.

حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره تأييد القرار المستأنف[1].

حيث أن هذا التحييث منطقي باعتبار إن لجنة المسح هي لجنة إدارية رغم رئاستها من طرف قاض، إذ تلعب دورا في حل النزاعات التي تثور بين المالكين بشأن الحدود، كما أن قرارتها لا تنفذ إلا بمقرر من الوالي[2].

وباعتبار أن المعلومات الواردة في الوثائق المساحية هي أساس الترقيم العقاري، فإن المشرع سمح بالطعن في أعمال المسح من خلال الطعن في الترقيم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي باعتبارها قرارات إدارية تصدر عن المحافظ العقاري كغيرها من القرارات الإدارية الأخرى[3].

2- **مدى اشتراط الإعتراض أمام لجنة المسح لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية لاحقا:** بخصوص هذه الإشكالية صدر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا القرار الآتي:

حيث وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه , نجد أن الطاعن أقام دعوى ضد المدعى عليهم في الطعن من أجل الترقيم المؤقت و ذلك بإضافة إسمه باعتباره أحد الورثة المالكين للقطعة الأرضية المتنازع عليها، بعدما تم شطبه بدون وجه حق.

حيث أن قضاة المجلس قضوا بعدم قبول دعواه شكلا لكونه لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 76/ 63 المتضمن إعداد السجل العقاري، وذلك كونه لم يقم بالإعتراض أمام اللجنة التي يرأسها القاضي.

حيث بالرجوع إلى المرسوم 76/ 63 خاصة المواد من 12 إلى 16 والتي تنظم الترقيم المؤقت وكيفية الإعتراض عليه أمام الجهات القضائية **لا تلزم المدعي بالإعتراض المسبق أمام اللجنة التي يرأسها القاضي.**

---

1 القرار المؤرخ في 27/ 05/ 2009 ملف رقم 530 الصادر عن الغرفة الرابعة، مجلس الدولة، غير منشور، ص 4.

2 المادة 8 من المرسوم 76/ 62، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 المادة 16 و 85 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

وبالتالي فإن قضاة المجلس بعدم قبولهم لدعوى الطاعنين بحجة أنه لم يقم بالإعتراض المسبق أمام اللجنة يكون قضاؤهم منعدم الأساس القانوني مما يتعين معه نقض و إبطال القرار المطعون فيه[1].

ويعد هذا التسبيب منطقي لسببين:

- أن من فاته حضور عمليات المسح و الطعن أمام لجنة المسح، لا يمكن حرمانه من الطعن في قرارات المحافظ العقاري، لأن وجود أخطاء في محاضر المسح هو أمر وارد، ومن ثم فإن في عدم اعتبار الطعن أمام لجنة المسح شرطا لقبول الدعوى هو حفاظ على حقوق الأفراد لا سيما حق الملكية المكفول دستوريا.
- أن أحكام المرسوم 76/ 63 لم تشترط أي إجراء شكلي لقبول دعوى الطعن في قرارات المحافظ العقاري سوى إشهار عريضة افتتاح الدعوى[2].

ثانيا: النزاعات الناشئة في فترة الترقيم المؤقت :

تلعب السندات المقدمة وحجيتها دورا في تحديد طبيعة هذا الترقيم و مدته، لذلك فإن المحافظ العقاري يتوقع ظهور المعترض في أي وقت خلال هذه الفترة التي تعد الأكثر عرضة للمنازعات التي تختلف باختلاف طبيعة الحق المطالب به، لذلك سوف نورد أمثلة لقرارات قضائية تختصر أهم النزاعات المثارة.

ولايقتصر الأمر على إثارة النزاع من طرف المواطنين، بل قد تكون الدولة متضررة أيضا إذا تم ترقيم أملاكها باسم الغير، وحينئذ تكون مضطرة للجوء إلى القضاء لاستيفاء حقها.

1- الطعن في الترقيم المؤقت بسبب حيازة أملاك الدولة: وهو الموضوع الذي تناول فحواه القرار التالي:

---

1 القرار المؤرخ في 04/12/ 2012، ملف رقم 704846 الصادر عن الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2012، ص 390.

2 المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

حيث أن المستأنف يؤسس استئنافه للقرار المعاد على أساس أن قضاة أول درجة اعتمدوا في قضائهم بإلغاء الترقيم الوارد على العقار.... المسجل باسم المستأنف(م– أ) وإعادة تسجيله باسم الدولة اعتمادا في ذلك على المادة 10 من المرسوم 76 /63 والمادتين 29 و30 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 /11 /1990 المتضمن التوجيه العقاري وهذا التحليل خاطئ ما دام أن المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري أشار في المادتين 13 و14 منه إلى الترقيم المؤقت على العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب التعليمات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ومادام أن هذه الإجراءات احترمت ومادام أن المستأنف عليه لم يثبت ملكيته للعقار يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد برفض دعوى المستأنف الأصلية لإنعدام الصفة.

حيث أن الغرفة بعد الإطلاع على القرار المستأنف و على عريضة الإستئناف يتضح بأن المسألة تدور حول ترقيم عقار باسم المستأنف إلا أن مدير أملاك الدولة قدم اعتراضه على ذلك على أساس أن العقار الذي تم مسحه باسم المستأنف هو ملك للدولة وأن المستأنف يعترف بأنه فرض عليه تسديد تعويض عن شغل يدفعه لإدارة الضرائب وبالتالي هذا دليل قاطع على أن العقار هو ملك للدولة وأنه لا يتم مسحه باسم المستأنف على أساس الحيازة الطويلة لان ملك الدولة غير قابل لإمتلاكه عن طريق التقادم وعليه فإن قضاة الدرجة الأولى بقضائهم كما فعلوا يكونون قد طبقوا صحيح القانون وعليه يتعين تأييد القرار[1].

وكتعليق على هذا القرار يتعين إثارة الملاحظات التالية:

– إن الهدف من إقرار فترة الترقيم المؤقت هو حماية حقوق الغير، من خلاله إعطائهم الفرصة للإعتراض خلال الآجال قبل إعداد الدفتر العقاري، لذلك فإنه وأثناء هذه الفترة لا

1 القرار المؤرخ فى 2013/01/31 ملف رقم :37، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، غير منشور ص 5.

يمكن أن يمنح هذا الدفتر للمعني، كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقيته في الملكية، وعليه و في حالة ما إذا كان العقار مرقما ترقيما مؤقتا وتم المطالبة به من طرف الغير أثناء مدة الترقيم المؤقت على أساس عقد مشهر، فإن المحافظ العقاري وبعد التحريات اللازمة يرقم العقار باسم هذا الشخص الجديد[1]، وما يلاحظ في قضية الحال أنه كان بالإمكان إعادة النظر في هذا الترقيم المؤقت دون اللجوء إلى القضاء لأن الأمر بتعلق بفترة ترقيم مؤقت، أجاز القانون فيها للمحافظ العقاري من تصحيح الوضع، لأنه لو كان كلا الطرفين يطالب بالحيازة فإن القضاء مخول للمفاضلة بينهما، لكن مادام أن الموضوع يخص ملكية الدولة من جهة والإدعاء بالحيازة من جهة أخرى ,فإنه كان الأجدر القيام بالتسوية الإدارية فقط، لكن هذا الحكم يكشف عن الواقع الذي يعيشه أصحاب الحقوق بسبب عدم وجود آذان صاغية لدى الجهات المختصة فيضطرون إلى اللجوء إلى القضاء لاستيفاء حقوقهم.

– إن هذا القرار جاء امتثالا للنصوص القانونية، لاسيما قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، فبالرجوع إلى فحوى القرار نجد أنه قضى بإبطال الترقيم العقاري الواقع على أملاك الدولة دون البحث في ما إذا كان يدخل ضمن الأملاك العامة أو الخاصة للدولة، وهو ما يتناسب تماما مع نص المادة 04 من القانون 14/08 المعدل و المتمم للقانون 30/90 الخاص بالأملاك الوطنية[2]، التي قضت على الغموض الوارد في نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري التي كان يُفهم منها توفير الحماية للأملاك العمومية

---

1 وأكثر من ذلك نجد أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بإعداد الترقيم النهائي دون استشارة الشخص الأول، إذ يكتفي بتبليغه فقط بهذا القرار وإن لم يكن له موطن معروف ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر البلدية.

راجع في ذلك : المادة 88 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

2 قانون رقم 14/08، مرجع سابق.

دون الخاصة فيما يخص القابلية للتقادم والحجز[1]، أي أنه لا يمكن الإدعاء بالحيازة اتجاه الأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أم خاصة.

2- الطعن في الترقيم المؤقت للمفاضلة بين السندات المثبتة للحيازة: قد يرقم العقار مؤقتا لفائدة شخص ما، ثم يظهر شخص آخر يدعي هو الآخر بالحيازة، وحينئذ يتعين دراسة هذه السندات لاختيار الأحق بالحيازة، وهو ما يمثل موضوعه القرار التالي:

إن الفصل في الإعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية وعند الإقتضاء، على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل، عملا بالمادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم.

حيث مادام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليها، و الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين طبقا للمادة 13و14 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14.

وعند الإقتضاء كان عليهم أن يبحثوا عن الحيازة الأحق بالتفضيل[2].

ويبدو أن هذا القرار قد جانب الصواب، لأن تقدير الأحق بالحيازة يكون بالنظر إلى السند الأعلى مرتبة، فالسندات التي تؤكد ذلك عديدة منها الرسمية، كشهادة الحيازة والأحكام القضائية التي تتولى النظر في منازعة عقارية دون الإشارة إلى حق الملكية،

---

1 تنص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على ما يلي :

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة.

2 القرار المؤرخ في 2004/02/25، ملف رقم 246259 الصادر عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 383.

فضلا عن العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/1/1 بالإضافة إلى السندات العقارية غير الكافية[1].

ثالثا: النزاعات الناشئة عن الترقيم النهائي :

لقد أقر المشرع بشكل صريح جواز الطعن في الترقيم النهائي[2] والذي يختلف موضوعه من نزاع لآخر، وفي هذا الإطار نورد أمثلة عن قرارات نظرت في الترقيم النهائي.

1- الطعن في الترقيم النهائي الوارد على أملاك الدولة: حيث يحق للدولة الإعتراض على الترقيم النهائي الذي وقع عل أملاكها التي لا يجوز تملكها قانونا، وهو ما يبينه القرار التالي : ...حيث ذكر المستأنف أن العقار محل النزاع ملك للدولة.

حيث قدم للمناقشة وثيقة صادرة عن مفتشية أملاك الدولة بعين وسارة – حالة احتواء- حيث جاء فيها:

فيما يخص طبيعة العقار: أرض فلاحية.

فيما يخص أصل الملكية: أن العقار محل النزاع آل إلى الدولة بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن صب الأراضي ضمن صندوق الثورة الزراعية.

