

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : القانون العقاري والزراعي
الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به
دراسة تحليلية وصفية

من طرف

جديلي نوال

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا	أستاذ التعليم العالي، جامعة البليدة	محمودي مراد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر، جامعة البليدة	رمول خالد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر، جامعة البليدة	العبد حداد
عضوا مناقشا	أستاذ مكلف بالدروس، جامعة البليدة	بولعشب مراد

البليدة، أفريل 2008

ملخص:

يعرف في العالم اليوم نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي و الذي هو الأكثر انتشارا في الدول لأسبقيته في الظهور، و نظام الشهر العيني و الذي يعتبر من الأتظمة الحديثة.

فنظام الشهر الشخصي يعتمد أساسا في تطبيقه على الشخص مالك العقار فتشهر التصرفات بأسماء مالكيها، و يتم عن طريق تخصيص سجل يمكك حسب الترتيب الأبجدي للمتصرفين إلى جانب سجل آخر يمكك على أساس الترتيب الزمني للتصرفات المقدمة للشهر.

و يتميز هذا النظام أن الشهر فيه ليس إلا طريقا للعلانية فقط، و ليس سببا لنشوء الحقوق العينية و انتقالها، فليس للمحافظ العقاري صلاحية تفحص العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف إذ يمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على التصرف أو يطلب إبطاله رغم شهره و عليه يبقى مكتسب الحق مهددا إذا كان الشخص الذي تنازل له تصرفه معيبا، فالشهر في هذا النظام ليس له قوة ثبوتية و لذلك سمي بنظام تسجيل العقود .

ويعاب على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات الواردة على العقار، مما يترتب عنه تعارض سندات الملكية . إلى جانب خطر ضياع الملكية بالتقادم مع كل ذلك يبقى هذا النظام يلعب دورا في إعلان الجمهور عن التصرفات المنصبة على العقارات و يكون الشهر فيه قرينه على الملكية حتى يثبت العكس إلى جانب أنه وسيلة لإعلام السلطات العامة لتمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

وقد طبق هذا النظام في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية، و ظل هذا النظام مطبقا إلى غاية الإستقلال حيث استمر العمل به بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1960/12/31 الذي مدد الإستعمال بالتشريع الفرنسي إلا ما كان ماسا بالسيادة الوطنية، و بقي الوضع كذلك إلى غاية 12 نوفمبر 1975 أين صدر الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسم التطبيقية له و هما على التوالي المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي و كذا المرسوم 63-76

المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و الذي بموجبهم تبني المشرع الجزائري نظام جديد للشهر العقاري و هو نظام الشهر العيني وهو نظام يتم فيه شهر التصرفات وفقا للعقارات وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينة عليها كما يحصل في نظام الشهر الشخصي . وهو يقوم على مجموعة من المبادئ وهي:

مبدأ التخصيص بحيث تخصص لكل عقار في هذا النظام صحيفة عينية تدون فيها كل التصرفات الواردة على العقار، و من مجموعة هذه الصحائف يتكون السجل العيني.

مبدأ القوة الثبوتية المطلقة فكل التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني موضوع الشهر .

مبدأ الشرعية و مفاده أن كل تصرف يشهر بالمحافظة العقارية يتحقق من مشروعيته المحافظ العقاري حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة.

مبدأ القيد المطلق و معناه أن القيد هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشأها أو يعدلها أو يزيلها فكل حق غير مشهر لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير وكل حق مشهر له حجية في مواجهة الكافة .

مبدأ عدم سرعان التقادم مضمون هذا المبدأ أن العقارات التي شملتها عملية المسح و تم قيدها في السجل العقاري تكتسب الحجية في مواجهة الكافة فلا يمكن أن تكتسب بالتقادم المكسب فحائز العقار المشهر لا يمكنه المطالبة بالعقار مهما طال مدة وضع يده .

بالإضافة لكون هذا النظام لا يمكن أن يقوم بدون نظام مسح الأراضي الذي يعتبر ركيزته الأساسية و عموده الفقري و الذي يتطلب تأسيسه نفقات باهظة وجهود كبيرة لهذا يعاب على نظام الشهر العيني أنه صعب التحقيق .

لكن بالرغم من ذلك يبقى السجل العقاري يبين الوضعية القانونية للعقارات ويبين كذلك تداول الحقوق العينية وهو ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أنه اعتمادا على وثائق المسح يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار وتتسخ فيه البيانات الموجودة في السجل العقاري.

و المشرع الجزائري بالرغم من تبنيه لنظام الدفتر العقاري إلا أنه الكثير من الملاك الذين يقطنون بهذه البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على الدفاتر العقارية وهذا بسبب وجود الكثير من

المنازعات التي أدت إلى عرقلة عملية إعدادها سواء على مستوى مرحلة إعداد مسح الأراضي العام أو على مستوى مرحلة تأسيس السجل العقاري.

كما أن هناك ملاك آخرين تسلموا دفاتر عقارية تخص ملكياتهم التي شملتها عملية المسح ولكنهم فقدوها بسبب رفع دعاوي من قبل ملاك آخرين يطالبون بإلغاءها و هو الأمر الذي أدى إلى زعزعة إستقرار الملكية العقارية و الانتماء العقاري اللذان يعتبران جوهر نظام الشهر العيني و بذلك يكون قد أفرغ من محتواه.

و على هذا الأساس إختارنا هذا الموضوع الذي يحمل العنوان التالي " **الدفتـر العقاري والمنازعات المتعلقة به** " لكي نعرف بنظام الدفتـر العقاري رغم أنه موضوع لم يتعرض له من قبل رجال القانون بالبحث ، وكذلك لكي نكشف عن العراقيل التي تحول دون إعداده فموضوع النزاعات التي يطرحها يعد الأكثر تعقيدا فلا القضاة ولا رجال القانون إهتموا بهذا الموضوع الشائك، والذي ما زال يحيطه الكثير من الغموض.

ورغم قلة المراجع وقلة الأحكام والقرارات التي تنير لنا طريق البحث إلا أننا فضلنا الخوص في خبايا هذا الموضوع والذي سوف نناقشه وفقا للإشكالية التالية " **ما هو مفهوم الدفتـر العقاري في التشريع الجزائري وكيف يتم إعداده ؟ وما هي أهم المنازعات التي يطرحها وما هو الإختصاص القضائي في هذا المجال؟** " .

للإجابة على هذه التساؤلات إعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي لأنه ملائم لمعالجة لأنه ملائم لمعالجة موضوع بحثنا والذي قسمناه إلى فصلين. حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى عملية إعداد الدفتـر العقاري والذي قسمناه بدوره إلى ثلاث مباحث .

تناولنا في المبحث الأول ماهية الدفتـر العقاري والذي قسمناه إلى 03 مطالب :
المطلب 01 تناولنا تعريفه حيث أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا من خلال النصوص القانونية ، في المطلب 02 تناولنا طبيعته القانونية بحيث هو سند إداري يثبت الملكية العقارية ، أما المطلب 03 فتكلمنا فيه عن حجيته في إثبات الملكية العقارية .
وقد تناولنا في المبحث الثاني الوسائل المادية لإعداد الدفتـر العقاري وهي تتمثل بمطلبين:
إجراءات إعداد مسح الأراضي العام و الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني .

المطلب الأول خصصناه لإجراءات إعداد مسح الأراضي العام حيث تطرقنا لأهم المراحل التي تمر بها عملية المسح وهي على التوالي التحضير لعملية المسح، التحقيق العقاري، وآخر مرحلة هي إختتام عملية المسح.

أما المطلب الثاني فخصصناه للإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني وهي تتمثل في عملية إيداع وثائق المسح، شهر محضر استلام هذه الوثائق حتي يعلم المعنيين ويتقدموا لإكمال الإجراءات، ثم ترقيم العقارات الممسوحة وهو نوعين مؤقت ونهائي. أما الوسائل القانونية لإعداد الدفتر العقاري فقد تناولناها في المبحث الثاني وهي تتمثل كذلك في نقطتين: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وهو المطلب الأول حيث تكلمنا عن مدلول هذه البطاقات أنواعها وكيفية التأشير عليها، أما المطلب الثاني فتكلمنا فيه عن تسليم الدفتر العقاري حيث شرحنا كيفية التأشير عليه وتسليمه وظيفته وأخيرا حالات الإستظهار به.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه للمنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري فأين نظام جديد لا يخلو عند تطبيقه من وجود منازعات وقد عالجتنا هذه المنازعات تبعا للمراحل التي يمر بها إعداد الدفتر العقاري بحيث قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

بحثنا في المبحث الأول في مسألة المنازعات الناشئة عن عملية المسح بحيث أن المنازعات التي تطرح في هذه المرحلة تعرض على لجنة المسح فقسمناه إلى مطلبين تعرضنا في المطلب الأول إلى كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح، أما في المطلب الثاني فعرضنا أهم المنازعات التي تثار أمامها.

كما تطرقنا في المبحث الثاني إلى المنازعات الناتجة عن تأسيس السجل العقاري حيث تابعناها من اليوم الذي تودع فيه وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية وما يمكن ان يثار في هذه المرحلة من نزاعات إلى غاية أن يتم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وذلك على مطلبين المطلب الأول خصصناه للمنازعات الناتجة عن إيداع وثائق المسح والمطلب الثاني للمنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري.

وفي الأخير تناولنا مسألة الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري وهذا كمبحث ثالث حيث قسمناه إلى ثلاث مطالب.

حيث أننا عرفنا أولاً الدعوى العقارية في المطلب الأول وحددنا شروطها وإجراءات رفعها، ثم تكلمنا عن شهر هذه الدعوى وموقف القضاء من ذلك في المطلب الثاني كما حددنا جهة الإختصاص القضائي في حل النزاع في المطلب الثالث فتكلمنا عن إختصاص القاضي العقاري والقاضي الإداري كل على حدى، وكأخر نقطة في هذه المذكرة عرضنا لبعض التطبيقات القضائية حول نزاعات متعلقة بالدفتر العقاري فهناك تطبيقات حول إلغاء الدفتر العقاري، تطبيقات خاصة بتصحيح الدفتر العقاري وتطبيق عن حجية الدفتر العقاري في مواجهة المالك الذي يدفع بعقد رسمي .

وكخاتمة لهذا الموضوع فقد خلصنا إلى أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، فهو منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من هذا النظام خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية وحجية مطلقة وقدرة على تطهير التصرفات. لكن ما توصلنا إليه من خلال دراستنا للمنازعات لا يتفق وهذا الإستنتاج المنطقي فحجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري نسبية في القيد الأول عند تأسيس السجل العقاري وذلك لأن المشرع الجزائري نص في المادة 85 من المرسوم 63/76 على إمكانية إعادة النظر في حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها ، كما أنه يمكن إلغاء الدفتر العقاري الشيء الذي يضع حجيته في المحك.

كما توصلنا إلى أن الجزائر لم تأخذ في نظام الشهر العيني (الدفتر العقاري) إلا بعيوبه فأكثر الدول التي تكرر نظام الشهر العيني في تشريعها ليس لأي سبب إلا إيماننا بأنها يبنى على مسح شامل وهذه العملية تتطلب إمكانيات كبيرة ، فالجزائر حتى وبعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك العالمي فإنه تم مسح 300 بلدية من 1541 بلدية أي ما يعادل نسبة 19% .

وقد إقترحنا مجموعة من الإقتراحات ومن جملتها هو منح الإختصاص بالنظر في منازعات الدفتر العقاري حتى ولو كانت الدولة طرفا في النزاع للقضاء العقاري لأن القاضي العقاري

مؤهل أكثر للنظر فيها خاصة وانه يترأس لجنة المسح وذلك بالنص صراحة في التشريع العقاري.

وتمسكا بمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري ينبغي التنصيص على عدم قابليته للإلغاء أو على الأقل جعل مسألة إلغائه مضبوطة بقواعد محكمة.

كما يتعين فتح المجال أكثر لدعاوي المسؤولية والتعويض ضد الدولة والتي نصت عليها المادة 23 من الأمر 74/75 فالشخص الذي يتضرر من أخطاء المحافظ العقاري ليس له أن يرفع دعوى التعويض على أساس أن الشهر له أثر مطهر فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة.

شكر

أشكر الله عزوجل الذي يسر لي إنجاز هذا العمل و أحمده على نعمه عليه وأسأله دوامها علي.

كما أتقدم بالشكر كذلك إلى كل من قدم لي يد المساعدة في إنجاز هذا البحث العلمي وأخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور/ رامول خالد الذي قبل الإشراف على مذكرتي وساعدني للوصول إلى مبتغاي.

إلى كل من ساعدوني في إنجاز هذه الرسالة وهم: السيد مدير الحفظ العقاري بالبلدية، السيد المحافظ العقاري بالبلدية، السيد المحافظ العقاري ببيوفاريك.

و إلى كل من ساندني سواء بالتوجيهات أو بالدعوات و رفع المعنويات.

و في الأخير أتوجه بالشكر إلى كل أسرة كلية الحقوق بجامعة البلدية من أساتذة و إداريين.

الفهرس

	ملخص
	الشكر
	الفهرس
11	مقدمة
16	الفصل الأول: إعداد الدفتر العقاري
17	المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري
17	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري
17	الفرع الأول: المدلول اللغوي
17	الفرع الثاني: المدلول الإصطلاحي
20	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
20	الفرع الأول: الدفتر العقاري وثيقة إدارية
21	الفرع الثاني: الدفتر العقاري سند للملكية العقارية
21	المطلب الثالث: حجته في إثبات الملكية العقارية
23	المبحث الثاني: الوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري
23	المطلب الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام
23	الفرع الأول: التحضير لعملية المسح
27	الفرع الثاني: التحقيق العقاري
33	الفرع الثالث: إختتام عملية مسح الأراضي
36	المطلب الثاني: الإجراءات الأولية المتعلقة بشهر العيني
37	الفرع الأول: إيداع وثائق المسح
38	الفرع الثاني: شهر محضر إستلام وثائق المسح
39	الفرع الثالث: ترقيم العقارات الممسوحة
45	المبحث الثالث: الوسائل القانونية لإعداد الدفتر العقاري
45	المطلب الأول: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
45	الفرع الأول: مدلول البطاقات العقارية

46	الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية
51	الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية
54	المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري
54	الفرع الأول: التأشير على الدفتر العقاري
55	الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري إلى المالك وضبطه
57	الفرع الثالث: الإستظهار بالدفتر العقاري
59	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
60	المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح
60	المطلب الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح
61	الفرع الأول: تقديم الشكاوي
61	الفرع الثاني: تسجيل الشكاوي
62	الفرع الثالث: دراسة الشكاوي من طرف اللجنة
62	المطلب الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح
63	الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح
63	الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن أراضى العرش
65	الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن إسترجاع الأراض الفلاحية لأصحابها
67	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن تأسيس السجيل العقاري
68	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح
70	المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن ترقيم العقاري (منازعات القيد الأول)
70	الفرع الأول: منازعات الترقيم النهائي
71	الفرع الثاني: منازعات الترقيم المؤقت
71	الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن ترقيم في حساب مجهول
84	المبحث الثالث: الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
84	المطلب الأول: الدعوى العقارية
85	الفرع الأول: تعريف الدعوى العقارية
85	الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى العقارية
87	الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى العقارية

89	المطلب الثاني: شهر الدعاوي العقارية وموقف القضاء من ذلك
90	الفرع الأول: الدعاوى القضائية الواجبة الشهر
93	الفرع الثاني: موقف القضاء من شهر الدعاوى
94	الفرع الثالث: إجراءات شهر الدعاوي العقارية والأثار المترتبة عن ذلك
98	المطلب الثالث: الجهة القضائية المختصة في حل النزاع
98	الفرع الأول : إختصاص القاضي الإداري
100	الفرع الثاني : إختصاص القاضي العقاري
100	الفرع الثالث: تطبيقات القضائية حول منازعات الدفتر العقاري
109	الخاتمة
	الملاحق
112	المراجع

مقدمة

إن العالم اليوم يعرف نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي و الذي هو الأكثر انتشارا في الدول لأسبقيته في الظهور ، و نظام الشهر العيني و الذي نجده مطبقا أكثر في الدول الأنجلوساكسونية منها أستراليا و الولايات المتحدة الأمريكية.

فنظام الشهر الشخصي يعتمد أساسا على الشخص مالك العقار عند شهر التصرفات العقارية ويتم عن طريق تخصيص سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي للمتصرفين إلى جانب سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها ، و يمكن لكل ذي مصلحة أن يطلب إسهاد بالتصرفات كي يتأكد من أن الشخص الذي يتعامل معه هو فعلا مالك للعقار [1]ص09.

و من أهم خصائص هذا النظام أن الشهر فيه ليس إلا طريق للعلائية فحسب ، و ليس سببا لنشوء الحقوق العينية و انتقالها [2]ص13 إذ نجد أن المحافظ العقاري ليس له صلاحية تفحص العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف إذ لا يمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على التصرف أو يطلب إبطاله رغم شهره وعليه يبقى مكتسب الحق مهددا إذا كان الشخص الذي تنازل له تصرفه معيبا.

أو إذا باع له ملك الغير فلا يمنع الشهر دعوى الإستحقاق ممن إكتسب بالتقادم مثلا، ذلك أن شهر التصرف الناقل للملكية لا يضيف شيئا للحق ذاته فينقل الحق بالعيوب العالقة به و ليس للشهر أثر مطهر.

فالشهر في هذا النظام ليس له قوة ثبوتية و على هذا الأساس سمي بنظام تسجيل العقود إذ تسجل فيه العقود كما هي دون التطرق لمدى صحة التصرف من عدمه، فهو كما قال عنه الأستاذ السنهوري ، لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا.

ويعاب على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات الواردة على العقار مما ينجم عنه تعارض سندات الملكية. إلى جانب خطر ضياع الملكية بالتقادم لأنه ليست له القوة الثبوتية التي تمنع الإكتساب بالتقادم لكن يبقى هذا النظام يلعب دورا في إعلان الجمهور عن التصرفات المنصبة على العقارات ، و يكون الشهر فيه قرينه على الملكية حتى يثبت العكس إلى جانب أنه وسيلة إعلام للسلطات العامة لتمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

وقد تم تطبيق هذا النظام في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية، إذ سعى المستعمر إلى فرض سياسته العقارية بهدف توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي الخصبة لإستقرار الفرنسيين والأجانب الأوروبيين في الجزائر فظل هذا النظام مطبقا إلى غاية الإستقلال وقد واصلت الجزائر الاخذ بنظام الشهر الشخصي بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1960/12/31 الذي مدد إستعمال التشريع الفرنسي إلا ما كان ماسا بالسيادة الوطنية و بقي الأمر على حاله إلى غاية 12 نوفمبر 1975 أين صدر الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسم التطبيقية له وهما على التوالي المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وكذا المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و الذي بموجبهم تبنى المشرع الجزائري نظام جديد للشهر العقاري و هو نظام الشهر العيني وهو نظام يتم فيه شهر التصرفات وفقا للعقارات وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينة عليها كما يحصل في نظام الشهر الشخصي. وهو يقوم على مجموعة من المبادئ وهي خمسة:

مبدأ التخصيص: لكل عقار في هذا النظام صحيفة عينية تدون فيها كل التصرفات الواردة على العقار، و من مجموعة هذه الصحائف يتكون السجل العيني.

مبدأ القوة الثبوتية المطلقة: إن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني موضوع الشهر و يصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها و يعتبر الحق المقيد موجود بالنسبة للكافة و عليه لا

يمكن الطعن فيه بدعوى البطلان ولا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد و يكون المتصرف في مأمّن من المنازعات.

مبدأ الشرعية: مفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها و يكون ذلك بإجراء مراقبة عامة و مراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محلا للإيداع من أجل شهرها حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة.

مبدأ القيد المطلق: و معناه أن القيد هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشأها أو يعدلها أو يزيلها فكل حق غير مشهر لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير ، و كل حق مشهر له حجية في مواجهة الكافة و لا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا [3] ص 46.

مبدأ عدم سرمان التقادم: مضمون هذا المبدأ أن العقارات التي شملتها عملية المسح و تم قيدها في السجل العقاري تكتسب الحجية في مواجهة الكافة فلا يمكن لحائز العقار أن يطالب بملكية العقار المشهر مهما طالّت مدة وضع يده ، لأن الحيازة قرينة على الملكية و الملكية ثابتة بالقيد حتى لا تهدر الحقوق ، و هو أكثر عيب أو إنتقاد يوجه لنظام الشهر العيني ، فقد أوجدت الكثير من التشريعات التي أخذت بهذا النظام صندوق لضمان و تعويض الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص. إضافة لكون هذا النظام يعتمد على ركيزة أساسية بل هي عموده الفقري و هو نظام مسح الأراضي الذي يتطلب نفقات باهظة و جهود كبيرة لهذا يعاب على نظام الشهر العيني أنه صعب التحقيق كما يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية وهو ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 74/75 المنعلق بتأسيس السجل العقاري كما أنه إعتمادا على وثائق المسح يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار و تنسخ فيه البيانات الموجودة في السجل العقاري.

و الشيء الملاحظ أن الجزائر بالرغم من تبنيها لنظام الدفتر العقاري إلا أنه الكثير من الملاك الذين يقطنون بهذه البلديات المسوحة لم يتحصلوا على الدفاتر العقارية وهذا بسبب وجود

الكثير من المنازعات التي أدت إلى عرقلة عملية إعدادها سواء على مستوى مرحلة إعداد مسح الأراضي العام أو على مستوى مرحلة تأسيس السجل العقاري.

كما أن هناك ملاك آخرين تسلموا دفاتر عقارية تخص ملكياتهم التي شملتها عملية المسح ولكنهم فقدوها بسبب رفع دعاوي من قبل ملاك آخرين يطالبون بإلغائها و هو الأمر الذي أدى إلى زعزعة إستقرار الملكية العقارية و الانتماء العقاري اللذان يعتبران جوهر نظام الشهر العيني و بذلك يكون قد أفرغ من محتواه.

