

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم و البحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة البليدة 2
University of Blida 2

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

محاضرات في مادة المحافظة العقارية

الطور: ماستر

السنة: الثانية

السداسي: الثالث

من اعداد الأستاذة: كحيل حكيمة

الرتبة : أستاذة محاضرة قسم " أ "

السنة الجامعية: 2023/2022

1.....	الفهرس
12.....	مقدمة
15.....	المحور الأول: الإطار القانوني للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
16.....	المحاضرة الأولى: مفهوم المحافظة العقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري
16.....	أولاً: تعريف المحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
16.....	أ- تعريف المحافظة العقارية لغة:
17.....	ب- تعريف المحافظة العقارية اصطلاحاً:
17.....	ثانياً- الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
18.....	ثالثاً: نشأة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
19.....	أ- نشأة إدارة مسح الأراضي
19.....	1- مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي
20.....	2- مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي
24	3- مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني
24	ب- نشأة المحافظة العقارية
24.....	1- نظام المحافظة العقارية قبل الاستقلال
25.....	2- نظام المحافظة العقارية بعد الاستقلال

المحاضرة الثانية: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري.....	27
أولاً: مبررات توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري.....	27
ثانياً: نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري.....	28
أ- تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	28
ب- تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري.....	28
ج- التمثيل القضائي.....	29
المحاضرة الثالثة: الهيكل التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد الدمج.....	31
أولاً: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.....	31
أ- مكتب عمليات مسح الأراضي العام.....	31
ب- مكتب عمليات الشهر العقاري.....	32
ج- مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	32
د- مكتب البطاقة العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	32
ثانياً: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية.....	33
أ- مصلحة مسح الأراضي.....	33
ب- مصلحة الحفظ العقاري.....	34
ج- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	35
د- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.....	35
هـ- مصلحة الوسائل العامة.....	36

المحاضرة الرابعة: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية بصفقتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	38
أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.....	38
ثانياً: قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات.....	38
ثالثاً: قسم الترقيمات العقارية.....	39
رابعاً: قسم مسح الأراضي.....	39
خامساً: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.....	39
المحور الثاني: الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفقتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	41
المحاضرة الخامسة: سلطات المحافظ العقاري في مسك البطاقة العقارية.....	42
أولاً: المقصود بالبطاقة العقارية.....	42
أ- تعريف البطاقة العقارية.....	42
1-التعريف اللغوي للبطاقة العقارية.....	42
2- التعريف الفقهي للبطاقة العقارية.....	42
3- التعريف القانوني للبطاقة العقارية.....	43
ب- أهمية البطاقة العقارية.....	44
ج- خصائص البطاقة العقارية.....	44
1-مبدأ التخصيص.....	44
2- مبدأ المشروعية.....	44
3- حجية على الغير.....	45

45.....	ثانيا: أنواع البطاقات العقارية.....
45.....	أ- البطاقات العقارية العينية.....
45.....	1-بطاقات قطع الأراضي.....
46.....	2- بطاقات قطع الأراضي الحضرية.....
47.....	3- البطاقات الأبجدية.....
47.....	ب- البطاقات العقارية الشخصية.....
47.....	1-تعريف البطاقة العقارية الشخصية.....
48.....	2-شكل البطاقة العقارية الشخصية.....
49.....	المحاضرة السادسة: سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري.....
49.....	أولا: سلطات المحافظ العقاري في قبول اجراء شهر الحقوق في السجل العيني.....
49.....	أ- قواعد تنفيذ عملية الشهر.....
49.....	1-قاعدة الرسمية:.....
50.....	2- قاعدة الشهر المسبق.....
50.....	3- استثناءات قاعدة الشهر المسبق.....
50.....	3-1-الاجراء الأولي في السجل العقاري.....
51.....	3-2- عقود الاستصلاح.....
51.....	3-3- شهادة الحيازة.....
52.....	3-4-العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01.....
52.....	3-5- الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.....
52.....	ب- بيانات المحررات الخاضعة للشهر.....

1-التحقق من هوية الأطراف.....	53
2- مراقبة الشروط الخاصة بالعقارات.....	54
2-1-البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة.....	54
2-2-البيانات الخاصة بالعقارات غير الممسوحة.....	55
ج- تنفيذ اجراء الشهر العقاري.....	56
ثانيا: سلطات المحافظ العقاري في رفض إيداع أو اجراء شهر الحقوق في السجل العقاري.....	56
أ- سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع.....	56
ب- سلطات المحافظ العقاري في رفض الاجراء.....	58
المحاضرة السابعة: سلطات المحافظ العقاري في ترقيم العقارات.....	59
أولاً: أنواع الترقيم العقاري.....	59
أ-الترقيم العقاري النهائي.....	59
1-الترقيم العقاري النهائي للعقارات وفقا للمادة 12 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم.....	59
2-الترقيم العقاري النهائي للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 14-10.....	60
ب- الترقيم العقاري المؤقت.....	60
1-الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....	60
2- ترقيم مؤقت لمدة سنتين.....	62
3- الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم المجهول.....	63
4- ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.....	63
4-1- مدة الترقيم المؤقت.....	63
4-2-التكييف القانوني للعقارات غير المطالب بها.....	64

64.....	4-2-1- العقارات غير المطالب بها أملاك عقارية شاغرة.
66.....	4-2-2- العقارات غير المطالب بها أملاك عقارية لا حائز لها.
67.....	ثانيا: طبيعة التقييم العقاري.
68.....	أ-طبيعة التقييم النهائي.
68.....	1-التقييم النهائي الكاشف للحق العيني العقاري.
68.....	2-التقييم النهائي المنشئ للحق العيني العقاري.
68.....	ب-طبيعة التقييم المؤقت.
68.....	1-التقييم المؤقت المنشئ للحق العيني العقاري.
69.....	2- التقييم المؤقت لا منشئ ولا كاشف للحق العيني العقاري.
70.....	المحاضرة الثامنة: التدابير المقترحة في تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
70.....	أولاً: الترخيص القضائي بالتسيير المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.
70.....	أ-الترخيص بالتسيير المؤقت للتركات الشاغرة.
70.....	1-حالة انعدام المالك.
71.....	2 - حالة انعدام الوارث.
72.....	3- حالة التخلي عن التركة.
72.....	ب- الترخيص بالتسيير المؤقت للعقارات المملوكة لأشخاص غائبين أو مفقودين.
73.....	ثانيا: التقييم النهائي للعقارات غير المطالب بها.
74.....	المحاضرة التاسعة: سلطات المحافظ العقاري في تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالتقييم العقاري.
74.....	أولاً: تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالتقييم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين.

ثانيا: تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به.....	76
أ- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به قبل صدور قانون المالية لسنة 2018.....	76
ب- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت غير المطالب به بعد صدور قانون المالية لسنة 2018.....	77
1-تسوية الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.....	77
2- تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية.....	78
3- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015.....	79
4- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول بعد صدور قانون المالية لسنة 2015.....	80
المحاضرة العاشرة: الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي.....	81
أولاً: الدفتر العقاري.....	81
أ- تعريف الدفتر العقاري.....	81
ب- مضمون الدفتر العقاري.....	82
ج- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....	83
1-الدفتر العقاري قرار إداري.....	83
2-الدفتر العقاري سند ملكية.....	83
د- تسليم الدفتر العقاري.....	84

هـ- حجية الدفتر العقاري.....	84
ثانيا: منازعات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي.....	86
أ- سلطة القاضي الإداري في مراقبة الشروط الشكلية لدعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي.....	87
1-الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية.....	87
2-الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى.....	87
3- الشروط المتعلقة بالاختصاص القضائي.....	89
4- شرط ميعاد رفع الدعوى.....	90
ب- سلطة القاضي في سير موضوع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي.....	90
1- السلطة القاضي في الزام الخصوم بتقديم الأدلة والمستندات.....	90
2- سلطة القاضي في إعادة النظر في قرارات التقييم النهائي.....	91
3- سلطة القاضي في اللجوء الى اجراء خبرة.....	91
المحاضرة الحادية عشرة: نتائج التقييم العقاري المؤقت.....	94
أولاً: شهادة التقييم العقاري المؤقت.....	94
أ- تعريف شهادة التقييم العقاري المؤقت.....	94
ب- خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت.....	94
ثانيا: المنازعات القضائية.....	96

أ- المنازعات الترقيم العقاري المؤقت.....	96
1- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 13 و 14 من المرسوم 62-76.....	97
2- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 63-76.....	98
3- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.....	99
ب- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن التحقيق العقاري.....	100
1- منازعات رفض مقرر الترقيم.....	100
2- منازعات الترقيم المؤقت المبني على الغش والتزوير.....	101
المحاضرة الثانية عشرة: منازعات حماية الحق الناتج عن الترقيم المؤقت.....	102
أولاً: المطالبة القضائية باسترداد الحيابة.....	102
أ- تعريف دعوى استرداد الحيابة.....	102
ب- الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيابة.....	103
ج- شروط رفع دعوى استرداد الحيابة.....	104
ثانياً: المطالبة القضائية بمنع التعرض.....	107
أ- تعريف دعوى منع التعرض.....	107
ب- شروط قبول دعوى منع التعرض.....	107
ثالثاً: المطالبة القضائية بوقف الأعمال الجديدة.....	109
أ- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	109
ب- شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	110

112.....	المحاضرة الثالثة عشرة: مسؤولية المحافظ العقاري
112.....	أولاً: أساس مسؤولية المحافظ العقاري
113.....	ثانياً: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري
113.....	أ- المسؤولية الادارية للمحافظ العقاري
114.....	1- تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
114.....	2- تطبيقات الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري
114.....	2-1- أخطاء المحافظ العقاري المرفقية
115.....	2-2- أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة
115.....	ب- المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
115.....	1- تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري
116.....	2- أركان المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري
116.....	2-1- ركن الخطأ
117.....	2-2- ركن الضرر
118.....	2-3- ركن العلاقة السببية
118.....	ج- المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري
119.....	المحاضرة الرابعة عشرة: آثار مسؤولية المحافظ العقاري
119.....	أولاً: دعوى التعويض
119.....	أ- شروط دعوى التعويض
119.....	ب- إجراءات رفع دعوى التعويض

120.....	ثانيا: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري.
120.....	أ- شروط التزام الدولة بالتعويض.
120.....	1-علاقة التبعية.
121.....	2- الخطأ التابع.
121.....	3-وقوع الخطأ حالة تأدية الوظيفة.
121.....	ب- إجراءات رفع دعوى الرجوع.
122.....	ثالثا: الدعوى الجزائية.
122.....	أ- الدعوى العمومية.
124.....	ب- الدعوى المدنية بالتبعية.
124.....	خاتمة.
128.....	قائمة المصادر والمراجع.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية مصدر من مصادر الثروة التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ونظرا لهذه الأهمية سعى المشرع الى وضع مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية لتتماشى مع فكرة حمايتها، فتنبنى نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على العقار، للتخلي تدريجيا عن نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على المالك، وذلك بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 1976/03/25، أنشئت بمقتضاه محافظات عقارية يسيروها محافظين عقاريين مكلفين بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل حماية حقوق الأشخاص في الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية الواردة عليها وعلى الحقوق العينية العقارية الأخرى.

عرف تطبيق أحكام الأمر 74-75 والمراسيم المتعلقة به فراغا قانونيا بالنسبة لبعض الوضعيات العقارية المعقدة التي تفتقر الى سندات ملكية معترف بها قانونا أو تلك المجهولة المالك، الأمر الذي حال دون تحقيق الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية، لذا تدخل المشرع وعبر محطات عدة للوقوف على سد هذه الثغرات وإعطاء الحلول الممكنة في تسويتها وتطهيرها، مع تبني فكرة نظام الحفظ العقاري الالكتروني من خلال عصرنه نشاطها وتحسين الخدمة العمومية.

من أجل تحقيق ذلك بادر المشرع بتحقيق فكرة دمج إدارة مسح الأراضي العام مع إدارة المحافظة العقارية، بحكم أنهما متكاملتان في المهام، فالأولى مكلفة بالقيام بمجموعة من الأعمال الميدانية التقنية قصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية وتأسيس الوثائق المسحية والمخططات على نطاق كل بلدية، والثانية مكلفة بتأسيس السجل العقاري بإقامة مجموعة الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية، تتبعها بالضرورة إجراءات التقييم العقاري وتسليم الدفتر العقاري، فصدر المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 2021/06/06 لحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، تلاه مباشرة صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية مستحدثا قسما ضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سمي بقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري تمهيدا لصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الذي نص في مادته الثانية على مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية، وعلى إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي

و/أو البلدي المشترك تسمى بالمحافظة العقارية، وهي الهيئة الإدارية موضوع دراستنا في هذا المقياس كوحدة تعليم أساسية موجهة للطلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري.

إن دراسة مقياس المحافظة العقارية كإدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري وكموضوع يندرج ضمن تخصص القانون العقاري الذي له علاقة مباشرة بمقياس مسح الأراضي ومقياس التوثيق والشهر العقاري، من الدراسات التي تكتسي أهمية بالغة بالنظر الى المشاكل العقارية التي تعرفها الدولة الجزائرية من جراء الأوضاع غير المستقرة الموروثة عن الاستعمار، وكذا التلاعب والاستلاء غير الشرعي للملكيات العقارية في غياب المسح العام الشامل للأراضي، الأمر الذي لم يمكن المحافظة العقارية من استيعاب واستدراك هذه المشاكل التي عرفت في الآونة الأخيرة تدخلا تشريعيا وتنظيميا لتسويتها.

تكمن الأهداف العملية لدراسة هذا المقياس في محاولة إعطاء الطالب نظرة شاملة حول ماهية المحافظة العقارية بصفاتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري بعد التعديلات القانونية والتنظيمية التي مست هيكلها التنظيمي وكذا مهام وصلاحيات المحافظ العقاري، وهل هي كفيلة بحماية الملكية العقارية بجميع أصنافها، خاصة في إطار عملية دمج الإدارتين مع عصرنة أنشطتها.

لتحقيق الأهداف العملية لابد من الاعتماد على القراءة التحليلية للنصوص التشريعية والتنظيمية في هذا المجال، مع ضرورة اقام الطالب لمناقشة المصادر المعتمدة في هذا المقياس، مع تدريبه على فتح حوار قانوني سليم بين الأستاذ والطلبة، وبين هؤلاء فيما بينهم، للوصول الى إيجاد الحلول والاقتراحات المناسبة، ومن ثم جعل الطلبة في علاقة تفاعلية وتبادلية تمكنهم في نهاية المطاف على القدرة في التعامل مع أسئلة الامتحان سواء كانت تحليلية، أو في شكل قضية أو استشارة قانونية أو تعليق على نص قانوني.

أما الأهداف العلمية فتكمن في اثراء المكتبة القانونية بتوفير مطبوعة بيداغوجية تتضمن معظم المستجدات التي مست نظام المحافظة العقارية بصفاتها ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري لاسيما المستجدات المتعلقة بالترقيم العقاري واشكالاته المطروحة على المستوى الإداري والقضائي.

سنحاول دراسة مقياس المحافظة العقارية في شكل محاضرات، كل حصة تدريس بمحاضرة، وحتى يسهل الفهم الجيد والسلس لهذه المادة قسمناه الى محورين، تناولنا في الأول: الإطار القانوني للمحافظة العقارية بصفاتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وستتم دراسته في أربعة محاضرات،

وتناولنا في المحور الثاني: الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وهو الجانب التطبيقي الذي يجب التركيز عليه، ولذا سنتم دراسته في إحدى عشرة محاضرة.

ومن أجل تسهيل عملية البحث عن المادة العملية في هذا الموضوع من قبل الطالب، لا بد من البحث أولاً في المصادر القانونية والتنظيمية المعمول بها في هذا الشأن المنوه عنها أعلاه، ثم البحث في المراجع الأخرى كالكتب، الدراسات الجامعية، والدراسات القانونية ... الخ، باستعمال الكلمات المفتاحية: المحافظة العقارية، التقييم العقاري، الدفتر العقاري، العقارات غير المطالب بها، مسح الأراضي، الشهر العقاري.

المحور الأول: الإطار القانوني للمحافظة العقارية بصفقتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

أول ظهور لمصطلح مسح الأراضي والحفظ العقاري، كان بموجب التنظيم الجديد للإدارة المركزية لوزارة المالية وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06-06/2021¹، مع الإشارة أنه من خلال المرسوم التنفيذي السابق له تحت رقم 07-364 المؤرخ في 28/11/2007 استعمل المشرع مصطلح المحافظة العقارية ومسح الأراضي كمديرية من المديرية العامة للأموال الوطنية².

نحاول من خلال هذا المحور تحديد الإطار القانوني لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، بالوقوف على النصوص التنظيمية الصادرة في هذا الشأن، للوصول بالطالب الى معرفة المفاهيم العامة لهذه الهيئة العمومية قبل الولوج به الى الإطار العملي لها.

سيتم دراسة هذا المحور في أربعة محاضرات على النحو التالي:

المحاضرة الأولى: مفهوم المحافظة العقارية بصفقتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري

المحاضرة الثانية: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري.

المحاضرة الثالثة: الهيكل التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد الدمج.