حيث جاء في نفس الوثيقة فيما يخص الموقع أن العقار يقع ببلدية عين وسارة دوار وسارة المجمع رقم 88 عرش.

حيث يستخلص من معطيات الملف أن الأرض محل النزاع عرش أدمجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

حيث وفقا للمادة 13 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، أن تلك الأراضي تبقى ملكا للدولة.

---

1 والتي أشارت إليها التعليمة رقم : 4618، مرجع سابق.

2 المادة 16 و 85 من المرسوم 63/76، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

حيث أن المستأنف لم يحضر ولا يوجد ما يثبت أن الأرض ملك خاص، لذا يتعين الإستجابة إلى الطلب.... وعليه في الموضوع: إلغاء القرار المستأنف والتصدي بإبطال الترقيم المسجل باسم المستأنف عليه للعقار

ذي مساحة 222 متر مربع الواقع بحي عبان رمضان بلدية عين وسارة ضمن القسم رقم 33 مجموعة ملكية رقم 184 من مخطط مسح الأراضي و إعادة ترقيمه باسم الدولة[1].

وما يمكن قوله على منطوق هذا القرار أنه جاء استنادا لنصوص القانون لاسيما أحكام المادة 13 من الأمر رقم 26/95، الذي أدخل أراضي العرش ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وبذلك وطبقا للمادة 689 من القانون المدني فإنه لا يجوز تملك هذا النوع من العقارات.

2- الطعن في الدفتر العقاري لأنه جاء مخالفا للعقد: إن الدفتر العقاري لابد أن يكون مطابقا للسندات التي تم الإعتماد عليها في إعداد الوثائق المساحية، وما عدا ذلك فإن الدفتر العقاري يكون معرضا لإعادة النظر فيه وهو ما يبينه القرار التالي:

.... لكن ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا للعقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 03/28 /1984 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري و يجعله قابلا للتعديل، ويكون القضاء برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة

1 القرار المؤرخ في :2011/01/27 ملف رقم : 056576، الصادر عن الغرفة الرابعة، القسم الأول، مجلس الدولة، غير منشور، ص 4 و 5 من القرار.

المدعى عليهم في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بموجب الحكم الصادر في 1984/03/28 تطبيقا سليما للقانون، لذلك فالأوجه ليست سديدة.

وحيث أنه والأمر كذلك يتعين التصريح بعدم تأسيس الطعن و القضاء برفضه[1].

إن هذا القرار يؤكد نقطتين قانونيتين :

- إن شرط صحة الدفتر العقاري تكون في تطابق مضمونه مع العقود الرسمية التي تم الإستناد عليها في وثائق المسح، لأن مبادئ الشهر العيني تقتضي إعداد الدفتر العقارية لتحل محل العقود والسندات التي يحوزها الأفراد[2].
- أن الدفتر العقاري كما يمكن إلغاؤه كليا، فإنه يمكن تعديله جزئيا فيما يخص الجزء الذي يتطلب ذلك إذا كان مخالفا للقانون.

---

1 القرار المؤرخ في 2008/04/23 , ملف رقم 448919 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2008، ص 227.

2 تنص المادة 32 من المرسوم 32/73 على مايلي : تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08/ 1971.

خلاصة الباب الثاني :

إن أكبر إشكال نتج عن عملية التحقيق العقاري وعرقل تقدم أعمال المسح تمّثل في العقارات مجهولة المالك التي لا تزال آثارها لحد الساعة، من خلال الملفات العديدة المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري وحتى أروقة العدالة، كما أن ضبط مفهوم هذه العقارات لم يكن بالأمر السهل بالنظر لوجود أنواع أخرى من العقارات تختلط في مفهومها مع هذا النوع كالأملاك الشاغرة، والتركات الشاغرة، والعقارات التي غاب أصحابها عن التحقيق العقاري، للوصول في الأخير إلى أن العقارات مجهولة المالك هي فئة متميزة عن العقارات السابقة بمواصفات خاصة تميزها.

لقد اشتركت عوامل عديدة في ظهور هذا النوع من العقارات، بدءا بالفراغ القانوني الذي ميّز الساحة العقارية في التعامل مع هذا النوع من العقارات، وهو ما فتح المجال أمام التعليمات لسد هذا الفراغ والتي كانت في العديد من المرات متناقضة مع النصوص القانونية مما شكّل خرقا لقاعدة توازي الأشكال، مما جعل المشرع يتدخل بنصوص قانونية ولو في فترة متأخرة بعد حوالي أربعين سنة من إصدار أول تشريع خاص بالمسح في الجزائر.

كما أن طريقة الإشهار المتبعة في المسح تخلّلتها نقائص عديدة أدت إلى غياب أصحاب الحقوق عن عملية التحقيق العقاري ومن ثم تقييد عقاراتهم في حساب المجهول، مما ينبغي معه تفعيل عملية الإشهار من خلال دعمها بوسائل حديثة، وكذا امتداد هذا الإعلام إلى خارج الوطن ليشمل مواطني الدولة هناك من أصحاب العقارات التي سيشملها التحقيق العقاري لتفادي غيابهم عن هذه العملية.

ولم يقتصر الأمر على هذه العوامل فحسب، بل أن الهيئة المكلفة بعملية التحقيق العقاري ساهمت بشكل كبير في ظهور هذا النوع من العقارات بسبب عدم تحليها بالجدية اللازمة في أداء مهامها، وافتقار أعضائها للمؤهلات والكفاءات العلمية المطلوبة في هذا العمل الدقيق مما انعكس سلبا على نجاعة عملية التحقيق العقاري وأدى إل تقييد عدد كبير من العقارات في حساب المجهول.

إن وجود هذا النوع من العقارات هو أمر في غاية الخطورة، بسب آثاره البالغة على حق الملكية المكفول بموجب الدستور والمواثيق الدولية وذلك في طريقة أيلولة هذه

العقارات إلى الدولة رغم وجود أصحابها، بالإضافة إلى آثاره على مبادئ الشهر العيني والتي بدونها لا يمكن نجاح نظام الشهر العقاري، الذي كلّف الدولة أموالا باهضة في تجسيده على أرض الواقع .

أمام كل هذه التحديات كان تدخل المشرع ضروريا حتى و إن جاء متأخرا قصد تسوية وضعية هذه العقارات، لأن الطريقة التي جاءت بها التعليمات من قبل لم تكن واضحة بما فيه الكفاية، مما أدى إلى تذبذب في تطبيقها من مصلحة إلى أخرى.

وفي هذا الصدد فإن التعديل الأول للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 تضمن نقائص حالت دون نجاح عملية التسوية، وذلك بالنظر إلى إلغائه لفترة الترقيم المؤقت الخاص بهذا النوع من العقارات، والتي تعد ضرورية للسماح لأصحاب العقارات باسترجاعها، كما أنها سمحت للمحافظ العقاري بإعادة النظر في الدفتر العقاري دون اللجوء إلى القضاء، مما شكل خرقا لمبادئ الشهر العيني والنصوص القانونية السائدة.

وبسبب كل ذلك، فإن التعديل الثاني للأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2018، استدرك المشرع فيه كل هذه النقائص، من خلال إقراره لمدة ترقيم مؤقت قدرها 15 سنة، يمكن خلالها لأصحاب الحقوق من تسوية وضعيتهم، مع عدم السماح بإعادة النظر في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء وذلك بعد فوات مدة الترقيم المؤقت، حيث تولت التعليمة 4060 الصادرة تنفيذا لهذا القانون توضيح خطوات التسوية بدقة، إذ أن مديريات الحفظ العقاري وكذا المحافظات العقارية تعمل حاليا بوتيرة سريعة جدا لتسوية هذه العقارات وقيدها باسم أصحابها الحقيقيين، على أساس أنها أصبحت تشكل تحد كبير ينبغي القضاء عليه في أقرب الآجال .

وعليه يمكن القول أن الوصول لتطهير حقيقي للملكية العقارية ، لايكفي فيه وجود نصوص قانونية لتسوية هذا النوع من العقارات بعد قيدها في حساب المجهول، بل ينبغي وضع النصوص القانونية التي توضح طريقة التعامل مع هذا النوع من العقارات خلال عملية التحقيق العقاري في الميدان قبل قيدها في هذا الحساب.

الخاتمة

اهتمت الدولة الجزائرية منذ الإستقلال باتباع سياسة عقارية تمكنها من اللحاق بركب الدول المتطورة، من خلال السعي للوصول إلى تطهير عقاري شامل يتوج بإعداد السجل العقاري كثمرة نهائية لنظام الشهر العقاري العيني.

وتحقيق ذلك ليس بالأمر الهين، إذ لابد من إحصاء كل الأملاك العقارية وتحديد طبيعتها القانونية وتصفية الحقوق العينية المرتبطة بها وهو مايعرف بمسح الأراضي،الذي يعد أداة فعالة تستعين بها الدولة قصد وضع الآليات القانونية التي تمكنها من التحكم في الثروة العقارية مهما كان نوعها سواء تعلق الأمر بالعقار السياحي أم الصناعي وحتى الفلاحي و الحضري.

ولا تقتصر الأهمية على هذا الجانب فقط بل تتعداه إلى القطاع الإقتصادي عن طريق دعم الإستثمار الذي يرتبط نجاحه أساسا بتطهير العقار، فضلا عن دوره في تحقيق الإستقرار الإجتماعي من خلال الحد من النزاعات التي تنشأ بين الأفراد عند تكريسه لحقوقهم في دفاتر عقارية جعلها المشرع السبيل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

لكن ورغم مرور أكثر من أربعين سنة على الشروع في عملية مسح الأراضي فإن العملية لم تنتهي بعد وحرمت الدولة من الإستفادة من كل تلك المزايا التي يوفرها مسح الأراضي، بل إن أموالا طائلة تم صرفها دون تحقيق النتيجة المرجوة.

لذلك كان **الهدف الأساسي من هذه الدراسة** تسليط الضوء على مرحلة مهمة في عملية المسح العقاري تعد السبب الرئيسي وراء التأخر المسجل ألا وهي **عملية التحقيق العقاري.**

حيث يعد التحقيق العقاري عملية قانونية في غاية الأهمية يتم من خلالها جمع كل المعلومات التي تخص العقار من حيث طبيعة مالكه وكذا الحق العيني الوارد عليه،

وتزداد هذه الأهمية بإقرار المشرع لنظام التحقيق الموحد، الذي يعفى فيه المحافظ العقاري من إجراء تحقيق ثان إذ يقوم مباشرة بعملية الترقيم العقاري بالإستناد إلى الوثائق المساحية التي تضم كل نتائج التحقيق العقاري، مما يعني أن نجاعة هذه المعلومات تنعكس على حجية الدفتر العقاري الذي تقل المنازعة فيه كلما كانت بياناته دقيقة.