و على هذا الأساس إختارنا هذا الموضوع لكي نعرف بنظام الدفتر العقاري رغم أنه موضوع لم يتعرض له من قبل رجال القانون بالبحث ، وكذلك لكي نكشف عن العراقيل التي تحول دون إعداده فموضوع المنازعات التي يطرحها يعد الأكثر تعقيدا فلا القضاة ولا رجال القانون إهتموا بهذا الموضوع الشائك، و الذي مازال يحيطه الكثير من الغموض.

و رغم قلة المراجع وقلة الأحكام و القرارات التي تنير لنا طريق البحث، إلا أننا فضلنا الغوص في خبايا هذا الموضوع و الذي سوف نناقشه وفقا للإشكالية التالية: ما هو مفهوم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وكيف يتم إعداده ؟ وما هي أهم المنازعات التي يطرحها.

للإجابة على هذه التساؤلات إعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي لأنه ملائم لمعالجة موضوع بحثنا والذي قسمناه إلى فصلين تتقدمها المقدمة :

حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى عملية إعداد الدفتر العقاري انطلاقا من ماهيته وكذا الوسائل المادية لإعداده و أيضا الوسائل القانونية ، أما في الفصل الثاني فقد خصصناه للمنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري بدءا بالمنازعات الناشئة عن عملية المسح مرورا بالمنازعات الناتجة عن تأسيس السجل العقاري وأخيرا تناولنا مسألة الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري ، أما الخاتمة فقد خصصتها للحديث عن النتائج التي توصلت إليها وبعض الحلول التي اقترحتها والتي أرى أنها يمكن أن تساعد على حل هذا الإشكال وكل ذلك وفقا للخطة التالية:

مقدمة

الفصل الأول: إعداد الدفتر العقاري

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

العقاري

خاتمة

الفصل 1

إعداد الدفتر العقاري

إن عملية إعداد الدفتر العقاري مرتبطة إرتباطا وثيقا بعملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، كما أن الدفتر العقاري يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى التطهير العقاري من جهة، ومن جهة أخرى وضع حد لتعدد الوضعية العقارية في بلادنا لذا يقتضي الأمر أن يستند إعداده على قواعد قانونية و تقنية صحيحة تسمح بالحصول على التعيين الدقيق للعقارات و التعرف على الملاك المتعاقبين في المعاملان العقارية .

وبالتالي فإن عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب أن نقوم أولا بعملية مسح للعقارات تليها عملية تأسيس السجل العقاري الذي تكون يترتب تسليم الدفتر العقاري للملاك وعليه يتعين علينا أولا التعريف بالدفتر العقاري كنظام قانوني له .

و على هذا الأساس إرتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتطرق ل ماهية الدفتر العقاري في المبحث الأول ، و في المبحث الثاني سنتناول الوسائل المادية لإعداده أما المبحث الثالث سنخصصه لدراسة الوسائل القانونية .

1. ماهية الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري في الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ولا في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ولا في التعديل الذي لحقه لتعريف الدفتر العقاري، بل أشار إليه فقط ولم يعطه مفهوما دقيقا، فمن خلال هذا المبحث سنحاول إعطاء تعريف للدفتر العقاري في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى طبيعته القانونية أما المطلب الثالث فقد خصصناه لدراسة حجيته في إثبات الملكية العقارية.

1.1. تعريف الدفتر العقاري

1.1.1. المدلول اللغوي

الدفتر العقاري تسمية من أصل كلمتين: دفتر – عقاري

الدفتر (Le Livret) بمعنى كراس كتيب، سجل وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها [4]ص728.

العقاري (Foncier) صفة أصلية لكلمة عقار وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه.

1.1.2. المدلول الاصطلاحي

إستعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/11/1973 [5] المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 [6] والمتضمن قانون الثورة الزراعية حيث جاء في هذه المادة بأنه "بعد الإنتهاء من عملية المسح العام

للأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر رقم 73/71
يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية".

كما أشارت إليه المادتين 18 و 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12
المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و كذلك المادة 46 من
المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [7] و [8].
و من خلال قراءتنا لهذه المواد يمكن لنا أن نستخلص تعريفا للدفتر العقاري على النحو الآتي:
"الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وهذا بعد الإنتهاء
من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري وهو يسلم إلى المالك الذي حقه
قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر
عن السيد وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 1977/05/27 يعبر عن الوضعية
القانونية الحالية للعقارات [9]ص15.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن الدفتر العقاري يتمتع بالخصائص التالية:

- ينشأ الدفتر العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل
العقاري.
- يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح بعد إنشاء بطاقة عقارية
تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني.
- الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية وعملية
إعداده وكيفية التأشير عليه محددة بنص القانون وهو ما سندرسه لاحقا.

هذا و بالرجوع إلى نموذج الدفتر العقاري المحدد بموجب قرار من وزير المالية المذكور
أعلاه حسب ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا نجده يتكون من
الطابع و ستة جداول وتكون أوراقه مرقمة.

أ- الطابع: هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر و يتضمن:

- البلدية.....

- القسم.....
- رقم مجموع الملكية.....
- سعة المسح.....

ب- الجداول: وهي ستة:

الجدول الأول: الموجود في الورقة الأولى يبين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع – المساحة – عدد القطع المكونة للملكية).

الجدول الثاني: ويتضمن الملكية و ينقسم إلى قسمين:

- **القسم الأيمن:** خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية، أي تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.
- **القسم الأيسر:** يتم تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة الجنسية، الحالة الشخصية).

الجدول الثالث: يتضمن قسمين:

- **القسم الأيمن:** تسجل فيه الإرتفاقات الإيجابية و السلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها.
- **القسم الأيسر:** تؤشر فيه جميع التغييرات و التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجدول.

الجدول الرابع: يتضمن قسمين:

- **القسم الأيمن:** يحتوي الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات و الأعباء.
- **القسم الأيسر:** خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن.

الجدول الخامس: يتضمن كذلك قسمين:

- **القسم الأيمن:** تؤشر فيه كل الامتيازات و الرهون التي تنقل الملكية العقارية
 - **القسم الأيسر:** خاص بتشطيب هذه الامتيازات و الرهون.
- و آخر ورقة من الدفتر العقاري تخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين:
- الأمر الأول:** هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر للمالك.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرات المبينة في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له و يتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظ و أيضا نجد أن كل أوراق الدفتر العقاري محتومة بختم المحافظة ومرقمة [10]ص41.

2.1. الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

- يتميز الدفتر العقاري بميزتين أساسيتين وهما :
- إن الدفتر العقاري يعد وثيقة إدارية.
 - يعتبر الدفتر العقاري سنداً للملكية العقارية.

1.2.1. الدفتر العقاري وثيقة إدارية

الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري [11] وهو الموظف الذي وكلت له مهمة مسك السجل العقاري عكس ما هو جاري به العمل في معظم الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني و التي أسندت هذه المهمة إلى قاضي من قضاة المحكمة و هو القاضي العقاري.

فهو موظف عمومي يعين من خارج سلك القضاة بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية ، و تعتبر وظيفته من ضمن الوظائف العليا في الدولة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط قبول التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري[12].

إن الدفتر العقاري ليس مجرد وثيقة إدارية فهو يتميز بأن وجوده مقترن دائماً بعملية المسح العام للأراضي، فهو يسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية تنفيذاً للإجراءات الأولية الخاصة بتقييم العقارات كما سيأتي لاحقاً.

2.2.1. الدفتر العقاري سنداً للملكية العقارية

إن الدفتر العقاري بالإضافة إلى أنه قرار إداري هو كذلك يشكل سنداً للملكية العقار وهو ما جاءت به المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 10/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي بنصها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

كما نصت المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 23/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"[5].

لكن السؤال المطروح هل إعتبر القضاء الجزائري الدفتر العقاري سنداً للملكية أم لا؟ لكي نجيب على هذا السؤال سوف نتطرق في المطلب الثاني إلى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية مبينين من خلاله موقف القضاء وعلى الخصوص موقف المحكمة العليا.

3.1. حجيته في إثبات الملكية العقارية

تشكل عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للمشرع الجزائري التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات و أدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية و طريقة إستغلالها وحركة التصرفات و التغيرات القانونية التي تطرأ عليها لكي تتمكن الدولة من الحصول على موارد الربح سواء تعلق ذلك بالعقار الصناعي أو العقار الحضري أو العقار الفلاحي.

و بالرجوع إلى شتى القوانين التي تحكم العقار في بلادنا يمكننا إستخلاص أربعة أنواع من السندات التي تثبت الملكية العقارية [13] ص13 وهي :

- السندات العرفية.
- السندات التوثيقية.

- السندات الإدارية.
- السندات القضائية.

وستنطبق عليها بالتفصيل لاحقا في الفصل الثاني من هذه المذكرة.

و لكن إذا ما تصفحنا هذه السندات بأنواعها لا نجد أثرا للدفتر العقاري و نتساءل لماذا، بالرغم أن المشرع الجزائري قد اعتبره سندا للملكية و قد نص على ذلك في قوانين الشهر العقاري و بالضبط في الأمر 74-75 المذكور سابقا في المادة 19 منه التي ذكرت أن الدفتر العقاري يمثل سند ملكية للعقار وهو ماكرسته الغرفة العقارية المنعقدة على مستوى المحكمة العليا بمقتضى القرار المؤرخ في 28 جوان 2000 رقم 197920 الذي جاء في منطوقه [14] ص 17 أنظر الملحق رقم 02" ملكية دفتر عقاري سند لإثباتها ، نعم القضاء بخلاف ذلك لا،نقض المرجع المادة 9 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 ذلك أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون ، و من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية و من ثم فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون."

و لقد سبق للمحكمة التأكيد كذلك و بصفة صريحة على حجيه الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية و اعتباره سند لها و ذلك في القرار رقم 8200 المؤرخ في 16 مارس 1994 [15] ص 80 الذي جاء في منطوقه "..... و من ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي و المرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري، و لم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض".

2. الوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري

في ظل النظام الجديد للشهر العقاري وهو نظام الدفتر العقاري و المؤسس بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث سعى المشرع إلى تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا مرتكزا على إعداد مشروع مسح الأراضي العام و الذي سيشكل الركيزة المادية لنظام الدفتر العقاري.

لذلك سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين، في المطلب الأول سنتكلم عن إجراءات إعداد مسح الأراضي العام، و في المطلب الثاني سنتكلم عن الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني.

1.2. إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

نظرا للأهمية الكبرى للمسح في تحديد الملكية العقارية فهو يهدف إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية التمثيل البياني و الجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته، بحيث يستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتر العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني [16] ص 96 .

لذلك حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية وذلك باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها.

و لذلك سوف نتناول في هذا المطلب أبرز المراحل التي تمر بها هذه العملية في ثلاث فروع: المرحلة الأولى وهي التحضير لعملية المسح وسنتناولها في الفرع الأول ، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى مرحلة التحقيق العقاري أما الفرع الثالث فسنخصصه للمرحلة الأخيرة وهي إختتام عملية المسح.

1.1.2. التحضير لعملية المسح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار يصدر عن الوالي الذي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية[17].

و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،كما يتم إعلام الجمهور بهذا القرار بتعليق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية للعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العملية[17].

أولا/ إنشاء لجنة مسح الأراضي:

بمجرد افتتاح عملية المسح ببلدية ما يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر عن الوالي بناء على إقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين ،و البعض يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة و ذلك بموجب المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام المعدل بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07[18].

- بالنسبة للأعضاء الدائمين تتكون اللجنة مما يلي:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيسا و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي أو ممثله نائب للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل المصالح المحلية لأملك الدولة الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني "ممثل القطاع العسكري".
- ممثل لمصلحة التعمير للولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

و تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء التالية:

- بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات و مواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.

- بالنسبة للعمليات التي تتم في المحيط الحضري البلدية:

- ممثل للمصالح المحلية للتعمير.

- مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المحيط الحضري للبلدية:

- ممثل المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل المصالح المحلية للري.

حيث يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية للمسح مهام الكتابة.

و تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية [17] :

- جمع كل الوثائق و البيانات و المخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و في حالة عدم وجود إتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق و لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي.

و تجتمع اللجنة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي و بناء على دعوة من رئيسها و يقوم كاتب اللجنة بتحرير محضر مفصل عن مداورات اللجنة و التي تتخذ قراراتها

بأغلبية الأصوات، و يرجع صوت الرئيس و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي [17].

ثانيا/ تحديد إقليم البلدية:

إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية و قبل الشروع في عملية التحديد يجب أن تقدم من طرف الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتهم أما فيما يخص حدود العقارات الأخرى فعلى ملاكها أن يقدموا مساعداتهم كذلك [17] .

يقوم بالتحديد الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و في حالة وجود صعوبات في عملية التحديد يتولي وزير الداخلية حلها كسلطة وصية [17] .

إذ يقوم التقني بجمع الوثائق التي بحوزة البلدية أو مصلحة المسح كالمخططات والخرائط والصور الجوية التي تظهر الحدود المادية للبلديات لمعرفة حدود إقليم البلدية اعتمادا على هذه الوثائق، ووضعا في محرر يدعى **محضر التحديد (تعيين الحدود)** يلحق معه **مخطط تحديد (مخطط بياني للحدود)** هذا المحضر يتم تحريره من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و البلديات المجاورة و هذه الوثيقة توقع من طرف كل الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد و تخضع لمصادقة الوالي [19]p08، وبالنسبة للبلديات المجاورة لولاية أخرى محضر التحديد يوقع من قبل وزير الداخلية.

عمليا تحديد إقليم البلدية يتم في ثلاثة مراحل:

المرحلة الأولى: يقوم التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية لمعرفة ما يحد البلدية في جميع الحدود.

المرحلة الثانية: يقوم التقني بوضع مخططات للإقليم اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة.

المرحلة الثالثة: يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد للبلدية المعينة.

بعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام لتسهيل عملية المسح و هذا التقسيم يتم مع إحترام المبادئ التالية:

- 1- من الأحسن أن يكون محيط الأقسام لها حدود ثابتة طبيعية مثل: طرق مجرى ماء حائط.
- 2- يجب تجنب تقسيم مكان معين أو جزء من إقليم يشكل وحدة غير قابلة للتقسيم مثلا: مصنع، مطار.

و يتم ترقيم الأرقام المساحية في كل بلدية حسب ترتيب تصاعدي غير منقطع فالقسم الواقع في الشمال الغربي للبلدية يأخذ رقم 01 والترقيم يتسلسل أفقيا في إتجاه الشرق إلى حدود البلدية ثم إلى الغرب و يتم في شكل تعرجي ذهابا و إيابا.

كما يتم تقسيم هذه الأقسام إلى أجزاء و هذه الأخيرة تحتوي على قطع الملكية التي يتم ترقيمها أيضا تصاعديا و يعطي للملكيات المتجاورتين رقمين متعاقبين [19]07.

و بعد هذا الإجراء يقوم التقني المكلف بعملية المسح العام للأراضي بالتحقيق العقاري.

2.1.2. التحقيق العقاري

هو عبارة عن تحقيق ميداني يقوم به موظفان أحدهما تابع للمحافظة العقارية و الآخر تابع لمصلحة أملاك الدولة على أن ينضم إلى هذه اللجنة عضو يمثل البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية [19]p16 و يؤدي مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

و يعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة في إجراءات المسح هذا لأن نتائج التحقيق ترتب كامل آثارها القانونية الممثلة في أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح، ومن ثم على الأعوان المحققون أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة و نجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة و هي مساهمة الملاك و الشاغلين للعقارات و لهذا السبب يجب عليهم حث الأشخاص وهم الملاك أو الشاغلين على تقديم

مساعداتهم، و يشرحو لهم موضوع التحقيق وهدف المشروع الذي يرتكز على تمتين قانون الأملاك العقارية على قواعد قانونية سليمة و تسليم الملاك المعروفين سندات شرعية وهي الدفاتر العقارية.

إن الأعوان مكلفون بـ:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- مقارنة المعلومات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشفيف المحافظة العقارية و الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.

و هذا التحقيق يتم بحضور الملاك المعنيين الذين يتم استدعائهم بموجب إستدعاء فعلى الملاك أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة و أن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح لكل وثائق الملكية الموجودة لديهم، و حضورهم يكون شخصيا أو عن طريق من ينوب عنهم قانونا.

وتتم عملية التحقيق من خلال المحاور التالية:

أولا/معاينة أصحاب الحقوق

المالك أو المالك المفترض يكون إما:

- شخص طبيعي أو عدة أشخاص عند ما يكون العقار في الشياخ أو ملكية مشتركة.
- إما شخص معنوي.
- تحدد هوية الشخص الطبيعي بذكر اسمه و لقبه ونسبه تاريخ و مكان ولادته و جنسيته، حالته العائلية، عدد الأشخاص المتكفل بهم وعنوانه.

و في حالة ما إذا كانوا عدة أشخاص كما هو الحال في العقار المملوك على الشيوع فإذا أوجدت الفريضة فإن ذكر أحد هوية الشركاء في الملك على الشيوع كاف و في غياب الفريضة يسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع إضافة عبارة و فريقه.

● يحدد هوية الأشخاص المعنوية بذكر تسميتها و مقرها الاجتماعي [19]p20-21.

و في إطار هذه العملية يسلم المحقق إلى المالك إستمارة تتضمن هوية المالك و الرقم المؤقت لجزء الملكية و على المحقق أن يؤكد على المالك ضرورة تقديم هذه الإستمارة قبل تاريخ الإيداع المحدد بشهر أما إذا لم يكن المالك حاضر بعين المكان فإن المحقق يترك الإستمارة على مستوى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني [20]p03.

ثانيا/ معاينة الحقوق

و ينصب التحقيق على معاينة حق الملكية و الحقوق و الأعباء التي تثقل حق الملكية.

أ-معاينة حق الملكية استنادا إلى الوثائق: [19]p17-18

في هذه الحالة فإن الوثائق تخضع لفحص دقيق للتأكد من تطابق المعلومات الواردة في الوثيقة مع الواقع ذلك أن كثيرا منها لا يتسم بالدقة، فمن خلال عملية الفحص هذه قد تكون الوثيقة المقدمة من المالك هي عبارة عن عقد رسمي مسجل و مشهر في هذه الحالة يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية بالإعتماد على محتوى العقد و تلحق به.

و قد تكون الوثيقة المقدمة تتوفر على كل الشروط المطلوبة قانونا و لكنها لا تتعلق بالعقار المعنى لأن هناك عدم كفاية الأدلة فيتطلب ضرورة القيام ببحث ميداني لإثبات حق الملكية. و في حالات أخرى قد تكون المساحة الواردة في العقد غير مطابقة للمساحة المقاسة فإذا كانت هذه الأخيرة أصغر من المساحة المذكورة في العقد فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا لم يحتج المالك.

أما إذا صدر منه احتجاج فلا بد من إحالة الأطراف إلى لجنة المسح للتوفيق بينهم قبل اللجوء إلى العدالة.

أما إذا تبين أن المساحة الواردة في العقد أقل من المساحة المقاسة فتؤخذ هذه الأخيرة بعين الإعتبار إذا كانت الزيادة مبررة أما إذا كانت الزيادة غير مبررة فيحال الأطراف أمام لجنة المسح.

و قد يتعلق الأمر بعقارات متجاورة يقدم ملاكها عقودا متناقضة فيما يخص حدود هذه الأملاك و في هذه الحالة فإن كان هناك توافق على حد مشترك، يؤخذ بعين الاعتبار، وإذا لم يكن هناك توافق تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة و يرفع تقرير إلى لجنة المسح حتى تفصل في الأمر.

و لا بد أن يؤخذ بعين الاعتبار أثناء دراسة السندات تاريخ المعاملات الواردة فيها وكذا نوعها فإذا تعلق الأمر بعمليات البيع، و إيجارات الأملاك العقارية و الإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة فإنها تعد ممنوعة قانونا باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنذاك من طرف الدولة كما أن العقود والإتفاقيات التي تم إجراءها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها تعد باطلة ما عدا تلك المتعلقة بتجديد الإيجارات التي وقعت قبل 1962 و تم الإتصال بالمصالح الولائية المعنية من أجل إلغاء هذه العقود [21]ص03.

و إذا تعلق الأمر بعقود إيجار مبرمة مع المالكين القدامى ذوي الجنسية الأجنبية فيما يخص الأراضي الفلاحية فإن هذه الأملاك يجب إعتبارها تابعة للدولة مهما كانت إدعاءات شاغليها نظرا لأن القانون قد منح للدولة ملكية المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية.

و في أحيان كثيرة يقدم الملاك سندات قديمة قد لا تعبر عن الوضعية الحالية حتى ولو كانت مشهورة وذلك أنه و في إطار العمل بأحكام قانون الثورة الزراعية قد تم تأمين الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي لم تكن متوفر في ملاكها شروط المستغلين [22] ثم وعلى إثر صدور قانون التوجيه العقاري فإنه شرع في إسترجاع الأراضي المعنية بتوفر شروط محددة و التي بتوفرها يمكن للمالك الأصلي إسترجاع أرضه إذا لم تفقد طابعها الفلاحي ومعرفة إذا كانت هناك قرارات إسترجاع و مدى كونها كلية أو جزئية [21]ص104.

أما فيما يخص أراض مجموعتي العرش و البلدية سابقا فإن هذه الأراضي تم تحويلها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية بناء على الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية [22].

و قد تم فيما بعد التأكيد على ملكية الدولة لهذه الأراضي بموجب 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، فعلى المحققين أن يحاولوا أن يبينوا الظروف التي تمت فيها تحويلات هذه الأراضي خاصة و أن البعض من هذه الأخيرة تم إدراجها في المحيطات العمرانية و خصصت لإنجاز بعض المشاريع في إطار التهيئة العمرانية.