المحاضرة الرابعة: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية بصفقتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 21-252، المؤرخ في 06/06/2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر عدد 47، سنة 2021 (الناقد).

² - راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28/11/2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر عدد 75، سنة 2007 (الملغى)

المحاضرة الاولى

مفهوم المحافظة العقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري

بتاريخ 2021/10/18، صدر مرسوم تنفيذي تحت رقم 21-393، حدد في مادته الثانية، تنظيم المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية¹، باستحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، يسيرها محافظ عقاري، نحاول من خلال المحاضرة، التعريف بها مع تحديد طبيعتها القانونية (، ثم الوقوف على مراحل نشأتها.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري:

كان ميلاد المحافظة العقارية في سنة 1975، بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، حيث اكتفى المشرع من خلال أحكامه بذكر وصلاحيات وقواعد سيرها وتنظيمها دون التطرق الى التعريف بها، نحاول في غياب ذلك تحديد مدلولها اللغوي، والاصطلاحي.

أ- تعريف المحافظة العقارية لغة:

المحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمية مركبة من كلمتين:

- المحافظة، بمعنى حفظ، صيانة، أمانة³.
- العقارية، وهي أصل كلمة عقار، وهو كل شيء مستقر وثابت في حيزه، ولا يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.

² - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، سنة 1975

³ - فاطمة الزهراء درليو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 67

ب- تعريف المحافظة العقارية اصطلاحاً:

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، المتضمنة نقل أو إنشاء، أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية².

ثانياً: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري:

لم يحدد المشرع صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، بل اكتفى من خلال نص المادة 20 من الأمر رقم 74-75 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، بذكر مختلف المهام الموكلة لها، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 10 من هذا المرسوم التنفيذي، فإن السلطة السلمية للمحافظات العقارية، هي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي، هذه الأخيرة وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، علماً أنه في السابق كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 90-189 المؤرخ في 23/06/1990³، ثم تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية، لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 95-55 المؤرخ في 15/02/1995⁴ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-364⁵ والذي تم الغاؤه أيضاً بموجب المرسوم التنفيذي 21-252 في مادته 15.

¹ - راجع المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، سنة 1975.

² - عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 20013/2014، ص 7.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23/06/1990، يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، ج ر عدد 26، سنة 1990 (الملغى)

⁴ - المرسوم التنفيذي 95-55 مؤرخ 15/02/1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في الوزارة، ج ر عدد 15، سنة 1995 (ملغى)

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28/11/2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 75، سنة 2007 (ملغى)

وباستقراء نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، يمكن القول أن المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية، يسيرها محافظ عقاري ويساعده في ذلك وتحت مسؤوليته وسلطته السلمية المباشرة محافظ عقاري مساعد، وتعد وظيفتهما من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-116، يتم تعيينهم من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل، أو من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل¹، بالإضافة الى شرط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية وهذا ما اشترطته المادة 5 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم².

وبناء على ما سبق، فالمحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية تحت تسمية إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، فهي تخضع في نزاعها الى القضاء الإداري كأصل عام، أما بشأن موظفيها، فهم يخضعون الى أحكام قانون الوظيفة العمومي رقم 06-03 المؤرخ في 15/07/2006³، ولكون المحافظة العقارية لا تتمتع بالشخصية المعنوية فان التمثيل القضائي يكون للدولة ممثلة بوزير المالية ممثلة من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية، ونحيل دراسة ذلك لاحقا.

ثالثا: نشأة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري:

قبل الحديث عن توحيد ادارتي المسح والحفظ العقاري لابد من الوقوف على مراحل نشأة إدارة مسح الأراضي، ثم مراحل نشأة المحافظة العقارية، لمعرفة الدافع في تبني فكرة دمج الادارتين في إدارة واحدة تحت تسمية إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ -راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفاتها، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، سنة 1992.

² -المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، سنة 1976

³ - القانون 06-03 المؤرخ في 15/07/2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر 46، سنة 2006

أ- نشأة إدارة مسح الأراضي:

يعرف مسح الأراضي على أنه عملية فنية وقانونية، تهدف الى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقعها، وأوصافها الكاملة، وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، وكذا التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق¹، ولقد عرفت الجزائر مراحل تاريخية في مجال مسح الأراضي نبينها في النقاط التالية:

1- مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي:

عرف النظام الإسلامي عملية المسح للأراضي التي كانت تهدف في مجملها الى تحصيل الجباية العقارية، كان يشمل الأراضي الزراعية بغرض تنظيم مالية الدولة، وقد أنشئت الدواوين التي تحصى فيها أموال الدولة في عهد عمر بن الخطاب سنة 20 هجرية موزعة عبر كل ولاية، ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي، وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هي " سواد العراق" تمهيدا لوضع الخراج عليها².

كما عرفت دولة الموحدين عملية المسح، إذ قامت بضبط المساحة وإعداد سجل المساحات والدخل المنتظم للضرائب، حيث بادر عبد المومن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد افريقية واسترجاعه المهدية من يد النرمان عام 554 هجرية، الى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم³.

كما عرفت عملية المسح للأراضي أيضا خلال قيام الدولة العثمانية، وقد سعت هذه الأخيرة الى إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية، فكان نظام الدفاتر " الخاقانية" الذي يسجل جميع الأراضي الزراعية والغابات والأحراش، ثم اعقبه نظام " البوقلمة" أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن، ثم نظام " الطابو" أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 5.

² - المرجع نفسه، ص 19.

³ ناصر الدين سعيديوني، دراسات في الملكية العقارية، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1986، ص 17.

كبار رجال المملكة العروفين بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد وضعت نتيجة اعمالها 970 دفتر سنة 955 هجرية¹.

2- مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي:

كانت السياسة العقارية المتبعة في العقد الاستعماري، توفير الأراضي لصالح المعمرين وذلك بتأسيس دوين للدولة الفرنسية استبدالاً لدومين البايك الذي كان موجوداً في عهد الدول العثمانية، حيث تم تطبيق القانون الفرنسي على الأملاك الشاغرة وأراضي الدايات والبايات، وبموجب القرار الصادر بتاريخ 1830/09/08، ضمت السلطات الفرنسية ضمن املاكها جميع هذه الأراضي كما أعلن على ضم كافة الأملاك الوقفية والعقارات التي كان يستغلها الموظفون الأتراك وكذا جميع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة².

وبهذا يمكن القول أن الملكية العقارية الجزائرية إبان الاحتلال الفرنسي عرفت كل الوسائل المتاحة لتجريدتها من هويتها وتغييرها عن وظيفتها، حيث عرفت مرحلتين: المرحلة الأولى، وهي تكوين المحفظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي التي تتمتع بجودة تربتها، فاجتصبت وصارت أملاك الثوار وأراضي الفارين من ولايات الاحتلال، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن الأمر المؤرخ في 1844/10/01، ثم الأمر المؤرخ في 1846/07/02، وكان الغرض منهما الاستلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عليها عقود ملكية، ثم القانون الصادر في 1851/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر، ثم القانون الصادر في 1873/07/26 المعدل والمتمم بالقانون الصادر في 1887/04/28 والذي كان يهدف إلى إنشاء مكاتب للرهن العقاري بالجزائر، ثم القانون المؤرخ في 1897/12/16 المتمم بالقانون 1926/08/04 المتضمن تنظيم إجراءات خاصة سميت بإجراءات البحث قصد تملك الأراضي لحائزها والتي كانت تسمى بالتحقيقات الجزئية، وقد استمر العمل به حتى الاستقلال³

¹ - محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، الطبعة الأولى، دار الآفاق الجديدة، بيروت، سنة 1988، ص 28.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 64.

³ - عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003، ص 50.

أما المرحلة الثانية، وتحديدًا بداية القرن العشرين، أصبحت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص، منها القانون المؤرخ في 1955/01/04، والمرسوم الصادر في 1956/05/26 كبدية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة "ملاكوف" بوقادير حاليًا وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي، الذي كان يهدف إلى تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية¹.

ما يلاحظ عليه أنه رغم تبني الدولة الفرنسية لمسح الأراضي النابليوني عام 1807 الذي تم تجديده بالقانون المؤرخ في 1930/04/16، إلا أن هذه العملية لم تشمل المجال الجزائري إلا في فترة متأخرة لاصطدام الحكومة الفرنسية بنظام عقاري معقد يحمل في طياته إيديولوجيات تختلف عن إيديولوجياتها، الأمر الذي أجبرها على محاولة تكيف الملكية العقارية بصفة تدريجية حسب منظومتها القانونية ليسهل عليها فيما بعد توفيرها للمعمرين، لذلك لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري لعدم تعميم عملية المسح².

3- مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني:

عرفت الجزائر غداة الاستقلال وضعية عقارية غير مستقرة والتي كانت خاضعة لمزيج من القوانين، القانون الفرنسي، القوانين المشتقة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، ولذا سعت الدولة إلى اتخاذ مجموعة من التدابير الرامية لحماية الأملاك العقارية، ولقد شهدت هذه الفترة صدور العديد من الأوامر والمراسيم كان الهدف منها التحكم في الأملاك الشاغرة المملوكة للمعمرين والتي خلفها خروج المستعمر من الجزائر.

لم يكن الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وليد صدفة، بل مهدت له عدة قوانين سابقة، ويعتبر المرسوم رقم 127-63 المؤرخ في 1963/04/19 الانطلاقة الأولى للمسح بالجزائر، ثم صدر بعده المرسوم المؤرخ في 1963/05/15 المتضمن التنظيم الداخلي وتكوين مديرية الضرائب والتنظيم العقاري، والذي كان

¹ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 70

² - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 24.

يهدف الى تأسيس مسح عقاري فعال، ثم المرسوم رقم 68-179 المؤرخ في 23/05/1968 الذي تم بموجبه إنشاء مديرية الأملاك والتنظيم العقاري وتحديد اختصاصاتها والمتمثلة أساس في تطبيق الأنظمة المتعلقة بنظام الاشهار العقاري وكذا تأسيس المسح.¹

كما سعى المشرع الى اعتماد عملية المسح الريفي من خلال الامر المتعلق بالثورة الزراعية رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 وكذا المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية، غير ان تأسيس السجل المساحي العام للبلاد لم يتم إلا بصورة نظرية لانعدام الكفاءة والخبرة التقنية في المكلفين بأعمال التحقيق الميداني، اين تم تسليم شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مسحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليس بمخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري.²

لذا كانت الحاجة الى صدور الأمر رقم 75-74 متبوعا بعدة مراسيم ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية أهمها:

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.⁴

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989⁵ المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 12/02/1992.¹

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والطباعة، الجزائر، سنة 2009، ص 14

² - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009، ص 60

³ - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 ، سنة 1976

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، ج ر عدد 34 سنة 1993

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 54، سنة 1989

- التعليم الوزارية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 في 2003/05/03، تخص العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة)

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 في 2004/09/04، تخص العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول (حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة)

- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015.²

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 05543 بتاريخ 2017/05/23، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين، طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة.

- القانون 17-11 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018.³

المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 بتاريخ 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

- المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية.⁴

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 89-234، ج ر عدد 13، سنة 1992.

² - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، سنة 2014.

³ - القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، سنة 2017.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، سنة 2021.

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها السابق ذكره.

ب- نشأة المحافظة العقارية:

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل يمكن تلخيصها في مرحلتين ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال في النقطتين التاليتين:

1- نظام المحافظة العقارية قبل الاستقلال:

اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي، وكان سير محافظة الرهن آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تتحصر في تأمين القرض وحفظ الرهن العقاري وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهن، أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى الى وضع مصالح حفظ الرهن العقاري تحت وصاية وزارة المالية، وقد أحدثت هذه الهيئة بموجب القانون المدني الصادر سنة 1804¹.

غير أن الحاجة الى تأمين الملكية العقارية برز بشكل أكثر فأكثر، ما دام تأمين القرض لا معنى له بدون أمن الملكية، لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة تم توسيعها لتشمل الجزائر لتصبح محافظة الرهن جهاز اداري أساسي للدولة مكلفا بتأمين حماية الملكية العقارية، كما أن الإبداع من أجل الاشهار في محافظة الرهن لم يكن إجراء إلزاميا، ويتعين أن يحرر العقد باللغة الفرنسية في شكل رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، قرار إداري)، لكي يمكن شهره، مع الإشارة أنه الى غاية الاستقلال كان هناك نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال، فالقانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوربيين، كما أن هذا النظام عرف إصلاحات شرع فيها ابتداء من 01 مارس 1961 دون ان يؤدي ذلك الى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح بالسجلات المتضمنة الوثائق المشهورة عن طريق بطاقة شخصية².

¹ - محمد عثماني، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013/2014، ص 11.

² - المرجع نفسه، ص 12.

2- نظام المحافظة العقارية بعد الاستقلال:

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 لغاية صدور تشريعات جزائية¹، ومن بين القوانين التي تم العمل بها في مجال التوثيق والاشهار العقاري، نجد القانون رقم 59-41 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1436 المؤرخ في 28/12/1959، الذي كان يهدف الى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية²، حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك واعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها، بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الاشهار العقاري³.

بصدور الأمر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تأسست هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية مكلفة بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالاشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر وهذا ما اشارت اليه المادة 20 منه، أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين الى أحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في سنة 1987 صدر المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29/09/1987 المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها، بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

¹ - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 25.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 72.

³ - المرجع نفسه، ص 72.

إلى غاية سنة 2021 وتحديدًا بصور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يهدف الى تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية، نظمت المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية في شكل مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية باستثناء ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران، حيث تنظم المصالح الخارجية في مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري في شرق الولاية، ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في غرب الولاية، وعلى المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، نجد إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى بالمحافظة العقارية، مع إمكانية انشاء أكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة¹.

¹ - راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

المحاضرة الثانية

توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

لم تكن فكرة تجسيد وحدة إدارة المسح والحفظ العقاري في إدارة واحدة وليدة صدفة، وإنما لها مبرراتها التي تهدف الى معالجة الاختلالات المسجلة سابقا على وضعيات الملكية العقارية، وكذا تحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارتين.

أولاً: مبررات توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:

ثمن أعضاء لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني اقتراح مشروع المالية التكميلي لسنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري، في هيئة واحدة، معتبرين هذا الاجراء بمثابة نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري الذي يعرف حالياً عدة اختلالات بالنظر الى وجود ادارتين منفصلتين، والتي يثبت عن أدائها بروز عدة سلبيات تراكمت على العقود، من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري ، فضلاً عن الاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية والتي نجم عنها استفحال ظواهر الاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق، والاعتداء على الأملاك وزيادة عدد المنازعات¹.

على إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وذلك من أجل السعي نحو تنفيذ فكرة توحيد إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، بحيث سابقا كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتكفل بإجراءات المسح، أما تأسيس السجل العقاري واشهار السندات كانت مسندة الى إدارة المحافظة العقارية الموجودة تحت سلطة المدير العام للأملاك الوطنية، وبحكم أن الإدارتين متكاملتين دعت الضرورة الى فكرة الادماج في إدارة واحدة مع التشديد على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري والتدقيق فيها.

¹ - زوليغة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 05، العدد 01، سنة 2022، ص 526.

² - المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 15/06/2021.

ثانيا: نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:

من النتائج المترتبة على توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري، تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، تفعيل رقمنة أنشط الحفظ العقاري، تحديد الجهات القضائية والتمثيل أمامها.

أ- تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري:

تطبيقا لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393 صدر قرارين وزاريين مشتركين مؤرخين في 2022/07/11، الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، والثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافطة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السابق ذكرهما.

حيث بصدر هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري للولايات وفق هذا التنظيم الجديد.

في هذا الشأن ناشد مدير المديرية العامة للأملاك الوطنية جميع مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري لكل الولايات بموجب التعليمات الوزارية الصادرة بتاريخ 2022/09/14 تحت رقم 12330¹، على ضرورة تسخير كافة الجهود والإمكانات للاضطلاع على المهام الموكلة له، للرفي بالخدمة العمومية المطلوب، وكذا إعطاء الأهمية اللازمة لتنفيذ برنامج عصرنة أنشطتها مع اتخاذ التدابير اللازمة للاستغلال العقلاني والرشيد للموارد البشرية وتوزيع الموظفين ذوو الخبرة والكفاءة لضمان التسيير الجيد والفعال خصوصا مع تدعيم جميع المصالح بمكاتب جديدة للمعلوماتية ورقمنة الأنشطة.

ب- تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري:

في إطار اطلاق عملية عصرنة المحافظة العقارية ورقمنة الأنشطة المرتبطة سعت الدولة الى وضع نظام اعلامي ممرکز لإنشاء المركز الوطني لمعالجة المعلومات والسندات العقارية مع آفاق سنة 2018، حيث تم انشاء شبكات محلية على مستوى المحافظة العقارية لينتقل الى شبكة ولائية بالمديرية

¹ - التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 2022/09/14، تحت رقم 12330، موضوعها: تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

الولائية للحفظ العقاري وربطها مع الشبكة المركزية لوزارة المالية، وبتاريخ 2019/01/22 تم اجتماع لجنة المالية والميزانية برئاسة السيد توفيق طوش في إطار استكمال ملف بعثات الاستعلام المؤقتة التي قادتها على العديد من الولايات للوقوف أمام واقع الحفظ العقاري ومسح الأراضي، حيث تم الاستماع الى المدير العام للأملاك الوطنية الذي رافقه المدير العام للمحافظة العقارية والمدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بخصوص رقمنة كل الأرشفة الموجود على جميع المحافظات العقارية وإنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه التأمين والحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة وتعد رقمنة الأرشفة الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات الحائزين على سندات مشهورة، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها¹.