وحتى يمكن إعطاء هذا الموضوع حقه كان من الضروري تقسم الدراسة إلى بابين، تم تخصيص الفصل الأول من الباب الأول لضبط مفهوم المسح العقاري حيث تبين لنا الصعوبة الكبيرة التي تواجه الباحثين في هذا المجال نظرا لأن مفهوم المسح العقاري ليس كغيره من المفاهيم القانونية الموحدة بين جميع التشريعات بل أن تسميته تختلف من تشريع لآخر، بالإضافة إلى توضيح التطور التاريخي الذي عرفته الملكية العقارية خلال الفترة الإستعمارية التي استعمل فيها المستعمر شتى الوسائل لفرض سيطرته على الإقليم، وانعكاس ذلك على تأخر تبني المشرع لقواعد المسح العقاري.

كما كان من الضروري توضيح مفهوم التحقيق العقاري المعتمد من المشرع بموجب القانون 02/07 تفاديا للخلط بين المفهومين بل إن الكثير من الباحثين اعتبره مسحا إختياريا، لكن الدراسة المعمقة له بينت غير ذلك، فهو وسيلة تطهيرية تختلف عن المسح الإجباريمن عدة أوجه تم ذكرها في الفصل الأول، لنخلص في الأخير إلى كونه أداة تمهيدية تسبق عملية المسح التي يمكنها الإستفادة مستقبلا من نتائجه، في غياب أي نص قانوني ينظم العلاقة بينهما كما أن تطبيق آلية التحقيق العقاري على أرض الواقع كشفت عن ثغرات عديدة في النص القانوني المنظم لذلك يتعين التنبه لها.

أما الفصل الثاني فقد تم التركيز فيه بشكل مفصل على التحقيق العقاري بضبط تعريف له ومختلف المراحل التاريخية التي عرفها، كما أن إبراز آثاره وضح بشكل كبير أهميته في عملية مسح الأراضي باعتبار أن المعلومات التي يتضمنها تسجل في وثائق المسح المستعملة كأداة لإعداد الدفتر العقاري، مما سمح لنا الإحاطة بالأسباب الحقيقية

وراء ضعف هاته العملية، إذ تبين لنا أنه لا يوجد أي نص قانوني يضبط المسألة باستثناء التعليمة رقم 16 المؤرخة في ماي 1998 التي اقتصرت على ذكر الهيئة دون بيان تفاصيل أخرى وكذا التعليمة رقم 3587 المؤرخة في 17 /1999/07 والتي بينت مهام المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة في مجال التحقيق العقاري وعليه فلا يعقل أن يترك هذا المجال دون التدخل بنصوص قانونية واضحة كما فعلت العديد من التشريعات المقارنة.

وبالإطلاع على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري اتضح أنها لاتتوفر على أي مؤهلات ومواصفات تمكنها من القيام بدورها الهام في ضبط المعلومات القانونية والمادية للعقار بخلاف ماهو عليه الحال في التشريعات المقارنة، مما أدى إلى غياب الجدية لديها أثناء القيام بمهامها وهو ما استدعى من السلطة الوصية استصدار مذكرات شديدة اللهجة تطالبهم بالدقة والجدية في أعمالهم.

إن عدم دقة أعمال التحقيق العقاري لم يكن سببها غياب الكفاءة لدى المكلفين بها فحسب، بل أن الطريقة المتبعة في الإشهار السابق لعملية المسح بالعقاري تعتريها هي الأخرى العديد من النقائص نظرا لمحدوديتها في إيصال المعلومة ومن ثم كان من الضروري دعمها بوسائل إشهار أخرى.

لقد أدت كل هذه الأسباب مجتمعة إلى تعطيل عملية المسح، ولم يقتصر الأمر على ذلك بل أدى إلى بروز معضلة قانونية كبيرة تمثلت في العقارات المسجلة في حساب المجهول، والتي شكلت تحديا كبيرا للسلطات الوصية بسب كثرة الشكاوي الناتجة عن ذلك خاصة بالنسبة لأصحاب العقود المشهرة وهو ما خصصنا له الباب الثاني الذي ركزنا فيه على أساب بروز هذه الظاهرة وانعكاسها على حق الملكية ومبادئ الشهر العيني،وكيفية تسويتها التي شكلت خلال عشر سنوات خرقا لقاعدة توازي الأشكال باعتبار أن التعليمات

المعالجة لها كانت متناقضة مع القوانين، لاسيما أن المشرع لم يتدخل لمعالجتها إلا سنة 2015، واستمر في ذلك حتى سنة 2018 رغبة منه في القضاء عليها نهائيا.

لذلك ومن خلال كل ماسبق عرضه تم تقديم جملة من المقترحات التي يمكنها أن تساهم في إعطاء الفعالية اللازمة للتحقيق العقاري حتى يمكنه الدفع بعملية المسح نحو الأمام :

أ)- آلية التحقيق العقاري المعتمدة بموجب القانون 02/07 :

1/- إعطاء الصيغة الإجبارية لهذا الإجراء حتى يحقق الأهداف التي جاء من أجلها.

2/- تفعيل عملية الإشهار حول هذه الآلية لضمان الإقبال عليها من طرف المواطنين خاصة في المناطق النائية.

3/- توضيح العلاقة التي تربطه بالمسح بموجب نصوص قانونية واضحة تبين كيفية الإستفادة من نتائجه من طرف فرقة المسح مستقبلا.

4/ تحديد آجال دقيقة وصارمة للرد على مراسلات مديرية الحفظ العقاري مع إقرار المسؤولية.

5/- منح الحق في الطعن للمتضرر من صدور مقرر الترقيم العقاري كما هو الحال بالنسبة للمتضرر من رفض الترقيم العقاري، وذلك حماية لحقوق الغير.

ب)- التحقيق العقاري في مسح الأراضي:

1/- توحيد مصطلح المسح العقاري و كذا التحقيق العقاري مع التشريعات المقارنة من خلال الملتقيات المغاربية والدولية.

2/- تدعيم التحقيق العقاري بنصوص قانونية واضحة بخصوص سير هذه العملية وطريقة التعامل مع مختلف السندات القانونية المقدمة والحالات التي يمكنها أن تعترض المحققين بشكل يعكس أهمية هذه المرحلة في عملية المسح، وعدم ترك ذلك للتعليمات.

3/- الكف عن سياسة إصدار التعليمات المناقضة للقوانين والإعتماد على التشريع بالنصوص التنظيمية لشرح النصوص القانونية الغامضة مع ترك مجال العمل بالتعليمات في حدود ضيقة.

4/- الإهتمام بالهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري باعتبارها أساس نجاحه من خلال مايلي:

- إعادة النظر في تشكيلة الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري المتكونة من عونين لم تحدد مؤهلاتهما والمنصوص عليها بتعليمة واحدة، والتصدي لذلك بموجب نص قانوني واضح كما هو الحال مع المحقق العقاري المكلف بآلية التحقيق العقاري في إطار 02/07.
- توضيح شروط الإلتحاق بمهنة المحقق العقاري ومن الأحسن اختيارهم من سلك المفتشين لشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري نظرا للتكوين الفعال الذي يتلقاه هذا القطاع على أن يضاف في برامجهم التكوينية مادة القانون المدني ومسح الأراضي.
- أن تكون هذه الهيئة تحت إشراف المحافظ العقاري لأنه الأقرب إليها باعتباره يتلقى وثائق مسح الأراضي ويقوم بالترقيم العقاري على أساسها كما يمكنها العودة إليه في أي إشكال يعترضهم.
- إنشاء هيئة مساعدة لها، وذلك حتى تقدم المساعدة في حالة مسح منطقة ذات كثافة سكانية عالية أو وجود نقص في أعضاء الهيئة المكلفة بالتحقيق لأسباب شخصية أو مهنية أو في حالة نزاع ينشا بين المحققين وأصحاب الحقوق وبذلك فان أعمال التحقيق العقاري لن تتعطل، مما يؤدي إلى تسريع وتيرة المسح.
- إخضاع هذه الهيئة إلى التكوين المستمر لتكون على اطلاع دائم بالمستجدات القانونية والتقنية المساعدة في أداء مهامهم سواء داخل الوطن أو خارجه.

- توعية الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بأهمية الأعمال الموكلة إليها،بالإضافة إلى الاعتماد على الأيام التحسيسية والدورات التكوينية قصد توعيتهم بثقل المهمة الملقاة على عاتقهم وتذكيرهم بأهمية النتائج التي سيسفر عنها التحقيق العقاري وباعتبار أن المحافظ العقاري يستند إليها مباشرة في عملية الترقيم العقاري والتأكيد على الأضرار التي يسببها اللجوء التعسفي لإدراج العقارات ضمن حساب المجهول.

مع ترتيب جزاءات صارمة في حالة الإخلال بمهامها.

- تحميل الدولة مسؤولية أخطائهم و إعطاء المتضررين الحق في التعويض جراء ذلك، كما هو الحال مع أخطاء المحافظ العقاري.

5/ تفعيل دور القضاء في عملية التحقيق العقاري من خلال تجسيد فكرة الإشراف القضائي عن طريق لجنة المسح عن طريق تبني مايلي :

- توسيع مجال عملها وعدم حصره في فض النزاعات المتعلقة بالحدود ليشمل الفصل في أي منازعة تثيرها عملية تحديد الملكيات ومعاينة أصحاب الحقوق وتثبيت حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وبذلك فإن إعادة ضبط الوثائق المساحية سيكون من السهل إعداده من قبل المحققين العقاريين الذي يعاودون الانتقال إلى عين المكان بناءا على القرار الصادر من اللجنة وبذلك فإن المعلومات الواردة في الوثائق المساحية ستعكس حقيقة حالة العقار ومن ثم فإن قيام المحافظ العقاري بالترقيم العقاري على أساسها سيؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية سليمة.
- نزع الصبغة الإدارية عن قرارات القاضي بوصفه رئيس اللجنة و التي لا تتمتع بأي إلزامية، ذلك أن- المادة 8 من المرسوم 76-62 نصت على أن قرارات اللجنة تنفذ بموجب قرار من الوالي و أن الاتفاق على الحدود التي تتم

تحت إشراف اللجنة لا يتمتع بصفة الالزام والتزام الطرفين بها مرده القانون – وإعطاء هذه القرارات الصبغة القضائية الملزمة.

وبذلك فإننا سوف نوفر على القضاء مسؤولية النظر في هذه المنازعات التي فصلت فيها لجنة المسح على أن تكون أحكام هذه اللجنة قابلة الاستئناف أمام القضاء العادي حتى لا تضيع حقوق الأفراد، وبتفعيل دور هذه اللجنة نكون قد أخضعنا المسح لإجراءات مختلطة،من شأنها تحقيق نجاعة في الواقع تقضي على الكثير من السلبيات السابقة، مما يجعل وثائق المسح منتجة لآثار فعالة باعتبارها القاعدة التي يقوم عليها المسح.