ب- معاينة حق الملكية في غياب الوثائق:

و ذلك إذا توفرت العناصر المثبتة للحيازة و التي يجب أن لا تنصب على الأملاك الوطنية، كما يشترط أن لا يكون العقار المحاز عقد ملكية و على هذا الأساس فإن المحققان يحاولان معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أم هو مجرد شغل غير شرعي فيبحثان في المدة التي استغرقتها هذه الحيازة .ولتسهيل مهمة التحقيق يجب على الحائز أن يقدم الوثائق الخاصة بالحالة المدنية و كل وثيقة من شأنها أن تفيد التحقيق مثل: التصريح الشرفي الموقع و المصادق عليه، شهادة شاهدين ،كما يتم أيضا إستجواب الملاك المجاورين للحائز بخصوص هذه الحيازة و كل شخص يمكن أن يقدم معلومات مفيدة مع ضرورة أن يكون الأشخاص المستجوبون في غالبيتهم عالمون بهذه الوضعية منذ أكثر من 15 سنة،فإن أكدت هذه التصريحات واقعة الحيازة فإنه تعطى لصاحبها صفة الحائز مع إحالة نتائج هذا التحقيق الخاص بالحيازة على لجنة مسح الأراضي ،التي وبهدف حماية حقوق الدولة أوالبلدية على العقار محل الحيازة،تقوم بالتحري على مستوى هذه المصالح من خلال التوصيات المقدمة من ممثلي هذه الهيئات ضمن لجنة المسح.ويشمل البحث أيضا أرشيف المحافظة العقارية لمعرفة ما إذا كان هناك حقا،شهر يخص العقار محل الحيازة كما يتم البحث أيضا على مستوى المصالح الجبائية [21]ص104 .

و بغرض السماح للأشخاص الذين يهمهم الأمر من إبداء إحتجاجاتهم فإنه يفتح سجل لهذا الغرض لمدة شهر على مستوى البلدية أثناء عملية الإيداع لتصبح هذه الحيازة ثابتة في غياب أي إحتجاج p14 [19].

ج- معاينة الحقوق العقارية الأخرى:

إن الحقوق العينية الأخرى إما تكون تجزئة لحق الملكية أو الأعباء التي من شأنها أن تثقل العقار المعني p20 [19]
تجزئات حق الملكية تشمل:

- حق الإنتفاع و هو حق عيني مؤقت يعطى لصاحبه الإستعمال و الإنتفاع بالعين دون حق التصرف.
- حق الإستعمال الذي يسمح لصاحبه إستعمال الشيء و الإنتفاع بثماره في حدود إحتياجاته العائلية.
- حق السكن و الذي يسمح لصاحبه السكن في دار في نفس حدود الإستعمال .
- الإرتفاق الذي هو حق بقيد حق الإنتفاع لعقار تابع لشخص آخر.
- الإستغلال و هو حق يسمح لصاحبه الإستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.
- هذه الحقوق تثبت بواسطة السند أو عن طريق البحث و التحري.

أما الأعباء التي قد تثقل العقار هي تأمينات عينية و تنقسم إلى:

- الرهن الذي يسمح للدائن صاحب هذا الحق على عقار ببيعه لفائدته في أي يد كانت عند عدم وفاء المدينين.
- الإمتياز الذي هو حق الأسبقية ممنوحا قانونا لفائدة شخص على عقار ملك لشخص آخر.
- الرهنية و هي الإتفاق الذي بموجبه تنقل حيازة المنقول أو العقار من المدين إلى الدائن مع إمكان هذا الأخير أن يحتفظ به إلى غاية تسديد مستحقاته أو بيعه لإستيفاء دينه من ثمن البيع.

و كخلاصة لعملية التحقيق العقاري، يتم إعداد بطاقة من نوع (T7) خاصة بكل عقار وتتضمن المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار و مصدر الملكية (أصل الملكية) و كذا هوية المالك و هي البطاقة التي يتم الترقيم على أساسها و تسمى كذلك بطاقة التحقيق[19]p21.

3.1.2. إختتام عمليات مسح الأراضي

و بالإنهاء من عملية التحقيق العقاري يبدأ التحضير لإعداد الوثائق المساحية المتمثلة في المخطط المساحي و جدول الحساب و سجل مسح الأراضي.

أولا/ المخطط المساحي Le Plan cadastral:

يعتبر هذا المخطط من أهم الوثائق الأساسية في المسح وهو عبارة عن مخطط بياني لإقليم بلدية ما إذ يقوم تجزئة البلدية إلى أجزاء وقطع الأراضي و للمخطط المساحي أهمية بالغة تتمثل أساسا في كونه يعطي معلومات من أكبر وحدة عقارية إلى أصغرها[17].

ثانيا/ جدول الحساب Le tableau des compte:

و هو عبارة عن بطاقة لكل مالك و يضم في الجهة العليا و على اليسار إسم الولاية و من اليمين إسم البلدية و يتكون هذا الجدول من 04 خانات هي:

- الخانة الأولى: تحمل رقم الحساب.
- الخانة الثانية: تحمل تاريخ فتح الحساب.
- الخانة الثالثة: التعريف بالمالك.
- الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة الترقيم.

و تكمن أهمية هذا الجدول في سهولة الإطلاع على الوثائق المساحية الأخرى.

ثالثا/ جدول الأقسام Etat de section:

هو عبارة عن سجل ترتب فيه مجموعات الملكية و أجزاءها حسب التسلسل الطبوغرافي [7] أي تبعا لتسلسل الأقسام و أرقام مجموعات الملكية أين تكون كل قطعة مقابلة لرقم حساب مالكاها و يتضمن الجدول أرقام أجزاء الملكية الموجودة ضمن كل قسم مساحي في البلدية الممسوحة و يتم انطلاقا من وثيقتين هما

- الوثيقة B1: وهي خاصة ببطاقات أجزاء الملكية.
- الوثيقة B2: وهي خاصة ببطاقات الأشخاص.

رابعا/ سجل مسح الأراضي (مصفوفة المسح) La matrice cadastrale:

و تعد من أهم الوثائق المساحية بل هناك من يشبهها بالكشف البنكي [23] ص 250 و هي عبارة عن سجل متكون من عدة صفحات تمثل كل صفحة منه حسابا خاصا بالمالك فيها كل الوحدات العقارية التي يملكها المالك في إقليم بلدية ما، و لكل مجموعة ملكية يتم تعيين القسم ورقة القطعة المفصلة إلى أجزاء مع تحديد المساحة الخاصة بها .

إن مصفوفة المسح من الناحية العملية هي عبارة عن جدول يضم عدة خانات تقيد فيها بالضرورة عدة بيانات و معلومات تكشف عن الهوية الحقيقية للمالك.

حيث نجد في أعلى يسار هذا الجدول إسم البلدية الممسوحة أين يحدد مباشرة تحتها لقب و إسم المالك إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي ، أو تحديد الغرض أو النشاط الإجتماعي إذا تعلق الأمر بشخص معنوي ، مع ضرورة الإشارة إلى تاريخ و مكان الميلاد أو التأسيس و العنوان حسب طبيعة الشخص.

و يتوسط هذا الجدول إسم البلدية و الدائرة مع ضرورة التحديد على اليمين رقم الحساب الخاص بكل مالك الذي يعد بمثابة المفتاح لقراءة مصفوفة المسح.

ليحدد تحتها مباشرة المعلومات الأخرى المتعلقة بهوية المالك إذا كان شخصا طبيعيا كتحديد مهنته و إسم أبيه وجده، و جدول مصفوفة المسح يضم تسعة خانات تقيد فيها المعلومات على النحو التالي:

الخانة الأولى: مخصصة لنقل جميع البيانات القانونية المتوصل إليها أثناء عملية مسح الأراضي و الخاصة بالتصرفات القانونية الواردة على العقارات حيث بدورها تضم أربعة خانات فرعية أخرى تحدد فيها التفاصيل الخاصة بالتصرفات القانونية الواردة من المالك الحقيقي للعقار.

الخانة الثانية: تقيد فيها أرقام الأقسام المساحية التي توجد فيها أجزاء الملكية المملوكة التي يملكها المالك .

الخانة الثالثة: تخصص لتقيد أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل القسم المساحي.

الخانة الرابعة: تخصص لقطع الأراضي المتواجدة داخل أجزاء الملكية.

الخانة الخامسة: توصف فيها حالة أجزاء الملكية من حيث تحديد طبيعتها هل هي أجزاء مفرزة أو على الشبوع.

الخانة السادسة: تحدد فيها مساحة أجزاء الملكية بشكل دقيق و ذلك بوحدة الهكتار أو الأار أو السنتيار.

الخانة السابعة: تخصص لتحديد طبيعة شغل الأرض من حيث كونها مخصصة للزراعة أم للسكن أم جرداء مع ضرورة تحديد المساحة الإجمالية للعقار.

الخانة الثامنة: تحدد فيها التركيبة البيولوجية للأرض هل هي أرض صخرية أم طينية أم رملية أم مائية...إلخ.

الخانة التاسعة: تحدد فيها جميع المشتملات المحتمل وجودها فوق الأرض كالطرق والجسور والمنحدرات...إلخ.

ليتم التحديد في أسفل هذا الجدول عدد العقارات التي يملكها المالك الواحد الحامل لرقم الحساب المقيد على هذا الجدول تحت عبارة "المجاميع".

و يتم إعداد الوثائق المساحية على ثلاث نسخ تودع نسخة منها لدى مقر البلدية لمدة شهر أين يمكن للمعنيين الاطلاع على هذه الوثائق، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح

الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يقوم بدوره تحرير محضر إيداع يتم إشهارة ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة و البلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الإتصال المكتوبة والمسموعة، و يمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

و يمكن أن يتم الإيداع عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية تتطلب مدة تفوق السنة[23].

و تقدم الشكاوى المرفوعة إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها و إعطاء رأيها فيها كما تحاول أن توافق بين المعنيين. و في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط و يعطي أجل قدره 3 أشهر فيها يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

و بإنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية و تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات و يعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها.

أما النسخة الثانية يحتفظ بها لدى محافظة مسح الأراضي في حين يتم إيداع النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية 29-28p[19].

2.2. الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني

إن نظام الشهر العيني يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي فالمصلحة التقنية المكلفة بعملية المسح العام و هي لجنة المسح تقوم بتحديد العقارات و معرفة مالكيها و توضح ذلك في الوثائق المسحية و التي ذكرناها سابقا. ثم تودعها بالمحافظة العقارية مقابل محضر إستلام

يحرره المحافظ العقاري، والذي يشهر لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري، وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري.

حيث سنتناول في هذا المطلب ثلاث فروع فالفرع الأول نخصه لإيداع وثائق المسح والفرع الثاني نخصه لشهر محضر إستلام وثائق المسح أما الفرع الثالث سنتناول فيه ترقيم العقارات الممسوحة.

1.2.2. إيداع وثائق المسح

بمجرد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي تقوم المصلحة التقنية المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوى على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية وهو ما نص عليه المشرع في المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية".

كما تنص الفقرة الثانية على أنه "يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

وتتمثل هذه الوثائق التي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية، في المخطط المساحي ومصفوفة المسح التي ذكرناهما سابقا بالإضافة إلى بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية لكل مانتج عن عملية التحقيق العقاري، وتتمثل بطاقات العقارات في بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 وبطاقة العقار نموذج T10 .

-بطاقة التحقيق العقارية نموذج T7: هي بطاقة يتم إعدادها لكل مجموعة ملكية وفي نسخة واحدة، وهي معدة الملكية العامة وكذلك الملكية الخاصة.

ويتم إنشاء هذا النوع من البطاقات لتسهيل عملية المحقق كونها تحتوي على مجموعة أسئلة يتعين الإجابة عليها أثناء التحقيق.

وبعد الإنتهاء من التحقيق في كل مجموعة ملكية يتم تسجيل كل المعلومات المحصل عليها في بطاقة التحقيق و يجب كتابة المعلومات الخاصة بالشخص ومجموعة الملكية بعناية ودقة تفاديا لكل خطأ.

-بطاقة العقار نموذج T10: وقد تم إقحام هذه البطاقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي بطاقة يتم إعدادها في نسخة واحدة ليتم إستغلالها من قبل المحافظ العقاري عند عملية الترقيم العقاري، فهي تحتوي على كل المعلومات للقيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.

2.2.2. شهر محضر إستلام وثائق المسح:

إن كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يعده المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع الذي له أهمية بالغة لأن الترقيعات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلم وثائق المسح كما يحدد فيه أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة [8] و[أنظر الملحق رقم 03].

بحيث يكون محل إشهار في الجرائد اليومية، كما يشهر عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي و في المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات وهذا طيلة 04 أشهر حتى يتسنى إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية حول عملية تأسيس السجل العقاري و تمكينهم من الحضور إلى المحافظة العقارية، لكي تسلم لهم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة، هذا من جهة، و من جهة أخرى إثارة الإحتجاجات إن كانت لديهم و تتمثل هذه الوثائق كما سيتم شرحه لاحقا حسب الحالة إما في الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة.

و لكن حتى تسلم لهم هذه الوثائق يجب على المالكين أو أصحاب الحقوق أن يودعوا لدى المحافظة العقارية جدول تسلمه الإدارة وهو الجدول الوصفي.

و يحرر الجدول الوصفي على نسختين حسب الحالة من ،قبل الموثق إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم ،أو من قبل محرروا العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، أو من قبل كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة و تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم ينتقل المعنيون إلى مكتب المحافظ العقاري لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تثبت أصل الملكية و يبين هذا الجدول مايلي:

-وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها و أرقام مخطط مسح الأراضي.

-لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده وموطنه.

-الإمتيازات و الرهون و الحقوق العينية الأخرى كالقيود الخاصة بحق الملكية المترتبة على كل عقار مع ذكر الحقوق و العقود و الأعمال المنشئة لهذه العقود [7].

3.2.2. ترقيم العقارات الممسوحة:

بمجرد تسلم المحافظ العقاري وثائق المسح يشرع في ترقيم العقارات الممسوحة و بما أن الوضعية القانونية للعقارات ليست ثابتة وقابلة للتغير و يمكن أن تحدث تحويلات عقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات المعنية في السجل العقاري فقد أقرت عملية الترقيم الفوري.

و لهذا على المحافظ أن يتخذ الإستعدادات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها و من أجل ذلك يجب عليه أن يحرص على:

-أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

-أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

-أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري ملمين بالإجراءات القانونية قبل تلقي وثائق المسح[19]p30.

ويتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني. ودراسة هذه الوثيقة يبين إحدى الحالات التالية:
-عقار بسند.

-عقار بدون سند لكنه محل حيازة يمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق ملكية بالتقادم المكسب.

-عقار لم يكن محل مطالبة من أي شخص.

و تبعاً لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالاتي[19]p30.

أولاً/ الترقيم النهائي:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة نهائياً إذا كان ملاكها يحوزون على سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية و الأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية[23]ص282.

وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 بقولها: " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الإقتضاء قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها. وبالتالي فإن الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة يكون مرتبطاً بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانوناً.

والسندات المثبتة للملكية هي أربع أنواع وهي:-السندات التوثيقية

-السندات العرفية

-السندات الإدارية

-السندات القضائية

أ-السندات التوثيقية:

و هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين و كذى الشهود إذا حضروا[13]ص29.

- و هي تصنف إلى ثلاث أصناف: - العقود الرسمية.
- العقود الإحتفالية.
- العقود التصريحية.

1-العقود الرسمية: و هي تلك العقود التي تصدر من الموثق عادة و هي كثيرة و متنوعة كعقد البيع مثلا.

2-العقود الإحتفالية: و هي نوع من العقود الرسمية و لكن المشرع الجزائري إلى يومنا هذا لم يضع لها الضوابط القانونية الخاصة بها و تذكر منها عقد: الهبة و الوقف ،الوصية هذه العقود الشائع لدى العديد من القوانين أنها عقود إحتفالية.

3-العقود التصريحية: و هي تلك العقود التي يقتصر دور الموثق فيها على إستعمال التصريح من الطالب، متى كان هذا التصريح غير مخالف القانون و نذكر منها عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية.

ب-السندات العرفية:

و هي تلك العقود التي تصدر بمعرفة أفراد عاديين و لا يتدخل أي موظف أو ضابط عمومي أو مكلف بخدمة عامة في تحريرها، وتكون موقعة من المتعاقدين وحدهم و

الشهود، و تجدر الإشارة إلى أن السندات العرفية التي تعتبر سندات للملكية هي التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 وهو تاريخ صدور قانون التوثيق الذي أوجب صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان.

كما أن العقد العرفي يكتسب تاريخاً ثابتاً ابتداءً من [24]:

-يوم تسجيله.

-ثبوته في عقد آخر حرره موظف عمومي.

-يوم التأشير عليه.

-من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ج- السندات الإدارية: و يقصد بها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير [13] ص 39 ، مثل عقود التنازل عن قطع أرضية أو عقود الإستصلاح.

د- السندات القضائية: تعد الكثير من الأحكام النهائية الصادرة عن الجهات القضائية سندات ملكية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية [23].

لكن ليست كلها و إنما يقصد بها الأحكام أو المحررات الصادرة عن الجهات القضائية التي تكرر إتفاقيات أو حالة مادية ترتب نقل ملكية عقارية أو تعديلها أو أي حق عيني عقاري على أن تشهر لتكون حجة على الغير، كما يجب الإشارة له أن الأحكام القضائية التي تكون سند ملكية يجب أن تكون دقيقة أما إذا لم تكن تحتوي على المعلومات المتعلقة بالعقار المكرسة لحقوق عينية عقارية المراد شهرها . يكون المحافظ العقاري مخولاً قانوناً رفض إشهارها ويتعامل معها معاملة العقد العرفي و يفرض على أصحابها إفراغها في شكل عقد توثيقي قبل شهره [24].

ثانيا/ الترقيم العقاري المؤقت:

وهو يكون عندما لا يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المحوز من طرفه ، وفي هذه الحالة تكون عملية الترقيم مؤقتة ،وقد نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 13 و14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 السابق الذكر والتي يتضح من خلالها أن هناك نوعين من الترقيم الوقت وهما:

-ترقيم مؤقت لأربعة أشهر.

-ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

أ- **حالة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:** ترقم العقارات ترقوما مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجرى سريانها من يوم الترقيم، وذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة هادئة مستمرة لمدة خمسة عشرة سنة أو لمدة عشر سنوات [24] إذا كان بسند عرفي، و يدخل ضمن هذا النوع من الترقيم شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لما أشار إليه قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/10/1990 و أخيرا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة على هذه العقارات أي الأحكام القضائية الناقصة.

فيسلم المحافظ العقاري بذلك للمعني شهادة ترقيم عقاري مؤقت تمكن صاحبها من كل عناصر الملكية باستثناء حق التصرف وهي صالحة ،لإستصدار رخصة البناء وتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار الموصوف لفائدة مؤسسات القرض [أنظر الملحق رقم 04]. ويصبح الترقيم المؤقت ترقوما نهائيا بإنقضاء المهلة المحددة له دون أي إعتراض من أصحاب المصلحة أو عند وجود إعتراضات ولكنها غير صحيحة أو أنها قدمت وتم سحبها من أصحابها [23].

ب- **حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** و قد نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري [8].

و يخص العقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند إنتهاء مدة سنتين إلا إذا وردت للمحافظ العقاري إعتراضات في غضون السنتين و طبعا للمحافظ العقاري أن يسحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة بوجود تنازع في الحيابة الظاهرة أو عند ظهور المالك الحقيقي.

-الترقيم لصالح الدولة: قد يتعرض العديد من المساحين عند مرورهم ضمن فرقة المسح المنشأة لهذا الغرض على أرض الميدان غياب تام لملاك العقارات و هذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع، و تحديد سندات ملكيتها، وهذا ما يجعل عملية الترقيم صعبة في مثل هذه الأحوال.

فهذه الوضعية كشفت عن أن ثلث $\frac{1}{3}$ الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الظروف الصعبة التي عرفتها الجزائر.

و تطبيقا للتعليمية 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري فإن هذه الأملاك ترقم **لحساب مجهول** لمدة سنتين على أن تصبح هذا الترقيم **لصالح الدولة** بعد مرور سنتين في حالة عدم ظهور أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية [19]p31.

و يرى الأستاذ الدكتور رمول خالد أن هذا الترقيم الذي يكون لصالح الدولة غير قانوني نساو مضمونا و نتساءل معه عن الأساس القانوني الذي يتم فيه إدماج الملكيات العقارية المرقمة في حساب مجهول باسم الدولة، فهل هذا يعتبر من باب المصادرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؟ باعتبار أن المشرع الجزائري يحمي الملكية الخاصة بموجب الدستور و يسمح بالاعتداء عليها من جهة أخرى وأنا أؤيده في هذا الطرح ذلك لأن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمصادرة لا يكونان إلا في حالات خاصة وبشروط منظمة بنص القانون.

3. الوسائل القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد أن تتم الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري يشرع في تكوين البطاقات العقارية و يسلم لكل صاحب عقار الدفتر العقاري الموافق له الذي يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به.

و بالتالي سنقسم هذا المبحث إلى مطالبين، سنتناول في المطلب الأول إنشاء مجموعة البطاقات العقارية، وفي المطلب الثاني سنتناول تسليم الدفتر العقاري.

1.3. إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

يتخذ نظام السجل العقاري العقار أو الوحدة العقارية أساسا للقيود و لهذا تخصص لكل عقار بطاقة عقارية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار و من مجموعة هذه البطاقات يتكون السجل العقاري فتخصص لكل عقار بطاقة عقارية و هذا ما يعرف بمبدأ التخصيص ومنه يستمد السجل العقاري تسميته بهذا الاسم [25]ص40. وبالتالي سنتناول في هذا المطلب ثلاث فروع ، سنتطرق في الفرع الأول لمدلول البطاقات العقارية و في الفرع الثاني لأنواع البطاقات العقارية أما في الفرع الثالث سنخصصه للتأشير على البطاقات العقارية.

1.1.3. مدلول البطاقات العقارية

البطاقة العقارية ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية و هي تمثل و تظهر النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له [7] فهي تكشف النطاق الطبيعي للعقارات حيث أنه يمكن لأي كان بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار و حدوده و أسماء الملاك المحاورين له، الإنشاءات المقامة عليه، تاريخ

إقامتها كذلك رقم العقار، تاريخ إنشائه، وصفه التفصيلي، و رقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به.