شمل برنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، خدمة تسليم معلومات السجل العقاري المخزنة في قاعدة المعطيات بطريقة الكترونية، بحيث تسمح هذه الآلية للمستخدم من اختيار طريقة البحث الآلي عن العقود والمعلومات المحجوزة داخل التطبيقية بعد الضغط على تعليمة بحث التي تظهر معها قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء الملاك مع إمكانية ظهور صورة العقد أو المستند المحجوز، فهذه الخدمة تسهل تسليم المعلومات وطباعة مطبوعة - طلب معلومات موجزة (CF_I, CF_{Ibis}) وتسليمه أنيا للشهادة السلبية، كما ساعدت الرقمنة في القضاء وبنسبة معتبرة على الأرشفة الورقي واستخدام الشكل الإلكتروني التي ساهمت في سهولة التخزين أرشفة الوثائق واسترجاع المعلومات وتوفير المساحات وحيز التخزين، بحيث يمكن من خلالها حجز البيانات واستيراد الوثائق والصور ونسخ مستخرجات والعقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري في إنشاء محتوى قواعد بيانات وتكوينها لاستغلالها وقت الحاجة بالإضافة الى تحديث تطبيقية الإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الواجبة الشهر عن طريق قبوله أو رفضه الكترونيا².

ج- التمثيل القضائي:

نتج عن عملية ادماج إدارتي المسح والحفظ العقاري نشأة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ويديرها مديرها على مستوى الولاية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على

¹ - فايزة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5 رقم 2، جوان 2021، ص 116.

² - المرجع نفسه، ص ص 117 - 118

مستوى وزارة المالية وهذا تطبيقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-252، ونشأت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية ويسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-393.

بناء عليه صدر القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة¹، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

1-المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية

2-المديرون الجهويين للأملاك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بتسيير المستخدمين، ومديرو أملاك الدولة بالولايات، ومديرو مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف".

إذن، فالتمثيل القضائي لوزير المالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر، يكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأملاك الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلا.

وتكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية"، بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف، تحت طائلة رفض الدعوى شكلا.

¹ - القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2022/09/18، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية عدد 77، سنة 2022.

المحاضرة الثالثة

الهيكل التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد الدمج

تنظم المصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بعد الدمج، في شكل مديرية فرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي، مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية على المستوى الولائي، إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك.

أولاً: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري:

تطبيقاً لأحكام المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية¹، التي تنظم في شكل مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التي تتكون من أربعة مكاتب: مكتب عمليات مسح الأراضي العام، مكتب عمليات الشهر العقاري، مكتب العرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مكتب البطاقيّة العقارية وأرشفة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

أ- مكتب عمليات مسح الأراضي العام:

يكلف مكتب عمليات مسح الأراضي العام على الخصوص بما يلي:

- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام،
- استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية وضمان صيانتها وحفظها،
- متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي وتنسيقها مع المحافظات العقارية².

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، ج ر عدد 34، سنة 2022.

² راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07

ب- مكتب عمليات الشهر العقاري: يكلف مكتب عمليات الشهر العقاري على الخصوص بما يلي:

- متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري،
- متابعة احترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري،
- تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها¹.

ج- مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:

- يكلف مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:
- متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنسيق ومراقبة التكفل بها،
- متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفل بملفاتها طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية².

د- مكتب البطاقة العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري:

- يكلف مكتب البطاقة العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:
- تأطير ومتابعة عمليات استلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها،
- ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه³.

¹ - راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07

² - راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثالث من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07

³ - راجع المادة 2 الفقرة الثانية، البند الرابع من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07

ثانيا: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية:

تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-393، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 2022/07/11¹، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، هذه الأخيرة تتكون من خمسة مصالح: مصلحة مسح الأراضي مصلحة الحفظ العقاري، مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، مصلحة الوسائل العامة.

أ- مصلحة مسح الأراضي:

تكلف مصلحة مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده،
 - القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري،
 - ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
- تنظم مصلحة مسح الأراضي في ثلاث مكاتب:

- مكتب الأشغال المسحية، ويكلف بإعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجان، تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي، القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية، ويكلف بضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها، مركزة المسوحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة.

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر عدد 59، سنة 2022

- مكتب الحفظ المسحي، ويكلف بضمان تحيين الوثائق المسحية وتوابعها مع السجل العقاري، معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية، ضمان تنفيذ ومتابعة برنامج تجديد مسح الأراضي¹.

ب- مصلحة الحفظ العقاري:

تكلف مصلحة الحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه،

- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،

- تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية،

تنظم مصلحة الحفظ العقاري في أربعة مكاتب:

- مكتب الشهر العقاري، ويكلف بالسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري، القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

- مكتب السجل العقاري، ويكلف بالسهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه، متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية، ويكلف بالسهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية، تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل، ويكلف بمراقبة أنشطة هذه الأخيرة وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية، متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري وإعداد الوضعيات الخاصة بذلك، السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية².

¹ - راجع المادة 9 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

² - راجع المادة 10 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ج- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:

تكلف مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة،
- دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.

تنظم مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري في مكنتين:

- مكتب العرائض والمذكرات القضائية، ويكلف بتمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة، إعداد العرائض والمذكرات القضائية، دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.
- مكتب متابعة الإجراءات القضائية، ويكلف بمتابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية، التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري¹.

د- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف:

تكلف مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،
- تنظيم استقبال الجمهور واعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية،
- تنظيم تسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

تنظم مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف في ثلاث مكاتب:

¹ - راجع المادة 11 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويكلف بإعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها، تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، صيانة تجهيزات الاعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية والسهر على استغلالها الأمثل.

- مكتب التوجيه والاتصال، ويكلف بتنظيم استقبال وتوجيه الجمهور، تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما، السهر على تحسين الخدمة العمومية.

- مكتب الأرشفة، ويكلف بتنظيم وتسيير أرشفة ووثائق المديرية الولائية، تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشفة بالتنسيق مع المصالح المعنية¹.

هـ - مصلحة الوسائل العامة:

تكلف مصلحة الوسائل العامة على الخصوص بما يلي:

- ضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي،
 - ضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها،
 - تنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها.
- تنظم مصلحة الوسائل العامة في مكاتبين:

- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين، ويكلف بتقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية، تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية، إبلاغ هذه الأخيرة بكل التغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين، والمسك المحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم، المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

¹ - راجع المادة 12 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، المرجع نفسه.

- مكتب الوسائل والمحاسبة، ويكلف بتنفيذ ميزانية المديرية الولائية، تقدير احتياجات الهياكل التابعة لها من الوسائل المادية والتقنية والمالية واعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية، ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها، اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية، تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.¹

¹ - راجع المادة 13 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 2022/07/11 ، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

المحاضرة الرابعة

الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

تطبيقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 2022/07/11¹، يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية التي تقسم إلى خمسة أقسام: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات، قسم التقييمات العقارية، قسم مسح الأراضي، قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

يكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة على الخصوص بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر،
- مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك،
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية.²

ثانياً: قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات:

يكلف قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات على الخصوص بما يلي:

- مسك البطاقة العقارية وتحيينها،

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج ر عدد 59 سنة 2022.

² - راجع المادة 9 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

- إجراء تصفيف الوثائق المشهرة والسهر على حفظها،
- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري،
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات¹.

ثالثاً: قسم الترقيمات العقارية:

- يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص بما يلي:
- القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم².

رابعاً: قسم مسح الأراضي:

- يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:
- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري،
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام،

¹ - راجع المادة 10 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

² - راجع المادة 11 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية¹.

خامسا: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية:

يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية على الخصوص بما يلي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها،

- رقمنة أرشيف وثائق المحافظة العقارية،

- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السليمة في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري².

¹ - راجع المادة 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

² - راجع المادة 13 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، المرجع نفسه.

المحور الثاني

الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

نحاول من خلال هذا المحور، تعريف الطالب بسلطات المحافظ العقاري في تسيير المحافظة العقارية، وصلاحياته في الرقابة القانونية الدقيقة لعمليات الشهر المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، كما يجب تسليط الضوء أكثر على سلطات المحافظ العقاري الممنوحة له بمناسبة مسك البطاقة العقارية وترقيم العقارات التي عرفت تعديلات قانونية في الآونة الأخيرة نتيجة الإشكالات التي واجهت عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكيفية تسوية الاحتجاجات المتعلقة بها على مستوى المحافظة العقارية أو أمام القضاء المختص.

وعلى اعتبار أن صلاحيات المحافظ العقاري تلعب دورا مهما في تفعيل واستقرار الملكية العقارية، فمن الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته، وعليه ستنتم دراسة هذا المحور على النحو التالي:

المحاضرة الخامسة: سلطات المحافظ العقاري في مسك البطاقة العقارية

المحاضرة السادسة: سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري

المحاضرة السابعة: سلطات المحافظ العقاري في ترقيم العقارات

المحاضرة الثامنة: التدابير المقترحة في تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

المحاضرة التاسعة: سلطات المحافظ العقاري في تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري

المحاضرة العاشرة: الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي

المحاضرة الحادية عشرة: الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت

المحاضرة الثانية عشرة: المنازعات المتعلقة بحماية الحق الناتج عن الترقيم المؤقت

المحاضرة الثالثة عشرة: مسؤولية المحافظ العقاري

المحاضرة الرابعة عشرة: آثار مسؤولية المحافظ العقاري

المحاضرة الخامسة

سلطات المحافظ العقاري في مسك البطاقة العقارية

نظرا لأهمية البطاقة العقارية على اختلافها في تكوين السجل العقاري، ألزم القانون المحافظ العقاري على مسكها لتحديد النطاق الطبيعي للعقار وكذا وضعيته القانونية بإعطائه ترقىما عقاريا يختلف باختلاف السند المثبت للحقوق الواردة عليه، نحاول من خلال المحاضرة الوقوف على المقصود بالبطاقة العقارية، ثم تحديد أنواعها.

أولا: المقصود بالبطاقة العقارية:

تقتضي دراسة المقصود بالبطاقات العقارية الإحاطة بما يحتويه المصطلح، ثم تبيان أهميتها على النحو التالي:

أ- تعريف البطاقة العقارية:

نتطرق من خلال هذه النقطة الى تعريف البطاقة العقارية لغة ثم فقها وأخيرا قانونا كما يلي:

1-التعريف اللغوي للبطاقة العقارية:

يتألف مصطلح البطاقة العقارية من كلمتين: كلمة بطاقة وجمعها بطاقات وبطاق، وهي ورقة صغيرة أو قطعة من الورق المقوى أو غيره، يكتب عليها بعض المعلومات المتعلقة بموضوع ما¹، وكلمة عقار وهو كل شيء ثابت له أصل كالأرض والدار، لا يمكن نقله دون تلف.

2- التعريف الفقهي للبطاقة العقارية:

عرفها الأستاذ ويس فتحي على انها: " البطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية للعقار، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار و بيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد، وما يسمى بالسجل العقاري ما هو سوى مجموعة من البطاقات العقارية

¹ - عبد الله البستاني، البستان معجم لغوي، مطبعة الأمير كانية، بيروت، لبنان، 1930، ص 403.

التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية ، وتعد البطاقات وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه ، غذ يرجع اليها بمناسبة أي إجراء، كما يلزم على المحافظ السهر والحرص على تحييدها ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وتنقسم الى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا محددا¹.

وعرفها الأستاذ مجيد خلفوني على أنها: "البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس تعبيراً عن مفهوم واحد، وإنما البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف الى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول الى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة، يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق، طبقا لنص المادتين 24 و 29 من المرسوم 63-76، أما في العقارات الريفية غير الممسوحة فتمسك مجموعة من البطاقات العقارية بصفة مؤقتة شخصية حسب كل مالك، ويحل محلها بطاقات عقارية عينية بمجرد إتمام عملية المسح².

3-التعريف القانوني للبطاقة العقارية:

لم يتعرف القوانين والمراسيم المنظمة للبطاقة العقارية تعريفا واضحا لها، إذ تم الإشارة اليها ضمن نص المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بما يلي: "ان مجموعة البطاقات العقارية التي تحدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75....تمثل - كما هو ناتج من الوثائق المنشورة- الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر الناطق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك".

كما بينت المادة 20 وما بعدها أنواع البطاقات العقارية وكذا شكلها وكيفية التأشير عليها، دون التطرق الى التعريف بها.

- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 242.

²- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 184

ب- أهمية البطاقة العقارية:

تكمن أهمية البطاقة العقارية في معرفة وحصر الأملاك العينية العقارية للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، والمتداولون على امتلاك هذا العقار، كون مجال الشهر لا ينحصر في حق الملكية بل يتعداها ليشمل الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية وبعض الحقوق الشخصية كالإيجارات التي تفوق مدتها باثني عشر سنة فما فوق، بالإضافة الى معرفة طبيعة وموقع العقار ونوع التصرفات والأعباء المترتبة عليه باستمرار، فبدون هذه البطاقات العقارية لا يمكن معرفة ممتلكات الشخص أو معرفة التصرفات أو الأعباء المترتبة على العقار¹.

ج- خصائص البطاقة العقارية: تتمثل خصائص البطاقة العقارية في مبدأ التخصيص، مبدأ المشروعية، وحجيتها على الغير، نورها كما يلي:

1-مبدأ التخصيص:

ويقصد به تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات والمعاملات الواردة على العقار، سواء كانت منشأة أو معدلة، أو ناقلة لحق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، فهي بمثابة عقد ميلاد للعقار من الناحية القانونية ويعتبر السجل العقاري بمثابة الحالة المدنية للعقارات المسوكة².

2- مبدأ المشروعية:

ويقصد به تسجيل وتدوين كل الحقوق العقارية في مجموعة البطاقات العقارية، إذ أن عملية إعدادها تسبقها دراسة قانونية دقيقة لما تتضمنه، وتحقيقا لهذا المبدأ يناط بالحافظ العقاري التدخل من أجل استيفاء المحررات المواد تدوينها في مجموعة البطاقات العقارية الشروط الشكلية والموضوعية³.

¹ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 103.

² - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2006/2007، ص 16.

³ - المرجع نفسه، ص 19.

3- حجية على الغير:

ومفاد هذه الخاصية أن كل التصرفات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية العينية، يكسبها حجية لمواجهة كافة الأفراد ويتمتع بالأمان التام من التعدي الصادر من الغير، وهذا على أساس أن عملية مسح الأراضي تحدد الوضع المادي والقانوني لصاحب العقار.¹

ثانيا: أنواع البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية نوعان: بطاقات عقارية عينية، وبطاقات عقارية شخصية، نبينها كما يلي:

أ- البطاقات العقارية العينية:

وهي تلك البطاقات التي ترتب ترتيبا عينيا حسب كل عقار وتشمل البطاقات التالية:

1-بطاقات قطع الأراضي:

عرفتها المادة 23 من المرسوم 63-76 ، وهي بطاقة تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في منطقة ممسوحة، تمسك في العقارات الريفية أو الحضرية، وتتضمن بيانات حول وصف القطعة الأرضية ورقمها وقائمة التصرفات التي كانت محلها وذلك بالاستناد الى الوثائق المشهورة، تتضمن هذه البطاقة قسم علوي ويذكر فيه علاوة عن البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمطان المذكور، ومحتوى مسح الأراضي، تاريخ البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية، وقسم سقلي ويتضمن خمس جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في نص المادة 24 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، ترتب هذه البطاقات ترتيبا أبجديا للأقسام، وترتيباً تصاعدياً لأرقام مخطط مسح الأراضي.²

¹ - عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2020/2021، ص 15.

² - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 247

2- بطاقات قطع الأراضي الحضرية:

نصت عليها المادتين 20 و 21 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم وتخص العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، يتم التعرف عليها في النسخ المودعة عن طريق الإشارة الى الشارع والرقم أو المستخرجات، وتعد حتى في حالة انعدام وجود مسح الأراضي، وهي على صورتان:

-البطاقة العامة للعقار، وتحدث عندما يكون العقار مبنيا، يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي او الفردي، تنشأ لها بطاقة عقارية عامة تعرف بها، تدرج بها مجموعة من البيانات التي تهم العقار، وترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وحسب الشوارع والأرقام القسم ورقم مخطط مسح الأراضي في حالة وجود مسح الأراضي بهذه البلدية.¹

يتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي ويذكر المحافظ العقاري ضمنه علاوة على البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه وقسم سفلي، هذا الأخير يحتوي على ستة جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 29 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.²

-البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة، وتحدث عندما يكون العقار يتكون من أجزاء مفرزة خاصة بكل مالك، وأخرى مشتركة بين جميع الملاك كحالة العمارات، فيقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة أو جزء، يكتب فيها جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني الذي تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة³، تتألف هذه البطاقة من قسمين قسم علوي و يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع ورقمه، بالإضافة الى رقم القطعة وبيان مسح الأراضي لمجموعة العقار، وقسم سفلي ويحتوي على ستة جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 30 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

¹ - نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة

الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2018، ص 154.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 200

³ - نسيم حشود، المرجع السابق، ص 155

3- البطاقات الأبجدية:

تستعمل البطاقات الابجدية لمعرفة أصحاب الحقوق في البلديات الممسوحة، فهي ليست ببطاقات شخصية أو الفردية التي تمسك في البلديات غير الممسوحة بشكل مؤقت وانتقالي الى حين إتمام أعمال المسح بها، حيث تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية، بينما تعتبر البطاقات الأبجدية بطاقات تكميلية للبطاقات العينية، وعليه يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتشمل على قسمين: قسم علوي مخصص لاحتواء كل عناصر التعيين بالنسبة لصاحب الحق سواء شخص طبيعي او معنوي، وقسم سفلي مخصص لتعيين العقار محل الشهر في شكل جدول يضم البلدة التي قع بها العقار، القسم ورقم الجزء أو الشارع ورقم الحي، المساحة، ورقم القطعة¹.

ب- البطاقات العقارية الشخصية: نحاول التعريف بهذه البطاقة و تحديد شكلها كما يلي:

1- تعريف البطاقات العقارية الشخصية: هي تلك البطاقات التي تشهر فيها التصرفات بناء على أسماء الأشخاص وليس العقار، وهي البطاقات المتعلقة بنظام الشهر الشخصي، تختلف عن البطاقة الهجائية والبطاقات العينية من حيث حجم البيانات التي تحتويها، فهي بطاقة تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق والتصرف، والعقار محل التصرف وغيرها من البيانات المقيدة والتفصيلية، بينما لا تحتوي البطاقة الأبجدية سوى على اسم المالك وبيان سطحي فيما يتعلق ببيانات العقار².

يمسك هذا النوع من البطاقات في الأراضي الريفية غير الممسوحة، وفقا للترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كما هو منصوص عليه في المادة 27 من الأمر 74-75، وترتب بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، وينتج عن هذا الترتيب إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي، وبما أن هذه البطاقات تمسك بصفة مؤقتة الى حين إتمام عملية المسح، فإنها تستبدل بالبطاقات العينية، ويتم على إثر ذلك الغاؤها إما جزئيا إذا كان أحد العقارات المذكورة في البطاقة موضوع مسح وترقيم نهائي، أو الغاء كلي إذا كام الشخص يملك قطعة

¹ - عقبة الوافي، مرجع سابق، ص 38.

² - نسيمه حشود، مرجع سابق، ص 156.

واحدة وكانت هذه القطعة موضوع مسح وترقيم نهائي، فيتم الغاء البطاقة كلياً ويسجل عليها عبارة "ملغاة
بمناسبة الاجراء الأول للإشهار"¹.

2- شكل البطاقات العقارية الشخصية: تشهر التصرفات في البطاقات العقارية الشخصية بناء على
أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار، وهي بطاقات مستعملة في نظام الشهر الشخصي، وبهذا تختلف
عن البطاقات الأبجدية والعينية التي يمسكها المحافظ العقاري في البلديات المسوحة من حيث الشكل
وحجم البيانات التي تحتويها، وتشتمل على قسمين: قسم علوي وتذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية
الأطراف، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وقسم سفلي وهو عبارة عن جدول يبين فيه العناصر
المتعلقة بتعيين العقار الموجودة على البطاقات وهي: (الإجراءات المتعلقة بنقل، ارتفاعات إيجابية، أعباء
وامتيازات ورهون، تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات، نوع العقار، موقع العقار، محتويات العقار، أرقام المخطط
المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي أو المحافظة العقارية، رقم الترتيب، ملاحظات)².

¹ - عقبة الوافي ، مرجع سابق، ص 30.

² - المرجع نفسه، ص 32

المحاضرة السادسة

سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري

يقتضي نظام الشهر العيني وضع أسس وقواعد سليمة تقوم على مبدأ إسناد الملك العقاري إلى ماله الحقيقي، الأمر الذي يتطلب من المحافظ العقاري التحري عن صحة السند المراد إشهارة ومراقبة مدى توافره على الشروط الشكلية والموضوعية حتى يتسنى له قبول إجراء شهر الحقوق في السجل العيني، أو رفض الإيداع أو الإجراء.

أولاً: سلطات المحافظ العقاري في قبول إجراء شهر الحقوق في السجل العيني:

تجسيدا لمبدأ الشرعية، يجب على المحافظ العقاري المكلف بعملية الشهر في السجل العيني، التأكد والتحقق من الشروط الواجب توافرها في تنفيذ عملية الشهر وكذا صحة بيانات المحررات الخاضعة لهذا الإجراء.

أ- قواعد تنفيذ عملية الشهر:

فرض المشرع قاعدتان أساسيتان لتنظيم الشهر على جميع المحررات الخاضعة لإجراء الشهر وتتمثل في:

1- قاعدة الرسمية:

المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد هو مبدأ الرضائية، فيكفي لانعقاد أي تصرف توافر أركانه العامة من رضا ومحل وسبب، إلا أن المشرع وغاية منه في حماية الأطراف المتعاقدة وتنبههم على خطورة ما يقدمون عليه، تشدد في المعاملات القانونية الواردة على العقارات، إذ جعل قاعدة الرسمية ركن في العقد، وشرط أساسي لخضوع هذا العقد لعملية الشهر العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم ومفادها: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب ان يقدم على شكل الرسمي"، وعلى هذا الأساس خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة مراقبة وفحص مدى توافر أحكام المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم في المحررات الخاضعة للشهر عن طريق مراقبة صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو

شخص مكلف بخدمة عامة، طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹، تحت طائلة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري.

2- قاعدة الشهر المسبق:

من أجل استمرارية نقل الملكية العقارية ودعمًا لفكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد، قيد المشرع عملية الشهر بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية، وهي قاعدة الشهر المسبق للمحركات، حيث نصت المادة 88 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة انتقال عن طريق الوفاة يثبت الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير"، ما يفيد أنه لا يمكن للمحافظ العقاري بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك الشهر المسبق للمحرر الذي كان سببًا في اكتساب العقار المتصرف فيه، ومن هنا تظهر فكرة تسلسل انتقال الملكية العقارية بطريقة قانونية واضحة يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار².

3- استثناءات قاعدة الشهر المسبق:

أورد المشرع لقاعدة الشهر المسبق، استثناءات وردت في المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، وفي نصوص خاصة وهي:

3-1- الاجراء الأولي في السجل العقاري:

يأتي هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعملية المسح لبعض البلديات، والذي أثبتت أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة والمملوكة بدون وثائق قانونية انتقلت

¹ محمد بن يوب، خالد بن خودة، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، الجزائر، السنة الجامعية 2021/2019، ص 37 .

² خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، سنة 2001، ص 48

عن طريق الإرث المتعاقب، وهذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة مؤكدة، ولم تخضع من قبل الى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو أنها أملاك تم الاستلاء عليها بطرق عرفية¹.

يتجلى هذا الاستثناء من نص المادة 89 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم بنصها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الاجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل القاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 الى 18 من هذا المرسوم ..."، ومثالها إشهار محرر اكتساب الملكية العقارية بالتقادم سواء كان مكرسا في عقد الشهرة طبقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الملغى بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري².

3-2- عقود الاستصلاح:

يعد الاستصلاح سببا من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، تمنح الملكية بموجب عقد موضوعه ملكية الاراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي التابعة للدولة طبقا للقانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983، والمرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المعدل والمتمم، يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة دون الحاجة الى توافر عملية الاشهار المسبق، لأنها تشكل إجراء أولي معفي من قاعدة الأثر الإضافي للشهر³.

3-3- شهادة الحياة:

أجاز المشرع بموجب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990⁴، تسليم سند حيازي في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية مسح الأراضي بعد، حيازة مستمرة غير متقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة، تخضع في اعدادها

¹ - نوال جديلي ، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص 192

² - القانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 ، سنة 2007.

³ - محمد بن يوب، خالد بن خودة، مرجع سابق، ص 39.

⁴ - القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990.

وتسليمها للمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27¹، يتم شهرها دون اشتراط قاعدة الشهر المسبق.

3-4- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01:

وضع هذا الاستثناء ليحدد الإطار القانوني ويعطي الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاة سابقا، التي لم تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل الزامي، ويلحق بها العقود العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت².

ورد هذا الاستثناء بموجب المادة 89 من المرسوم 63-76 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بنصها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971"، وبالتالي فإن شهر هذه العقود معفاة من قاعدة الشهر المسبق.

3-5- الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوفي:

إن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوفي والصادرة عن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا والمنصوص عليها في المادة 08 من القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، معفاة من مبدأ الاشهار المسبق وأكدت على هذا الاستثناء المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ب- بيانات المحررات الخاضعة للشهر:

وضع المشرع على عاتق المحافظ العقاري مهمة التحقيق من هوية الأطراف ومراقبة الشروط الخاصة بالعقارات.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 1991/07/27، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36، سنة 1991.

² - نوال جديلي ، مرجع سابق، ص 191

1-التحقق من هوية الأطراف:

لقبول المحرر الرسمي لدى المحافظة العقارية لابد من توافر مجموعة من البيانات المتعلقة بهوية الأطراف والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، وعلى المحافظ العقاري مراقبة ذلك استنادا لنص المادة 62 من المرسوم رقم 63-76 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 ومفادها: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الاجراء.

وفيما يخص الشهادات بعد الوفاة، يجب الإشارة الى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم".

تعرف هذه البيانات بالشرط الشخصي للأطراف ويقصد بها الاهلية المدنية للأطراف وهذا ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 63-76: "إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف"، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتعيينهم يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، كما ورد في نص المادة 63 من نفس المرسوم، وهي:

- بالنسبة للشركات المدنية، يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها الاجتماعي.
- بالنسبة للشركات التجارية، يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري.
- بالنسبة للجمعيات، تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة للجمعيات المحلية، تسميتها، تسمية البلدية أو الولاية.

- بالنسبة لأمالك الدولة لا بد من تثبيت اسم الدولة.¹

عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا، في المحررات الخاضعة للشهر، يصدر المحافظ العقاري قراره بقبول اجراء الشهر.

2- مراقبة الشروط الخاصة بالعقارات:

بسبب الاعتبارات الهامة التي يعطيها نظام الشهر العيني للعقار باعتباره مناط كل عملية اشهار، فإن القوانين التي تأخذ بهذا النظام تشترط في المحرر الذي يقدم للشهر أن يتضمن تحديدا دقيقا للعقار محل التعامل، وهذا التحديد والتعيين يتم عن طريق بيانات وصفية تحدد موقع وقوام ورقم العقار ، وهو ما أشار اليه المشرع في نص المادة 66 من المرسوم 63-76 حيث نصت على ما يلي: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع اشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يختوي عليه من مسح أراضي..." ، وتختلف البيانات المتعلقة بالعقار باختلاف طبيعته القانونية وما إذا كان العقار ممسوحا أو غير ذلك.²

2-1-البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة:

بالرجوع الى نص الاداة 66 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يتضح أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي:

- تحديد طبيعة العقار: عبر عنه المشرع في المادة 66 بالنوع، ويقصد بهذا المصطلح تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية مبنية، فلاحية...الخ

- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار لما له من أهمية في تحديد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية.

- رقم مخطط المسح: الذي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل المتعلقة بالمكان المسمى إن وجد القسم، القطعة والوحدة العقارية ويتم ترقيم المخطط بوضع رqn ترتيب خاص به.

¹- محمد بن يوب، خالد بن خودة، مرجع سابق، ص 41.

²- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 204

- تحديد المكان المسمى، ويسمى أيضا بالمكان المعلوم كما ورد في المادة 2/15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، بحيث يمكن أن يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما، اسما يحدده سكان تلك البلدية التي يجب أن يذكر في الوثيقة المودعة.

- محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المسحي، ويعتبر من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته تتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية لهذا الغرض.¹

2-2-البيانات الخاصة بالعقارات غير المسوحة:

من أجل ضمان الانتقال الى نظام الشهر العيني ببيانات ومعطيات صحيحة فقد وضع المشرع احكاما انتقالية خاصة بالعقارات التي لم يتم مسحها بعد مع التفرقة بين العقارات الريفية والحضرية، كما تخضع العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة الى قواعد تعيين خاصة بها:

-البيانات الخاصة بالعقارات المتواجدة في المناطق الريفية: تقتضي المادة 114 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، على أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططات مسح الأراضي فإن كل قرار قضائي أو عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي: نوعه، موقعه، محتوياته، بالإضافة الى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية.

-البيانات الخاصة بالعقارات المتواجدة في المناطق الحضرية: وطبقا لنص المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، تعتبر العقارات الحضرية العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة، ويتم التعرف عليها في الجداول او المستخرجات أو النسخ والصور المودعة عن طريق الإشارة الى اسم البلدية، والشارع الذي يقع فيه العقار، والى رقمه، وطبيعته ومساحته.

- البيانات المتعلقة بالعقارات الخاضعة للملكية المشتركة: وهي الحالة التي يكون فيها الأشخاص مالكين بالاشتراك لعقار معين تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء عامة، ويشترط فيها إضافة الى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، والمساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم،

¹- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 206

وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام المتعلقة بالعمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة وهذا طبقاً لنص المادة 67 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم¹.

ج- تنفيذ اجراء الشهر العقاري:

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للمحررات وصحة بياناتها، يتولى عملية الاشهار، ويكون للشهر أثر فوري في نقل الحق العيني منذ تاريخ الشهر وهذا طبقاً لنص المادة 15 و16 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم.

وعلى المحافظ العقاري أن يؤدي مهمة اجراء الشهر في إطار احترام أحكام المادة 43 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، التي تلزمه أن يسجل ويؤشر بكل إيداع فور تلقيه للمحرر، وأن يدون البيانات دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، وبهذا يكون المحافظ العقاري قد قبل عملية الإيداع ويتهياً لتنفيذ اجراء الشهر المطلوب على مجموعة البطاقات العقارية بالتأشير على التصرف المشهر على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية وفقاً لأحكام المواد 33، 34، 37، 38 من المرسوم 63-76.

ثانياً: سلطات المحافظ العقاري في رفض إيداع أو اجراء شهر الحقوق في السجل العقاري:

خلافاً لما ينتج عن إيداع المحررات في حالتها القانونية من أجل إتمام اجراء الشهر، فإن الإيداع غير القانوني ينتج عنه إما رفض الإيداع أو رفض الاجراء.

أ-سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع:

للمحافظ العقاري سلطات واسعة في إتمام اجراء الشهر أو عدمه، فإذا تبين للمحافظ العقاري نقص أو خلل في الوثائق أو عدم وجود إشهار مسبق لسند المتصرف، أو عدم وجود شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، ففي هذه الحالة لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، وبالتالي رفض الإيداع.

ومن أجل حماية الملكية العقارية واستمراريتها، ضبط المشرع مسألة رفض الإيداع بأسباب قانونية حتى لا يكون هناك أي تعسف صادر من المحتفظ العقاري، حددتها المادة 100 من المرسوم 63-76 على النحو التالي:

¹ - نوال جديلي، مرجع سابق، ص ص 206-208

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذا تعلقت العملية بعقار تم مسحه.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، أو وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية أو اهمال ذكر أحد العقارات المسوحة في المستخرج، أو في حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه لأكثر من 06 أشهر.
- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف، وكذلك الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 الى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.
- في حالة عدم تقديم وثائق يجب أن تقدم للمحافظ العقاري أو وثائق لا ترقى لدرجة الاثبات المطلوبة.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 65 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.
- عندما تكون الجداول المذكورة في المواد 93، 95، 98، لا تحتوي على البيانات المطلوبة أو تكون هذه الجداول ليست محررة على الاستثمارات المقدمة من طرق الإدارة.
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الاجراء بأن العقد الذي قدم الى الاشهار، غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 الى 71 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.
- بالإضافة الى هذه الحالات فهناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353-1 من قانون التسجيل وهما:
- حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار.
- حالة عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف المودع¹.
- عند توافر أحد أسباب رفض الإيداع يجسد قرار الرفض في رسالة موصى عليها، مع اشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود والوثائق أو تسلم شخصيا للمودع، يذكر فيها تاريخ الرفض، أسبابه مع السند القانوني، توقيع وتأشير المحافظ العقاري.