6/- الإهتمام بعنصر الإشهار والإعلام لضمان حضور المعنيين إلى عملية التحقيق العقاري والإدء بملاحظاتهم وكذا تفادي الغيابات باتباع مايلي:

- استخدام الوسائل الحديثة في مجال الإتصال، فالإعلان في القنوات التلفزيونية أصبح يحقق نتائج فعالة خاصة مع ظهورالقنوات التلفزيونية الخاصة والتي تحضى بنسبة أكبر في المشاهدة، بالإضافة إلى المحطات الإذاعية الجهوية، حيث أصبح لكل ولاية إذاعتها الخاصة التي تتكفل بكل انشغالاتها، ومن ثم فإن الإعلان في هذه الوسائل سيحقق نتائج مبهرة خاصة إذا صاحبتها شروحات من طرف المختصين في شكل لقاءات تبرمج على مستوى التلفزة والإذاعة توضح أهمية تطهير العقار.

ولا يجب أن ننسى في هذا المجال الشراكة مع وسائل الضبط والاتصال (نجمة، جيزي، موبيليس) من خلال إرسال رسائل نصية للمالكين تدعوهم إلى الحضور إلى مكان التحقيق لمعاينة أملاكهم.

- تفعيل دور المساجد إذ لا يمكن الاستهانة بدوره في دعم التحقيق العقاري، ذلك أنه توجد الكثير من المناطق النائية التي لا تتوفر فيها الهياكل الإدارية ولا

وسائل الاتصال الحديثة، وهنا يحل المسجد محل كل هذه الوسائل إذا يروي لنا أحد المحققين العقارين أنه استفاد كثيرا من دعم المساجد في أحد المناطق النائية حيت تولى الإمام في خطبة الجمعة إعلام المواطنين بضرورة حضور التحقيق العقاري وفوائده، وكانت النتائج مبهرة بعدم تسجيل أي عقارات مجهولة نظرا للحضور المكثف للمواطنين،وقد استعان المشرع المصري بالمساجد في عملية التبليغ رغم أن نسبة من الشعب تدين بالمسيحية، مما يعني أن نجاحها في الجزائر سيكون أكيدا نظرا لأن وحدة الدين هي السائدة.

- الحرص على عملية الإعلامخارج الوطن،وذلك قصد إعلام الجالية الجزائرية في الخارج، بإتباع أسلوب الإعلان في القنصليات والسفارات الجزائرية المعتمدة في الخارج حتى يتسنى إعلامهم بالشروع في عمليات المسح التي قد تمس جزءا من أراضي المغتربين، ومن ثم يمكنهم الحضور أو توكيل من ينوب عنهم قانونا.

7/- القضاء على إشكالية العقارات المسجلة في حساب المجهول، وذلك من خلال الآتي:

- توضيح آلية التعامل مع العقارات الغائب أصحابها، وتلك التي يجهل أصحابها، بموجب نصوص قانونية واضحة، مع إعداد قائمة منفصلة لكليهما، وشرح ذلك أثناء الدورات التكوينية.

وإعدادها بالشكل التالي الذيT10 إعادة النظر في بطاقة التحقيق العقاري نموذج•

يتضمن المواصفات الآتية :

أ) عقار بسند وهو نوعان:

أ-1 عقار صاحبه حاضر أثناء عملية التحقيق

أ -2 عقار صاحبه غاب عن عملية التحقيق

ب ـ عقار بدون سند وهو 3 أنواع:

ب ـ1 عقار محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها اكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

ب ـ 2 عقار لا يوجد بشأنه أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

ب ـ 3 عقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

وبإعداد البطاقة العقارية بهذا الشكل فإنه سوف يكون لن هناك إجحاف في حق أي شخص خاصة الغائب والقاصر، فإن كان للعقار سند يثبت ملكيته فلا يمكن أن نصنفه مع العقار الذي لا يحوز أي سند ويجهل مالكه، حتى وإن كان غائبا عن عملية التحقيق، لأنه من المنطقي جدا أن المالك المجهول يخص العقار الذي لا يوجد بشأنه أي سند العقار.

- مراقبة المحققين العقاريين من طرف هيئات أخرى قصد التأكد من احترامهم للقوانينمع وضع عقوبات ردعية في حالة المخالفة.

عدم تقييد عقار في حساب المجهول إلابعد التحري•

قائمة المراجع

أولا: المصادر باللغة العربية:

1) المعاجم :

1- المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 40، دار المشرف، بيروت، 2005.

2- أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، د ط دار صادر، لبنان، 2000.

3- أحمد أبو حاقة، معجم النفائس الوسيط،ط 2، دار النفائس، لبنان،2011

4- أنيس ابراهيم ومن معه، المعجم الوسيط،، ط 2، لبنان، 1973.

5- بشار عدنان ملكاوي، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، دار وائل للنشر، الأردن، 2008.

6- جبران مسعود، الرائد، معجم ألفبائي في اللغة و الإعلام، ط 3، دار العلم للملايين، لبنان، 2005.

7- فؤاد إفرام البستاني« منجد الطلاب، ط 33، دار المشرق، لبنان، 1978.

8-محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل، لسان العرب، ط 3، دار صادر، بيروت، 1993

9- محمد الهادي اللحام حمد زهير علوان، قاموس عربي- عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، 2005.

2) الكتب والمؤلفات العامة:

1- أبي الحسن علي بن محمد حبيب الماوردي البصري، الحادي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الجزء 8، دار الكتب العلمية، لبنان، .1994

2- أبو القاسم بن محمد المعروف بالبرزلي،فتاوى البرزلي، الجزء 5، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 2002.

3- إبن تيمية، القواعد النورانية، تحقيق محمد حامد الفقي، د ط، دار المعرفة، بيروت، 1978.

4- أحمد خراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف، د ط، الدار الجامعية، بيروت، 1989.

5- أحمد محمد شاكر، صحيح البخاري، دار ابن حزم، القاهرة، د سنة النشر.

6-إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا الحق والقانون، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د سنة النشر.

7- إكرام مياسي، الإندماج في الإقتصاد العالمي وانعكاساته على القطاع الخاص في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012.

8- الدردير حاشية الدسوقي، على الشرح الكبير، دار الكتاب العلمية، لبنان، 1996.

9- الدسوقي محمد عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير،د ط،. دار إحياء الكتب العربية، لبنان، دسنة النشر.

10- الراوي محمد بن أي بكر، مختار الصحاح، د ط، مكتبة لبنان، لبنان، 1985.

11- الزبيري محمد العربي، التجارة الخارجية للشرق الجزائري، د ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر،.1972

12- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء 11، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، القاهرة، 2004.

13- بشير شلاح، تاريخ الجزائر المعاصرة،183،1962 الجزء1، دار المعرفة، الجزائر د سنة النشر.

14- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، د ط، دار العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، د سنة النشر.

15- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

16- بن داهمة عدة، الاستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر 1830، 1962، الجزء 1 الجزء 2، طبعة خاصة لوزارة المجاهدين بمناسبة الذكرى 45 للإستقلال، 2008.

17- بن قدامى المقدسي، المغنى على الشرح الكبير، ج 5، طبعة جديدة، دار الكتاب بيروت، لبنان، 1983.

18- حاجيات عبد الحميد، الجزائر في التاريخ (3) العهد الإسلامي، د ط المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة رغاية، الجزائر، 1984.
19- حسين عمر، التطور الاقتصادي، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1998.
20- حسن سري، الإقتصاد الإسلامي، د ط، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر، 2004.
21- حميدة عمراني، من الملتقيات التاريخية الجزائرية، ط 2، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، .2007
22- حنيفي هلايلي، أوراق في تاريخ الجزائر في العهد العثماني، دار الهدى، الجزائر، 2008.
23- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة 5، مطبعة عين شمس، دون ذكر البلد، 1991.
24-سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975.
25- شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري واجتهادات القضاء الفرنسي، د ط، دار الخلدونية الجزائر، 2009.
26- صالح عباد، الجزائريين، فرنسا والمستوطنين 1830-1930، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، الجزائر، د سنة نشر.
27- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الجزء 4، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د سنة النشر.
28- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء 8، د ط منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
29- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1986

30- عبد القادر جغلول، مقدمات في تاريخ المغرب العربي القديم والوسيط ، دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1982.

31- عبد الله شريط، محمد الميلي، الجزائر مرآة التاريخ، د ط، مكتبة البحث2، الجزائر 1965.

32- عبد الناصر موسى أبو البصل، الحكم القضائي في الشريعة والقانون، د ط، دار النفائس، الأردن، د سنة النشر.

33 - عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية "نظرية القانون بين التقليد والحداثة، د ط دار الخلدونية، الجزائر، د سنة النشر.

34- عز الدين عمر موسى،النشاط الإقتصادي في المغرب الإسلامي من خلال القرن 6 هـ الطبعة 2،دار الغرب الإسلامي، بيروت، 2003.

35- عز الدين عمر موسى، الموحدون في المغرب الإسلامي تنظيماتهم ونظمهم، دار المغرب الإسلامي، بيروت لبنان، 1991.

36- علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، ج 2، د ط، دار الفكر العربي، مصر، 1996.

37- علي فيلالي، نظرية الحق، د ط،موفم للنشر، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، 2011.

38- عمار بوحوش التاريخ السياسي للجزائر من البداية إلى 1962 ، دار الغرب الإسلامي،لبنان،.1997

39- غنى حسون طه، محمد طه البشير،، الحقوق العينية، ط 4، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، الجزء الأول، 2010.

40- غني حسون طه،محمد طه البشير الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي العراق ، دون سنة النشر.

41- فريدة بلفراق، الوجيز في الإقتصاد السياسي، دار بلقيس، الجزائر، 2016.

42- محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي، رد المحتار على الدر المختار وحاشية ابن عابدين، الطبعة 2، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، 1966.

43- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.

44- محمدي فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون، وحدة الرغاية، الجزائر، 2000.

45- محمود عبد الرزاق، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر 2013.

46- ناصر الدين سعيدوني، تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي في الجزائر، إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، الجزائر، 1999.

47- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، د ط منشأة المعارف بالإسكندرية، القاهرة، 2001.

3) الكتب و المؤلفات المتخصصة :

1- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، د ط، مطابع جريدة السفير، القاهرة، .1978

2- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دار الميسات للنشر والتوزيع الرياض، المملكة العربية، 2001.

3- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب ط 2، دار النشرالجسور، المغرب، 2003.

4- إدوار عيد، الأنظمة العقارية -التحديد والتحرير السجل العقاري- ط 2، بدون دار النشر،1996.

5- أسعد دياب القاضي، طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 2، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، 1994.

6- الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، د ط، منشورات الحلبي، بيروت، 1993.

7- الجارحي مصطفى عبد السيد، الظاهر في السجل العيني، دراسة في القانون المصري، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.

8- الشورابي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، د ط، منشأة دار المعارف،الإسكندرية، 1993.

9- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية وأثرة في تونس،د ط، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، 1966.

10- أمين بركات سعود، شرح التشريعات العقارية السورية، أعمال التحديد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، د ط ، دار النشر، دمشق، 1984.

11- أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، د ط، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد 1992.

12- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

13- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للنشر، الجزائر، 2003.