كما تظهر الوضعية القانونية للعقار فتحتوي على، تاريخ ملكية العقار إسم المالك أثناء إنشاء السجل العقاري إسم الملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشائه التصرفات التي صدرت من كل منهم و من المالك الأخير، و الأعباء التي تثقل هذا العقار و يتعين على المعنيين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية أن يدعوا لزوما لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري (المحافظة العقارية) جدولاً محرراً على نسختين من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، ويرفق هذا الجدول بالسندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار[7] [أنظر الملحق رقم 05].

من أجل مسك هذه البطاقات العقارية يجب الإشارة إلى [8].

- 1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة و المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.
- 2- جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات.
- 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
- 4- كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

2.1.3. أنواع البطاقات العقارية

إعداد البطاقات العقارية يتم على مستوى المحافظة العقارية و البطاقات العقارية ليست نوع واحد، بل هناك بطاقات متنوعة، البطاقات الحضرية و بطاقات قطع الأراضي و أخيراً البطاقات الأبجدية.

أولاً/ بطاقات قطع الأراضي:

تحدث بالنسبة للأراضي التي تم مسحها بطاقة قطع أراضي للملكية، بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية [7] .

و قد حددت المادة 24 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري هذه البطاقات و التي جاءت في شكل جداول كالتالي:

الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية و نوعها.

الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية و تعيين المالكين و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة بالإرتقاقات الإيجابية و السلبية.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية.

الجدول الخامس: الإمتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها [8].

أما بالنسبة لترقيم هذه البطاقات فإنه يتم ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية و بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام و بالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي [26] ص 11.

ثانياً/ البطاقات الحضرية

وهي خاصة بالعقارات الحضرية، و يقصد بالعقارات الحضرية العقارات المبنية و غير المبنية الموجودة في البلديات التي تزيد كثافتها السكانية عن 2000 نسمة و هو ما ذكرته المادة 21 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه و يتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أوالمستخرجات و التحريات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة فيها إلى الشارع و الرقم ،و إن إنعدام هذه الشروط تؤدي إلى اعتبار هذه العقارات عقارات ريفية والبطاقات العقارية الحضرية نوعان: بطاقات عقارية عامة و بطاقات خاصة بالملكية المشتركة.

أ- **البطاقات العامة للعقار:** يعد المحافظ العقاري هذه البطاقة عندما يكون العقار المبني يشمل أولاً يشمل على أجزاء مشتركة و مخصصة للإستعمال الجماعي، بحيث يؤشر عليها عند الإقتضاء كل التجزئة و التقسيم المخصص للعقار و كذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار [23].

نموذج هذه البطاقة مقسم إلى قسمين:

القسم العلوي: يذكر فيه البلدية التي يوجد فيها العقار إسم الشارع ورقمه وبيان مسح الأراضي.

القسم السفلي: و تحتوي على ستة جداول كما يلي [8]:

الجدول الأول: تعيين مجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطع التي يتكون منها العقار.

الجدول الثالث: تحديد الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار و القطع في حالة وجودها و كل الشكليات المتعلقة بالعقد الأول الناقل أو المنشأ للملكية المقسمة، مع تحديد هوية الشخص الإعتباري ، و بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة بالمنشأة و من المسح الأول للملك المقسم.

الجدول الرابع: تحديد الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الإرتفاقات الإيجابية و السلبية.

الجدول الخامس: تحديد الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشر سنة.

الجدول السادس: يخصص الإمتيازات و الرهون كل التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق و ترتب هذه البطاقات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية و بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الأرقام و عند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم و رقم مخطط مسح الأراضي [8].

ب-البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة:

نصت عليها المادة 28 من الأمر رقم 63-76 السابق الذكر و هي تعد إذا تعلق الأمر بتصرفات قانونية واقعة على ملكية مشتركة و تطبيقا للمادة 30 من المرسوم تقسم هذه البطاقات إلى قسمين:

القسم العلوي: يذكر فيها المحافظ العقاري البلدية الموجود فيها العقار، إسم الشارع و رقمه و بيان مسح الأرض لمجموع العقار.

القسم السفلي: يحتوي على ستة جداول

الجدول الأول: التعيين الموجز لمجموع العقار مع بيان نوعه و موقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطعة.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة و تعيين المالك و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شرطهم الشخصي.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالارتفاقات الإيجابية و السلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية و الإيجارات لأكثر من اثني عشر سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث و الرابع و السادس.

الجدول السادس: الامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها. و ترتب هذه البطاقات تبعا للبطاقة العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع.

البطاقات التي ذكرناها سابقا هي البطاقات الخاصة بنظام الشهر العيني، و كما هو معلوم أن المشرع الجزائري أبقى على نظام الشهر الشخص بصفة مؤقتة إلى حيث أن يتم مسح كل التراب الوطني، من أجل ذلك نص المشرع على مجموعة من البطاقات و هي تمسك بصفة مؤقتة و هي: البطاقات الأبجدية و البطاقات الخاصة بالعقارات الريفية.

ثالثا/البطاقات الأبجدية:

هي مرتبطة بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتمادا على أسماء المتصرفين، وهي تستعمل في البلديات التي لم يتم فيها بعد إعداد مسح عام للأراضي فتمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمامه.

فالعقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار و التي تتعلق بحقوق عينية تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات مؤقتة تمسك على الشكل الفردي [8].

و تمسك هذه البطاقات حسب طبيعة أصحاب الحقوق، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية ترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، و بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات وتشمّل هذه البطاقات على قسمين:

القسم العلوي: تذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية الأطراف سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.
القسم السفلي: عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات.

*البطاقات الخاصة بالعقارات الريفية:

تطبيقا لنص المادتين 113- 114 أورد المشرع الجزائري حكما إنتقاليا مفاده أنه في إنتظار إتمام عملية المسح عبر كامل التراب الوطني تمسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة، حيث تنص هذه المادة على أنه "كلما أودعت الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك".

أما فيما يتعلق بالبيانات الواجب توافرها في هذا النوع من البطاقات فقد حددتها المادة 114 بمايلي:

- نوع العقار.
- موقعه.
- محتوياته.

و فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحفوظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية و في حالة عدم وجود ذلك، أسماء المالكين المجاورين.

إن هذه البطاقات أيضا تمسك بصفة مؤقتة إلى حين إعداد مسح الأراضي فيحل محلها السجل العقاري و هذا أما أكدت المادة 115 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

و خلاصة القول فإن السجل العقاري يمسك في شكل مجموعة بطاقات عقارية، تخصص كل بطاقة لعقار أو لوحدة عقارية، وترتب البطاقات بحسب ما إذا كان موضوعها أراضي أو عقارات حضرية، كما ترتب البطاقات العقارية ضمن مجموعات حسب كل بلدية و كل قسم مساحي.

و أن في هذا الترتيب المحكم و الدقيق لمختلف البطاقات العقارية لتسهيل لعملية البحث عن المالك الحقيقي للعقار كما يسهل معرفة الوضعية القانونية لكل عقار أو وحدة عقارية [27] ص32.

3.1.3 التأسيس على البطاقات العقارية

سنتناول في هذا الفرع الشكل و الكيفيات التي يجب أن يتبعها المحافظ العقاري عند قيامه بالتأسيس على البطاقات العقارية ثم نتناول عملية تصحيح التأشير في حالة وقوع غلط أو خطأ.

أولا/ شكليات التأشير

عندما يقوم المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية و التأشير عليها، فإنه يجب عليه أن يتبع في ذلك الشكليات التي حددتها المادة 33 من الأمر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 فيجب أن يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة و مقروءة و يستعمل الحبر الأسود الذي لا يمحي هذا بالنسبة للتأشير التي لا تستفيد من نظام التجديد.

أما التأشيرات التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي و من هذه التأشيرات، نجد تأشيرات الرهون وحقوق الإمتياز التي لا بد أن تحدد كل عشر سنوات حيث يتوقف أثرها إذا لم تجدد قبل إنقضاء هذا الأجل، و تستفيد المؤسسات و الجماعات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات، لكن تسقط في كل الأحوال بعد مضي خمس وثلاثين سنة.

عند إستعمال الخطوط يجب أن تسطر بالمسطرة، و يمنع التحشير أو الكشط، وفي حالة الخطأ الذي ينسب إلى أعوان المحافظة العقارية، يتم تصحيحها و التأشيرات الأولى تبقى كما هي والتصحيحات تسجل في تاريخها.

ثانيا/ بياناته

كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي [8]:

- 1- تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق.
- 2- نوع الإرتفاقات و الشروط و التسجيلات التي تم إشهارها.
- 3- الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية.
- 4- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- 5- مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة.

و يجب أن يظهر في كل تأشيرة تاريخ الإشهار.

هذه البيانات العامة التي يجب أن تظهر في كل تأشير على البطاقة العقارية، لكن في بعض الأحيان يجب أن يتضمن التأشير بيانات أخرى إضافية إلى البيانات العامة منها.

- بالنسبة لتسجيل الرهون و الامتيازات: عندما يثقل الرهن عدة عقارات لاسيما على إثر التقسيم فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة و تكتب في عمود الملاحظات [8].
- بالنسبة للإرتفاقات: فإن كل إشهار للعقود أو القرارات القضائية يتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار [8].

- بالنسبة للشهادات الموثقة بعد الوفاة: و التي تثبت انتقال الأملاك على الشيوخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة[8].
- بالنسبة للتأشير باسم عديم الأهلية: فإنه يجب أن يبين سبب عدم الأهلية على البطاقة و بمجرد إنتهاء هذه الحالة فإن عديم الأهلية الذي أصبح كامل الأهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات بعدم أهليته[8].

ثالثاً/ تصحيح التأشير

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية يجب أن تعكس حقيقة الوضعية القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيرات صحيحة.

لكن قد يحدث و أن يقع المحافظ العقاري في خطأ أو سهو أثناء القيام بإجراء الإشهار و بهذا تكون هذه التأشيرات الموضوعية على البطاقات العقارية خاطئة تستوجب التصحيح أما إذا كان هذا الخطأ بتحايل و تهاون من المحافظ فإنه يجوز للمتضرر من هذا الخطأ رفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض جراء الضرر الذي لحقه كماله الحق في رفع دعوى التروير في حالة ثبوت ذلك.

إن عملية تصحيح الغلط التي يتم معابنتها في التأشيرات على البطاقات يتم إما بمبادرة من المحافظ العقاري نفسه أو بمبادرة من حائز الدفتر العقاري.

و في كل الأحوال يجب التنويه أن عملية التصحيحات التي تتم فوق البطاقات العقارية مهما كانت صفتها ونوعها يجب ان تقيد بتواريخ إجرائها أي من يومها دون أن يكون لها أثر رجعي من يوم التأشير الحقيقي على هذه البطاقات، مع ضرورة الإبقاء على التأشيرات الأولى بصورتها الحقيقية و حتى يكون لهذه التصحيحات الخاصة بالتأشيرات الصفة الرسمية لا بد أن تقيد بختم و إمضاء المحافظ العقاري نفسه القائم بعملية التصحيح [23]ص156.

2.3. تسليم الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في السجل العقاري، إعداد و تسليم إلى المالك دفتر عقاري بعد أن تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية مما يعني أنه ابتداءاً من الإشهار المعطى للإجراء الأولى وإحداث بطاقة عقارية، يوافق إعداد و تسليم هذا الدفتر للمالك طبقاً للمادة 1/46 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و بالتالي سنتناول في هذا المطلب ثلاث فروع:

سنتطرق في الفرع الأول إلى التأشير على الدفتر العقاري ، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى تسليم الدفتر العقاري إلى المالك وضبطه أما في الفرع الثالث سنخصصه إلى الإستظهار بالدفتر العقاري.

1.2.3. التأشير على الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري الذي يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة يكون مطابقاً للنموذج المحدد بالقرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 [28] أما بالنسبة لطريقة التأشير عليه فإنه فضلاً عن القواعد المنصوص عليها في المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تبين كفاءات التأشير على البطاقات العقارية، و على الخصوص استعمال الحبر الأسود و اختصار التأشيريات قدر الإمكان فيجب فيما يخص الدفتر العقاري إتباع القواعد التالية [8]:

- يجب فيما يخص البيانات التي تنقل في أعلى الدفتر مثل: اسم البلدية، موقع العقار، المكان المذكور، رقم القسم المساحي، اللقب العائلي للأطراف تكتب بأحرف كبيرة. أما الأسماء الشخصية فتكتب بأحرف صغيرة.

- تعداد (ترقيم) جداول الدفتر العقاري والتوقيع على جوانبها من قبل المحافظ العقاري.
- عدم اللجوء إلى التغيير أو الكشط لوسيلة لتصحيح الأخطاء المادية بل يتم التصحيح عن طريق الإحالات.
- إن الكلمات و الأرقام المشطوب عليها و كذلك الإحالات تكون مرقمة و مسجلة بعد التأشير الذي يعنيها و موافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

- أن يسطر بالحبر بعد كل إجراء و كل عملية ترمي إلى تسليم الدفتر وضبطه يجب أن تنقل في الجدول المخصص لهذا الغرض، مع ذكر النص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.
- كل تأشير أو بيان ينقل في جدول من جداول الدفتر العقاري يجب أن يصادق على صحته من قبل المحافظ العقاري.

2.2.3. تسليم الدفتر العقاري إلى المالك و ضبطه

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني و كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة، بل يستلزم ضبط الدفتر المودع من قبل حائزه و إعادته بعد ذلك إما إلى الحائز نفسه أو تسليمه إلى المتصرف إليه تطبيقاً لأحكام المادة 2/46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على أنه: " كل نقل لحق ملكية عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة تؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و تسليمه إلى المالك الجديد" إن هذه القاعدة التي وردتها الفقرة الثانية من المادة 46 و التي تتمثل في إلزامية إيداع الدفتر العقاري، قصد ضبطه و إعادة تسليمه إلى المالك الأخير يقع عليها ثلاثة استثناءات [10] ص45.

أولاً/ الحقوق المشاعة

إن مبدأ وحدانية الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/10 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي تناولته المادة 2/46 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لا يمنح لكل مالك على الشيوع على دفتر عقاري، إذ أن مبدأ التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني يقضي بموجبه تخصيص بطاقة عقارية واحدة لكل وحدة عقارية، مهما كانت طبيعتها القانونية (مشاعة أم مفرزة) و بالتالي ينبغي على المالك على الشيوع أن يعينوا من بينهم من يحوز الدفتر العقاري، لذلك فإن المادة 47 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه تركت حرية

الإختيار للملاك الشيوع، وذلك بمنحهم إمكانية تعيين في الوثيقة المعدة للإشهار وكيلا من بينهم يكلف بحيازة الدفتر، و في غياب تعيين وكيل أو في حالة عدم الإتفاق يحتفظ بالدفتر في المحافظة قصد ضبطه باستمرار أو إتلافه ضمن الشروط المعتادة.

و توضع التأشيرة في الخانة المخصصة للملاحظات من البطاقة المطابقة تبين مصير الدفتر (دفتر محتفظ به، دفتر مسلم مع ذكر إسم الشخص الحائز)

ثانيا / نقل الملكية بدون مساعدة المالك أو ضده

القاعدة العامة هي إجبارية تقديم الدفتر العقاري في نفس الوقت مع الوثائق المودعة من أجل الإشهار أو بموجب إنذار يوجه إلى الحائز بعد تنفيذ الإجراء تحت طائلة رفض الإيداع وعند الإقتضاء رفض الإجراء وهو ما سنتطرق إليه لاحقا.

غير أنه خروجاً عن هذه القاعدة، فإن المحافظ العقاري يكون ملزماً بعد بقاء الإنذار سلبياً بدون نتيجة و بناء على طلب من المالك الجديد بأن يحصل هذا الأخير على دفتر جديد، إذا كان الإجراء يتعلق إما بعقد و إما بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك القديم أو ضده، متضمناً نقل الملكية إلى المالك الجديد، فتعالج ازدواجية تداول الدفتر بوضع تأشيرة في تاريخها و ذلك في الخانة المخصصة للملاحظات في البطاقة العقارية المطابقة.

ثالثاً / صنياع الدفتر العقاري أو تلفه

كل مالك ضاع منه الدفتر العقاري أو أتلّف، بإمكانه الحصول على نسخة جديدة من هذا الدفتر بناءً على طلب مكتوب مؤرخ و موقع من طرفه بعد أن يثبت هويته يشير المحافظ إلى التسليم في البطاقة العقارية المطابقة ضمن الشروط المعتادة.

ملاحظة: إن الإتلاف الذي تكلمنا عنه أعلاه هو إتلاف إرادي (يعني إتلاف مادي) و هناك إتلاف نصت عليه المادة 49 من المرسوم 63076 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهو يجد تبريره في التغييرات الحاصلة للوحدة العقارية و اللاحقة على إحداث بطاقة عقار مطابقة،

بمناسبة تقديم لإجراء الإشهار أية وثيقة تعين تغير في حدود الملكية، و كل وثيقة يرمي موضوعها إلى صهر الوحدة العقارية الأم و تأسيس وحدات جديدة. و من ثم فكل إجراء نتج عنه إحداث بطاقة قطع أو بطاقة عامة لعقار، أو بطاقة خصوصية لملكية مشتركة لزم إتلاف الدفتر العقاري القديم و إحداث دفتر جديد فتوضع حينئذ تأشيرة في خانة الملاحظات للبطاقة العقارية المناسبة تفيد إتلاف الدفتر العقاري القديم.

و كما قلنا هذا الإتلاف المنصوص عليه في المادة 49 أعلاه لا يعني الإتلاف المادي بل يستحسن الإحتفاظ بالدفتر القديم ضمن أرشيف المحافظة، فتوضع تأشيرة على جميع جداول مؤرخة و موقعة بنفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تفادي إستمرارية ترقيم القطع الأرضية أو التخصيص.

3.2.3. الإستظهار بالدفتر العقاري

قصد ضمان عمليات ضبط الدفتر العقاري باستمرار ينبغي على كل مالك أن يقدم للمحافظ العقاري الدفتر بمناسبة كل طلب إشهار، فإذا كانت الوثيقة المودعة غير مصحوبة بالدفتر يترتب عليه رفض الإيداع تطبيقا للمادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

غير أن لهذه القاعدة استثناء فتطبيقا للمادة 2/50 من نفس المرسوم يمكن للمحافظ أن يقوم بالإشهار المطلوب دون أن تكون الوثائق مصحوبة بالدفتر العقاري عند ما يتعلق الأمر بـ:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الاولى لتسليم الدفتر العقاري).
- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

في هذه الحالات التي ذكرناها يقوم المحافظ بتبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار باستلام تتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإشعار بالإستلام، قصد ضبط الدفتر العقاري. و لا يتم أي إجراء آخر قبل المطابقة بين السجل العقاري و الدفتر العقاري.

في حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة و كان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر جديد على أن يؤشر بذلك في البطاقة.

الفصل 2

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

تقوم السياسة العقارية الجزائرية على إيجاد نظام شهر عقاري عيني و الذي يتأسس ويرتكز على إتمام عملية مسح الأراضي و من الطبيعي أنه عند تطبيق أي نظام قانوني جديد فإن الأمر لا يخلو من ظهور نزاعات تثور في هذا الشأن وهذه النزاعات منها ما هو مطروح على مستوى المحاكم ومنها ما هو مطروح على مستوى المحافظات العقارية ومديريات مسح الاراضي، و المشرع الجزائري عندما أصدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المراسم التطبيقية له لم يغفل هذه المسألة .

و قد نظم المشرع الجزائري المنازعات الناجمة عن تطبيق نظام الشهر العقاري العيني من خلال النصوص القانونية الخاصة بالشهر وبالتحديد في المرسومين التطبيقيين للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهما على التوالي المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والرسوم 63/76 المؤرخ في نفس التاريخ اللذين يبينان كيفية حل هذه النزاعات و الجهة المختصة بذلك .

وفي هذه المذكرة سوف نتحدث فقط عن المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري وهي المنازعات الناتجة عن مختلف مراحل إعداد الدفتر العقاري وسندرسها دراسة يطغى عليها الجانب التطبيقي أكثر من النظري وذلك حتى نكون موضوعيين ومنهجين وبناءا عليه سنقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث على النحو التالي:

سنخصص المبحث الأول للمنازعات الناشئة عن عملية المسح و المبحث الثاني سنخصصه للمنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري أما المبحث الثالث فسنعرض فيه إلى الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

1. المنازعات الناشئة عن عملية المسح

تعتبر عملية المسح أول خطوة في تأسيس السجل العقاري، حيث ان في هذه العملية يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات، و التحقق من حقوق الملكية و الأعباء التي تثقل العقارات و كذا تحديد الملاك، و لضمان حسن سير هذه العملية و تحقيقا للهدف المرجو منها، أنشأ المشرع الجزائري لجنة تتولى الإشراف على هذه العملية و تتكفل بجميع المنازعات التي تنشأ عن هذه العملية و هي تسمى بلجنة مسح الأراضي المتواجدة على مستوى كل بلدية، و هنا نتساءل عن كيفية طرح النزاع على هذه اللجنة و عن الطريقة التي يتم بها حل هذه النزاعات. لذلك سوف نتطرق في هذا المبحث إلى: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح في المطلب الأول و في المطلب الثاني سنخصصه أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح.

1.1. كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح

بعد الإنتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح، يتم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، و يمكن أن يتم هذا الإيداع فور الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة [17]. إن عملية إيداع الوثائق المشار إليها أعلاه يتم إشهارها بمعرفة رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق الإعلانات بالأماكن المعدة لذلك على مستوى تراب البلدية كما يتم إعلان الجمهور عن طريق المناداة بالساحات العمومية و كذا عن طريق الصحف، كما أنه يتعين إشعار الملاك بصفة فردية عن مجرى هذه العملية بواسطة رسالة مضمنة حتى يتمكن كل ذي مصلحة من تقديم إعتراضاته إن وجدت.