¹ محمد بن يوب، خالد بن خودة، مرجع سابق، ص 47

ب- سلطات المحافظ العقاري في رفض الاجراء:

عند قيام المحافظ العقاري بالفحص الشامل والأولي للوثائق المراد إشهارها فحصا دقيقا ومعمقا وتبين له توافر أحد الأسباب المذكورة في نص المادة 101 من المرسوم 63-76، والمبينة على النحو التالي:

- عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة مع الوثائق المرفقة بها.
 - عندما تكون مراجع الاجراء سابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق قصد الشهر.
 - عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.
 - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية
 - عندما يكشف التحقيق المنجز عملا بالمادة 104 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على أن الحق موضوع التصرف أو العقد المطلوب شهره غير قابل للتصرف.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الاجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 - عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار اليها في المادة 105 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.
- عند توافر أحد هذه الأسباب المذكور على سبيل الحصر، فإنه يتم رفض الاجراء بقرار من المحافظ العقاري، الذي يجب ان يذكر فيه أسباب رفض الاجراء، السند القانوني، تاريخ قرار رفض الاجراء، توقيع وختم المحافظ العقاري.¹

¹ - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 229.

المحاضرة السابعة

سلطات المحافظ العقاري في ترقيم العقارات

خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة ترقيم العقارات الممسوحة التي تتم على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 المودعة من قبل مصلحة المسح، في شكل قرارات إدارية تتضمن ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت استنادا الى الوثائق والمستندات للحق الثبوتية المرفقة. ولأن موضوع المحاضرة يخص سلطات المحافظ في ترقيم العقارات، نحاول دراسة أنواع الترقيم العقاري، ثم الوقوف على الأثر الناتج عن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بهذا الشأن من خلال ما يلي:

أولاً: أنواع الترقيم العقاري

الترقيم العقاري نوعان: ترقيم نهائي وترقيم مؤقت، نبينهما كما يلي:

أ-الترقيم العقاري النهائي:

عرف الترقيم العقاري النهائي في التشريع الجزائري نوعين من الترقيم وهما:

1-الترقيم العقاري النهائي للعقارات وفقا للمادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم:

تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا مقبولة طبقا للتشريع المعمول به في إثبات حق الملكية، ومثالها:

- العقود الرسمية المشهرة كعقد البيع والهبة والمبادلة.
- الأحكام القضائية كحكم رسو المزاد، حكم الوعد بالبيع الصادر بعد سنة 2004، حكم ثبوت الشفعة، مع مراعاة هذه الأحكام للقواعد المتعلقة بالشهر العقاري.
- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01.

2- الترقيم العقاري النهائي للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10-14:

نصت على هذا الترقيم النهائي المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة ضمنه بموجب المادة 67 من القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30¹ ومفادها: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وتحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله".

ما يلاحظ عليه بخصوص هذه المادة أن ترقيم العقارات غير المطالب بها ترقم مباشرة باسم الدولة تحت ترقيم نهائي دون اشتراط سند ملكية قانوني، وهذا مخالف لنص المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، إذ كان يتعين على المشرع النص على ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة باسم الدولة مع فتح مجال الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني من قبل الغير خلال هذه المدة، وفي غياب ذلك مع استنفاد مدة 15 سنة، يرقم العقار ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

كما يمكن طرح السؤال حول طبيعة مدة الاحتجاج المقدرة ب (15) سنة، هل هي مدة سقوط أم مدة تقادم؟ .

إذا سلمنا بأن مدة 15 سنة هي مدة تقادم فهذا التسليم يصطدم مع أحكام المادة 13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"، ما يفيد أنه في حالة وضع اليد على العقار لمدة 15 سنة بنية تملكه طبقا للمادة 827 من القانون المدني، يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر بعد التحقق من استنفاد هذه المدة، في حين أن المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المدرجة ضمن القانون 10-14

¹ - القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، سنة 2014.

بموجب المادة 67 منه، قضت بترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة، وبالتالي فإن مدة 15 سنة ليست بمدة تقادم لتعارضها مع نص المادة 13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، بل هي مدة سقوط، أي أنها المدة القانونية الممنوحة للمالك المحتج بسند ملكية قانوني، بحيث لا يمكن بعد انقضاء هذا الأجل الاحتجاج على الترتيم العقاري أمام المحافظ العقاري، بل يتم تسوية الوضعية القانونية للعقار محل الترتيم أمام القضاء وهذا إعمالا لنص المادة 16 من المرسوم أعلاه.

ضف إلى ذلك أن الاعتراض على الترتيم النهائي المسجل باسم الدولة يكون أمام المحافظ العقاري دون اللجوء إلى القضاء، وفي هذا الشأن نتساءل عن مدى إمكانية تطبيق أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 بوجود نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم التي تقضي بأنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، فهل يعتبر نص المادة 16 من المرسوم 63-76 هو نص عام يخص الترتيم النهائي المؤسس على نص المادة 12 منه، في حين يمكن اعتبار نص المادة 23 من الأمر 74-75 الاستثناء الوارد على هذه القاعدة ؟ أم أن هناك تناقض بين النصين تم تداركه لاحقا.

ب- الترتيم العقاري المؤقت:

يمكن تقسيم الترتيم العقاري المؤقت الى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، وإلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وإلى ترقيم مؤقت لمدة خمسة عشرة سنة.

1- الترتيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

تنص المادة 1/13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على ما يلي: "يعتبر الترتيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترتيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

باستقراء نص المادة أعلاه لا يشترط في الترتيم العقاري لمدة أربعة أشهر وجود سند ملكية معترف به قانونا لدى الشخص المتواجد بالعقار موضوع الترتيم، غير أنه يشترط ممارسة الحيازة التي تسمح للشخص باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 827، 828، 829 منه، ومفادها ألا يكون الشخص مالكا للعقار ولكنه حائزا له حيازة هادئة وعلنية ومستمرة إما

لمدة خمسة عشرة (15) سنة دون انقطاع، وإذا كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستتدة في الوقت نفسه الى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة (10) سنوات، ومثال ذلك شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي تعتبر سند صحيح، أو لمدة ثلاثين سنة (تقادم الحقوق الميراثية).

تحسب مدة أربعة (4) أشهر للترقيم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق مسح الأراضي وهذا ما تضمنته المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18 المؤرخ في 2018/12/30¹، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح كما هو معمول به في الترقيم النهائي، ولا من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح كما تنص عليه أحكام المادتين 2/11 و 13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم بالنسبة للترقيم المؤقت.

2- ترقيم مؤقت لمدة سنتين:

تنص المادة 1/14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين(2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

يفهم من نص المادة أن الترقيم لمدة سنتين يمنح للشخص الذي يحوز العقار لمدة أقل من المدة التي يمتلك بها العقار عن طريق التقادم المكسب وفق ما تنص عليه المواد 827، 828، 829 من القانون المدني المعدل والمتمم، إذ يفترض في هذه الحالة عدم توافر سندات إثبات كافية لدى الحائزين، كوجود عقود عرفية محرر بعد تاريخ 1970 /12/31 ومسجلة بمصالح الضرائب قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 1993/01/19.

بالإضافة الى ذلك يمكن ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين في الحالة التي لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية التي ينعدم فيها سندات الإثبات، فترقم استنادا الى المعلومات

¹ - قانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، سنة 2018.

المدونة في وثائق المسح التي تبني على المعاينة الميدانية، والتي تفيد بأن المالك الظاهر يمارس حيازة فعلية وفق الشروط المنصوص عليها في القانون المدني¹.

واستنادا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11، يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي لمدة خمسة عشرة سنة وهذا هو الأصل، الى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويبدأ سريان مدة هذا الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق المسح².

3-الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم مجهول:

يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدع أي شخص حيازتها أثناء أعمال المسح، أطلق عليها تسمية العقارات مجهولة المالك، يتم ترقيمتها مؤقتا ولمدة سنتين(2) باسم مجهول، فهذا الترقيم ليس من صنع المشرع وإنما جاءت به المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 1998/05/24 تحت رقم 16 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

4-ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح:

نحاول من خلال هذه النقطة تبيان مدة الترقيم المؤقت، ثم التكييف القانوني للعقارات غير المطالب بها على النحو التالي:

4-1-مدة الترقيم المؤقت:

يكون موضوع هذا النوع من الترقيم العقاري، العقارات التابعة للخواص الذين لم يطالبوا بها أثناء مرور أعوان المسح ولم يتمكنوا من تحديد مالكيها أو حائزيها الظاهرين، فترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة

¹ - زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جوان 2022، ص 757.

² - راجع المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18.

عشرة (15) سنة في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" تسري مدته ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.¹

4-2-التكليف القانوني للعقارات غير المطالب بها:

لم يبين المشرع من خلال نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 طبيعة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، إلا أن التعليمات الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018، قد أشارت تلك العقارات التي لم يتم تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية، وعلى هذا الأساس يفترض حسب هذا المعنى انعدام المالك أو الوارث لهذه العقارات، كما يفترض إهمالها من قبل ملاكها أو أن هؤلاء مفقودين أو غائبين، وهي الأوضاع المنصوص عليها في نص المادة 773 من القانون المدني، ما يفيد أن العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، إما عقارات شاغرة، أو عقارات لا حائز لها .

4-2-1-العقارات غير المطالب بها أملاك عقارية شاغرة:

الشغور هو الوضعية القانونية التي تكون عليها العقارات بحيث يصعب معها تحديد مالكيها أو حائزيها بصفة قطعية، وهذا ما يتماشى مع وضعية العقارات غير المطالب بها، فهذه الأخير إما أن تكون مهملة، أو لا مالك لها، أو لا وارث لها، وهي الأوضاع التي تدخل في مفهوم الأموال الشاغرة المنصوص عليها في المادة 773 القانون المدني المعدل والمتمم.

من ثمة يمكن تصنيف الأملاك العقارية الشاغرة إلى حالتين: الأولى عبارة عن أملاك عقارية شاغرة لا مالك لها، ويدخل في مفهومها تلك الأملاك العقارية التي يكون مالكيها غير معلوم أو متخلى

¹ - احتساب مدة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة يكون من تاريخ إيداع وثائق المسح وليس من تاريخ إيداع طلب الترقيم لغياب الشخص المسجل باسمه ترقيم العقار غير المطالب به وهذا ما ورد في تعديل المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بموجب المادة 34 من القانون 18-18، وفي رأينا أن أحكام المادتين 2/11 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، أكثر فعالية من أحكام المادة 34 فيما يخص احتساب مدة سريان الترقيم من تاريخ الإمضاء المحافظ العقاري على محضر تسليم وثائق المسح، لأن احتساب المدة من تاريخ إيداع طلب الترقيم من قبل الشخص المسجل في وثائق المسح هي مسألة عشوائية لا يمكن ضبطها من قبل المحافظ العقاري بالنسبة لكل مجموعة ملكية على حدا، بالإضافة إلى عدم احتساب الفترة الزمنية التي تستغرق بين إيداع وثائق المسح وإيداع الطلب، مما يجعل نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 رقم 18-18 المتعلقة بسريان مدة الترقيم المؤقت، مجحفة ومهددة لحق صاحب الترقيم المؤقت.

عنها أما الثانية عبارة عن تركات شاغرة ويدخل في مفهومها مجوع الأملاك العقارية التي كانت مملوكة لأشخاص ثم توفوا عنها من غير وارث، أو تهمل تركتهم.

وفي جميع حالات الشغور يتعذر على فرقة المسح أثناء مباشرة مسح الأراضي تحديد مالكيها، الأمر الذي يتعين معه تسجيل هذه الوضعيات في حساب العقارات غير المطالب بها تطبيقاً لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11.

ينتج على بقاء الأموال العقارية شاغرة استيلاء الغير عليها، والاستيلاء هو سبب من أسباب كسب ملكية الشيء الذي لا مالك له، لا وارث له، وقياساً على ذلك يمكن أن يكون الاستيلاء سبباً من أسباب كسب ملكية العقارات غير المطالب بها من قبل الغير، ولأن هذه الأخيرة هي عقارات شاغرة، فالغالب أن الدولة هي من تكون مالكة لها في غياب أي مطالبة من ذوي الحقوق وتأسيساً في ذلك:

- المادة 773 من القانون المدني التي تعتبر العقارات التي لا مالك لها والعقارات التي لا وارث لها أو المهملة ملكاً للدولة بحكم القانون وليس الاستيلاء.

- المادة 180/2 من قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984¹ التي تنص على أنه: " إذا لم يوجد ذوو فروض أو عصابة آلت التركة الى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا آلت الى الخزينة العامة "

- المادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990² بنصها: " تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصاً على ما يأتي:.... الأملاك التي تعود الى الدولة عن طريق.... والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها " والمادة 39 من نفس القانون بنصها: " يمكن أيضاً أن تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي: ...أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها الى الدولة "، المادة 48 من نفس القانون بنصها: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً لأحكام المادة 773 من القانون المدني "، وبالتالي فإن جميع المواد القانونية المذكورة أعلاه تفيد إلى أن الأملاك الشاغرة هي ملك للدولة، تتملكها بحكم القانون.

¹ - القانون 84 - 11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم ج ر عدد 15 سنة 1984
² - القانون 90 - 30، المؤرخ 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، سنة 1990

لهذا السبب كان يتعين على المشرع من خلال نص المادة 89 من القانون رقم 11-17 مراعاة أحكام النصوص القانونية المنظمة لنظرية الشغور حتى يكفل الإجراء المستحدث والمتعلق بالترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، الحد الأقصى من الحماية وتطهير الأملاك العقارية، خصوصا وأن الفقرة الثالثة من المادة 89 أعلاه قد نصت على أنه في حالة استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة يرقم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة، أي أن العقارات خلال هذه المدة تبقى دون تسيير واستغلال فضلا على أنها تكون مطمع كل شخص يريد الاستيلاء عليها دون وجه حق.

حتى تتماشى نظرية الشغور مع ما هو منصوص عليه في نص المادة 89 من القانون 11-17 لاسيما الفقرة الثانية والثالثة منها، نقترح تعديل نصها على النحو التالي: " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية باسم الدولة على أن تتكفل هذه الأخيرة بتسييره إلى حين المطالبة به من ذوي الحقوق" وبالتالي تصبح الدولة بموجب هذا الترقيم المؤقت حارسة ومسيرة للعقارات غير المطالب بها إلى غاية المطالبة بها.

4-2-2- العقارات غير المطالب بها أملاك عقارية لا حائز لها:

تعرف الحيابة على أنها سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزاولة لحق الملكية، أو لحق عيني آخر، هذه السلطة الفعلية مستمدة الى حق يعترف به القانون، بحيث يستأثر الحائز بالشيء أو الحق ويظهر بمظهر المالك الفعلي.

كما عرفت على أنها " وضع مادي ينجم عنه أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق او لم يكن، والسيطرة الفعلية تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقضيها مضمون هذا الحق¹.

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، حق الانتفاع وحق الارتفاق، المجلد الثاني، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2011، ص 784 .

يتضح من التعريفات السابقة أن للحيازة عنصرين : عنصر مادي و عنصر معنوي ، فالأول يتمثل في السيطرة المادية على الشيء محل الحيازة و ذلك باستغلاله و الانتفاع به و التحقق بأن يقوم الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للشيء، فإذا كان العقار أرضا فلاحية تكون حيازتها بزراعتها و جني ثمارها، وإذا كان دارا دخلها أو أسكن غيره¹، أو مارس فيه مهنة أو نشاط حرفي الخ²، أما الثاني فيتمثل في قصد الحائز بالاحتفاظ على العقار واستعماله حسب طبيعته كمالك أو كصاحب حق عيني، أي نية الحائز في اكتساب ملكية العقار محل الحيازة والتصرف فيه تصرف المالك في ملكه³.

لكي تنتج الحيازة آثارها القانونية لابد من توافر مجموعة من الشروط : أولهم أن تكون الحيازة هادئة، أي ألا يكون الحائز قد استعمل الإكراه المادي أو المعنوي ضد مالك العقار أو حائزه السابق للحصول على الحيازة ، ثانيهم أن تكون مستمرة بمعنى أن تكون السيطرة على العقار في أوقات متقاربة ومنظمة لا يتخللها انقطاع لأن هذا الأخير يفقد الحائز حقه في الحيازة ولذا يشترط ان تستمر على الأقل مدة سنة ثالثهم أن تكون واضحة لا يشوبها عيب الغموض أو اللبس، رابعهم أن تكون ظاهرة غير خفية بحيث يباشر الحائز حيازته بشكل علني يراه عامة الناس في استغلاله للعقار أو استعماله .

على هذا الأساس، إذا لم توجد أي سيطرة مادية ومعنوية على العقار محل عملية المسح من قبل أي شخص وحسب ما يتطلب القانون، يسجل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة.

ثانيا: طبيعة التقييم العقاري:

ما يهمنا في طبيعة التقييم العقاري الصادر عن المحافظ العقاري، تحديد الأثر القانوني الناتج عنه فيما إذا كان كاشفا للحق العيني العقاري أم منشئا له ويمكن توضيح ذلك:

¹- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، بدون رقم طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، سنة 2001، ص 372

² - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، ص 96.

³- أحمد محمد شوقي عبد الرحمان ، الحقوق العينية الأصلية -حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف الاسكندرية، سنة 2003، ص 258

أ-طبيعة الترقيم النهائي:

1-الترقيم النهائي الكاشف للحق العيني العقاري:

يعتبر الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري، المنصوص عليه في المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، قرارا كاشفا للحق العيني العقاري، فهو مقرر للحق الموجود سابقا بموجب السندات المثبتة لحق الملكية أثناء مرور لجنة مسح الأراضي، ويتخذ ذات الوصف في حالة المطالبة بالعقار بسند ملكية مشهر أمام المحافظة العقارية استنادا الى نص المادة 89/2 من القانون 11-17، أو في حالة ما إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية وهذا استنادا الى نص المادة 89/4 من القانون رقم 11-17.