14- تيسير عبد الله المكي العسّاف، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009.

15- جورج ن، شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 2 منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.

16- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د ط، الدار الجامعية لبنان،د سنة النشر.

17- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007.

18- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2000.
19- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة،الجزائر، 2001.
20- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط دار هومة، الجزائر، 2004.
21- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة الجزائر، 2004.
22- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة، الجزائر، 2009.
23- حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، ط 12، المنازعات العقارية، "طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2010.
24- حمدي باشا عمر،القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 14، دار هومة، الجزائر، 2015.
25- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، د ط قصر الكتاب الجزائر،2001.
26- رامول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة، 2008.
27- ريم مراحي، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط منشورات بغدادي، الجزائر،2009.
28- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، ط 2، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، 2000.
29 - سعيد أمجد الزهاري، التعسف في استعمال حق الملكية في الشريعة والقانون، د ط، دار الاتحاد العربي للطباعة، القاهرة، 1975.
30- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر 2003.

31- شفيق طعمة، أديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية الجزء1، مكتبة النوري، سوريا، 1998.

32- عبد التواب معوض، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د ط، دار الفكر العربي، 1998.

33- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، د ط، الإسكندرية، مصر، دون سنة النشر.

34- عبد الله المختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي، د ط، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1987.

35- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملكية الخاص إلى خوصصة الملك العام، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

36- عرفة عبد الوهاب، المرجع في السجل العيني، د ط، دار الكتب القانونية، مصر، 1999.

37- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، الطبعة 2 لبنان، 2011.

38- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، ط 2، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010.

39- علي كحلون، القضاء العقاري،طرق الفصل في النزاعات العقارية، د ط، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2013.

40- على حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، دار النهضة العربية، القاهرة، 1986.

41-عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ط 5، دار هومة، 2009.

42- غانم ياسين، القضاء العقاري المؤقت والدائم، دراسة مقارنة، د ط، مطبعة كرم سوريا 1991.

43- قطامي أكرم، أحكام تسجيل الملكية العقارية في الأردن، د ط، شبكة قانوني، الأردن، 2004.

44- كامل عويدان، آمالي ومحاضرات في التشريع العقاري السوري، د ط، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، كلية الهندسة، جامعة حلب، دسنة النشر.

45- ماجد مزيحم، أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري، ، بيروت، 1998.

46- محمد عدنان البيك، شرح نظام السجل العقاري،أعمال التحديد والتحرير، القضاء العقاري الدائم، مديرية السجل العقاري بحلب، دمشق، 1981.

47- محمد عبد الجواد، ملكية الأراضي في الإسلام، تحديد الملكية والتأميم، د ط، المطبعة العالمية، القاهرة، 1971.

48 – محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، د ط القاهرة، دون سنة نشر.

49- محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، منشورات دار الرجاء، د ط لبنان 1987.

50- محمد الحياني، عقد البيع وقانون التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة وراقة الكتاب بفاس، المغرب، د سنة النشر.

51- محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط، دار المعرفة للنشر، الرباط، المغرب، د سنة النشر.

52- محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، د ط، معهد البحوث والدراسات العربية، .1974

53- محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دراسة مقارنة، د ط منشورات معهد البحوث والدراسات العربية التابعة للمنظمة العربية والثقافية والعلوم، 1973.

54- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري د ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

55- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.

56- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1992.

57- ناصر الدين سعيد وني، دراسات في الملكية العقارية، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

58-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009.

59- هدى عبد الله –دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط 1 الأولى، 2010.

60- هولو بوضو، شؤون عقارية، الطبعة 2، مطبعة الفجر، دمشق، 1987.

61- ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، د ط، دار هومة الجزائر 2014.

4) الأطروحات والمذكرات:

أ)الأطروحات:

1- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية مصر، 1977.

2- أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة دمشق، .1998

3- بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008/ 2009.

4- خالد رامول، سلطات المحافظ العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2005/2004.

5- دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007.

6- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2014/2013.

7- صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830-1930) رسالة دكتوراه علوم في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2013.

8- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

9- عربي باي يزيد، إستراتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014.

10- قاشي علال، الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013 / 2014.

11- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012/2011.

12- محمود جاما، النظام الضريبي وأثره على التميز الاقتصادي، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

13- محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016.

ب) المذكرات :

1- بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013.

2-حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة،2009/ 2010.

3- حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2015/2014.

4- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000.

5- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة.

6- عيسى يزير، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، قسم التاريخ كلية العلوم الانسانية، جامعة الجزائر، 2009/2008.

7- فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1994.

8- فشيت محمد، اثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013/2012.

9- قانة الطاهر، الدور التوزيعي للملكية في الإقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير في الإقتصاد الإسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006 / 2007.

10- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001/2000.

11- مؤمن أحمد ذياب شويدح، أثر رسائل الاتصال الحديثة على ميراث المفقود في الفقه الإسلامي، مذكرة ماجستير في الفقه الإسلامي، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2006.

12- مقدم احمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

13- سناء بن شرطيوة، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009/2008

5) المقالات :

1- ابن عاشور صليحة، نظرية الملكية بين التشريع الإقتصادي والإسلامي والقانون، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد 9، 2006، ص 1-20.

2- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق، جامعة غرداية، العدد 6، 2009 ص 223 – 235.

3- الوافي فيصل، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 19 العدد1، 2009، عدد 37، ص 21 – 33.

4- امعمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد الخامس، 2011، ص 23-31.

5- بن حمودة محبوب،أ بن قانة اسماعيل أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،جامعة قاصدي مرباح ورقلة العدد 5،2007 ص 61 -68.

6- بوصبيعات سوسن، فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، العدد 43 جوان 2015، مجلد أ، ص 210، 211.

7- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد 11، 2014، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 395 – 409.

8- تمالي رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لخضر، بسكرة، العدد 10،2014 ص 508.

9- حمدان رمضان محمد، دور المسجد في تحقيق الاندماج السياسي في المجتمع العراقي المعاصر، مجلة العلوم الإسلامية، العدد 13، المجلد السابع، 2013، كلية العلوم الإسلامية، العراق.

10- رحماني الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري بالجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع عشر،2017 ص 399 – 417.

11- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر،العدد التاسع، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013، ص 103-116.

12- زوهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 13 جوان 2013، ص 135 -158.

13- سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهرة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، جوان 2015 ص 107- 116.

14- سليمي الهادي، شهيدة قادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات،جامعة غرداية، المجلد 7، العدد 2، 2014، ص 77 -89.

15- صنوبر احمد رضا، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2010، ص 110-121.

16- صويلح بوجمعة،دراسة في قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حجق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحاماة، الصادرة عن منظمة المحاماة تيزي وزو، العدد 6 نوفمبر 2007، ص07 -17.

17- عازب فرحات، محاضرة بعنوان " مسح الأراضي والسجل العقاري" الندوة الوطنية للقضاء العقاري وزارة العدل، مديرية الشؤون المدينة، الجزائر،1995، ص 47- 61.

18- عايلي رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد العاشر، 501 – 523.

19- عبد المجيد زعلاني، تعليق على الأمر المتضمن الأحكام المطبقة على مفقودي فيضانات 10 نوفمبر 2011، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية معهد الحقوق والعلوم الإدارية، ابن عكنون، الجزائر ج 37، ع 4، 1999.

20- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته، مجلة دراسات قانونية، كلية الحقوق صفاقس، تونس، العدد 13، 2006، ص 39 –53.

21- عمر زيتوني، تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، مجلة المحاماة، منظمة المحامين بتيزي وزو، العدد 04، جوان 2006، ص 09 –71، 51.

22- عمر زرودة"، تعليق على منشور بمجلة الموثق، العدد 6، أفريل 1999، ص 15.

23- علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة إدارة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 17، العدد 2، 2007، عدد34، ص48 –61.

24- قرنان فضيلة، المسح العام للأراضي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات جامعة الدكتور يحي فارس المدية، العدد 8 . ج 1، 2014، ص 153 –173.

25- قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية بتاريخ 6- 11 فبراير 1988، مجلة مجمع الفقه الإسلامي،منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الرابعة، العدد الرابع، الجزء الثاني، 1988، ص 1797- 1798.

26- لبيض ليلى، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد السادس، نوفمبر 2011،ص 204 - 215.

27- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006، ص 10.

28- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية الموثقين، الجزائر، الجزء الثامن، 2003-ص 16.

29- محمود شمام، انتزاع الملك للمصلحة العامة، مجلة الفقه الإسلامي، العدد الرابع، الجزء الثاني، 1988، منظمة المؤتمر الإسلامي، ص 1011 -1059.

30- محمد حجازي، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، 2012، ص316 -337.

31- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 6، جانفي 2012، ص 48 -58.

32- مسعد ظاهر، أضواء على نشوء وتطور الملكية العقارية الزراعية الخاصة في لبنان، مجلة دراسات تاريخية العددان 35-36، 1990 جامعة دمشق ص 17.

33- مصطفاوي عايدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 11، ماي 2017، ص 9-24.

34- معاشو عمر، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحاماة، منظمة المحامين، تيزي وزو، العدد 04، جوان 2006، ص 72 -94.

35- نعمان الرقيق، تقرير عن المداخلات التي ألقيت بالأيام المغاربية للقانون العقاري تنظيم كلية الحقوق بصفاقس بالتعاون مع كلية الحقوق لعنابة وتبسة، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية -مجلة التواصل- لكلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، العدد 15، 2005/12/15، ص 245 -252.

36- هدا عبد الرحمن السليمان المعود، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن، عمليات المسح والتسجيل، مقال منشور بالمجلة الأردنية للتاريخ والآثار،الجامعة الأردنية المجلد 5، العدد 4، 2011، ص 62 -97.

37- ولد الشيخ شريفة، اشكالات المنازعات العقارية،العقار الخاص، مجلة المحاماة، منظمة المحاماة، منطقة تيزي وزو، العدد 4، جوان 2006،ص 123 -163.

38- ولد اعمر الطيب، السياسة التشريعية العقارية ودورها في تحقيق التنمية الإقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس، جانفي 2016، ص 66 -75.

39- يونسي حداد نادية، العقد العرفي والمعاملات العقارية، تعليق على قرار الغرف المجتمعة المؤرخ في 18 فيفري 1997، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997، الديوان الوطني للأشغال التربوية 1999، ص 193 -227.

6) النصوص القانونية :

1-الدساتير:

دستور 1989/02/23، ج ر العدد09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

2 –النصوص التشريعية :

1– أمر رقم 020/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة ج ر العدد 12، 1962.

2– أمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة، جر العدد 36، المؤرخة في 06 ماي 1966.

3– الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 /06 /1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر العدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966 المعدل والمتمم بالقانون 02/16 المؤرخ في 19 /06 /2016، ج ر العدد 37 المؤرخة في 22 جوان 2016.

4– أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق، ج ر العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

5– أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08،يتضمن الثورة الزراعية،ج ر العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

6– أمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974. ملغى بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

7– أمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12 /1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

8– أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني،ج ر العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975[1] معدل بموجب القانون رقم 88–14 المؤرخ في 1988/05/03، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 04 ماي 1988.

9- أمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

10- قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر العدد 06 المؤرخة في 10 فيفري 1981،الملغى بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001، ج ر العدد 80، 2000/12/24.

11- قانون رقم 10/83 المؤرخ في 25 جوان 1983 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، ج ر العدد 27، المؤرخة في 28 جوان 1983.

12- قانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983.

13- قانون رقم 09/84 مؤرخ في 1984/02/04 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر العدد 06 المؤرخة في 07 فيفري 1984.

14- قانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 يتضمن قانون الأسرة،جر العدد 24 المؤرخة في 12 جوان 1984.

15- قانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 /1984/06، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 المؤرخة في 26 جوان 1984 المعدل بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 04 ديسمبر 1991.

16- قانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر العدد27 المؤرخة في 03 جويلية 1984، ملغى بموجب القانون 30/90.

17- أمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،ج ر العدد 34 المؤرخة في 14 أوت 1985، ملغى بموجب المادة 80 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

18- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09، الملغى بموجب المادة 34 من القانون 03/10 المؤرخ في 08/15/ 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.

19- قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990،المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 جر العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

20- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر العدد8 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

21- القانون 30/90 المؤرخ في 01 /1990/12 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 /7/ 2008،ج ر العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

22- قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف ج ر العدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991 المعدل بموجب القانون 07/01 المؤرخ في 22/ 2001/05، ج ر العدد 29 المؤرخة في 23 ماي 2001.

23- قانون 11/91 المؤرخ في 27 /1991/04 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد21 المؤرخة في 08 ماي 1991.

24- قانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 /12/ 1991يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، العدد 65، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.

25- أمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، العدد 20، المؤرخة في16 أفريل 1995.

26- أمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82 المؤرخة في 1995/12/31،

27- قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 12/ 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر العدد 89 المؤرخة في 1997/12/31.

28- قانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، العدد 80 المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.

29- قانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر العدد 83 المؤرخة في 29 ديسمبر2003.

30- قانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 12/ 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، العدد 85 المؤرخة في 2004/12/30.

31- أمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 يعدل ويتمم القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 والمتضمن قانون الأسرة، ج ر العدد 15 المؤرخة في 27 فيفري 2005

32- قانون 02/06 المؤرخ في 20 /2006/02 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر العدد 14 المؤرخة في 08 مارس 2006.

33- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15 المؤرخة في 28 أفريل 2007.

34- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

35- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 /7/ 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

36- قانون 03/10 المؤرخ في 15 /08/ 2010،يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

37- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 /06/ 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.

38- قانون رقم 11/11المؤرخ في 18 /07/ 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

39- قانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

40- قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 /12/ 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

3) النصوص التنظيمية:

1- مرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسير الأموال الشاغرة، جر العدد 12، السنة الأولى، المؤرخة في 1962/09/07.

2- مرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، جر العدد 15، السنة الثانية مؤرخة في 1963/03/22.

3-مرسوم 32/73 المؤرخ في 05 /01/ 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،ج ر العدد 15 المؤرخة في 20 فيفري 1973.

4- مرسوم 27/76 المؤرخ في 07 /02/ 1976 يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، ج ر، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.

5- مرسوم 29/76 المؤرخ في 07 /02/ 1976 يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية،ج ر، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.

6- مرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في13 أفريل 1976.

7- مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

8- مرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/18 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري،ج ر العدد 38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.

9- مرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 يتضمن إلغاء المرسوم 88/63، ج ر العدد 49، السنة 17، المؤرخة في 02 ديسمبر1980.

10- مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج ر العدد 21 المؤرخة في 24 ماي 1983.

11- مرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 /08/ 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.

12- مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 يعدل ويتمم المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 /1976/03 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر العدد 71، المؤرخة في 30 ديسمبر 1984.

13- مرسومتنفيذي رقم 212/85المؤرخ في 13 /08/ 1983 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر، العدد 34 المؤرخة في 14 أوت 1985.

14- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر، 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.

15- المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87 وكيفيات ذلك ج ر، العدد 06 المؤرخة في 1990./02/07

16- مرسوم تنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر، العدد 56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

17- مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 03/2/ 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،ج ر العدد 10 المؤرخة في 06مارس.1991

18- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 /07/ 1991يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ

في 18 /11/ 1990المتضمن التوجيه العقاري،ج ر العدد 36 المؤرخة في 21 جويلية 1991.

19- مرسوم تنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23،يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ملغى بموجب مرسوم تنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

20- مرسوم تنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1992.

21- مرسوم تنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 /1989/12و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر العدد 13 المؤرخة في 19 فيفري 1992.

22- مرسوم تنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ج ر العدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

23- مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 يعدل ويتمم المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 /03/ 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي، ج ر العدد 26 المؤرخة في 08 أفريل 1992.

24- مرسوم رئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488 أل الموقع في 05 /08/ 1992 بواشنطن بين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية،ج ر العدد 87 المؤرخة في 09 ديسمبر 1992.

25- مرسوم تشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، العدد 88 المؤرخة في 30ديسمبر 1993.

26- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 /1976/03 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم،ج ر العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

27- مرسوم تنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرح في 27 /1991/04، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 51 المؤرخة في 01 أوت 1993.

28- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 يحدد صلاحيات وزير المالية ج ر العدد 15 المؤرخة في 19 مارس .1995

29- مرسوم تنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية،ج ر العدد 15 المؤرخة في 19 مارس 1995.

30- مرسوم تنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية،ج ر العدد 30 المؤرخة في 28 ماي .2000

31- مرسوم تنفيذي 110/01 المؤرخ في 2001/05/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 /12 /1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،المعدل والمتمم،ج ر العدد 26 المؤرخة في 09 ماي 2001.

32- مرسوم تنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 /11/ 2003 يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 /12/ 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك،ج ر، العدد 68 المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

33- مرسوم تنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية،ج ر، العدد 75 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007.

34- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، العدد 26 المؤرخة في 25 ماي 2008.

35- مرسوم تنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأسلاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي،ج ر العدد 74 المؤرخة 05 ديسمبر 2010.

36- مرسوم تنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 /12/ 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ج ر، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

37- مرسوم تنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، العدد 69 المؤرخة في 19ديسمبر .2012

38- مرسوم تنفيذي 98/15 المؤرخ في 2015/04/04، يعدل ويتمم المرسوم رقم 65/91، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد 18 المؤرخة في 08 أفريل 2015.

4) القرارات الوزارية:

1- قرار مؤرخ في 1976/05/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري،ج ر العدد 20 المؤرخة في 09 مارس1976.

2- قرار مؤرخ في 1978/03/09 يتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفة السارية المفعول،ج ر العدد 13 المؤرخة في 28 مارس 1978.

3- قرار مؤرخ في 1978/03/09 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، ج ر العدد 13 المؤرخة في 28 مارس 1978.

4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي،ج ر العدد 17 المؤرخة في 25 أفريل 1978.

5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/06/23 يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية،ج ر العدد 40 المؤرخة في 20 سبتمبر 1989.

6- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1990/03/10 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر العدد 29 المؤرخة في 18 جويلية 1990.

7- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1990/03/10 يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،ج ر العدد 29، المؤرخة في 18 جويلية 1990.

8- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/08/28 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10-03-1990والمتضمن تصنيف المناصب العلياللوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر العدد 14 المؤرخة في 23 فيفري 1992.

9- القرار المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر، العدد 30، المؤرخة في 22 أفريل 1992.

10- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1994/07/09 يعدل ويتمم لبقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1991/08/28 والمتضمن ترتيب المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل، ج ر العدد 73 المؤرخة في 09 نوفمبر 1994.

11- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1994/07/09 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،ج ر العدد 73المؤرخة في 09 نوفمبر 1994.

12- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 04/17 /2002 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،ج ر العدد 37 المؤرخة في 26 ماي 2002.

13- قرار مؤرخ في 2002/05/12 يحدد المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، جر العدد 42 المؤرخة في 18 جوان 2002.

14- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2002/08/28 يتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،اجر العدد 66 المؤرخة في 06 أكتوبر 2002.

15- قرار مؤرخ في 03/12/ 2013 يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها،ج ر العدد 47 المؤرخة في 25 سبتمبر 2013.

16- قرار مؤرخ في 03/12/ 2013 يتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها،ج ر العدد 47 المؤرخة في25 سبتمبر 2013.

17- قرار مؤرخ في 2013/10/02 يحدد كيفيات تنظيم التكوين التحضيري لشغل بعض الرتب المنتمية للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي ومدته وكذا محتوى برامجه،ج ر العدد 02 المؤرخة في 25 جانفي 2015.

18- قرار مؤرخ في 2017/02/21 يحدد قائمة المؤسسات العمومية للتكوين المؤهلة لتنظيم المسابقات على أساس الإختبارات والإمتحانات المهنية للالتحاق بالرتب المنتمية للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري مسح الأراضي، ج ر العدد 43 المؤرخة في 19 جويلية2017.

19- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2017/06/27 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات،ج ر، العدد 58 المؤرخة في 15أكتوبر 2017

7) المجلات القضائية :

1- قرار المحكمة العليا رقم 34131 مؤرخ في 1984/11/19، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1990، ص 52.

3-قرار المحكمة العليا رقم 41543 مؤرخ في 1985/05/18، المجلة القضائية، العدد الأول، 1989، ص 262.

4- قرار المحكمة العليا رقم 52039 مؤرخ في 5/ 4/ 1989، المجلة القضائية،العدد الثالث 1990.

4- قرار المحكمة العليا رقم 157362 مؤرخ في 1998/04/13، المجلة القضائية، العدد الأول 1998 ص 188.

5- قرار المحكمة العليا رقم 50909 مؤرخفي3/ 1989/5، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1993، ص 15.

6- قرار المحكمة العليا رقم 40097 مؤرخ في 1989/06/03، المجلة القضائية، العدد الأول، 1992، ص 119.

7- قرار المحكمة العليا رقم 76077 مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية، العدد الثالث، سنة ص 163.

8- قرار المكمة العليا رقم 61796 مؤرخ في 1990/11/19، غير منشور.

9- قرار المحكمة العليا رقم 71952 مؤرخ في 1990/09/24، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص 35.

10- قرار المحكمة العليا رقم 197-81 مؤرخ في 1990/12/23، المجلة القضائية،العدد الأول،1996، ص 85.

11- قرار المحكمة العليا رقم 693-81 مؤرخ في 1991/10/23، المجلة القضائية 1993، العدد الثالث، ص 38.