1.1.1.1. تقديم الشكاوي

خلال أجل الشهر المذكور سابقا يحق للمعنيين الإطلاع على وثائق المسح المودعة وتقديم ملاحظاتهم و شكاويهم و يتم ذلك إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع شرح أسباب تدخلهم و موضوع طلبهم و إما تقدم شفاهة إلى رئيس فرقة المسح الذي يكون متواجد بمقر البلدية في الأيام و الساعات المعطن عنها للجمهور، و يقوم بتلقيها و تدوينها في سجل معد لهذا الغرض [08] و [الملحق رقم 06].

2.1.1. تسجيل الشكاوي

يتم تدوين الشكاوي المقدمة من طرف المعنيين بالسجل المشار إليه أعلاه حسب تاريخ الورد و يعطى لها رقم التسلسلي و يقوم العون المكلف بتلخيص موضوعها بصفة واضحة و دقيقة .

و يجب أن يتم بذكر الهوية الكاملة للمعنيين و مقر سكناهم ، و تتم كتابة الإسم و اللقب طبقا لبطاقة الهوية المقدمة كما يجب أن يتم ذكر محل الإحتجاج و الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط و كذا الوثائق المحتج بها أن كل هذه المعلومات من بشأنها السماح للجنة مسح الاراضي بالبت في كل حالة عن دراية تامة كما تسمح لأعضائها بمعرفة العقار محل الشكوى بصفة دقيقة.

وبالنسبة للشكاوي الواردة عن طريق المراسلة فإنه يتم تسجيلها بالسجل المعد لذلك بالنتائج طبقا لتاريخ ورودها. و في حالة عدم تضمنها المعلومات الكافية يتم استدعاء المعنيين لاستكمال المعلومات الضروري [29]p47.

3.1.1. دراسة الشكاوي من طرف اللجنة

إن السجل المعد لتلقي الإحتجاجات و كذا الوثائق المسحية المنجزة تسلم إلى لجنة مسح الأراضي في اليوم المحدد لإنعقادها أين تتم دراسة كل حالة على حدى و تعين اللجنة إن كان هناك اتفاق بين المعنيين حول نتائج الأعمال المنجزة، وفي حالة عدم وجود إتفاق تقوم بالتوفيق بينهم، وفي حالة إخفاقها تقوم بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات. كما يجب أن تكون عليه في المخطط المسحي مع الأخذ بعين الإعتبار الحيابة [08].

وفي هذه الحالة تعطي اللجنة أجل ثلاثة (03) أشهر للمعيين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا و عند إنقضاء الأجل فإن الحدود التي وضعت بصيفه مؤقتة تصبح نهائية باستثناء:

1. الخطأ المادي المعترف به.
2. حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه و الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه و بين جيرانه المباشرين [08]

و يقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتولى مهام الكتابة بتسجيل كل المداولات و القرارات المتخذة من طرف اللجنة و يحرر محضرا مفصلا بذلك يذكر فيه تبريرات اللجنة، و يقوم بعد ذلك بتسجيل ما قررته بالنسبة لكل شكوى و ذلك بالقلم الأحمر وفي الخانة المخصصة للملاحظات مع ذكر رقم و تاريخ محضر الإجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة p48 [29].

و الملاحظ هنا أن مجال تدخل اللجنة ضيق جدا، ذلك أن دورها يقتصر على فحص الشكاوي المقدمة لها وإعطاء رأيها فيها و محاولة التوفيق بين المعنيين و في حالة إخفاقها تقوم بتحديد مؤقت أو صرق الأطراف إلى الاتفاق حول حدود عقاراتهم أو تسجيل دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة في الأجل المحدد قانونا.

و الواقع أن دورها يجب أن يكون أوسع من ذلك حتى تتمكن من فك كل النزاعات القائمة حول العقارات فور الإنتهاء من العملية التقنية و ذلك ليتسنى لمصلحة مسح الأراضي تصحيح الوثائق المسحية بالاستناد إلى قرارات هذه اللجنة بصفة نهائية و لهذا الغرض يجب توسيع مهام القاضي الذي يتولى رئاسة اللجنة ليلعب دوره كقاضي حتى يتحول دور هذه اللجنة من دور إداري بحت ليست له صفة الإلزام إلى دور قضائي يكتسي صفة الإلزام.

كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة و أشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة للأفراد بعد إنقضا ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء و لا يعتبر ذلك طعنا و كان الأولى أن ينص المشرع على الطعن و يحدد كيفية ته و آجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة لأن ذلك يغني عن اللجوء إليها أصلا من باب تميمين وقت القضاء.

2.1 أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح:

من أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح نذكر المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح و هي كثيرة و عديدة و كذلك أراضي العرش بسبب تغير طبيعتها القانونية.

و كذلك نجد المنازعات الناتجة عن استرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها لذلك إرتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سنتناول في الفرع الأول المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح، و الفرع الثاني منازعات أراضي العرش أما الفرع الثالث سنخصصه للمنازعات الناتجة عن إسترجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها.

1.2.1. المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح

لقد تم تسجيل عدد كبير من الشكاوي للمواطنين و التي تتعلق بالقياسات و حساب المساحات لأملاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العام و هذا بسبب وجود فارق في

المساحة المعاينة، ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات مسح الأراضي و المقيدة في مصفوفة المسح و هذا الفارق يفوق النسبة المسموح بها و المقدرة بـ 20/1 مما تشكل عائقا بالنسبة للمحافظ العقاري لتسليم الدفتر العقاري على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح، خاصة وأن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعنى تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية، وهو ما يسبب ضرر كبير لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لاسيما عند البيع، التنازل، قيد الرهن الرسمي أو طلب الحصول على رخصة البناء [30]ص129.

و بذلك فبدلا من تطهير الوضعية العقارية التي تستلزم ذلك، تتسبب أحيانا عمليات مسح الأراضي العام في خلق صعوبات بالنسبة للحالات التي تكون فيها الحقوق العقارية قبل ذلك واضحة و محددة بصفة قانونية.

لذلك و في سبيل تسوية هذه النزاعات التي نشأت عن أخطاء أعوان المسح صدرت التعليمية رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 التي تصدرها المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي جاءت بمجموعة من التعليمات لتسوية هذه الحالات بطريقة سريعة وهذا على النحو التالي [30]ص130.

1 -على المعنيين أن يتقدموا بالعريضة المتضمنة طلب التحقق من المساحة قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو احد شركائه في الملكية إن وحدوا كما يمكنهم أن يتقدموا بطلباتهم شفويا.

كما يمكن للمعنيين الإتصال بالمحافظ العقاري لنفس الغرض و في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية مسح الأراضي كتابيا خلال الثلاث أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني.

2 - يجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق لتحري التصحيحات المحتملة خلال خمسة عشر⁽¹⁵⁾ يوما من الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري..و في حالة ما إذا أجريت هناك تصحيحات تودع الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء اجل خمسة عشر⁽¹⁵⁾ يوما المحددة أعلاه.

للمحافظ العقاري مهلة ثمانية و أربعون⁽⁴⁸⁾ ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة و إعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه و يسلم عند طلبه.

2.2.1. المنازعات الناتجة عن أراضي العرش

أراضي العرش هي تلك التي منحت من قبل الديات الأتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي و هي أراضي مملوكة على المشاع بين أفراد العرش أو القبيلة الذين يقومون باستغلالها جماعيا ، لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب إمكانياته وحاجاته ،ومع ترك جزء من الأرض للإستغلال الجماعي للإنتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتتحدد خصوبته وهي أراضي غير قابلة للتصرف فيها لاتباع و لا تشتري[31]ص26.

و فيما يخص النظام القانوني الذي كان مطبقا عليها ،ففي فترة ما قبل الاستعمار لم تجر على الأراضي العروشية أحكام الشريعة الإسلامية الغراء و إنما طبقت بشأنها أحكام خاصة قررها العرف الواجب العمل به آنذاك و الذي كان يختلف باختلاف الجهات الكائنة بها هذه العقارات كما أن المنازعات في هذا النوع من الأراضي كان من إختصاص الجماعة أو موظفي البايك و تصدر فيها أحكام عرفية محلية.

أما أثناء الفترة الاستعمارية فتغير النظام القانوني لهذه الأراضي ،و صدرت عدة فوانين كلها كانت تتجه في فحواها إلى تحويل حق الملكية في الأراضي العروشية إلى حق الملكية تامة بموجبه يمكن تجزئة هذه الأراضي الى عقارية وحدات فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها و كل ذلك في سبيل الاستيلاء عليها وتشجيع المعمرين للاستقرار في الأراضي الجزائرية.

و من بين هذه القوانين نذكر قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926 الذي أجريت بموجبه تحقيقات عقارية (جزئية أو إجمالية) من طرف مصلحة أملاك الدولة لتسلم لطالبي هذه التحقيقات سندات ملكية معتمدة من طرف الحاكم العام ليصبح بذلك العقار خاضعا للقانون الفرنسي [03]ص192 .

بعد الاستقلال بقيت وضعية الكثير من أراضي العرش على حالها بسبب عدم استكمال إجراءات البحث و لم تسلم الإدارة الفرنسية لأصحابها سندات الملكية النهائية و لم يصدر بشأنها قرار الاعتماد من الحاكم العام بالجزائر وقد صدرت بعد الاستقلال مجموعة من القوانين غيرت كذلك من الطبيعة القانونية لأراضي العرش فقد صدر الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية وألحقت بصندوقالثورة الزراعية وبالتالي أصبحت ملكا من أملاك الدولة.

و بإلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 بقيت أراضي العرش المدمجة ضمن صندوق الوطني للثورة الزراعية ملكا للدولة.

و بالتالي قد جاءت هذه المادة لكي تضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الوضعية القانونية لأراضي العرش التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أب عن جد. مع أن المشرع أكد بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة و هو تطبيق صحيح لأن أراضي العرش لم يكن للمستفيدين منها سوى حق الإنتفاع، في حيث أن عملية الاسترجاع خص بها المشرع المالكين الذين سلمت لهم قرارات تأمين وبالتالي لم يكن لأصحاب الأراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الاسترجاع.

لكن بعض شاغلي أراضي العرش، يواجهون الفرق التقنية الميدانية المكلفة بانجاز عملية المسح العقاري المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و يحاولون إقناعهم بأنهم مالكيين لهذه الأراضي أبا عن جد من دون تقديم أي سند يبرر شغلهم لها.

وهنا في هذه الحالة إذا ما تقدم أحد من هؤلاء المواطنين بطعن إلى لجنة المسح فما على لجنة المسح سوى رفض الطعن كون أن الأرض ملكا للدولة.

و هناك نوع آخر من المعترضين يملكون وثائق تثبت قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادفة عليها من طرف الحاكم العام و بالتالي لم تسلم لأصحا بها سندات الملكية النهائية وهنا أيضا على أعضاء لجنة المسح سوى رفض الطعن لأن العقد المستدل به لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم إستكمال إجراءات المصادقة عليه، وبالتالي تبقى ملكية العقار ثابتة للدولة.

3.2.1. المنازعات الناتجة عن إسترجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

إن أهم ما جاء به القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 هو إلغاء الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية و إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي إلى ملاكها الأصليين، ثم وبعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 إمتد حق إسترجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية و الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963[03]ص19.

و نتيجة لهذا الاسترجاع أدى إلى بروز العديد من الإعتراضات و المنازعات بين الملاك و الفرق المكلفة بعملية المسح و هذا بسبب التغييرات التي طرأت على العقار (المساحة.الحدود....الخ)

2. المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي كلية تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضع الحالية للعقارات، و هذا بعد أن تقوم لجنة المسح بإجراء التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة المتمثلة في الأخطاء المادية و حقوق المالك الحقيقي، و تبقى المنازعات التي فشلت في حلها لجنة المسح لكي تعرض على المحافظ العقاري أو على القضاء حسب كل حالة.

و لهذا سوف نتطرق في المطلب الأول إلى المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و في المطلب الثاني سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري.

1.2. المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأولى في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام و هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر عملية تأسيس السجل العقاري.

و يتم معاينة الإيداع لوثائق المسح بمحضر محرر من طرف المحافظ العقاري و يحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة و كذلك الإلصاق بمقرر البلدية المعنية و نشره بالمحافظة العقارية.

و يمنح لكل مالك له مصلحة مدة 4 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لتقديم الاعتراضات و الاحتجاجات إن وجدت.

عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح المودعة يقوم بفحص المعلومات المسجلة و الإطلاع على العمل المنجز من قبل مصلحة المسح فله أن يرفض الإيداع في الحالات التالية:

1- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعه على وثائق المسح أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.

2- إذا كانت نسبة الملكيات المسجلة في حساب مجهول هي نسبة عالية قد تصل إلى أكثر من 60% فيرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض منها.

3- نقص في المعلومات الموجودة على بطاقات التحقيق La fiche d'enquête .

4- وجود عدد هائل من المنازعات في القسم الواحد.

5- عدم إحقاق الوثائق المودعة ببطاقات التحقيق مع غياب السندات المثبتة لحق الحيازة لاسيما شهادات الشهود [33]

6- عدم إرفاق محضر المنازعات لجميع حالات النزاع المذكورة المؤشر عليها في البطاقة العقارية.

للإشارة إن هذه الحالات التي ذكرناها هي على سبل المثال لا على سبيل الحصر و ذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لا في النصوص التشريعية ولا في النصوص التنظيمية إلى الشروط القانونية لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية كما أنه لم يتطرق إلى حالة رفض إيداع وثائق المسح ولا إلى الأسباب التي إن توفرت يترتب عليها رفض إيداع وثائق المسح والذي ترتب عنه ظهور نزاع قائم بين المحافظة العقارية و بين مصلحة المسح و هذا دون تدخل السلطات السلمية المعينة للنظر في مثل هذه النزاعات و إيجاد الكيفية القانونية لحلها[أنظر الملحق رقم 07].

لهذا الغرض فقد إتصلنا بالمحافظة العقارية للبلدية واستفسرنا عن ما إذا كانت هناك حالة رفض لإيداع وثائق المسح ، وقد وجدنا حالة رفض إيداع لبلدية من بلديات الولاية يرجع السبب فيها إلى غياب بطاقات التحقيق مما أدى إلى وجود نزاع ، وقد تم حل المسألة على مستوى المديرية الجهوية للحفظ العقاري بالتوصل إلى تعليمة تنص على ضرورة إعداد هذه

البطاقات لكل العقارات ، وعليه فقد إنتزمت مصلحة المسح بهذه التعليمات في البلديات التي كانت في طور المسح ، وقد تم قبول إيداع وثائقها ، ولم يعد أي إشكال بين المصلحتين، الشيء الذي إعتبرناه خطوة جادة لإيجاد حل قانوني لمثل هذه النزاعات يتعين على المشرع الجزائري أن يتدخل بنص قانوني لتدارك مثل هذه المسائل التي يمكن أن تستجد .

2.2. المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري(منازعات القيد الأول)

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية العينية الأخرى في السجل العقاري الذي جاء بها المرسوم 63/76 وكما رأينا سابقا أن الترقيم في السجل العقاري [يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري . فقد أجاز قانون الشهر لكل ذي مصلحة أن يعترض على الترقيم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا .

1.2.2. منازعات الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، ولكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني إلا أن المشرع أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه ، وذلك أمام القضاء دون أن يقيد بأجل محدد ومسقط كما فعلت التشريعات الأخرى وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح و الذي قد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري [34] ص 41.

و هذا ما يقلل من أهمية نظام الشهر العنيف في التشريع الجزائري و ذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا و تضعف من درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد مع العلم أن تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة ومالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه.

2.2.2. منازعات الترقيم المؤقت

لقد نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 على أن النزاع في الترقيم المؤقت سواء كان لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين يكون بالاعتراض أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة و ينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ إحتجابه للمحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم الذي سجل العقار باسمه عن طريق رسالة موسى عليها و تدون هذه الإحتجاجات و الاعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض.

و يملك المحافظ العقاري في هذه الحالة سلطة المصالحة بين الطرفين و يكون أمام موقفين: إما أن تتجح محاولة الصلح و في هذه الحالة يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر مصالحة له القوة الإلزامية و الثبوتية و الحجية في مواجهة الكافة.

و إما أن تفشل فيحرر محضر عدم مصالحة [أنظر الملحق رقم 08 و 09] و يبلغه إلى المعنيين بالأمر و في هذه الحالة يمكن للمعترض أن يلجأ للقضاء و يرفع دعوى يطلب فيها إلغاء الترقيم، و ذلك في مهلة 6 أشهر فإن إنقضت المهلة و لم ينازع في الترقيم سقط حقه في رفع الدعوى القضائية و في حالة ما إذا رفعها في الأجل المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وفي هذه الحالة يجب شهر العريضة إلا فتتاجية للدعوى طبقاً لأحكام المادة 65 من المرسوم 63/76 و يتم تبليغها للمحافظ العقاري.

3.2.2. المنازعات الناتجة عن الترقيم في حساب المجهول (الترقيم لصالح

الدولة):

إن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة و المدرجة في حساب مجهول، وذلك بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعلياً، ونجم عنه وضعية خطيرة كشفت على أن نحو ثلث 3/1 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح، فنتج عنها عدد وافر من الشكاوى من المواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم عقاراتهم في السجل العقاري لكي

يتحصلوا على سندات الملكية إذا أن أصحاب هذه العقارات لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة، مبادلة هبة، بيع ، رهن...الخ) بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام للبلدية موقع العقارات بصفة دقيقة و عدم تحلى فرق المسح بالجدية في تأديه مهامها المتمثلة في الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور و لم تتأكد من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد أتبعت بالصرامة اللازمة. لذلك وتسويه لهذه الوضعية صدرت تعليمية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية نصت على الإجراءات التي يجب أن تتبع حين يتقدم الملاك الحقيقيين أو الحائزين إلى المحافظة العقارية بطلباتهم المتضمنة ترقيم عقاراتهم في السجل العقاري.

وهنا تميز بين حالتين:

الحالة الأولى: العقارات أو الملكيات الواقعة في مناطق ممسوحة و المسجلة في حساب مجهول و هي ملكيات توجد بشأنها سندات مشهورة.

الحالة الثانية: فهي تخص العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول و هي التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

أولا/ حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح

الأراضي العام

لقد نصت التعليمية 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مجموعة من الإجراءات التي يجب اتخاذها لتسوية وضعية هذه العقارات و تتمثل [35]ص91-97:

أ- **تقديم طلب الترقيم و دراسته:**

1- على المعنيين أن يتقدموا بطلب الترقيم العقاري على ورق عادي يودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين تسلم في الحال نسخة منهما ممهورة بختم المصلحة و بتاريخ الإيداع للمعنى أو عند الاقتضاء لمثله (ولا يشترط أن تكون

الوكالة معدة في الشكل الرسمي) و يجب أن يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية و عند اللزوم بالفريضة في حالة الوفاة.

2- يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب التقييم العقاري فيتحقق من جهة من سند الملكية نفسه و من جهة أخرى من العقار الذي سجل في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المقدم.

* فيجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول من مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى فإن التحقق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهارة إلى غاية الثامن والعشرون (28) فبراير 1961، يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم و التي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى و يطلب المعلومات مباشرة من مديره كلما تلقى الطلبات.

و هنا مدير الحفظ العقاري عليه أن يستعجل عملية البحث فإذا كانت المحافظة العقارية الأم تابعة لولاية أخرى، فإن تبادل الرسائل يتم مباشرة بين المديرين المعنيين على أن تكون المعلومات متوفرة خلال ثمانية (8) أيام و في حدود خمسة عشر (15) يوما على التوالي، في حالة ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا.

● كما على المحافظ العقاري أن يتحقق من العقار في حد ذاته و الهدف من ذلك هو بالدرجة الأولى تحديده على مخطط مسح الأراضي و معاينة توافق محتوياته المادية و بعد ذلك استخراج مراجع المسح (رقمي المسح و الوحدة العقارية) و في الدرجة الثانية التأكد من أنه ليس ملكا للدولة.

فيما يخص تحديد العقار على مخطط المسح فقد تكون العملية سهلة و يمكن إجراؤها على مستوى المحافظة العقارية و لكن في حالات أخرى قد تكون صعبة بل حتى مستحيلة و هو ما يستلزم تدخل مصالح مسح الأراضي مع إحتمال في أغلب الأحيان التنقل إلى عين المكان فيكون ذلك ضروريا في حالة ما إذا كان العقار يشكل حسب سند الملكية وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر سجلت هي في حد

ذاتها في حساب المجهول الشيء الذي يستنتج منه أن هذا الفضاء قد ضم في مخطط المسح عدة وحدات عقارية مجاورة، أو كان هناك فرق في المساحات و الحدود.

أما فيما يخص التحقق من أن العقارات المعينة ليست ملكا للدولة فيتعين في هذه الحالة مراسلة مدير أملاك الدولة ليبيدي رأيه في الموضوع و يتعين في هذا المجال أن تميز بين السندات المشهرة بعد 25 مارس 1976 (تاريخ وضع حيز تطبيق الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي يقر أن كل الحقوق العقارية لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها) و بين السندات المشهرة قبل هذا التاريخ (في ظل نظام الشهر الشخصي الذي كان فيه للعقد الرسمي أثره القانوني الكامل حتى ولو لم يشهر).

و التحقيق هنا يقتصر على الحالة الأولى أي على الحالات التي تكون فيها سندات الملكية مشهرة قبل تاريخ 25 مارس 1976، وهذا قصد التأكد بصفة قطعية من أن أي واقعة قانونية بل أي عقد رسمي غير مشهر يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة.

و عليه يتعين تلقائيا إبلاغ مصالح أملاك الدولة كلما يكون العقد الرسمي المقدم مشهر قبل التاريخ المشار إليه أعلاه.

و خلافا لذلك يكون التحقيق من حيث ملكيتها للدولة غير ضروري عندما تكون عقود الملكية المعنية مشهرة بعد هذا التاريخ، علما أن هذه السندات تكون لها حجتة مطلقة ضد الكل إذا لم تفقد حداتها بإشهارات لاحقة.

ب- عملية التسوية:

إعتمادا على الوضعيات المذكورة سابقا يقوم المحافظ العقاري بالتكفل بالعرائض المقدمة من ناحية الموضوع كالاتي:

1- عندما يمكن للمحافظ العقاري أن يحدد العقار على مخطط المسح وذلك على مستوى المحافظة العقارية بصفة مؤكدة دون أي لبس، و لم يكن الاتصال بمصالح أملاك الدولة ضروري، كما هو مشار إليه أعلاه في هذه الحالة يشرع في ترقيم العقار في السجل العقاري و إعداد و تسليم الدفتر العقاري خلال 8 أيام من تاريخ إيداع طلب الترقيم مع

الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل في حالة طلب المعلومات من المحافظة العقارية الأم.

2- في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي تقوم بعد إستلامها العرائض المؤسسة و المرفقة بسند الملكية بالتنقل إلى عين المكان و ذلك بعد أن تخطر المالك المزعوم بواسطة إشعار بمرور فرقة المسح قصد القيام بما يلي:

- التعرف على الحدود للتأكد من مطابقة محتويات العقار المذكور في عقد الملكية مع تلك التي تم معاينتها في الميدان مع احتمال إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية.

إجراء وضع الحدود لمجموعة الملكية التي ليست مبينة كوحدة عقارية في مخطط المسح مع إعداد وثيقة القياس التي يكون إعدادها في هذه الحالة مجاني، و إعطاء مراجع مسح جديدة.

و في هذه الحالة إذا لم نكن هناك بصدد تغيير الحدود تملأ بطاقة العقار نموذج TD10 متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية و كذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية.

أما في حالة القيام بعملية وضع الحدود فيجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضا بطاقة تحقيق ووثيقة القياس.

و في كل الحالتين يجب أن يتم الرد على المحافظة العقارية من طرف مصلحة الأراضي خلال خمسة عشر (15) يوما كما أن تبادل الوثائق بين الجهتين يجب أن يتم عن طريق البريد المحمول و بالإيداع المباشر و كل إيداع للوثائق يجب تدوينه في كشف إرسال معد في نسختين إثنيين و تسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالاستلام و يكون الدفتر العقاري جاهزا خلال 08 أيام من تاريخ تلقي المعلومات من مصلحة مسح الأراضي.

3- و عندما يكون الإتصال مصلحة أملاك الدولة ضروري كما هو مبين أعلاه يجب أن يتم وفق الشروط التالية:

* عندما لا يكون اللجوء إلى مصلحة مسح الأراضي ضروريا لإجراء تحقيق و هذا لأن التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير على مستوى المحافظة العقارية و إن كل العناصر ذات الطابع المادي و القانوني متوفرة فإن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة يكون بنفس الطريقة التي يتم الاتصال بها بمصلحة مسح الأراضي و بنفس الشروط على أن يتم الرد على المحافظة العقارية خلال 15 يوما كذلك.

* و في حالة العكس أي عندما يتعين الإتصال بمصلحة مسح الأراضي هنا لا يمكن أن يتم الاتصال بمصلحة أملاك الدولة إلا بعد أن يأتي رد من مصلحة مسح الأراضي و في حالة السكوت يعتبر العقار ملكية خاصة و هذا تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة.

و إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق مملوك للدولة فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس، و يسلم إلى مدير أملاك الدولة الذي عليه دون تعطيل أخذ التدابير اللازمة للإستحواذ بطريقة فعلية على العقار المعنى و السهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به. و في الأخير أكدت المذكرة رقم 2421 المذكورة أعلاه على المسؤولين المعنيين أن يحرصوا على تنفيذ في أسرع وقت عمليات التسوية، وأن يسهروا كذلك على إحترام المواعيد وكذلك الإحترام الصارم في الردود على العرائق للتسلسل الزمني لإيداعها مع الأخذ بعين الإعتبار لمختلف الحالات الممكن حدوثها.

وأخيرا لكي يتسنى المسك النهائي لوثائق المسح نتيجة للتر قيمات العقارية المنجزة في إطار تطهير الحساب "المجهول" يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح إستمارة إع12 تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة (كتعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب "المجهول") و ترفق عند الإقتضاء الإستمارة المذكورة بوثائق القياس .

ثانيا/ حالة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة و مسجلة في حساب مجهول و التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة:

لقد صدرت في هذا الصدد المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 02 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأموال الوطنية لتسوية وضعية هذه العقارات و تضمنت من الشروط و الإجراءات الواجبة الإلتباع [36]ص131-140 .

1-الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة:

إن فحص طلبات الإعراف بصفة المالك أو الحائز، قصد الترقيم في السجل العقاري .في غياب حقوق مشهرة بالمحافظة العقارية .أدى التمييز بين (3) حالات و هي كالآتي :

أ - صاحب الطلب يجوز سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم إشهاره.

ب- بحوزته سند غير كاف لإثبات حق الملكية.

ج - ليس له أي سند ملكية.

ا-وجود سند له حجية قانونية غير مشهر:

من بين الأشخاص الذين يلتمسون الترقيم في السجل العقاري ،هناك من يحوز سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية بحيث لو أن هؤلاء الأشخاص كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح ،لإستفادوا طبقا لأحكام المادة12من المرسوم رقم63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ،بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية من ترقيم نهائي وتسليم الدفتر العقاري ،حتى ولو أن السند المقدم المعد في الشكل الرسمي أو العرفي،لم يكن موضوع إشهار من قبل ،وتتمثل هذه السندات في:

العقود الرسمية:العقود الرسمية المعنية تتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم63/76المؤرخ في 1976/03/25الشار إليه أعلاه ،والتي لم يقدم للإشهار العقاري آنذاك ومن بين العقود الرسمية ،يتعين ذكر بالخصوص تلك المعدة قبل

إصلاح مهنة التوثيق بالأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 والتي لم يقدم كذلك تقريبا في مجملها لإجراءات الشهر العقاري وهي العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين سابق وكذا القضاة الشرعيين سابقا.

كإجراء تحفظي يتعين على المحافظ العقاري في هذا المجال القيام بالبحث والتحقيق على عدم وجود إشهار مسبق ليكشف إن كان هناك عدم تطابق بينه وبين مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهورة المقدمة كتدعيم لطلب الترقيم العقاري، فإذا تبين من التحقيق عدم وجود عناصر من شأنها أن تحول دون التسوية الملتزمة يحق لطالب الترقيم الاستفادة من الترقيم النهائي.

-العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971:-

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المذكور أعلاه المعدل والمتمم إكتسبت تاريخا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل أول يناير 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق، في هذه الحالة كذلك يتعين على المحافظ العقاري أن يقوم بتحقيقات وأن يتحرى في ذلك الدقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لا تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، علما أنه في بعض الأحيان، يمكن لأصحاب العقود أن يكونوا قد إكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.

ويجدر التأكيد على أن التحقيقات والأبحاث التي يقوم بها المحافظ العقاري يجب التي أن تؤدي بعناية وأقصى إنتباه يستلزم أن لا تتم فقط بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وإنما على مستوى المحافظة العقارية الأم كذلك.

ب-وجود سند غير كافي:

تمكن حيازة سندات عقارية ولو غير كافية في بعض الحالات من الأخذ بعين الإعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها، وعند الإقتضاء إعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس ويتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة بإقتناءات لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة، يتضمن

البعض منهم تاريخ ثابت ،إلا أنه بعد تاريخ 1970/12/21 تاريخ صدور قانون التوثيق ،وبالعوض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق قرائنا قوية تدل على تاريخ إعدادها . ويتعين في هذه الحالة أن يكون التاريخ الثابت أو ذلك الذي يمكن إستنتاجه سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو هنا التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة.

-حالة عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت:-

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت والتي تؤخذ بعين الإعتبار هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية) وديسمبر 1992 (قانون المالية لسنة 1992 الذي يلغي النص الاول المذكور).

يمكن لها أن تكتسب تاريخا ثابتا ،بموجب الوسيلة الثانية والثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني،وتتمثل الوسيلة الثانية في(من يوم ثبتهت مضمونه في عقد آخر يحرره موظف عام) ،والوسيلة الثالثة في(من يوم الأشير عليه على يد ضبط عمومي مختص) أما الوسيلة الرابعة فتتمثل في(من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء)أما مسألة إنتساب الخط أو الإمضاء إلى المتوفي فهذا ليس من إختصاص المحافظ العقاري بل من إختصاص القضاء.

-حالة عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر إلى تاريخها المفترض:-

هناك حالات لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت لكن يمكن إستنتاج يوم تحريرها وذلك بعد إجراء فحص دقيق فيمكن مواجهتها عموما بإفتراضات التالية:

-من خلال الفحص للوثائق (العقود) يمكن ملاحظة أنه من بين الوحدات العقارية المحجورة أو الواقعة بجنب العقار المسجل في حساب "المجهول"موضوع طلب الترقيم العقاري أن بعض منها قد مسحت باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية تتضمن أو قد لا تتضمن تاريخا ثابتا قد

إستفادوا من ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو أربعة (4) أشهر حسب الحالة وهم حائزين حالياً على دفاتر عقارية أو في إنتظار الحصول عليها .

وبالمقارنة البسيطة للعقود العرفية التي هي بحوزة الأشخاص الذين إستفادوا من ترقيم عقاري بالعقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية تسمح من ملاحظة أن هاتين الوثيقتين قد صدرتا على سبيل المثال من نفس صاحب العقار الأصلي (أو ورثته) على أساس سند قانوني مشهر أو يعتبر سند له حجية مطلقة كما تم توضيحه أعلاه .

-كما يمكن ملاحظة أن مختلف الوثائق المقدمة تتشابه في الشكل أو تحتوى على معلومات تدل على وجود الطالب الحالي في الميدان كحائز للوحدة العقارية المطالب بها (إسمه مذكور في العقد العرفي الذي بحوزة شخص إستفاد من ترقيم عقاري كمالك مجاور أو جار أو شاهد... إلخ) كما يمكن أن تظهر إشارات أخرى تختلف حسب الحالات.

نتيجة لهذا الفحص يمكن أن نستنتج أن العديد من العقود العرفية دُ أعدت خلال فترة زمنية واحدة علما أن الهدف هنا هو التحقق من التاريخ الذي تم تحديده يكون سابق على إجراء عملية المسح في الميدان.

فإذا كانت النتيجة إيجابية هنا يمكن للعارض أن يستفيد من ترقيم مؤقت حسب الحالات المذكورة في هذه المذكرة العامة شريطة أن يكتشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان شغل فعلي و حقيقي من طرف صاحب الطلب على الأقل قبل إنطلاق عمليات المسح في الميدان. وعند إستحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للإحتجاج بالطريقة التي بينها سابقا تدرج هذه الحالة ضمن حالة الغياب الكامل لسند الملكية.

ج-حالة الغياب الكامل لسندات الملكية:

في بعض الحالات يفتقد العارضين لأي سند يتعلق بحق الملكية ،ومن الصعب جدا فحص هذه الوضعيات ،لهذا السبب يجب بذل أقصى حد من العناية عند التكفل بها .

في هذه الحالات يجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعالية للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية منذ على الأقل من يوم الشروع في فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، والتي يمكن أن يطالب العارض بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة محل الترقيم.

في هذا الصدد يجدر التذكير أن الحيازة المعايينة في الميدان يجب أن تتوفر على الشروط التي نص عليها القانون المدني في أحكام المادة [24]808.

يجب أن يسمح التحقيق في الميدان أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعومة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق.

2- الإجراءات التطبيقية للتسوية:

بعد توفر الشروط الموضوعية التي ذكرناها سابقا تتم تسوية طلبات الترقيم العقاري ويكون ذلك بنفس الكيفية التي تتم بها تسوية طلبات الترقيم العقاري لمكيات مسجلة في حساب مجهول يوجد بشأنها سندات مشهورة ، والتي نصت عليها المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 التي ذكرناها سابقا لكن شريطة إحترام مايلي:

1- فحص الطلبات :

في مثل هذه الحالات توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري وليس إلى المحافظ العقاري وتفيد الطلبات في سجل خاص حيث ترقم وتختتم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري ويسلم حينها وصل بالإستلام لمودع الطلب.

فيقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي بعد التأكد من نتيجة التحقيق الذي كلف به المحافظ العقاري المختص إقليميا من أن الطلبات مؤسسة لأن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية، هي مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح.

مراسلة مصالح أملاك الدولة:

في كل الإحتمالات المتوقعة في هذه المذكرة يجب أن يتم الإتصال بمصالح أملاك الدولة المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة ،لأن ترقيم العقار في حساب المجهول يشكل قرينة تدل على ملكيته الدولة .

لذا من الضروري أن يبدي مدير أملاك الدولة صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنظر لأملاك الدولة.

الزامية تنقل جديد إلى الميدان لفرقة مسح الأراضي :

إن تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان هو إجباري كذلك في كل الحالات و هذا لتحديد المعالم حضوريا، و إعداد بطاقة التحقيق و إذا استلزم الأمر، وثيقة قياس وجمع تصريحات الشهود. و يمكن تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق، المتضمنة الشهادات فيما بعد مباشرة إلى مديرية الحفظ العقاري [أظر الملحق رقم 10].

يبلغ أصحاب الطلبات بتنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان عند إيداع طلب الترقيم العقاري بمديرية الحفظ العقاري. فيما يخص الآجال تطبق نفس التعليمات التي احتوتها المذكرة رقم 2421 التي أشرنا إليها سابقا مع التمييز بين الحالات التالية:

آجال مراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي:

يقوم مدير الحفظ العقاري بالإتصال بالمديرين المعنيين في خلال (8) ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية.

آجال جواب مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي:

يكون رد كل من مصلحة أملاك الدولة و مسح الأراضي المخصص لمدير الحفظ العقاري في حدود خمسة وأربعون (45) يوما من تاريخ مراسلتهم .

آجال رد المحافظ العقاري:

يعد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالات، فعندما يكون الطلب مؤسس يعده خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري للمعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة و مسح الأراضي و يكون الترقيم مؤقت أو نهائي حسب الحالات التالية:

*يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين أعلاه و هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

*أما إذا كان بحوزة العارض سند غير كاف أخذ بعين الاعتبار فإنه ستفيد من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر إذا كان السند بين حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة على التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي.

أو يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2) عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و لا تكون مدة الترقيم في أي حال من الأحوال أقل من أربعة (04) أشهر.

في حالة غياب تام لأي سند عقاري يستفيد العارض الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس و مثبت على ضوء التحريات التي قامت بها كل من مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين المتعلقة بقسم وجود العقار، و لا تكون مدة الترقيم المؤقت أقل من أربعة (04) أشهر.

كل الإجراءات التي نص عليها الأمر 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى التي أتت بها المذكرتين 2421 و4618 الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية هي لتسوية النزاعات على مستوى المحافظة العقارية، ولكن هناك نزاعات تبقى بدون جدوى لذلك

نص المشرع في التشريع العقاري على إمكانية اللجوء إلى القضاء. فما هي الجهة المختصة بذلك؟.

3. الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري سند إداري كما سبق و أن شرحنا وهذا لأن الهيئة المكلفة بتسليمه هي ذات طبيعة إدارية ،أحدثت بموجب المادة 20من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا ،حيث أطلق عليها المشرع تسمية المحافظة العقارية ،يسيرها محافظ عقاري و هو موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي .كما أن الدفتر العقاري هو كذلك سند للملكية فهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم هذا بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و بعد الترقيم النهائي.

لذلك فإن الجهة المختصة بانظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري تختلف باختلاف ما إذا كان النزاع يتعلق بالدفتر العقاري أم كان يتعلق بعملية الترقيم كما إن المشرع إشتراط شرط أساسي فيها يحص رفع الدعوى وهو شهرها إستنادا إلى المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا لذلك إرتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتطرق فيها إلى الدعوى العقارية في المطلب الأول ، و في المطلب الثاني سنتناول شهر الدعوى العقارية المتعلقة بمنازعات الدفتر العقاري و موقف القضاء من ذلك ، أما المطلب الثالث سنخصصه للجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

1.3 الدعوى العقارية

تختلف الدعوى القضائية باختلاف طبيعة محل الدعوى و بما أن موضوع بحثنا يتعلق بالدفتر العقاري الذي يكرس حقوق عقارية فسنقتصر على دراسة الدعوى العقارية و على هذا الأساس سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الدعوى العقارية في الفرع الأول و إلى شروط رفعها في الفرع الثاني أما الفرع الثالث سنتطرق إلى إجراءات رفع الدعوى العقارية.

1.1.3. تعريف الدعوى العقارية

إن مصطلح الدعوى يقسم إلى قسمين الدعوى العقارية

أولاً: الدعوى

وهي سلطة الإلتجاء إلى القضاء بقصد الحصول على حق أو حمايته أي أنها الوسيلة التي رسمها القانون لتقرير حق أو حمايته [38] ص 07.

ثانياً: العقارية

و هي كلمة مشتقة من كلمة عقار، و العقار هو كل شيء ثابت إذا أنقل من مكانه فقد قيمته. و بالتالي فالدعوى العقارية هي سلطة الإلتجاء إلى القضاء قصد الحصول على تقرير حق متعلق بالملكية العقارية أو حمايته فهي دعوى قضائية تهدف إلى حماية حق على عقار.

2.1.3. شروط رفع الدعوى العقارية

لم يات المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، و بالتالي فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية [39] ص 62.

إذ تنص المادة 459 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية [24] على أنه " لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا لصفة و أهلية التقاضي و له مصلحة في ذلك".
بالتالي فإن المادة 459 من القانون الإجراءات المدنية أوردت شروط رفع الدعوى القضائية وهي شروط عامة لكافة الدعاوى وهي تتعلق بالشخص الذي يرفع الدعاوى القضائية وهو المدعى.

أولاً/ المصلحة

كمبدأ عام يشترط القانون في كل من يستعمل الدعوى القضائية أن تكون له مصلحة ويعبر عن هذه المصلحة "مناط الدعوى" و على رأي المثل العام "فلا دعوى دون مصلحة" و عند إستقرائنا للمادة 459 نجد أن لفظ "أحد" بمعنى أن كل من يريد أن يرفع دعوى يشترط فيه المصلحة سواء كان مدعياً أصلياً أو مدعى عليه أو طرفاً متدخلين في الخصام أو كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

و لا يكفي مجرد المصلحة ، بمعنى الفائدة العملية لقبول الدعوى وإنما يجب أن تكون للمدعى حاجة مشروعة إلى الحماية القضائية و يتحقق ذلك حين تكون مصلحة قانونية أي تستند لحق قانوني و أن تكون مصلحة قائمة وحالة [40]ص37 و يترتب على تخلف المصلحة عدم قبول الدعوى كما أن هذا الشرط ليس من النظام العام فلا يجوز للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه على خلاف الشرطين الآخرين اللذين و ردا في المادة 459 فقرة أولى كما سيأتي.

ثانياً/ الصفة

و يقصد بها أن يكون صاحب الحق محل الإعتداء هو الذي يباشر الحق في الدعوى التي ترفع من أجل تقرير هذا الحق لحمايته.
أو هي الحالة التي يظهر بها شخص أمام القضاء، و التي تمكنه من المطالبة قانوناً بما يدعيه وقد اختلف القضاء في تعريف الصفة فمنهم من يرى أن الصفة هي المصلحة الشخصية منهم من يفرق بينهما.

فيجب فيمن يباشر الدعوى أن يتمتع بالصفة المباشرة في الدعوى كما يجب أن يكون المدعى عليه هو الآخر ذو صفة في إبداء الدفاع فيها أي أن ترفع من ذي صفة على ذي صفة و هنا يميز بين صفة التقاضي التي تكون لصاحب الحق و صفة القيام بالإجراءات القضائية باسم الغير دون أن تكون له صلة بموضوع الدعوى مثل: المحامي، الوالي، الوصي.

و يترتب على عدم توفر الصفة في الدعوى عدم قبولها كما يترتب عدم توفر الصفة في التقاضي هو بطلان الإجراءات [40]ص73.

ثالثا/ الأهلية

لقد جعلها المشرع الجزائري شرطا من شروط رفع الدعوى إلى جانب الصفة و المصلحة حسب مفهوم المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية و المقصود بذلك أن تتوفر لدى رافع الدعوى أهلية التقاضي أي بلوغ سن الرشد القانوني وهو سن 19 سنة و لقد عرفت المادة 40 من القانون المدني الأهلية على أنها "**صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الإلتزامات**". إن الأهلية شرط لصحة المطالبة القضائية و بالتالي صحة إجراءات الخصومة و عدم توفرها يفتح المجال للدفع ببطلان الإجراءات و ليس الدفع بعدم القبول الدعوى.

* أما فيما يخص شرط الإذن فإن المشرع الجزائري لا يشترط هذا الشرط إلا في حالات نادرة و يجب أن يرد بشأنه نص خاص.

3.1.3. إجراءات رفع الدعوى العقارية

تتمثل إجراءات رفع الدعوى و التي يعبر عنها في الأمر 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بإجراءات رفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري بصفة عامة فيمايلي:

1. يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من طرف المعنى بالأمر الذي يتوفر فيه شرط الصفة و المصلحة و الأهلية أو وكيله القانوني طبقا لقانون الإجراءات المدنية و هو ما نصت عليه المادة 112 من الأمر 63-76 السابق الذكر.
2. إذا كانت الدعوى ترمى إلى إلغاء قرار رفض الشهر أو الإجراء فإنها ترفع خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الشهر العقاري دون شرط تقديم التظلم المسبق [93 ص36].

3. أما إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء الترقيم المؤقت فإنه يرفع خلال 6 أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة و هذا الأجل سواء رفع أمام القضاء العادي أو أمام القضاء الإداري كما سيأتي شرحه.

4. ترفع الدعوى بعريضة مكتوبة و موقع عليها من قبل الخصم أو من طرف وكيله القانون.