12- قرار المحكمة العليا رقم 84308 مؤرخ في 1993/01/17، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1993، ص 233.

13- قرار المحكمة العليا رقم 110663 مؤرخ في 1993/07/25، التطبيقات القضائية في المادة العقارية، 1995، ص 249.

14- قرار المحكمة العليا رقم 108200 مؤرخ في 1994/03/16 المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995 ص 80.

15- قرار المحكمة العليا رقم 104967 بتاريخ 1993/11/10المجلة القضائية، العدد الأول، 1994.

16- قرار المحكمة العليا قرار رقم 118621 مؤرخفي 1995/05/02، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995، ص 101.

17- قرار المحكمة العليا رقم 118621 مؤرخ في1995/05/02، غير منشور.

18- قرار المحكمة العليا رقم 101180 مؤرخ في 1995/05/05، غير منشور.

19- قرار المحكمة العليا رقم 879_121 المؤرخ في 03/21/ 1996، نشرة القضاة، العدد الخامس،1997.

20- قرار الغرف المجتمعة للمحكمة العليا رقم 136156، مؤرخ في 1997/02/18، المجلة القضائية، العدد الأول،1997، ص 10.

21- قرار المحكمة العليا رقم 157362 المؤرخ في 13 /1998/04، المجلة القضائية، العدد الأول، 1998، ص.

22- قرار المحكمة العليا رقم 129947 مؤرخ في 03/09/ 1998، عمر زودة مجلة الموثق، العدد 6، أفريل 1999، ص 15.

23- قرار مجلس الدولة رقم 186443 مؤرخ في 2000/02/14، غير منشور، حمدي باشا، القضاء العقاري، ط 14،دار هومة، الجزائر، 2015، ص 504.

24- قرار مجلس الدولة رقم 188869 مؤرخ في 26 / 6 / 2000 غير منشور.

25- قرار مجلس الدولة رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، الغرفة الأولى، غير منشور.

26- قرار المحكمة العليا رقم197920 مؤرخ في 2000/06/28 المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص 252.

27- قرار مجلس الدولة رقم 002457 المؤرخ في 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة العدد الأول، 2002، ص 125.

28- قرار المحكمة العليا رقم 939-223 مؤرخ في 23 /2002/01، المجلة القضائية، العدد الأول 2003، ص 232.

29- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2002/04/10، ملف رقم 290808،المجلة القضائية، العدد الأول، 2003.

30- قرار المحكمة العليا رقم 261995 مؤرخ في 2003/03/19 المجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص 338.

31- قرار المحكمة العليا رقم 251669 قرار مؤرخ في 24 /2003/09، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003.

32- قرار المحكمة العليا رقم 264528 مؤرخ في 2004/02/25، المجلة القضائية، العدد الأول، 2004، ص 241.

33- قرار المحكمة العلياقم 259.635 مؤرخ في 2004/04/21 المجلة القضائية، العدد الاول، 2004، ص 334.

34- قرار المحكمة العليا رقم 282811 مؤرخ في 2005/02/23 مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2005، ص 233.

35- قرار المحكمة العلياقم 246259مؤرخ في 2004/02/25، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007،ص 383.

36- قرار المحكمة العليا رقم 299297 مؤرخ في 2005/04/27 الصادر عن الغرفة المدنية، غير منشور.

37- قرار المحكمة العليا رقم 334674 مؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص .371

38- قرار مجلس الدولة رقم 22779 مؤرخ في 2006/03/22،مجلس الدولة، غير منشور.

39- قرار المحكمة العليا رقم 348178 مؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة، العدد الأول، 2006، ص 435.

40- قرار المحكمة العليا رقم 324354 مؤرخ في 2006/04/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 365.

41- قرار المحكمة العليا رقم 367715 مؤرخ في 2006/11/15 مجلة المجكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 413.

42- قرار المحكمة العليا رقم 384565 مؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2007، ص 404.

43- قرار المحكمة العليا رقم 386808 مؤرخ في 2007/02/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 435.

44- قرار مجلس الدولة رقم 43277 مؤرخ في 2007/12/12، مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، 2009، ص 125.

45- قرار المحكمة العليا رقم 448919 مؤرخ في 2008/04/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 227.

46- قرار المحكمة العليا رقم 487496 مؤرخ 2008/12/17، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص 285.

47- قرار مجلس الدولة رقم 530مؤرخ في 27/ 05/ 2009 الغرفة الرابعة، غير منشور.

48- قرار المحكمة العليا رقم 483177 مؤرخ في 2009/05/20، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2009، ص 154.

49- قرار المحكمة العليا رقم 02002 مؤرخ في 2009/06/10، المجلة القضائية، الجزء الثالث، 2010، ص 274.

50- قرار المحكمة العليا رقم 572238 مؤرخ في 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص صادر عن الغرفة العقارية، العدد الثالث، 2010، ص 133.

51- قرار مجلس الدولة رقم 056576 مؤرخ في 2011/01/27، الغرفة الرابعة، القسم الأول، غير منشور، ص 4 و 5 من القرار.

52- قرار محكمة التنازع رقم 000111 مؤرخ في 2011/05/16 مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2011، ص .387

53- قرار المحكمة العليا رقم 666056 مؤرخ في 2011/07/14 مجلة المحكمة العليا العدد الاول، 2012، ص184.

54- قرار المحكمة العليا رقم 39262 مؤرخ في 2011/12/10، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 166.

55- قرارمجلس الدولة رقم 067329 مؤرخ في 2012/03/29، الغرفة الرابعة، القسم الأول غير منشور.

56-قرار المحكمة العليا رقم 117-000 مؤرخ في 2012/04/09مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2012، ص448.

57- قرار المحكمة العليا رقم 704846 مؤرخ في 2012/04/12، مجلة المحكمة العليا، العددالثاني، 2012، ص .390

58- قرار مجلس الدولة رقم 37 مؤرخ فى 2013/01/31، الغرفة الرابعة، غيمنشور ص 5.

59- قرار المحكمة العليا رقم 0812732 مؤرخ في 2013/12/12،مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2014، ص 354.

60- قرار المحكمة العليا رقم 216-0855 مؤرخ في 2014/05/15 الغرفة العقارية، القسم الخامس، غير منشور.

61- قرارالمحكمة العليا بتاريخ 2014/07/10 ملف رقم 0858132 مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2014، ص 319.

8) التعليمات :

1- التعليمة رقم 3587، والتعليمة رقم 554 المؤرخة في 23 أوت 1989، تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة العدل، الداخلية والمالية، الجزائر.

2 -التعليمة رقم 4123 المؤرخة في 14 أكتوبر 1991، تخص شروط الحيازة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

3- التعليمة رقم 1373 المؤرخة في 05 أفريل 1998، تتعلق بآجال رد مديريات أملاك الدولة حول استفسارات الموثقين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

5- التعليمة رقم 16المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

6-التعليمة رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26 تتعلق بضبط الوثائق العقارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

6- التعليمة رقم 3587 المؤرخة في 17 /07/ 1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار اعداد مسح الأراضي العام، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

7- التعليمة رقم 3654 المؤرخة في 19 /07/ 1999 تتعلق بتقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

8- التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 /2003/05، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهرة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

9- التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يفتقد أصحابها لحقوق مشهرة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

10- التعليمة رقم 003 المؤرخة 2008/09/27 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة لأملاك الدولة الوطنية وزارة المالية، الجزائر.

11- التعليمة رقم 9642 المؤرخة في 22 /2008/10 تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المدرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

12- التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29، تتعلق بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

13- التعليمة رقم 400 المؤرخة في 2010/01/17، تتعلق بآجال رد مديرياتأملاك الدولة على طلبات مديري الحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

14- التعليمة رقم 02536 / 02537 المؤرخة في 21 /03/ 2010، تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

15- التعليمة رقم 3278 الصادرة في 15 /04/ 2010، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

16- التعليمة رقم 06419 المؤرخة في 2010/09/05، تتعلق بضرورة توفير المعلومات المساحية للمهندسين الخبراء العقاريين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

17- التعليمة رقم 0320، مؤرخة في 2012/03/26 تتعلق بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 02/07 والمؤرخ في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

18- التعليمة رقم 0498 المؤرخة في 16 /01/ 2013، تتعلق باعترض مصالح أملاك الدولة على الترقيم المنفذ لفائدة الخواص بعد فوات أجل السنتين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

19- التعليمة رقم 05590 المؤرخة في 06 /06/ 2013، تتعلق بعقارات مسجلة في حساب المجهول قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

20-التعليمة رقم : 07049 المؤرخة في 10 /07/ 2013، تتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد فوات أجل السنتين بخصوص العقارات المرقمة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

21- التعليمة رقم 08730 المؤرخة في 11 /2013/09، تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والممسوحة بفارق في المساحة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

22- التعليمة رقم 13086 المؤرخة في 30 /12/ 2013 تتعلق بالتكفل بالملفات المودعة في إطار القانون 02/07 وتلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، الجزائر.

23- التعليمة رقم 02384 المؤرخة في 12 /03/ 2015،المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

24- التعليمة رقم 05543 المؤرخة في 23 /05/ 2017 تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

25- التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 05 /04/ 2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

9) الملتقيات الدولية والوطنية :

- **الملتقيات الدولية :**

1- برحماني محفوظ، الجباية المتعلقة بسندات الملكية العقارية، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02، 03 جوان 2014.

2- بوشنافة جمال، موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العاموتأسيس السجل العقاري، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، يومي 2،3 جوان 2014.

3- بن ناصر وهيبة، مدى فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالعفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02،03 جوان 2014.

4- بوبكر مصطفى، الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة، التعليق على المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالعفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02، 03 جوان 2014.

5- جبوري أحمد، التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية بكلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02،03 جوان 2014.

6- حشود نسيمة، القيمة القانوني للدفتر العقاري، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية التشريعات المغاربية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون جامعة البليدة 2، يومي 02،03 جوان 2014.

7- حمدي عمر باشا، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، مداخلة أُلقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية بكلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02، 03 جوان 2014.

8- دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مداخلة أُلقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، جامعة البيلدة 2، يومي 02 و03 جوان 2014.

9- رشيد بردان، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة دراسة للقانون 07-02 المؤرخ في 07-02-2007، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي

حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، البليدة 2 يومي 02و03 جوان 2014.

10- شايب باشا كريمة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعيات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، يومي، 02، 03 جوان 2014.

11- طيب عائشة، المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية، مداخلة ألقيت خلال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعيات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، يومي، 02، 03 جوان 2014.

12- فكيري آمال، دور مهنة المهندس الخبير العقاري في عملية تطهير الملكية العقارية، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون، جامعة البليدة 2، يومي 02، 03 جوان 2014.

13- محمد لموسخ،دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقدين يومي 04/03 ماي 2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

14- محمد عبد ربه محمد السبعي،إحياء أراضي الموات في الشريعة الإسلامية، بحث مقدم خلال أشغال المؤتر العلمي الثاني حول القانون والاستثمار بكلية الحقوق، جامعة طنطا مصر، بتاريخ 29، 30 أفريل 2015.