5. فيما يخص صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري، فإنه تنص المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن الدولة تمثل محليا في العدالة من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقارات تطبيقاً للمادة 24 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا غير أنه بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام المحكمة العدالة أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الاشخاص التالية:

بأنسبة للدعاوي المرفوعة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة و محكمة التنازع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

بالنسبة للدعاوي المرفوعة أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية) يؤهل مديري أملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

6. يجب أن يكون عريضة الطعن و مذكرات الدفاع المقدمة من طرف الدولة موقع عليها من قبل وزير المالية المختص الممثل بأحد الأشخاص المشار إليهم سابقا.

7. أما عن مهلة الطعن بالإستئناف [08] فترفع أمام مجلس الدولة خلال أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر من الغرفة الإدارية و يتعين على المحافظ

العقاري تنفيذ مقتضى القرار النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة و إلا يقرون مسؤوليته الشخصية.

8. كما يجب أن تشهر العريضة الإفتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية سواء كانت الدعوى مرفوعة أمام القضاء العقاري أو القضاء الإداري تحت طائلة البطلان وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني .

2.3. شهر الدعاوى العقارية و موقف القضاء من ذلك

إن عملية الشهر في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقار بل تمتد إلى الدعاوى العقارية و هذا إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ، إبطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق و محررات تم شهرها بالمحافظة العقارية، و هذا ما أكدته المادة 85 من المرسوم 63/76 و التي تنص "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها. لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من طرف المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

بالتالي سنتطرق إلى الدعاوى القضائية الواجبة الشهر ك فرع أول و إلى موقف القضاء من ذلك في الفرع الثاني. أما في الفرع الثالث سنتناول الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية.

1.2.3. الدعاوى القضائية الواجبة الشهر

هناك مجموعة من الدعاوى العقارية أوجب القانون شهرها و كان للقضاء كلمته في ذلك. فمن خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المشار إليه سابقا. نلاحظ أن المشرع الجزائري خص بعض الدعاوى العقارية و أوجب شهرها عن طريق شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على المستوى المحافظة العقارية و ذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية [41] ص 18.

ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:
إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاص العقار المتنازع عليه.
أوبالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

وحسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 21 أبريل 1998 تحت رقم 02020 فإن العريضة المفتحة للدعوى تنتسقط بانتهاء مهلة ثلاثة سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم تجديد القيد. أما في حالة التجديد فإن المهلة تمتد إلى ثلاثة سنوات أخرى و يكون ذلك بإيداع طلب من صاحب المصلحة و يكون ذلك مرفوقا بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة نيبين بأن الخصومة مازالت منظورة أمام الجهات القضائية. فما هي هذه الدعاوى التي يشترط القانون أن يتم إشهارها و ما هو الهدف من شهرها ؟.

أولا/ الدعاوى الواجب شهرها:

و لقد نصت عليها المادة 85 من المرسوم 63/76 و يتمثل في:

الدعوى الفسخ:

و ترفع هذه الدعوى في حالة إخلال أحد المتقاعدين بالتزامه كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المببوعة المتبقي في ذمته إن كانت عملية البيع قد تمت بالتنقيط ففي هذه الحالة يرفع

البائع ضد المشتري دعوى بفسخ البيع، وهذا بسبب عدم تنفيذ المشتري لالتزامه بالدفع الكامل للثمن و هنا يكون المدعي خيار رفعها أمام محكمة موقع العقار باعتبارها دعوى عقارية[03]ص231.

ب-دعوى الإبطال:

تمارس في حالة ما إذا اعتري العقد شرط من شروط الصحة كانهاء الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط الغبن أما دعوى إبطال العقود العرفية فلا يستوجب شهر عريضتها الإفتتاحية لانعدام أصل ثابت لها بالمحافظة العقارية.

ج -دعوى الإلغاء:

قد تنصب المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية أو قرار إداري يكرس حقوق عقارية فيتم الإلغاء عن طريق حكم قضائي نهائي و مثال ذلك طلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/27 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي و أيضا طلبات إلغاء الدفتر العقاري .

د- دعوى النقض:

و ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية عملا بنص المادة 732 من القانون المدني بنصها "يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة و يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة و للمدعى عليه أن يوقف سيرها و منع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقد أو عينا ما نقص من حصته".

هـ- دعوى الرجوع:

و مثالها دعوى الرجوع في الهبة المنصوص عليها في المادة 211 من قانون الأسرة التي قررت على وجه الإستثناء للأيوين فقط حق الرجوع في الهبة التي يرتبونها لأبنائهم مهما كانت سنهم بالشروط المقررة في نص المادة .

و تجدر الملاحظة أنه و استنادا للمذكرة رقم 626 المؤرخة في 14 فيفري 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية أن للأيوين حق الرجوع في الهبة دون الرجوع للقضاء و ذلك بالإكتفاء بالتصريح بالرجوع عن الهبة أمام الموثق بإدارة منفردة.

و- دعوى البطلان:

التي تكون في حالة إنعدام ركن من أركان العقد و هي الرضى، المجل، السبب أو وجود نص خاص في القانون بقضي بالبطلان .

ثانيا/ الهدف من شهر الدعاوي العقارية

إن الهدف الأساس الذي يرمي إليه المشرع من خلال شرط شهر الدعاوي العقارية هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر و ذلك تفاديا للفوضى و عدم الاستقرار في المعاملات العقارية: بحيث نجعل المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينا بحيث إذا أقدم على شرائه فإنه يكون مقوما على شراء حقا متنازعا فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه و إعادته إلى من صدر الحكم لفائدته الذي له أن يتمسك بسوء نية الغير الحائز للعقار و هو ما يفهم من خلال نص المادة 86 من المرسوم 63/76 المشار إليه سابقا الآتي نصها "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور إلا إذا كان الشرط الذي يفتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقا للقانون."

2.2.3. موقف القضاء من شهر الدعاوى

إنقسم موقف القضاء بشأن وجوب شهر الدعاوى العقارية إلى اتجاهين إضافة إلى المحكمة العليا اتجاه يرى بأن شهر الدعوى لا يعد قيدياً على رفعها، والاتجاه الثاني يذهب إلى أنه قيد على رفعها.

أولاً/ شهر الدعوى العقارية إجراء إختياري

إن شهر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعد قيدياً على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية و التي تشترط الأهلية الصفة و المصلحة فقط في رافع الدعوى العقارية و الهدف من شهر الدعوى هو حماية لرافعها، فهي حماية مقررة لصالحه و حفاظاً على حقوقه حتى يعلم الغير أن العقار هو محل نزاع أمام القضاء إلا أنها ليست مفروضة عليه، وبالتالي فإن عدم شهر العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية لا يعود بالضرر عليه ولا بالنفع على المدعى عليه.

وحسب هذا الاتجاه يجوز للمدعى أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار دون حاجة إلى أن يشهر دعواه بالمحافظة العقارية كما لا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى و لا إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها.

ثانياً/ شهر الدعوى العقارية إجراء إجباري

يذهب هذا الاتجاه إلى أن شهر الدعاوى العقارية يعد قيدياً على رفع الدعوى وهو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تحت طائلة عدم القبول حيث جاء فيها " إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها لا يمكن قبولها "فهذا الاتجاه تمسك بحرفية النص.

ثالثاً/ موقف المحكمة العليا

أخذت المحكمة العليا الاتجاه الثاني القائل بوجود شهر الدعاوى العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول [41]ص19.

3.2.3. إجراءات شهر الدعاوى العقارية و الآثار المترتبة عن ذلك

أولاً/ إجراءات شهر الدعاوى العقارية

1- يتم شهر الدعاوى القضائية بواسطة إيداع الوثائق الدالة على وجود دعوى مطروحة أمام القضاء من طرف المدعى أو محاميه أو ممثله في حالة الشخص المعنوي ، و يتعلق الأمر بالعريضة الإفتتاحية للدعوى التي يجب أن تكون متضمنة للبيانات القانونية اللازمة المطابقة لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و يتم إيداعها بالمحافظة العقارية المشهر فيها الحقوق المعنية بالدعوى و ذلك في نسختين وجوبا.

2- يقوم المحافظ بتسجيل العريضة في سجل الإبداعات و ذلك بذكر البيانات التالية في الأعمدة المخصصة لها و هي:

أ-رقم و تاريخ التسجيل في السجل المنصوص عليه في المادة 12 من قانون الإجراءات المدنية و يقصد به رقم و تاريخ التسجيل في سجل المحكمة أو المجلس الذي سجلت به الدعوى.

ب-الجهة القضائية المرفوعة إليها الدعوى.

ج- أطراف الدعوى.

د- الحق المعنى بالدعوى مع تحديد كاف للعقار محل الحق

3- قبض رسوم الشهر و تسليم وصل بذلك للطالب.

4- فحص العريضة فحصا كافيا فيما يتعلق تحديد العقار محل الدعوى و فيما إذا كانت

الحقوق التي تستهدفها الدعوى حقوقا شهرة أم غير شهرة مسبقا، وكذا بالنسبة للطرف

المدعى عليه هل هذه الحقوق مشهرة باسمه فعلا... إلخ.

5-وضع علامة تثبت الشهر و ذلك بالتأشير على الطلب الذي شهرت بموجبه الدعوى في نسخته و تحتوى هذه التأشير و حوبا على تاريخ الشهر و الرقم التسلسلي للسجل الخاص بالایداعات و رقم السجل و ختم و توقيع المحافظ العقاري ، وهنا لا بد أن لا تكون هذه التأشير تأشيرة إيداع بل تأشيرة شهر تحتوى على رقم الشهر حجمه وتاريخه على غرار كل العقود المشهرة.

6-تدون البيانات الأساسية للدعوى القضائية في البطاقة العقارية في خانة الملاحظات.

7-تسلم نسخة من الطلب المؤشر بالشهر إلى الطالب و يحتفظ بالنسخة الثانية و ترتب في حافظة مفتوحة خصصا لاحتواء هذا النوع في أحجام مرتبة و مرقمة [42] ص53 و ص54.

8-أما فيما يخص أجل شهر الدعوى فإن المشرع في حقيقة الأمر لم يضع أجلا معيناً لشهر الدعوى القضائية و من ثم فإن هذا الإجراء من الإجراءات التي يمكن تداركها و تصحيحها في أي مرحلة من مراحل الدعوى قبل نظرها إذ يمكن للمدعى أن يشهر الدعوى بعد جدولتها و يقدم ما يفيد شهرها في إحدى الجلسات قبل النظر ، في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري قبول شهرها بعد فترة من رفع الدعوى كلما أثبت الطالب أن دعواه مازالت فعلا منظورة أمام الجهة المختصة و يكون ذلك بموجب إسهاد بوجود دعوى قضائية يسلم له من طرف كاتب الضبط تحتوى هذا الإسهاد على البيانات الضرورية لشهر الدعوى و تقدم بدوره في نسختين إلى المحافظ العقاري.

و من ثم فإنه لا يوجد أجل محدد قانوناً لشهر الدعوى القضائية و هذا هو الأصل العام لكن لكل قاعدة استثناء و الاستثناء هو ما أوجده المشرع بموجب المادة 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 بعد التعديل المؤرخ في 19/05/1993 تحت رقم 93/132 و يتعلق الأمر بأجل شهر الدعاوي المنصبة على حقوق مرقمة ترقيماً مؤقتاً فنظر للطابع المؤقت للحقوق المشهورة فلا بد أن ترتبط الدعوى المنصبة على هذه الحقوق بأجل محدد ، و قد نص المشرع بالفعل على مدة 06 أشهر تمنح للمدعى لشهر دعواه تحسب من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح . و بعد مرور هذه المدة فإن المحافظ العقاري سيرفض شهر الدعوى ذلك

أنه مدعو قبل شهر أي دعوى تتعلق بحق من الحقوق المرقمة ترقيما مؤقتا أن يتأكد بالرجوع إلى تاريخ تبليغ محضر الصلح من عدم فوات المدة القانونية لشهر الدعوى المقدرة بـ06 أشهر و مما لا شك فيه أن رفض شهر الدعوى مسبقا من طرف المحافظ العقاري سيؤدي بالضرورة إلى رفضها شكلا من طرف القضاء، و في ذلك ضمان في غاية الأهمية بالنسبة لحقوق الأطراف التي شهت حقوقهم شهرا مؤقتا لاسيما و أن قبول شهر الدعوى يعني الإبقاء على الطابع المؤقت لهذه الحقوق إلى غاية الفصل في الدعوى[08].

ثانيا / الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعوى العقارية:

يترتب على شهر الدعوى العقارية جملة من الآثار القانونية و التي يمكن إظهارها في النقاط التالية:

1- حفظ حقوق المدعى:

الهدف الأساسي من شهر الدعوى في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعى و هذا في حالة صدور الحكم لصالحه ،و هذا راجع لكون إمكان المدعى أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي ،تم شهره قبل شهر الدعوى.و هذا ما يستشف من أحكام المادة 86 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[08].

فقد وضحت لنا هذه المادة الآثار المترتبة على عدم إشهار الدعوى أو عدم إشهار الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال و إلغاء أو نقض الحقوق التي سبق إشهارها ،وذلك بعدم سريان الشرط و لا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور ، و كنتيجة لهذا الأثر فسيتوجب الإشارة في كل طلب بوجود دعوى قضائية مشهورة حولها [08].

كما أنه من على الضروري الموثقين أن يبينوا في كل العقود المبرمة حول التصرفات المنصبة على هذه الحقوق وفيما يتعلق بوصف حالة العقار أو الحق موضوع التصرف بأنه من الحقوق المتنازع عليها[44].

و من خلال ما سبق نستنتج أن شهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة في غاية الأهمية و تتمثل أساسا في إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء.

2- عدم إيقاف إجراءات الشهر و إمكانية التصرف في العقار

إن شهر الدعوى العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو الوصية أو بأي تصرف ناقل للملكية ، و قد إلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين يتضمن إلتماس إيقاف إجراء إشهار عقد يتضمن نقل ملكية حقوق عقارية ، فيمتنعون عن شهر أي تصرف و ارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى.

و هذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 لتوضيح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعوى القضائية التي شهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه و لكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق[45].

واستنادا إلى نفس المذكرة فعلى المدعى إذ أراد أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العق بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الإستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع مع إمكانية شهر هذا الأمر الإستعجالي.

و بما أنه ليس لشهر الدعوى القضائية أثر موقف للتصرفات اللاحقة التي ترد على الحقوق المتنازع عليها فإنه في حالة صدور حكم نهائي لصالح المدعى فإنه حقوقه تحفظ و يمكنه

الاحتجاج بأثر رجعي لإسترجاع كامل حقوقه المفصول فيها قضائيا من الخلف الذي يثبت سوء نيته بإقدامه على قبول اكتساب حقوق متنازع عليها و هذا طبقا لنص المادة 86 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، كما أنه ليس للخلف الخاص صاحب الحق الممهور الاعتراض على شهر الحكم أو القرار النهائي لصاحب الدعوى المشهورة و الذي يثبت أحقيته في الملك و بالتالي لا يبقى له سوى الرجوع على صاحب الحق المهدر بدعوى التعويض طبقا للمادة 87 من نفس المرسوم [42]ص60.

3.3.3. الجهة القضائية المختصة في حل النزاع

تختلف الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، فإذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري أو بطلان إحدى البيانات الواردة فيه فإن الإختصاص القضائي ينعقد إلى الغرفة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار.

أما إذا تعلق الأمر بالمنازعة في الترقيم النهائي وكذلك الترقيم المؤقت بحالتيه فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحاكم العقارية إذا كان النزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري الغرفة المحلية و ذلك على أساس المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

و بالتالي سنقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع ، سنتناول في الفرع الأول إختصاص القاضي الإداري و في الفرع الثاني سنتطرق إلى إختصاص القاضي العقاري أما الفرع الثالث سنخصصه للتطبيقات القضائية فيما يخص الدفتر العقاري .

1.3.3. إختصاص القاضي الإداري

إستنادا للمعيار العضوى الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، فإن مسألة الإختصاص القضائي في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو

البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها تعود إلى الغرفة الإدارية و تختلف الجهة القضائية المختصة في ما إذا كانت الغرفة الإدارية المحلية أم الغرفة الإدارية الجهوية باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة [09]ص16.

- فإذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري أو إلغاء الترقيم المؤقت أو النهائي إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من الأشخاص القانون العام فإن الإختصاص القضائي ينعقد إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدائرتها العقار لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل.

- أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء قرار يرمي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري فإن مثل هذا التصرف يشكل قرار إداريا صادر عن الولايات و أن الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديرية الولائية يؤول الإختصاص القضائي إلى إختصاص إحدى الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس الخمسة الواردة على سبيل الخصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و هي الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار.

للإشارة أن هذا التقسيم فيما يخص إلغاء الدفتر العقاري لم يأتي التنصيص عليه في التشريع العقاري بحيث أن المادة 112 من المرسوم 63/76 المتعلق بالتأسيس للسجل العقاري اكتفت بالنص على تطبيق قانون الإجراءات المدنية مما فتح مجالاً لاجتهاد القضاة .

وقد اتصلنا برئيسة الغرفة الإدارية لمجلس قضاة البليدة و سألناها عن الجهة التي يؤول إليها الإختصاص فيما يخص الدفتر العقاري فردت بأنه "من إختصاص الغرفة الإدارية المحلية و ليس الجهوية لأن الدفتر العقاري لا يرقى إلى القرارات الإدارية التي تصدر عن الولايات" وهذا ما يبرر الكيفية التي يلغى بها الدفتر العقاري و المعايير التي يستند إليها في إلغاء الشيء الذي لاحظناه من خلال دراستنا لبعض القرارات القضائية التي صدرت في هذا الشأن و سنتطرق إليها في الفرع الثالث.

2.3.3. إختصاص القاضي العقاري

إذا كان الأمر يتعلق بالمنازعة في الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي .و كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص ،فان الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري يؤول إلى القاضي العقاري الذي يقع في دائرة إختصاصه موقع العقار و كما ذكرنا سابقا ففي حالة الترقيم المؤقت هناك أجل سنة أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمها وفي حالة فوات الأجل يسقط حقه ،أما إذا رفع الدعوى في الآجال المحددة فان الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي .

أما فيما يخص الترقيم النهائي، فقد نص المشرع في المادة 16 من المرسوم 63/76 على إمكانية إعادة النظر فيه كذلك دون أن يحدد أجل مسقطا كما فعلت التشريعات الأخرى. مما جعل القوة الثبوتية للقيود في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح و الذي قد يظهر بعد مدة طويلة جدا.

3.3.3. تطبيقات قضائية حول منازعات الدفتر العقاري

على الرغم من أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية و المنطلق الوحيد لإقامة البين في الأراضي الممسوحة و هو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو الموقف الذي تبنته المحكمة في قرارها المؤرخ بـ 2000/06/28 الصادر عن الغرفة العقارية و الذي به تم تكريس مبدأ الأثر المطهر لنظام الشهر العيني، فالقيد بالدفتر العقاري يطهر التصرفات ، ولكن بوجود المادة 85 من المرسوم 63/76 التي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة هل يبقى من هذا الأثر و هذه الحجية شيء ؟

لذلك سندرس في هذا الفرع عدة قرارات محاولة من الإجابة على التساؤل لذلك سنتطرق إلى: أولا إلى تطبيقات قضائية حول إلغاء الدفتر العقاري و ثانيا إلى تطبيقات قضائية حول تصحيح الدفتر العقاري و ثالثا تطبيقات قضائية حول صحة الدفتر العقاري في مواجهة.

أولا/ تطبيقات قضائية حول إلغاء الدفتر العقاري

لقد تحصلنا على ثلاث قرارات صادرة عن غرف إدارية و هي :
القرار الأول : مؤرخ ب 93/10/18 تحت رقم 92/785 صادر عن مجلس قضاء الجزائر بين (ش م) ضد المحافظ العقاري لولاية بومرداس و (ش ب) وهو قرار صادر عن مجلس قضاء الجزائر إنتهى برفض الدعوى موضوعا لعدم التأسيس وقد أسس المجلس قراره "أنه لم تتم أي معارضة من طرف المدعي في الفترة المحددة المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 0/210.8 فان التسجيل أصبح نهائي مما طلب ابطال الدفتر العقاري جاء متأخر خارج هو غير مقبول و يجب رفضه"[أنظر الملحق رقم11].

القرار الثاني : صادر عن نفس الغرفة مؤرخ في 94/11/21 رقم 92/856 بين (ش م) المحافظ العقاري لولاية بومرداس و (ش س).
 انتهى منطوقه بقبول العريضة شكلا و إلغاء الدفتر العقاري رقم 539 المؤرخ في 1987/08/08 حيث أن المجلس أسس قراره ب "أن مادام لم يتم قسمه التركة و العقود الملكية غير محررة بصفة رسمية القطعة الأرضية تبقى داخل التركة و لذلك يجب الاستجابة لطلب المدعى و الحكم بالغاء الدفتر العقاري"[أنظر الملحق رقم12].

القرار الثالث: صادر كذلك عن نفس الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر المؤرخ بتاريخ 96/09/29 تحت رقم 95/944 بين فريق ش ضد المحافظ العقاري لولاية بومرداس بحضور ورثة (ش ز) "[أنظر الملحق رقم16].

وقد جاء المنطوق بقبول الدعوى في الشكل و إلغاء الدفتر العقاري رقم 180/540 المؤرخ في 1980/08/29.
 وقد أسست الغرفة الإدارية قرارها على أساس "أنه ثبت من ملف القضية أن الدفتر العقاري لم يبلغ و بالتالي فان الورثة المدعين لم يعلم به أحد اليوم و العلم قاموا بطعن إمام المجلس".

"حيث أن المدعي عليها تؤكد أنها بعد مسح الأراضي طبقاً للأوراق المقدمة فإنها حررت الدفتر العقاري لصالح (ش ز) على أساس التقادم المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم 210/80 حيث أن المدعي عليه لم يقدم دليل إثبات مزاعمه.

حيث أن المجلس يصرح بإلغاء الدفتر العقاري رقم 840 الموجز لفائدة (ش ز)".

عندما نتفحص هذه القرارات بالإضافة إلى الأخطاء اللغوية يمكن أن نثير الملاحظات التالية:

- أن هذه القرارات الثلاث هي صادرة عن نفس الغرفة الإدارية لنفس الأطراف وهم ورثة شريفي ضد المحافظ العقاري ولاية بومرداس و تخص نفس النزاع وهو إلغاء الدفتر العقاري و لكن تعددت الحلول و اختلفت المعايير و اتسمت بعدم الوضوح وعدم الدقة.