15- نزار المناعي، المسح في القانون التونسي، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العفرون جامعة البليدة2، يومي 02 و03 جوان 2014.

• **الملتقيات الوطنية:**

1- بوعلام بلقاسي «مسألة الغابات في السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر خلال النصف الثاني من القرن 19»، أعمال الملتقى الوطني الأول والثاني حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830،1962، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر 2007.

2- بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بمسح الأراضي والترقيم العقاري، أشغال مداخلات الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية،27 و28 أفريل 2011.

3- بوزيد لزهاري، حق الملكية وحقوق الإنسان، مداخلة ألقيت خلال أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، يومي 25، 26 سبتمبر 2013.

4- جلول شيتور، العقار إبان الاحتلال -دراسة قانونية- مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى الوطني الثاني حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007.

5- حنان موشارة، قيود الملكية العقارية الخاصة الواردة في صيغ بعض البيوع العقارية، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة

والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة يومي 25 و26 سبتمبر 2013.

7-عدة بن داهة،الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي (1830،1873)، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830، 1962 منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر،2007.

7- فارح رشيد، المحطات الأساسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، مداخلة ألقيت بأشغال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر أبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962 المنعقد بولاية سيدي بلعباس يومي 20،21 ماي 2006، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر،الجزائر.

8- مسكر إلهام، جدولة أملاك الدولة كوسيلة للحفظ العقاري وتسهيل أعمال المسح، أشغال الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 27، 28 أفريل 2011.

- **الأيام الدراسية :**

1- عمار بوضياف، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية المنعقد بتاريخ 27 جوان 2004 بالمركز الجامعي لسوق أهراس.

10) مؤلفات خاصة :

1- مداخلة السيد وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني، في الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/12/17، المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن:

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداولات رقم 217 المؤرخة في 2006/12/25، ص .04

2- فاضلي إدريس، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ماجيستر فرع القانون العقاري، دفعة، 2008 / 2009.

3- وزارة المالية تاريخ وتطور، خمسون سنة من الإنجاز،مطبوعة صادرة عن وزارة المالية، الجزائر،2012.

4- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، سبتمبر، 2010.

5- كلمة وزير المالية بمناسبة مناقشة مشروع قانون المالية لسنة 2015 أمام المجلس الشعبي الوطني، محضر الجلسة العلنية السادسة المنعقدة يوم 21 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني، رقم 127 السنة الثالثة المؤرخة في 14 نوفمبر 2014.

11) المواقع الإلكترونية :

1- عمر بسعود، الفلاحة في الجزائر، من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963-2002)، مقال منشور بمجلة «إنسانيات» المجلة الجزائرية في الأثرولوجيا والعلوم الاجتماعية، 2003، الموقع الإلكتروني: https://insaniyat .revues. org/7027

2- صالح حيمر، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر بداية الاحتلال 1830-1840 مقال منشور بدورية كان التاريخية دورية عربية محكمة في الدراسات التاريخية تصدر في شكل الكتروني، برعاية سلسلة المؤرخ الصغير العدد 22 ديسمبر 2013، ص 123.

3- التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف إعداد فارس مسدور، كمال منصوري:مقال منشور بالموقع الإلكتروني :Islamfin.go.forum.net

4- الموقع الإلكتروني http // www. wilaya –alger-dz

ثانيا : قائمة المراجع باللغة الأجنبية :

1- Ouvrages généraux :

1- AGERON Charles Robert, histoire de l'algérie contemporaine, 1830 -1966, p.u.f, paris, 1966.
2- ALLARD, constitution de la propriété en algérie dans les territoires occupés par des arabes, imprimerie, A.bouyer, Alger, 1863.
3- Andrie MAURIN, Le cadastre en France, Centre Régional de publication, Marseille, France 1990.
4- A,RAHMANI, les biens pulics en droit algérien, les éditions internationales,1996, algérie.
5- Bernard BINNS, plans cadastraux et registres fanciers, série des etudes de la FAO sur les régimes fanciers , organization des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture , Rome , 1955 ,p 10.
6- Charles BENOIST, enquête algérienne, lecéne oudin et cie éditeurs, paris, 1892.
7- CREPON.M, code annote de l'expropriation pour cause d'utilité publique France Algérie et colonie, paris.
8- CREPON. M, code annote de l'expropriation pour cause d'utilité publique, librairieA, marescoainé, paris, 1885, p 433.
9- Emile LARCHER, traite elementaire de legislation algerienne, tomesecond, Editeur ARTHUR Rousseau, paris 1903.
10- Emile LARCHER, traite élémentaire de législation algérienne adolphe jourdan, 2 édition Alger 1911.
11- ENFANTIN, colonisation de l'Algérie, imprimerie A henry, paris 1843.
12- Ernest MERCIER ; la proprietéfonciere musulman en Algérie imprimerie A jourdon Alger 1898 p 30.

13- Fernand DULOUT, traite de législation algérienne, tom II ; la maison des livres,Alger, 1948.
14- Fronçais CHABAS, leçons de droit civil, droit de propriété et ses démembrements, paris, 1994.
15- RouffandROBER, Pegistered conveyancing, part one, sweetand mascwell, London, 2000.
16- ISNARS.H, la réorganisation de la propriété rurale dans la Mitidja (1846-1867), imprime A. joyeux, Alger, 1949.
17- KEDDACHE,M, Algérie des algériens, histoire de l'algérie 1830-1954, Rocher noir, Alger, 1998.
18- LAYNAUD.M, notice sur la propriété fonciére en algérie, imprimerie mustapha,alger, 1900.
19- Maurice POUYANNE, la propreté foncière en Algérie, imprimerie Adolphe Jourdan Alger, 1900 .
20- Mohamed Tahar ALLOUM, Le régime foncier en Algérie, Alger, impression moderne, 2005.
21- MAZEAUD (Henri et Jean) leçons de droit civil, tome3, troisième Edition par MICHEL de Juglart, Edition, Montchrestien, Paris , 1968,.
22- MAZAUD, Leçons de droit civil,T3, suretés et publicité fonciére, 6éme édition France 1988.
23- Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD, françois CHABAS, leçons de droit civil 8eme édition, Tome II,V2, montchestien, paris.
24 - MONTAGNE. D. J., avantages pour la france de coloniser la régence d'alger, imprimerie dezauche, paris ; 1831.
25- Rebert ESTOUBLON et Adolphe LEFEBURE, Code de L'Algérie Annoté, imprimerie A- jordan, Alger ,1891.

2- Les théses :

1- Marcell CALVELLI, Etat de la propriété Rural en Algérie, thèse pou le doctorat, imprimerie V hentz, Alger 1935.

2- Marianne Rolain, les limitations ou droit de propriété en matiére immobiliére – thése pour le doctorat en droit, Faculté de Droit et science Dolitique de nice, université nicesofraantipolis, 30 / 11 / 2015.
3- Paul BERNIER, de l'introduction du livre foncier en France-thése pour le doctorat, faculté de droit , iniversité de renes , paris ,1898.

3-Les articles :

1- Corime METZER, Droit de la Commune Sur Les biens Sans Maitre, Revue Gazette, France, N° 57 ,14/12/2006.
2- la revue Magazine, institut géographique nttional, France N° 31 sep /oct/ 2005.
3- NEMOUCHI Hayette, la question du foncier agricole en algérie, pratiques fonciéres et sociales, revue E S O, université, c a e n – basse –normandie, n : 29 ,mars ,2010 , p 89- 96.
4- OULIKENE Salim, les fondements explicatifs du mode d'organisation de l'économie nationale algérienne a la veille de l'indépendence, revue compus, département des sciences éconmique, université mouloud mameri, tizi ouzou ,compus hasnaoua 2, n:14 ,2009 , p 12 - 33.

4- Les instructions :

1- Circulaire N° 3977 du 23 juin 1976, relative a l'établissement du cadastregénéral, direction des affaires domaniales et foncières.
2- Instruction N° 5322 direction des affaires domaniales et foncières ,15-09-1976.
3- Instruction Generale n°5474 fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre, novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières, ministère des finances.
4- Instruction complémentaire a l'instruction n°16 du 24/05/1998, fixant les modalités techniques relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux

1998, direction général du domaine national, ministère des finance, alger.

5- les Seminaires :

1- Ahmed BENAISSA, Levolution de la propriété fonciére à travers les textes et les et les différents modes d'accés à la propriété fonciére, 2 nd FIG Regional Conference, Marrakech, Morocco, December 2_5, 2003.

2- Le Forum des notions unies sur les forêts, quatrième session, Rapport national établit par Monsieur Mezali Mohamed, directeur de la gestion de patrimoine forestier et le ministre de l'agriculture et du développement rural, Alger, le 04/11/2003.

3- journée d'étude organisée par l'ordre des géomètres expert fonciers algériennes le 22-06-2009 université Djillali liabes, sidi Belabbas, théme intervention et rôle du géomètre expert foncier en égard a la loi 07-02.

6-Les publications :

1- the publication, the rule of a multipurpose cadaster system un the developement of egupt, publiched by the egyptian general sururyathouty 1995 egypt:

2 -Présentation Générale du cadastre, publication de l'ecole national du cadastre toulouse, France, 2001.

3- la documentation cadastrale et les extraits cadastraux, publication, de la conservation cadastrale, ministère des finance, 1976, Alger.

4- la publication, Le cadastre, Chaib Mohrane, Alger, Septembre 2010.

7-Autre ouvrages :

1- DDHC de 1789 « la propriété étant un droit inviolable et socrémul ne peut en être prive, se ce n'est l'orsque la nécessité publique l'egalement constatée, l'escige évidement, et sous la condition d'une juste et préalable indemmité ».
2- l'étude d'amélioration de l'organisation publie par sena groupe, bureau d'etude internationale en France, 23/06/1993.
3- la revue –Magazine- institut géographique national, France N° 31 sep /oct/ 2005 page 6

Résumé

L’enquête foncière joue un rôle de base dans le cadastre car elle représente le côté juridique de cette opération, la documentation cadastrale résultant de cette enquête inclure des informations de valeur, elle est d'une grande importance surtout avec l'adoption par le législateur algérien du principe de la double enquête, le conservateur foncier en dépendent directement dans le processus de numérotation foncière pour la livraison du livret foncier. Sur cette base l’enquête foncière doit être effectué avec beaucoup de soin pour ne pas nuire aux titulaires de droits, ce qui est difficile à réaliser en raison de l’absence de commission d’enquête pour les compétences essentielles en plus de la publicité inefficace du cadastre, ce qui a entraîné de nombreux problèmes dont le plus important les biens inconnues ce que le législateur a encore à traiter jusqu'à présent, par conséquent les autorités devront éliminer ces problèmes afin de faire du foncier une ressource importante en dehors du secteur minier.