- أن هذه القرارات الثلاث لم تستند في أي منها في إلغاء الدفتر العقاري إلى العيوب الخمسة المعروفة التي تشوب القرار الإداري و التي تكون سبب في إغائه و هي عيب مخالفة القانون – عيب السبب عيب الشكل و الإجراءات-عيب الإنحراف في استعمال السلطة –عيب عدم الاختصاص.

- ما يلاحظ كذلك على هذه القرارات أنها لم تتطرق في إلغاء الدفتر العقاري إلى مسأله المدة أو شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء و هو أحد مميزات دعوى إلغاء لقرارات الإدارية و تطرقت فقط لمسألة التبليغ.

- كما لم أنها تمنح القيد أي حجية و أسست قرارها الثالث بأن المحافظ العقاري لم يقدم الدليل على مزاعمه و تجاهلت ما قيد في الدفتر العقاري فأين هو مبدأ شرعية القيد.

كل هذه الملاحظات تجرنا إلى إستخلاص نتيجة أنه حتى و إن تغاضينا عن مسألة تعارض إلغاء الدفتر العقاري مع حجيته المطلقة فانه إن سلمنا بذلك فلا يمكن أن يكون القضاء الإداري هو المختص بهذه العملية لأنه، كما يتضح لا يمكن أن تطبق بشأنه الشروط الشكلية

والموضوعية في شأن رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية فنحن نرى أن القاضي العقاري هو المختص بالنظر في طلبات إلغاء الدفتر العقاري و هو ماذهب إليه كذلك الأستاذ العتروس بشير في مقاله المنشور في المجلة القضائية لسنة 2004 عندما تحدث عن الإختصاص القضائي فيما يخص الطعن في قرارات المحافظ العقاري و قال بأنها من إختصاص الجهة القضائية المدنية التي تقع بدائرة اختصاصها العقارات وهو ما تدعمه المادة 112 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص "الجهة القضائية المرفوعة لديها الدعوى تبث فيها طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية....." [46].

ثانيا/ التطبيق القضائي الخاص بتصحيح الدفتر العقاري

قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البليدة بين (ب ب) ضد المحافظة العقارية لولاية البليدة و مدير مسح الأراضي بحضور (ب ع)[أنظر الملحق رقم 13].

الوقائع:

- شراء المدعى قطعة أرض مع شقيقه (المدعى عليه) بتاريخ 1981/05/18 و هذا بموجب عقد عرفي و القطعة تقع بدوار بني تامو ذات مساحة قدرها 20أر.
- رفع المدعى دعوى ضع البائع بمحكمة العفر ون ملتصا إلزام البائع بإتمام عملية البيع في شكل رسمي و التماس تعيين أي موثق لإتمام الإجراءات.
- تصريح البائع أمام القاضي المدني بعملية البيع إلى الشقيق إلا أن المدعى عليه أظهر سنداً أثبت به أن البيع تم تصحيحه و ذلك عن طريق إعداد دفتر عقاري باسمه الشخصي.

1- الإجراءات:

قيام العارض برفع عريضة لدى المحافظة العقارية بالعفرون يطالب بإضافة اسمه بالدفتر العقاري.

رفض المحافظ العقاري إضافة اسم العارض بالدفتر العقاري.

الطلبات و الحجج:

1- بالنسبة للمدعى.

الطلبات:

مطالبة إضافة اسمه في دفتر العقاري.

الحجج:

عقد عرفي محرر بتاريخ 1981/05/18 الذي يشير إلى أنه مالك مع شقيقه.

2- بالنسبة للمدعى عليه:

- المحافظة العقارية لولاية البليدة مدعى عليها بواسطة ممثلها و هي مديرية الحفظ العقاري إلغاء التقسم الذي وقع على القطعة ذات مساحة 1 هكتار و 45 سنتياري التي تحمل مجموعة ملكية رقم 07 قسم 07.

- إلغاء كل الإجراءات و التصرفات الواقعة على هذه القطعة

الحجج:

- تم تسليم دفتر العقاري بناء على وثائق المسح و لعدم و رود اعتراضات بوثائق المسح.

- مصالح مسح الأراضي:

أنها تصرفت وفقا للأمر رقم 74/75 و المرسوم 76/62 و أنها اعتمدت على الوثائق المقدمة لها عقد عرفي بالإضافة إلى عقد تنازل من المدعى إلى أخيه.

- كما أن المحافظة العقارية هي المخول لها قانونا إجراءات التحقيق النهائي في صحة الأوراق.

المشاكل القانونية:

- هل ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري لولاية البليدة أم ضد المحافظ العقاري للعفر ون؟.
- وهل ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري أو ضد مديرية مسح الأراضي أو كلاهما معا؟.

الحلول القانونية:

- إلزام مديرية مسح الأراضي لولاية البليدة تصحيح بطاقة التحقيق المودعة لدى المحافظة العقارية.

- إضافة اسم المدعى رفقة اسم المدعى عليه و التأشير بالتصحيح على الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري.
- الحكم على المدعى للمصاريف القضائية.

التعليق:

نلاحظ أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط القانونية لاسيما شرط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى استنادا إلى المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أن رفع الدعوى في هذه الحالة يكون ضد مديرية مسح الأراضي لولاية البلدية لكونها المسؤولة عن ما ورد في بطاقة التحقيق التي تم إنجازها من طرف أعوانها وضد المحافظ العقاري بالعرفون و ليس المحافظ العقاري بالبلدية كون القطعة المتنازع فيها واقعة بدوار بني تامو وهي تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بالعرفون و بالتالي فهي مسؤولة عن فحص الوثائق و السندات المقدمة قصد إعداد الدفتر العقاري.

أما عن صفة التمثيل القضائي فهي تعود إلى:

- مدير مصلحة مسح الأراضي بالبلدية كمثل عن مصالح المسح.
- مدير الحفظ العقاري بالبلدية كمثل عن المحافظة العقارية بالعرفون.
- كما أن مسألة تصحيح الدفتر العقاري كان بالإمكان حلها على مستوى المحافظة العقارية لو تمت الاستجابة لإرسالية المحافظ العقاري للمالك الأول بإيداع الدفتر العقاري من أجل تصحيحه.
- و أخيرا نجد أن القاضي الإداري بأمره بتصحيح بطاقة التحقيق المودعة بالمحافظة العقارية و إلزام المحافظ العقاري لتصحيح الدفتر العقاري وإضافة اسم المدعى استنادا إلى الوثائق التي تثبت ملكية للقطعة الأرضية إلى جانب أخيه فقد طبق القانون.

ثالثا/ تطبيق حول حجية الدفتر العقاري في مواجهة المالك السابق الذي يدفع بعقد رسمي

ما هي حجية الدفتر العقاري في مواجهة المالك السابق الذي يدفع بعقد رسمي؟
للإجابة على هذا السؤال نتناول القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية القسم الثالث و المؤرخ في 1997/07/30 [47]ص13.

الوقائع:

- المدعو (ن ع) يمتلك قطعة أرض تقع بالرعاية الشاطئ وذلك بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 1960/10/12.
- بتاريخ 22 مارس 1965 و بمقتضى عقد عرفي باع جزء من هذه الملكية إلى السيد (ل ع) قام السيد (ل ع) بتشيد بناء يحتوى على مسكن و محل تجاري.
- بعد مرور فرق المسح تحصل المشتري (ل ع) على دفتر العقاري بتاريخ 1987/06/21 تحت رقم 691/79.

الإجراءات:

- قام السيد (ن ع) أي البائع برفع دعوى أمام محكمة الرويبة ضد المشتري لطرده السيد (ل ع) من قطعة الأرض.
- صدور حكم غيابي عن محكمة رويبة يقضي بطرد (ل ع) في 1993/04/17.
- قيام السيد (ل ع) بالمعارضة في الحكم الغيابي الصادر عن محكمة الرويبة.
- صدور حكم عن محكمة الرويبة قضى بتأييد الحكم المعارض فيه بتاريخ 1994/04/10.
- قيام السيد (ل ع) باستئناف الحكم أمام مجلس قضاء تيزوزو.
- صدور قرار عن مجلس قضاء تيزوزو وزو بتاريخ 1995/04/16 يقضي بإلغاء الحكم المستأنف فيه ورفض دعوى الطرد التي أقامها السيد (ن ع).
- قام السيد (ن ع) المستأنف عليه أي البائع بالطعن بالنقض ضد قرار مجلس قضاء تيزوزو أمام المحكمة العليا.
- صدور قرار عن المحكمة العليا قضت بنقض و إبطال القرار محل الطعن وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلا تشكيلة جديدة.

الطلبات و الحجج:-1 الطلبات بالنسبة للمدعي:

وهو الطاعن بالنقض يبطلب طرد السيد (ن ع) طرد السيد (ل ع) من القطعة الأرضية.

الحجج:

عقد توثيقي مؤرخ في 1960/10/12

2- الطلبات بالنسبة للمدعى عليه :

وهو المطعون ضده بالنقض يطلب رفض الطرد

الحجج:

عقد بيع عرفي مؤرخ في 22 مارس 1965 تحصل بموجبه على الدفتر العقاري

المشاكل القانونية:

- ما مدى صحة البيع لقطعة أرض تم بمقتضى عقد عرفي؟ هل تنتقل ملكية العقار بالعقد العرفي؟

الحلول القانونية:

- نقض و إبطال القرار محل الطعن و إحالة القضية و الأطراف أمام نفس المجلس مشكلا تشكليه أخرى "استنادا إلى المادة 12 من الأمر للتضمن التوثيق و مقتضيات القانون المدني الذي يلزم كل بيع عقاري تحديد عقد موثق تحت طائلة البطلان... "فيتوجب النقض لخطأ في تطبيق القانون"

التعليق:

- إن المشكل الأساسي الذي يطرحه هذا النزاع يتمثل في ما مدى صحة بيع قطعة أرض تم بمقتضى عقد عرض مع ملاحقه أن البيع قد تم سنة 1965 أي قبل سنة 1970 تاريخ صدور قانون التوثيق بعبارة أخرى ماهي حجية الدفتر العقاري نحو عقد توثيقي سابق؟ بالرجوع إلى حيثيات القرار يظهر أن القضاة تجاهلوا هذه المسألة كلية، وقد أسسوا حكمهم على أحكام المادة 12 من الأمر 91/70 الذي يشترط الشكل الرسمي بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات و في رأينا لقد أخطأ قضاة المحكمة العليا في تطبيق القانون إذا استندا إلى الأمر المذكور آنفا في حيث أن البيع قد حصل سنة 1965،

وهذا يخالف مبدأ عدم رجعية القوانين من جهة و مبدأ سريان القانون القديم على العقد من جهة ثانية و نعتقد أن هناك خلط بين مسألتين هما على التوالي:

1- الشكلية الرسمية المقررة في الأمر 70/91 بالنسبة لبيع العقارات، وهذه المسألة تعني ركن من أركان العقد يترتب على إغفالها بطلان التصرف بطلانا مطلقا، وهذه المسألة لا تعني هذا النزاع لكون البيع حصل سنة 1965.

2- و كيفية إثبات عكس عقد توثيقي طبقا للمادة 324 من القانون المدني وهذه المسألة تعني الإثبات، ومن ثمة فإنها لا تنال من صحة التصرف و إنما قد يتعذر إثباته قانونا هذا و في هذا الشأن فالدفتر العقاري هو كذلك ورقة رسمية.

و بالرجوع إلى وقائع النزاع يظهر أن القضاة أغفلوا مسألة هامة ألا وهي حجة سند الملكية أي العقد التوثيقي الذي يدفع به البائع بعد عملية مسح الأراضي التي تمت بالنسبة لإقليم البلدية التي توجد بها قطعة الأرض المتنازع عليها، ولا شك في ذلك طالما أن المشتري يدعى بدوره ملكية القطعة وسنده في ذلك الدفتر العقاري و الذي حصل عليه سنة 1987 أنا أرى أنه بمقتضى أحكام المادتين 15 و 19 من الأمر 74/75 و المواد 10 و 11 و 12 المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يفقد العقد التوثيقي حجته مالم يسعى المالك لدى المحافظ العقاري قصد الحصول على وثيقة تثبت حقه على العقار، و هذا من خلال عملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، و الناتج من وقائع النزاع أن المدعى في الطعن لم يتم بهذا الإجراء بل المشتري هو الذي سعى و تحصل على الدفتر العقاري الذي يعد في ضوء أحكام الأمر 74-75 سند الملكية لأن من آثار الشهر العيني ليس فقط نقل الملكية بل أيضا تطهير السند.

الخاتمة

وختاما لبحثنا هذا نستنتج أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، ويمنح عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي وبالتالي لا يمكن الكلام عن الدفتر العقاري إلا في الأراضي الممسوحة .

كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ، ويجب ان يستمد من هذا النظام خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية وحجية و قدرة على تطهير التصرفات ، ودلالته القطعية على الملكية ، وبالتالي عدم قبول منطوق التقادم المكسب في الأراضي التي يكون لمالكها دفاتر عقارية.

لكن ماتعكسه منازعات الدفتر العقاري في التشريع والقضاء الجزائري لا يتفق وهذا الإستنتاج المنطقي لمنهج وفلسفة نظام الشهر العيني ، فحجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري نسبية في القيد الأول عند تأسيس السجل العقاري وذلك لأن المشرع الجزائري كما قلنا سابقا قد نص في المادة 85 من المرسوم 63/76 على إمكانية إعادة النظر في حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بل الأخطر هو ما توصلنا إليه عندما تعرضنا لمنازعات الدفتر العقاري فوجدنا أن الدفتر العقاري يلغى دون ظوابط ولا معايير.

وفيما يخص إعتبار القضاء الدفتر العقاري كسند للملكية العقارية إستنادا للمادة 19 من الامر 74-75 فإن المحكمة العليا لم تقرر ذلك إلا سنة 2000 في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 27 فيفري 2000، أما عن خصائص القيد الأخرى كعدم سريان قواعد التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة، والتي منح لمالكها دفاتر عقارية فإن الغالب عند رجال القضاء هو قواعد القانون المدني والحياسة التي تسمح به وبالتالي لا يمكن منعه إلا بنصوص خاصة وصريحة .

كما توصلنا إلى نتيجة خطيرة وهي أن الجزائر لم تأخذ في نظام الشهر العيني إلا بعيوبه فأكثر الدول التي لم تكرر نظام الشهر العيني في تشريعها ليس لأي سبب إلا إيماننا منها بأنه يبني

على مسح شامل وهذه العملية تتطلب إمكانيات كبيرة ،فالجزائر حتى وبعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك العلمي نفايه تم مسح 300 بلدية من 1541 بلدية أي مايعادل نسبة 19% .
وقد توصلنا إلى نتيجة بأن المحاكم الجزائرية بقدر ما قبلت دعاوي إلغاء الدفتر العقاري التي تضع في المحك حجية الدفتر العقاري بقدر ما إفتقرت إلى دعاوي تطرح مسؤولية المحافظ العقاري والدولة عن الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص من جراء القيد وما قد يلحق بهم من إهدار للحقوق.

ولهذا نقترح جملة من الإقتراحات قد تساهم في إيجاد حلول لهذه الإشكاليات:
-منح الإختصاص القضائي للقاضي العقاري في كل ما يخص منازعات الدفتر العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها ،خاصة إذا ماتعلق الأمر بمنازعات الترقيم الذي يسلم بناءا عليه الدفتر العقاري ،وهذا لكون أن القاضي العقاري مؤهل أكثر للنظر فيها خاصة وأنه يتأسس لجنة مسح الأراضي ،وذلك بالنص صراحة في التشريع العقاري.

-تمسكا بأهم خصائص ومميزات نظام الشهر العيني خاصة مبدأ حجية الدفتر العقاري وذلك بجعل الدفتر العقاري غير قابل للإلغاء عن طريق إلغاء نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الشهر ،وإن كان ولا بد الإبقاء على هذه المادة فعلى الأقل يتم وضع ضوابط ومعايير واضحة لإلغاء الدفتر العقاري وضبط المسألة بأجال محددة ضمانا لإستقرار المعاملات العقارية وبالتالي ينبغي على المشرع الجزائري أن يعيد النظر في النصوص التي تنظم الشهر العقاري .

-النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة والتي سلمت فيها الدفاتر العقارية كما فعلت باقي التشريعات الاخرى التي أخذت بنظام الشهر العيني كسوريا ولبنان.

-كما يتعين فتح المجال أكثر لدعاوي المسؤولية والتعويض ضد الدولة والمحافظ العقاري والتي نصت عليها المادة 23 من الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، فالشخص الذي يتضرر من أخطاء المحافظ العقاري ليس له إلا أن يرفع دعوى

التعويض على أساس أن الشهر له أثر مطهر فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة وذلك بتخصيص صندوق لتعويض المالك الحقيقي الذي كان غائبا أثناء عملية المسح والذي أهدرت حقوقه حفاظا على إستقرار الملكية العقارية .

قائمة المراجع

- 1- الأستاذ عبد الحليم حجر-شهر التصرفات العقارية-دار محمود للنشر والتوزيع الطبعة الثانية.
- 2-القاضي عبد اللطيف حسين حمدان-أحكام الشهر العقاري-الدار الجامعية للطباعة والنشر.
- 3-القاضية ليلي زروقي والقاضي حمدي باشا عمر-المنازعات العقارية-دار هومة 2005.
- 4- الدكتور سهيل إدريس- قاموس عربي فرنسي-دار الآداب بيروت-لبنان.
- 5-المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة منقول عن كتاب التشريعات العقارية-وزارة العدل-1994.
- 6- الأمر 73/71 المؤرخ في 06/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج ر عدد 97 المؤرخة في 00/00/1971.
- 7- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 8--المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- 9-مقال القاضي مجيد خلفوني "الدفتر العقاري" مجلة الموثق عدد 08 سنة 2002.
- 10--مجموعة النصوص مسح الأراضي والشهر العقاري -المديرية العامة للأموال الوطنية-مديرية الحفظ العقاري لولاية البليدة.
- 11-- الأستاذ سويرة "المنازعات الإدارية" محاضرة ملقاة على طلبة السنة الثالثة - كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب البليدة- سنة 2001 غير منشورة.
- 12--المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري ج ر عدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.
- 13- القاضي حمدي باشا عمر-حماية الملكية العقارية الخاصة-دار هومة-طبعة 2002.
- 14- الإجتهد القضائي للغرفة العقارية الجزء الاول المحكمة العليا 2004 .
- 15-المجلة القضائية عدد 02 سنة 1995.
- 16-الأستاذ عمار علوي-الملكية والنظام العقاري في الجزائر-العقار-دار هومة-2004.
- 17-المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

- ج ر عدد 30 المؤرخة 1976/04/13.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/07/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 ج ر عدد 26 المؤرخة في 1992/04/08 ,
- L'instruction n°16 du 24 Mai 1998 relative a la conduite des operations cadastrales et D'imatriculations fonciers.
- Enquete fonciere unique (guide pratique) instruction technique portant etablissement de la documentatin fonciere generale – agence nationale du cadastre- juillet 2000.
- 21-المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/03/22.
- 23-الدكتور رمول خالد"سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري" أطروحة دكتوراه – كلية الحقوق-جامعة البليدة-2004-2005.
- 24-الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج ر عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.
- 25-المستشار معوض عبد التواب "السجل العيني-علما وعملا"-دار الفكر العربي-مصر.-
- 26-القاضية مزعاش إسمهان "نظام الشهر العقاري في الجزائر دراسة ميدانية" مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء 2003-200.
- 27-القاضية محمدي ديدونة"تطبيقات نظام الشهر العقاري العيني في الجزائر على ضوء الأمر 58/75 والأمر 74/75"المعهد الوطني للقضاء "2000 .
- 28-القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 الذي يتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري مستخرج من كتاب التشريعات العقارية لوزارة العدل.
- L'instruction complementaire a l'instruction n°16 du 24 Mai (modalites techniques) relatives a l'organisation des travaux de cadastre generale et la confection des documents cadastraux
- 30-المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24.
- 31-الأستاذ نور الدين الرجيمي"الحياة العقارية في الجزائر(إبان الحقبة الإستعمارية1830-1871)مجلة الموثق عدد 03 سنة 2001

- 32-المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 ج ر 34 مؤرخة في 1993/05/20.
- 33-تقرير نشاطات مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي الصادر عن المفتشية الجهوية لأملاك الدولة البلدية سنة 2000.
- 34-القاضية عماري سعاد "نظام الشهر العقاري و إجراءاته في التشريع الجزائري" مذكرة تخرج-المعهد الوطني للقضاء 2005-2006 .
- 35-المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 36-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/200 المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 37- المذكرة رقم 4863 إستدراك للمذكرة 4618 المؤرخة في 19/09/2004 المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 38- المستشار محمد نصر الدين كامل -الدعوى وإجراءاتها في القضاء العادي والإداري- عالم الكتاب -القاهرة-1989.
- 39-القاضي مجيد خلفوني-نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري-الديوان الوطني للأشغال التربوية-الطبعة الأولى 2003.
- 40-الأستاذ بوبشير محند أمقران-قانون الإجراءات المدنية-نظرية الدعوى-نظرية الخصومة-ديوان المطبوعات الجامعية-طبعة 2002.
- 41- مقال القاضي حمدي باشا عمر "شهر الدعاوي العقارية" مجلة الموثق العدد 09 سنة 2000.
- 42- الأستاذ محمد كنانة "شهر الدعاوي القضائية"-مجلة مجلس الدولة-العدد 07 سنة 2005.
- 43-المذكرة رقم 507 المؤرخة في 28/01/2001.
- 44-المذكرة رقم 02-020 المؤرخة في 21/04/1988.
- 45-المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999.
- 46-مقال الأستاذ العتروس البشير "الشهر العقاري في القانون الجزائري"الإجتهد القضائي للغرفة العقارية-الجزء 01 قسم الوثائق سنة 2004.
- 47- الدكتور علي فيلاي "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري" المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية جزء 42 رقم 02 سنة 2000.

.