2-الترقيم النهائي المنشئ للحق العيني العقاري: ويكون في الحالات التالية:

-الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري بعد استنفاد مدة الترقيم المؤقت للعقارات لمدة 4 أشهر أو سنتين المنصوص عليه في المادة 13 و 14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، وكذا الترقيم النهائي بعد استنفاد مدة الترقيم المؤقت للعقار باسم المجهول.

- الترقيم النهائي للعقار غير المطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي المسجل باسم الدولة والمنصوص عليه في المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة ضمن القانون 10-14 بموجب المادة 67/2 منه، يعتبر قرارا منشئاً للحق العيني العقاري، لأن الترقيم النهائي الكاشف لا يقوم إلا بوجود سند ملكية قانوني والدولة في هذه الحالة لا تحتكم على أي سند ملكية.

- ترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والمنصوص عليها في المادة 89/5 من القانون 11-17، باسم الدولة بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت (15 سنة)، يعتبر قرارا منشئاً للحق العيني العقاري.

ب-طبيعة الترقيم المؤقت:

1-الترقيم المؤقت المنشئ للحق العيني العقاري: ويكون في الحالات التالية:

- الترقيم المؤقت الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يعتبر قرارا منشئاً للحق العيني العقاري، سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين¹.

¹ - الترقيم المؤقت باسم المجهول ليس بقرار منشئ للحق العيني لعدم معرفة حائزه.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادة 3/89 من القانون 11-17 يعتبر قراراً منشئاً للحق العيني العقاري.

2-الترقيم المؤقت لا منشئ ولا كاشف للحق العيني العقاري:

وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، لكل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يعتبر قرار المحافظ العقاري لا كاشفاً ولا منشئاً للحق العيني العقاري، لأن أي ترقيم للعقار لا بد أن يسجل باسم حائزه أو مالكه حتى يرتب أثره في مواجهة هذا الأخير، وبالتالي يعتبر هذا النوع من الترقيم الذي أتى به القانون 11-17 في مادته 89 لا منشئاً وكاشفاً للحق العيني العقاري ، مما يتعين إعادة النظر في نص المادة 89 بترقيم العقار غير المطالب به ترقيميا مؤقتاً مدة 15 سنة باسم الدولة مع فتح المجال للمطالبة به خلال هذه المدة، وفي غياب أي اعتراض أو مطالبة به مع استنفاد مدة 15 سنة، يرقم ترقيميا نهائياً باسم الدولة، مع إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا هو الأصح من الناحية القانونية.

المحاضرة الثامنة

التدابير المقترحة في تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

إن الاقتراح المقدم في التسيير المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وخضوعها الى نظام الحراسة القضائية، ما هو سوى اجراء تحفظي لا تدمج به العقارات غير المطالب بها ضمن أملاك الدولة وإنما توضع تحت حمايتها، لتكون بمثابة مسيرة لهذه العقارات بصفة مؤقتة الى غاية المطالبة به أو استنفاد مدة الاحتجاج.

أولاً: الترخيص القضائي بالتسيير المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

تحكم عملية الترخيص القضائي بالتسيير المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في القانون 90-30 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي له رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16¹، تختلف فيما إذا كان العقارات تركة شاغرة، أم عقارات تابعة لمفقودين أو غائبين.

أ- الترخيص بالتسيير المؤقت للتركات الشاغرة:

يدخل في مفهوم التركات الشاغرة حالة انعدام الوارث أو المالك، وحالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة.

1- حالة انعدام المالك:

العقارات التي لا مالك لها في مفهوم نص المادة 773 من القانون المدني، والمادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، هي العقارات التي يكون مالكا غير معلوم، ففي هذه الحالة يباشر مدير أملاك الدولة للولاية بفتح تحقيق، وبالموازاة يتم نشر إعلان بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة في صحيفتين وطنيتين على الأقل ولمدة أربعة أشهر، كما يعلّق الإعلان بمقرات البلديات التابعة للولاية مكان

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط و كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 ، سنة 2012 .

تواجد العقارات غير المطالب بها، وإذا أمكن تبليغ الإشعار للمالك في آخر محل سكن أو إقامة معروفة له.

وتطبيقا لنص المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 إذا لم تكن هناك أي استجابة للإعلان، ولم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة تحسب من تاريخ نهاية الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة (المحكمة الإدارية) بموجب أمر على عريضة بتعين إدارة أملاك الدولة كحارس قضائي ومسير للعقارات غير المطالب بها لمدة خمس عشرة سنة المحددة في المادة 5/89 من القانون 17-11 المعروفة بمدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني.

2 - حالة انعدام الوارث:

تطبيقا لنص المواد 48 و 51 و 52 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم وكذا المادتين 174، 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يتعين قبل الإعلان عن شغور العقارات في حالة انعدام الوارث، المطالبة بها من قبل أجهزة معترف بها قانونا أمام الجهات القضائية المختصة نوعيا ومحليا للحصول على حكم بانعدام الوارث¹، وعليه فإن المطالبة القضائية بالتركات الشاغرة من قبل الدولة تسبقها إجراءات تتمثل أساسا في البحث والتحري عن الانعدام المحتمل للورثة واستصدار حكم بانعدام هؤلاء.

تقوم مديرية أملاك الدولة المختصة بمعية رئيس المصلحة، أو عون من أعوانه المؤهلين بالقيام بإجراء تحقيق حول أصل ملكية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وانعدام ورثة الهالك، و أمام هذا التحقيق يمكن تصور احتمالين اثنتين : إما وجود الورثة أو عدم وجود هؤلاء²، ففي حالة التوصل إلى نتيجة ايجابية بوجود الورثة فمن الطبيعي أن يتم ترقيمتها ترقيما نهائيا باسم هؤلاء ، أما إذا كانت نتائج التحقيق سلبية بعدم وجود الورثة ، ففي هذه الحالة يباشر قبل وزير المالية ممثل قانونا بمدير أملاك الدولة للولاية دعوى قضائية للمطالبة بالعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح ، أمام القاضي العقاري محكمة تواجد العقارات .

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 66

² - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2010، ص 120.

يجب أن يشمل الطلب القضائي على الحكم بانعدام الوارث بناء على النتائج المتحصل عليها في محضر التحقيق، الترخيص بالتسيير المؤقت للتركة من قبل إدارة أملاك الدولة، وتحديد الأجل الممنوح للدولة لطلب الاعلان عن الشغور وإلحاق العقارات غير المطالب بها بملكية الدولة، على ان يتمشى والأجل المحدد في المادة 827 من القانون المدني والمادة 5/89 من القانون رقم 11-17.

وبناء على الحكم القضائي الصادر في هذا الشأن، يتم تسجيل العقارات غير المطالب بها في سجل على مستوى مديرية أملاك الدولة للولاية، يذكر فيه عند الاقتضاء اسم ولقب صاحب التركة، مراجع الحكم المرخص للإدارة بالتسيير المؤقت، تعيين العقارات غير المطالب بها تعيينا دقيقا نافيا للجهالة تحديد المداخل المحققة والمصاريف المتطلبة في تسييرها.

وتطبيقا لنص المادة 1/51 من القانون 30-90 المعدل والمتمم، والمادة 2/175 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، يترتب على الحكم المثبت لانعدام الوارث تطبيق نظام الحراسة القضائية على العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي من قبل مديرية أملاك الدولة للولاية خلال الآجال المقررة قانونا والمحددة في ذات الحكم.

3- حالة التخلي عن التركة :

التخلي عن التركة معناه وجود الوارث ولكنه تخلى عن حصته أو أهملها على عكس الحالة التي ينعدم فيها الوارث، وبناء على نص المادة 53 من القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم والمادتين 174 و175 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، وأمام التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة ممثلة بوزير المالية أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية الحكم بإثبات التخلي وتعيين إدارة أملاك الدولة للولاية حارسا قضائيا على العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي.

ب- الترخيص بالتسيير المؤقت للعقارات المملوكة لأشخاص غائبين أو مفقودين:

منح المشرع من خلال المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، للدولة ممثلة بوزير المالية الحق في رفع دعويين قضائيتين متتاليتين أمام قاضي شؤون الأسرة، يلتمس في الدعوى الأولى الحكم بفقدان مالك العقارات غير المطالب بها، وفي الثانية الحكم بموت المفقود.

لذا وجب على القاضي أن يأمر عندما يحكم بالفقدان حصر أموال المفقود، وتعيين مديرية أملاك الدولة للولاية مقدما لتسيير أموال المفقود، مع تحديد المدة التي ترفع من خلالها دعوى الحكم بموت المفقود وعادة ما تُحدّد بمضي أربعة سنوات في الحالات الاستثنائية والحروب، بعد التحري والبحث دون جدوى، أما في الحالات التي تغلب فيها السلامة، يُفوّض الأمر للسلطة التقديرية للقاضي في تقدير المدة اللاحقة لمضي أربع سنوات الأولى¹.

بعد نشر الحكم الصادر بخصوص الفقد وبعد أن يصبح نهائيا، تتولّى إدارة أملاك الدولة للولاية تسيير أملاك المفقود في حدود ما يسمح به القانون ومقتضيات الحكم القضائي، وبعد انقضاء آجال التحري والانتظار المحدّد قضائيا، ترفع الدولة ممثلة بوزير المالية دعوى قضائية من أجل استصدار حكم إثبات موت المفقود.

لا يمكن فتح التركة إلّا بعد النطق بالحكم المصرح بموت المفقود ويراعى في التركة الديون الثابتة في ذمة المتوفى، تنفيذ الوصايا إن وجدت إعمالا بنص المادة 180 من قانون الأسرة.

إذا تبين من خلال نتائج التحري، عدم وجود ورثة للمفقود بالفرض أو بالعصبة أو ذوي الأرحام تعود التركة إلى الخزينة العمومية وفي هذه الحالة تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

ثانيا: التقييم النهائي للعقارات غير المطالب بها:

يجب الإشارة أولا إلى أن إجراءات الحراسة القضائية وتسيير الاملاك الشاغرة تختلف باختلاف تواجد العقارات في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة، فحسب الوضعية الأخيرة تلي إجراء الترخيص بالتسيير المؤقت للأملاك الشاغرة، إعلان الشغور وادماج العقارات ضمن املاك الدولة، غير أن العقارات غير المطالب بها موضوع الدراسة قد شملتها اشغال المسح، أي أنها تتواجد بمناطق ممسوحة، وعلى هذا الأساس فإنه بمجرد استنفاد مدة الاحتجاج المقدرة (15) سنة وفي غياب أي مطالبة بهذه العقارات وغياب أي منازعة قضائية، يتم ترقيم العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، ترقيما نهائيا باسم الدولة، يتبعه بالضرورة تسليم الدفتر العقاري .

¹ - راجع المادتين 111 و 113 من القانون رقم 84 - 11 ، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم

المحاضرة التاسعة

سلطات المحافظ العقاري في تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري

عرفت الوضعية القانونية للملكيات العقارات لاسيما الخاصة منها، حالات غير مستقرة، فبعد ان يتم إعطائها ترقيما مؤقتا أثناء أشغال المسح العام، يمكن الاحتجاج بحيازتها من طرف الغير، أين يتدخل المحافظ العقاري استنادا الى سلطاته وصلاحياته الى تسوية الاعتراضات المرفوعة امامه.

تختلف تدابير التسوية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت بحسب اختلاف الترقيم، فهناك احتجاجات متعلقة بالترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين، وهناك احتجاجات متعلقة بالترقيم المؤقت العقاري غير المطالب به سواء كان نهائيا باسم الدولة، أو مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

أولا: تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين:

تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، قد يثار احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ففي هذه الحالة يتعين على المعارض أو المحتج بموجب رسالة موصى عليها ابلاغ اعتراضه الى المحافظ العقاري والطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق المسح، كما يمكنه أن يقيد هذا الاعتراض في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، مع الإشارة انه في حالة تقديم الاعتراض خرج الآجال القانونية (مدة الترقيم) أين أصبح نهائيا، فلا يمكنه سوى اللجوء الى القضاء المختص لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم النهائي وهذا استنادا الى نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

أناط المشرع مهمة عقد جلسة الصلح للمصالحة بين الطرفين للمحافظ العقاري بمقتضى نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، والى المحقق العقاري بموجب أحكام المادة 12 من

القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27¹، ويعتبر الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه².

يباشر المحافظ العقاري مهمة إجراء الصلح في استدعاء الأطراف كتابة وبصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة الصلح و التي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة ومحاول إيجاد الحلول لمختلف المشاكل التي كانت محل نزاع، ويتم التدقيق في الحجج والبراهين، مع التزام المحافظ العقاري اثناء جلسة الصلح بعدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه، إذ يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف، وأن يزودهما بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع و النتائج المترتبة عنه، مع تنبيههم بالآثار التي تترتب أيضاً عن الصلح، ونظراً لأهمية جلسة الصلح أعطى الحق للغائب عن الجلسة الأولى طلب عقد جلسة ثانية في مدة شهرين من تاريخ انعقاد الأولى، وفي حالة الغياب المتكرر تتخذ الإجراءات المحددة في التنظيم³.

إذا وفق الطرفان في جلسة الصلح الى انهاء المنازعة القائمة بينهما، يحرر المحافظ العقاري محضر عن المصالحة⁴ تكون له قوة الإلزام، مع ضرورة إشهاره في السجل العقاري⁵.

أما إذا كانت محاولة الصلح عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضراً بعدم المصالحة حسب نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يبلغه للأطراف ولهم أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ للجوء الى القضاء تحت طائلة عدم قبول دعواهم، وعلى الأطراف في تسجيل دعوى قضائية أمام الجهات المختصة، إبلاغ المحافظ العقاري عن طريق اشهار العريضة الافتتاحية ليبقى

¹ - القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر 15، سنة 2007.

² - راجع المادة 459 من القانون المدني

³ - نريمان خمار، نصر الدين عاشور، إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إدارياً في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، المجلد 06، العدد 04، سنة 2021، ص 545.

⁴ - كيف محضر الصلح على أنه محرر رسمي لأنه صادر عن موظف عام وهو المحافظ العقاري وهذا استناداً الى نص المادة 324 قانون مدني

⁵ - راجع في المادة 2/15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم

الترقيم نتيجة ذلك محتفظا على طابعه المؤقت الى حين الفصل النهائي فب النزاع، وإذا لم يبلغ بإقامة الدعوى جاز له ترقيم العقار نهائيا بعد انقضاء مهلة 06 أشهر من تاريخ تحرير محضر الصلح¹.

كما خولت المادة 1/14 من المرسوم 62-76 للمالكين المتنازعين على حدود ملكياتهم في حالة فشل المصالحة، أجل 03 أشهر من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع دعوى امام القضاء في حالة فشل المصالحة، وإذا انقضى الاجل دون رفع الدعوى فإن الحدود التي كانت محددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهر المالك الحقيقي.

ثانيا: تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به:

نحاول التركيز على التسوية الادارية للاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به قبل وبعد صدور قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 11-17.

أ-تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به قبل صدور قانون المالية لسنة 2018

عرف مصطلح العقارات غير المطالب بها² بموجب المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة بنص المادة 67 من قانون المالية رقم 14-10، يفهم من خلالها أنه في حالة الاحتجاج من قبل المعارض على هذا التقييم بموجب سند ملكية مشهر، وفي غياب اي نزاع حول العقار موضوع التقييم، وبعد التحريات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة وبعد أخذ رأي اللجنة المحددة في صلب نص المادة 23 مكرر، يقوم المحافظ العقاري بعد التأكد من عدم استنفاد مدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح، بترقيم العقار باسم مالكة.

أما بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول فلا تخضع تسويتها للإجراء الذي سطرته المادة 23 مكرر، وقد أكدت على ذلك المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية³، على أن طلبات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المدعمة بسندات مشهرة، تخضع

¹ - نريمان خمار، نصر الدين عاشور، مرجع سابق، ص 546.

² - ترقيم هذه العقارات ترقيما نهائيا باسم الدولة وليس ترقيما مؤقتا على عكس ما جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

³ -المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب

الى التعليم رقم 2421 دون التعليم 4618 التي تخص حالة الطلبات التي تفتقد الى حقوق مشهورة، وبالتالي إحالة المذكرة رقم 05543 الى هذه التعليم هي إحالة خاطئة.

ب-تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت غير المطالب به بعد صدور قانون المالية لسنة 2018

تضمنت المادة 89 من القانون رقم 17-11 التدابير التي يمكن اعتمادها في تسوية الطلبات ذوي الشأن و المدعمة بسندات ملكية مشهورة أو غير مشهورة ، أو على أساس الحياة الفعلية ، وفي هذا الصدد صدرت التعليم الوزارية رقم 04060 في 2018/04/05 لقصد بسط و تفسير إجراءات التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ، كما حثت على تنفيذ محتواها أيضا على العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل 2014/12/31، أو تلك المسجلة باسم الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .

1-تسوية الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة:

عندما يتعلق الأمر بتسوية عقار مدعم بعقد رسمي مشهر، يتعين على طالب التسوية وخلال الآجال القانونية المحددة في المادة 89/1 من القانون رقم 17-11، ايداع الطلب لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا مرفقا بملف يتضمن سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة عند وفاة المالك الأصلي، يتم قيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بفحص أولي للطلب من خلال التحريات والتحقيق مع مصالح أملاك الدولة في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل التسوية، ومع مصالح مسح الأراضي بتحديد مطابقة العقار المدعم بسند مشهر مع مخطط المسح، ومع مديرية الأوقاف للتأكد من أن العقار محل التسوية لا يدخل ضمن أملاكها.

المجهول والمتعلقة بالإبداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين (طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة)

¹- التعليم الوزارية 04060 المؤرخة في 2018 /04/05، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "

إذا أفضى الفحص الأولي إلى أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، وأنه خال من أي منازعة قضائية قائمة يقوم المحافظ العقاري مباشرة بتقييم العقار ترقيماً نهائياً باسم مالكه¹.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق وهذا إعمالاً لنص المادة 89/4 من القانون 11-17.

2- تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحياة الفعلية:

عندما يتعلق الأمر بتسوية العقارات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس ممارسة الحياة فإن المحافظ العقاري هو من يتكفل بتسوية الطلبات سواء كان طالب التسوية يحوز على سند رسمي غير مشهر، كالعقد التوثيقي المحرر قبل تاريخ صدور الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم ، أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به ، أو عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970²، أو كان طالب التسوية يحوز على سند عرفي له ثابت التاريخ قبل 01/01/1971 وفق أحكام المادة 328 من قانون المدني المعدل و المتمم أو كان لطالب التسوية شهادة حياة مشهورة بالمحافظة العقارية طبقاً لأحكام المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990³، أو على أساس الحياة المنصوص عليها في المادة 827 و ما بعدها من القانون المدني .

وعلى هذا الأساس يتعين على طالب التسوية إيداع طلبه لدى المحافظة العقارية المختصة مرفقاً بوثائق ثبوت الهوية و كذا بالسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي ، أو كل وثيقة تثبت أنه يمارس حياة فعلية على العقار سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح و عند اللزوم عقد الفريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي، حتى يتم قيد الطلب من طرف المحافظ العقاري في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله بعد التحقق من أن آجال التسوية المحددة بسنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لم تنتقض بعد، وأن العقار ليس محل منازعة قضائية مشهورة⁴.

¹ - المادة 89 من القانون 11-17، التعليمات الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018 البند 1.2، ص 4

² - الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 10، سنة 1970 .

³ - القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 سنة 1990.

⁴ - التعليمات الوزارية رقم 04060 المؤرخة 05/04/2018، البند 2.2، ص 7.

بعد التحريات والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به فيما إذا تابع لمليكتها أم لا، وبعد الاتصال بمدير مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ نتائج التحقيق الإيجابية، وفي الحالة العكسية يتم رفض طلب التسوية مع تبليغ العارض كتابياً بنتائج التحقيق المتحصل عليها.

وإذا تبين من نتائج التحقيق والتحريات أن العقار المطالب به تعود ملكيته للدولة أو لأحدى الجماعات المحلية، يرقم ترقيماً نهائياً وفقاً لنتائج التحقيق¹.

3- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015:

تجدر الإشارة أولاً إلى أن نص المادة 89 من القانون رقم 11-17 جاعاً عاماً بحيث كل عقار تابع للخواص لم يطالب به أثناء أشغال المسح يسجل في العقارات غير المطالب بها، غير أن التعليلة الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05، قد جعلت من العقارات التي كانت مسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31 والعقارات التي سجلت في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، خاضعة لأحكام المادة 89 من القانون رقم 11-17، وهذا ما تم الإشارة إليه من خلال البند الثالث تحت عنوان أحكام ختامية، مع مراعاة ما يلي :

مع الإشارة أن طلبات تسوية للعقارات المسجلة في حساب مجهول التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمول بها بمقتضى المذكرتين 2421 المؤرخة في 2003/05/03² و 4618 المؤرخة في 2004/09/04³، والتي كانت محل رفض لأسباب موضوعية، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار أحكام المادة 89 قانون 11-17 والتعليلة الوزارية 04060 المؤرخة في 2018/04/05، أما إذا كان الرفض لأسباب شكلية كانقضاء أجل قبول الطلبات، فيمكن إعادة دراستها على ضوء الأحكام الجديدة⁴.

¹ - راجع المادة 89/3 من القانون رقم 11-17.

² - المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/05/03، تخص العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة)

³ - المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 2004/09/04، تخص العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول (حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة)

⁴ - التعليلة الوزارية رقم 04060 المؤرخة 2018/04/05، البند 1.3، ص 9.

4-تسوية العقارات المسجلة في حساب الدولة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015:

بخصوص العقارات المسجلة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 رقم 14-10، فيتعين القيام بتحويلها الى حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بعد فرز مسبق للعقارات المسجلة باسم الدولة لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح، يتم هذا الفرز على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها، بعد ذلك تسوية وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من القانون رقم 17-11 والتعليم الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05.

المحاضرة العاشرة

الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي

تطبيقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، تكلف المحافظة العقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري بالقيام بالترقيم العقاري للعقارات المسوحة تختلف باختلاف وضعية وسندات ملكية هذه العقارات، فيكون الترقيم نهائياً إذا وجدت سندات قانونية كافية لإثبات الملكية يترتب عنه مباشرة تكريس اجراء اعداد الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في اثبات الملكية في المناطق المسوحة، غير أن الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم يمكن إعادة النظر فيها أمام القضاء وهذا استناداً الى نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم.

أولاً: الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بقرار وزير المالية، ويعتبر من أهم السندات التي تسلمها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري للمالك، نحاول التعريف به، ثم الإشارة الى مضمونه، ثم تحديد طبيعته القانونية، مع بيان إجراءات تسليمه وحجيته القانونية.

أ-تعريف الدفتر العقاري:

لم يعرف المشرع الدفتر العقاري تاركاً ذلك على عاتق الفقهاء الذين تختلف تعريفاتهم له حسب وجهة نظر كل فقيه على النحو التالي:

عرفه البعض على أن "الدفتر العقاري سند إداري، يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من المرسوم 76-63، يسلم الى مالك العقار المسوح، ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"¹.

كما عرف على أنه نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الاجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب العقار حتى يمكنه من اثبات

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 117.

حقوقه العينية المشهورة متى احتاج الى ذلك دون اللجوء الى إدارة الحفظ العقاري لاستخراج شهادة آنية بذلك، ويتم ضبطه ومطابقته للسجل العقاري مع كل إجراء¹.

في حين عرفه البعض الآخر على أن "الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية².

ب-مضمون الدفتر العقاري:

يتكون الدفتر العقاري من طابع، وهو مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن المعلومات التالية: (البلدية، ومجموعة الملكية، رقم القسم، سعة المسح)، كما يتكون من ستة جداول لكل منها بياناتها المحددة.

وبالرجوع الى نص المادة 45 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، نجدها قد حددت لنا البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري وهي:

- أن يكون الدفتر العقاري معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة.
- أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والاسماء الشخصية بأحرف صغيرة.
- يمنع التحشير والكشط والاعلاط أو السهو وأي غلط أو خطأ مادي يتم تصحيحه عن طريق الاحالات.
- الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الاحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعنيها ويوافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

¹ - محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تبسة، العدد الخامس، جويلية، 2007، ص 90.

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009، ص 167.

- يسطر خط بالأحمر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

- يشهد المحافظ العقاري في الأخير بصحة كل إشارة أو تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية.

وتطبيقا لنص المادة 48 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، حتى تكون كل البيانات المذكورة في الدفتر العقاري صحيحة، لابد من نقل كل التأشيرات الموجودة بالبطاقة العقارية الى الدفتر العقاري المقدم أو الى الفاتر العقارية الجديدة.

ج-الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

تعددت الآراء حول التكيف القانوني للدفتر العقاري فيما إذا كان قرار إداري أو ليس بقرار إداري:

1-الدفتر العقاري قرار إداري:

يرى أنصار هذا الرأي أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثل في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، وأنه صادر عن هيئة إدارية وإرادتها المنفردة، يترتب عليه آثار قانونية، و استنادا الى ذلك فإن الهيئة المكلفة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالكين هي بطبيعتها هيئة إدارية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 والمتمثلة في المحافظة العقارية، وأن الترقيم العقاري عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري بإرادته المنفردة ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية استنادا لنص المادة 18 من الامر 74-75، يترتب عنه أثر قانوني وهو تغيير في المراكز القانونية إما بإنشاء الحق العيني العقاري أو تعديله أو إلغائه وبالتالي فهو قرار إداري¹.

2-الدفتر العقاري سند ملكية:

يرى البعض أن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري، وأن الفرق بينه وبين القرار الإداري يكمن في أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية مثبت لقيام الحق على العقار، يصدر في شكل معين يحدده قرار صادر

¹ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 122.

عن وزير المالية، تسلمه المحافظة العقارية التي لا تكتسي صفة الشخص المعنوي العام ولا تتمتع بامتيازات السلطة العامة أما القرار الإداري فيصدره شخص معنوي عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة، ويخضع لرقابة المشروعية بنوعيتها الإدارية والقضائية¹.

وفي رأينا أن الدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، صادر عن موظف عمومي وهو المحافظ العقاري الذي يضيف عليه الصبغة الرسمية في حدود سلطته واختصاصه ووفقا للأشكال المحددة قانونا، وهذا استنادا الى نص المادة 324 من القانون المدني والمادة 18 من الأمر 74-75 والمادة 45 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

د-تسليم الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري المطابق للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976²، قبل تسليمه لمالك العقار، مع الإشارة ان الدفاتر العقارية على نوعان: دفاتر عقارية تسلم في حالة الملكية الشائعة، بحيث يعد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، لا يسلم الى هؤلاء الى بعد تعيين وكيلهم لحيازة هذا الدفتر إعمالا لنص المادة 47 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، حيث يقوم المحافظ العقاري بالإشارة الى من آل اليه الدفتر العقاري في البطاقة العقارية المطابقة للجهة التي آل اليها³، ودفاتر عقارية تسلم في حالة الملكية المفردة ويسلم الى مالك العقار إعمالا لنص المادة 46 من نفس المرسوم.

هـ-حجية الدفتر العقاري:

بالإضافة الى كون الدفتر العقاري قرار إداري فهو كذلك يشكل سند ملكية للعقار وهذا ما قضت به المادة 19 من الامر 74-75 بنصها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

¹ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 241.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر العدد 20، سنة 1977.

³ - نور الدين حيرش، سعاد يحيياوي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي،

المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019، ص 296

كما نصت المادة 33 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/23 التعلق 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".

فالقاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية وهو ما يؤكد القضاء في قراره الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920 الذي جاء في أحد حيثياته "حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن ان قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل للإثبات في الدعوى وذهبوا للقول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 74-75 وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 32-73.

ومن ثمة فإن القضاء لما توصلوا الى عدم وجود الدليل على اثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والابطال"¹.

وفي قرار آخر صادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية في 2004/04/21، جاء فيه: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند ملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر 74-75 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاء على التصريحات دون الدفتر الملكية يكون بدون جدوى.

وتأسيساً على ذلك يتضح مساهمة القضاء للتشريع من حيث التأكيد الواضح والصريح على الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية من خلال اعتباره السند القوي في اثبات الملكية العقارية"².

¹ - القرار رقم 197920 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28، مجلة الاجتهاد القضائي،

الجزء الأول، المحكمة العليا سنة 2004

² - محمد عثمانى، مرجع سابق، ص 102

غير أنه بالرجوع الى نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المادة 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، يفهم أن المشرع قد قلل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري وأصبحت نسبية بعدما كانت مطلقة في نص المادة 33 من المرسوم 32-73، إذ تقرر إمكانية الطعن فيه امام القضاء، مما يؤدي الى زعزعة استقرار الملكية العقارية واهدار الحقوق المقيدة منذ مدة، وقد انقسمت الآراء بين مؤيد و معارض لموقف المشرع الجزائي حول إمكانية الطعن في بيانات الدفتر العقاري، فيرى البعض ان المشرع قد سلك السلوك السوي والعادل عندما مكن الافراد من الطعن في بيانات الدفتر العقاري مما يجعل حجيته نسبية، على أساس أن المسح العام لأراضي دقيق بالصورة الكافية التي تتح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، خاصة وانها تعتمد أحيانا على تصريحات الافراد ، لذلك فالطعن يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة الحقوق المهذرة¹.

ويرى رأي معارض بضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وعدم إمكانية الطعن فيه، مبررين رأيهم بالجهود والتكاليف التي كبدتها الدولة في سبيل عمليات المسح لتأسيس نظام الشهر العيني، تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للصفة النهائية والقطعية، وما على الشخص الذي تضرر من هذه الصفة سوى اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض².

ثانيا: منازعات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي:

استنادا لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في شكل دعوى ترفع أمام المحكمة الإدارية باعتباره صاحبة الولاية في نظر مثل هذه الدعاوى، نحاول من خلال هذه النقطة الوقوف على سلطة القاضي الإداري في مراقبة الشروط الشكلية في دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، وسلطته في مراقبة موضوع.

¹ -جديلي نوال، مرجع سابق، ص 128.

² - المرجع نفسه، ص 128

أ-سلطة القاضي الإداري في مراقبة الشروط الشكلية لدعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية النهائي:

تتمثل الشروط الشكلية في رفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية النهائي في تلك المتعلقة بالعريضة الافتتاحية، وبأطراف الدعوى، وبالاختصاص القضائي وميعاد رفع الدعوى، نبين ذلك في النقاط التالية:

1-الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية:

حدد المشرع من خلال المواد 8، 9، 14، 15، 3/17، 815، 816 من القانون 09-08 المعدل والمتمم¹ الشروط الشكلية الواجب توافرها في العريضة الافتتاحية، إذ يجب أن تحرر باللغة العربية وأن تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا جملة من البيانات المتمثلة في: الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعى عليه، الإشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي، عرض موجز للوقائع والإجراءات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الاقتضاء الى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى، ويجب ان توقع من قبل محامي تطبيقا لمبدأ التمثيل الوجوبي لأطراف الخصومة الإدارية بمحامي باستثناء الدولة وهذا طبقا لنص المادة 826 و 827 من القانون 09-08 المعدل والمتمم.

تخضع أيضا عريضة افتتاح الدعوى لأحكام المادة 3/17 من القانون 09-08 المعدل والمتمم، وهي ايداعها للإشهار العقاري لدى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا، طالما أن موضوعها يتعلق بنقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها بالمحافظة العقارية، إعمالا لنص المادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

2-الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

أقر المشرع على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"²، ومفادها أن القاضي الإداري قبل النظر في موضوع الدعوى عليه أن ينظر في

¹ القانون 09-08 المؤرخ في 200/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21 سنة 2008.

² راجع المادة 1/13 من القانون 09-08 المعدل والمتمم.

مدى توافر شروط قبولها بتوفر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي والمدعى عليه، فلا تقبل الدعوى إلا إذا توافرت في أطراف الخصومة معا الصفة والمصلحة¹، فينبغي أن يكون رافع الدعوى وهو المدعي المتضرر من الترقيم النهائي، والمدعى عليها وهما الدولة مثلة بوزير المالية ممثلا من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري والشخص المسجل باسمه العقار المقيد تحت ترقيم نهائي، أو ضد الدولة مثلة بوزير المالية ممثلا من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري والدولة ممثلة بوزير المالية ممثل بالمدير الولائي لأمالك الدولة المسجل باسمها العقار المقيد تحت ترقيم نهائي، أن تتوفر فيهم الصفة والمصلحة.

فالصفة هي الخاصية المعترف بها قانونا للشخص الطبيعي أو المعنوي، تعرف على أنها القدرة القانونية على رفع الخصومة الى القضاء بمعنى إمكانية رفع الدعوى قانونا أمام القضاء، والأصل أن صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه، هو الذي يتولى المطالبة بالحماية القضائية له في مواجهة المعتدي².

أما المصلحة فيقصد بها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، فإذا انتفت تلك المصلحة فلا تقبل الدعوى، و يشترط أن تكون قائمة أو محتملة الوقوع، بمعنى أن يكون المتضرر من الترقيم النهائي هو صاحب الحق المزعوم أو المركز القانوني المراد حمايته، وبالتالي فإن القاضي الإداري يبحث في عناصر الحق الموضوعي واحتمال تعرضه للأضرار التي يدعيها المدعي، ثم يبحث عن القاعدة القانونية المجردة التي تحمي مثل هذا النوع من الحقوق، وبذلك يكون القاضي الإداري قد تأكد من امرين قيام المصلحة اللازمة كشرط لنشأة الحق في الدعوى، أو احتمال وقوع الضرر³ في بقاء الترقيم النهائي باسم المدعى عليه دون إعادة النظر فيه من جديد.

¹ - لحسن بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 16

² - شعيب بوعروج، خولة بوعروج، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 7، افريل 2022، ص 597.

³ - أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، لسنة الجامعية 2018، ص 28.

3-الشروط المتعلقة بالاختصاص القضائي:

لم يحدد المشرع الاختصاص القضائي النوعي في رفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي من خلال نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم، وإنما نص على إمكانية رفعها امام القضاء، غير انه بالرجوع الى نص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" وتتص المادة 800 من القانون 08-09 المعدلة بنص المادة 4 من القانون 22-13 المؤرخ في 25/02/2022¹: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء المنازعات الموكلة الي جهات قضائية أخرى.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" .

باستقراء النصوص القانونية أعلاه وبالمفهوم المخالف لنص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، وعلى اعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار صادر عن المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي لدى هيئة إدارية عمومية، وأن أحد أطراف الدعوى هي الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري طرفا في الدعوى، يتضح جليا ان الاختصاص النوعي في نظر الدعوى مثل هذه الدعاوى، هو القضاء الإداري دون سواه يفصل فيها القاضي الإدراج بحكم قابل للاستئناف أمام المحاكم الإدارية الاستئنافية².

أما الاختصاص الإقليمي في رفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري فطبقا لإحالة نص المادة 803 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، الى احكام المادتين 37 و38 من نفس القانون، فينעד الاختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وهو موطن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، والشخص الطبيعي المسجل العقار باسمه تحت ترقيم نهائي، أو مدير أملاك الدولة للولاية إذا كان العقار مسجل باسمها تحت ترقيم نهائي ومدير مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

¹ - القانون 22-13 المؤرخ في 12/07/2022، يعدل ويتمم القانون 08-09

² - راجع المادة 900 مكرر من القانون رقم 22-13 يعدل ويتمم القانون 08-09

4- شرط ميعاد رفع الدعوى:

على خلاف ما ورد في نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم بخصوص أجل رفع الدعاوى المتعلقة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية المؤقت والمحددة بستة أشهر من تاريخ تبليغ تلقي المتضرر لمحضر عدم المصالحة، فإن المشرع من خلال نص المادة 16 من نفس المرسوم لم يحدد أجلا لرفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية النهائي، مما يوجب الرجوع الى القواعد العامة في التقادم المسقط والمحدد بأجل 15 سنة¹.

ب- سلطة القاضي في سير موضوع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية النهائي:

تتخصر سلطة القاضي في سير موضوع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقية النهائي، في إلزام الخصوم بتقديم الأدلة والمستندات، وفي إعادة النظر في قرارات الترقية النهائي، وفي تهيئة القضية للفصل فيها باللجوء الى إجراء خبرة.

1- السلطة القاضي في إلزام الخصوم بتقديم الأدلة والمستندات:

يتميز القاضي الإداري بالإيجابية في تحقيق الدعوى المتعلقة بالمنازعات الإدارية بصفة عامة وبمنازعات الترقية العقاري بصفة خاصة، ولذلك فإن القاضي الإداري يدعو أطراف الخصومة الى إيداع المستندات التي يدعمون بها طلباتهم ودفعهم، كما له توجيه الامر للإدارة بتقديم الأسباب القانونية التي استند اليها القرار الإداري.

كما خص المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ببعض السلطات للقاضي الإداري فيما يخص تقديم الأدلة وخضوعها لبعض الاستثناءات التي تتماشى مع مبدأ أن القاضي الإداري هو السيد في هذا المجال الذي يتطلب منه البحث عن الحقيقة ليساهم بفعالية في الفصل في موضوع النزاع، مع اشتراط أن يكون تدخله مقيد باحترام مبدأ المواجهة ووجوب مبادرة المدعي بالدليل².

¹ - الصادق بالقط، سموي خميسي، منازعات الترقية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2016-2017، ص 55.

² - إبراهيم المنجي، المرافعات الإدارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1999، ص 468.

2-سلطة القاضي في إعادة النظر في قرارات التقييم النهائي:

للقاضي المقرر بالفصل في الدعوى، سلطات واسعة في تسيير القضية وإدارتها، بحيث أعطى المشرع للقاضي دورا مهما في مواجهة قرارات التقييم النهائي الصادرة عن المحافظ العقاري أو مدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري حسب الحالة، مستلما هذا الدور من روح نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، والتي تجيز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، وما تضمنته من إعطاء القاضي سلطة تكاد تكون مطلقة في إمكانية تعديله كلياً أو جزئياً، وقد تقرر ذلك في العديد من قرارات مجلس الدولة نذكر منها القرار رقم 110025 الصادر بتاريخ 2017/01/26 الذي قضى " بتعديل التقييم العقاري المقيد وذلك بإخراج مساحتي 117 م² و 65/63 م² من مساحة 332 م²، وإعادة تقييم المساحتين المذكورتين في حساب المستأنفات..."، فقضاة مجلس الدولة في هذا القرار لم يكتفوا بإعادة النظر في الحقوق وإنما تجاوزت سلطاتهم الى حد تعديله من حيث المساحة والأكثر من ذلك القضاء بإعادة تسجيله باسم أصحابها.¹

وحسنا ما فعل قضاء مجلس الدولة، لأنه لا يمكن ترك الأمر في يد الإدارة بعد تعديل التقييم، إن شأنت على ضوء ما قضى به القضاء الإداري وإن لم تشأ لم تتصرف، ويبقى أصحاب الحقوق من حكم القضاء مرهونين في يد الإدارة التي قد لا تتصرف إيجابياً في إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الا بعد ارغامهم على إعادة النظر في التقييم بتوقيع الغرامة التهديدية²، وحبذا لم يتضمن منطوق الحكم أو القرار الصيغة التالية: " الحكم بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للقطعة الأرضية المقيدة باسم تحت مجموعة ملكية ... قسم بسعة مسح.... الكائنة، مع الزام الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً من طرف المدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بإعادة تسجيله باسم المدعي"

3-سلطة القاضي في اللجوء الى اجراء خبرة:

كثيرا ما تطرح المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري إشكالات فنية تخرج من اختصاص القاضي الإداري، فلهذا الأخير سلطة الاستعانة بأهل الاختصاص من خلال اللجوء الى اجراء خبرة التي لا تتم الا باتباع الخطوات المنصوص عليها في القانون 08-09 المعدل والمتمم، وهي:

¹ - أحمد عايب، مرجع سابق، ص 40

² - المرجع نفسه، ص 40.

3-1- تعيين الخبير:

تنص المادة 126 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على ما يلي: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة"، يفهم من هذا النص أن تعيين الخبير بمثابة رخصة من الرخص المخولة قانوناً للقاضي، على أن يكون تعيينه بموجب حكم قضائي صادر قبل الفصل في موضوع الدعوى، يحدد فيه: أسباب اللجوء إلى انتداب الخبير، بيان اسم ولقب وعنوان الخبير مع تحديد تخصصه والمهام المنوطة به وأجل إيداع تقرير خبرته، وفضلاً عن ذلك تحديد مبلغ التسبيق وآجال إيداعه من المكلف به والمعين في ذات الحكم، وهذا تطبيقاً لنص المواد 127 و128 و129 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

3-2- القيام بأعمال الخبرة:

عند استلام الخبير لنسخة من الحكم القضائي المعين به بصفة قانونية عن طريق محضر قضائي أو من طرف أحد الخصوم، يشرع في القيام بالمهام المسندة إليه، وفي منازعات الترتيم العقاري قد يعهد إليه مهمة الاستماع والإطلاع على مستندات الخصوم وتلقي تصريحاتهم، الانتقال إلى معاينة العقار موضوع الترتيم المتنازع عليه واسقاط سندات ملكية الخصوم على هذا العقار والقول مدى مطابقة الواقع مع السندات المقدمة من عدمه، على أن يلتزم الخبير بأن يؤدي مهامه بنفسه دون تكليف غيره للقيام بها

تقتصر مهمة الخبير في الإطار المحدد له من قبل الجهة القضائية بدراسة الواقعة، وإبداء الرأي في المسائل الفنية التي تدخل ضمن اختصاصه دون التعرض للمسائل القانونية سواء تعلق الأمر بتفسير النصوص القانونية أو استخلاص نقاط قانونية وتطبيقها على واقعة الدعوى أو تكييف عقد أو تفسيره أو تحديد المالك من الحائز، أو إجراء تحقيق باستجواب الخصوم أو سماع شهادة الشهود لأن استقصاء ذلك من مسائل القانون وهي من عمل القاضي نفسه¹.

3-3- إعداد تقرير الخبرة:

بعد انتهاء الخبير المنتدب من المهام المأمور بها، وجب عليه أن يعد تقريراً بنتائج أعماله والأوجه التي استند عليها بإيجاز، مع إبداء الرأي النهائي الذي توصل إليه مسبباً رأيه تسبباً منطقياً دون أن يخلو

¹ - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، أصول الإثبات وإجراءاته، دار الجليلي للطباعة، مصر سنة 1986،

تقريره على وجه الخصوص أقوال وملاحظات الخصوم والإشارة الى مستنداتهم استنادا لنص المادة 138 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

يتم إيداع تقرير الخبرة في آجالها القانونية لدى أمانة ضبط المحكمة التي أمرت بتعيينه بعد التوقيع والتأشير عليه، ويكون محررا في نسخة أصلية واحدة أو عدة نسخ، وإذا تعدد الخبراء المعينين، تعين عليهم إعداد تقرير واحد إعمالا لنص المادة 127 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم.

إذا لم يتم إيداع تقرير الخبرة في آجالها القانونية المحددة في الحكم، جاز للخبير بمقتضى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 95-310 المؤرخ في 10/10/1995 قبل انقضاء الأجل طلب منح أجل إضافي من طرف القاضي الذي عينه للحصول منه على أمر بتمديد المهلة على ألا يعود هذا التمديد الى تماطله في انجاز المهمة في آجالها المحددة².

3-4- سلطة القاضي في الأخذ بتقرير الخبرة:

لا يتقيد القاضي بالرأي الذي انتهى اليه الخبير، فتقدير عمل أهل الخبرة متروك لتقدير قاضي الموضوع، فإذا رأى في خلاصة الخبرة ما يكفي لتكوين عقيدته، فليس له أن يستعين بخبير آخر وهذا استنادا لنص المادة 1/144 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

كما للقاضي القضاء بإجراء خبرة تكميلية إذا تبين له بعد دراسة الخبرة واثارة الخصوم للملاحظات الشكلية أو الموضوعية بوجود نقص أو اغفال لبعض المهام تأثر في الفصل في النزاع.

وللقاضي أيضا سلطة استبعاد نتائج تقرير الخبرة إذا تبين له وجود عيوب شكلية وموضوعية في التقرير، غير أنه ملزم بتسبيب هذا الاستبعاد في حكمه والا كان مشوبا بالقصور وهذا استنادا لنص المادة 2/144 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، وفي هذه الحالة له الأمر بإجراء خبرة مضادة تسند الى خبير آخر للقيام بنفس المهام.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10/10/1995، المتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية والمحدد لحقوقهم وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 60، سنة 1995.

²- محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 132.

المحاضرة الحادية عشرة

نتائج التقييم العقاري المؤقت

يكون التقييم العقاري مؤقتاً في حالة وجود وقائع قانونية أو سندات تثبت الحيابة، وشأنه شأن التقييم النهائي، يترتب عنه آثار قانونية، تتمثل في تسليم المعني شهادة التقييم العقاري المؤقت، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس يمكن أن يكون التقييم المؤقت أو الحق الناتج عنه موضوع منازعة أمام الجهات القضائية المختصة.

أولاً: شهادة التقييم العقاري المؤقت:

يترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية، تسليم المستفيد من التقييم شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة، ولذا يجب علينا التعريف بهذه الشهادة، ثم التطرق الى أهم الخصائص التي تتمتع بها.

أ-تعريف شهادة التقييم العقاري المؤقت:

تعتبر شهادة التقييم المؤقت سنداً رسمياً صادراً عن موظف عام وهو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من التقييم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 153-1 فقرة 7 من القانون 11-17، تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم المالك الظاهر ترقيمياً مؤقتاً، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار دون حق التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري.

ب-خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت:

يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تتمتع بها شهادة التقييم العقاري المؤقت في أنها:

1-شهادة مؤقتة:

تتميز شهادة التقييم العقاري بأنها محددة بمدة التقييم المؤقت بأربعة أشهر أو سنتين وهذا استنادا لنص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 93-123 والمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-174،¹ والهدف من هذه الخاصية هو فتح المجال للاعتراض على التقييم من ذوي المصلحة التي يفصل فيها المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الالتزام بين الأطراف المصالحة²، وفي حالة عدم جدوى المصالحة يتم الفصل فيه أمام القضاء المختص³.

2-شهادة تثبت الحيابة لا الملكية:

تم تحديد القيمة القانونية لشهادة التقييم المؤقت بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 تحت رقم 91-25⁴، وبموجب قانون المالية لسنة 2004 تحت رقم 03-22 الذي نص في مادته 10 المعدلة للمادة 353-1 من قانون التسجيل على أن: "تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 الى 46 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري"⁵.

إذن يمكن القول، أن شهادة التقييم العقاري المؤقت بمثابة شهادة حيابة إجرائية جديدة لها نفس الآثار مع شهادة الحيابة⁶، بحيث يصبح المستفيد منها واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيميا مؤقتا⁷ دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يثبت

¹ - لا يعتد بمدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 23 مكرر من أمر 75-74 المعدلة، لأن ترقيم العقار يسجل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" لعدم وجود المالك أو الحائز بالعقار خلال عمليات المسح.

² - راجع المادة 15/2 من مرسوم تنفيذي رقم 93-123.

³ - راجع المادة 516 من قانون رقم 08-09 المعدل والمتمم.

⁴ - قانون رقم 91-25، المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، سنة 1991

⁵ - قانون رقم 03-22 المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، سنة 2003.

⁶ - أحمد عايب، مرجع سابق، ص 17.

⁷ - لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 128.

الملكية في المناطق الممسوحة¹، ولذا فهي شهادة تمنح لصاحبها حق اللجوء الى الجهات القضائية لحماية حيازته من أي اعتداء، وهو المبدأ الذي تبناه قضاة المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715 والذي قضى " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي "².

لكنه بالرجوع الى التعليمية رقم 365 المؤرخة في 2018/01/10³ في فقرتها 1-5 بخصوص تعديل المادة 353-2 فقرة 7 تم حذف عبارة " تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة"، وهذا لا يعني أن شهادة الترقيم ليس لها أي أثر قانوني، لأن قانون المالية لسنة 2018، قد تضمن في مادته 88 أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة الترقيم المؤقت، ولا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة الترقيم المؤقت وما ذهبت اليه المادة 88 أعلاه، إذ يأتي تبرير التعليمية مجانباً للصواب، لأن التعديل الذي طرأ على المادة 353 يتعلق برسم الشهادة الذي تم تعديله، وسكت عن باقي الفقرة، كما أنه لا يسوغ قانونياً أن تمنح لشخص وثيقة رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسم، وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر⁴.

ثانياً: المنازعات القضائية:

تتمثل المنازعات التي يمكن إثارتها أمام الجهات القضائية في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري، والمنازعات المتعلقة بحماية الحق الناتج عن الترقيم المؤقت.

أ- المنازعات الترقيم العقاري المؤقت:

للترقيم العقاري المؤقت منازعات عدة، منها ما هو ناتج عن تطبيق المادة 13 و 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بمسح الأراضي، ومنها ما هو ناتج عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق

¹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعة 2013-2014، ص 267.

² - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص 413.

³ - التعليمية رقم 365 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري.

⁴ - محده جلول، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 01، أفريل 2022، ص 49.

بتأسيس السجل العقاري، ومنها ما هو الناتج عن تطبيق المادتين 17 و18 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري.

1- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 13 و14 من المرسوم 62-76:

تنص المادة 13 من المرسوم 62-76 على أنه: "تعتبر الوثائق المساحية اذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها".

وتنص المادة 14 من نفس المرسوم على أنه: "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، الى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً..."

يفهم من نص المادتين أعلاه أن هناك منازعات متعلقة بضبط الحدود، وتخص وضعية الحدود المؤقتة التي لم تستطع لجنة مسح الأراضي من حلها خلال محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، إذ تمنح اللجنة المعترض أجل ثلاثة أشهر لرفع دعواه وإلا سقط حقه في الدعوى، وعلى إثر ذلك تصبح هذه الحدود نهائية.

ترفع دعوى ضبط الحدود أمام القضاء العادي القسم العقاري محكمة موقع العقار، على أساس أن أطراف المنازعة القضائية من أشخاص القانون الخاص وموضوع النزاع يتعلق بالملكية العقارية كما نصت عليه المادة 511 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، مع الإشارة الى أن الحدود المتنازع عليها وكذا الترقيم يبقين مؤقتين الى غاية الفصل في موضوع النزاع بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به¹.

أما إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام وبالمفهوم المخالف لنص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم كأن تكون الحدود غير مضبوطة بين الدولة والخواص أو بين الدولة وأحد الجماعات الإقليمية، فإنه وتطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من نفس القانون، يؤول الاختصاص في نظر الدعوى للقضاء الإداري موطن المدعى عليه.

¹ - جلول محده، مرجع سابق، ص 5.

2-منازعات الترقية المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم:

تكون منازعات الترقية المؤقت ناتجة عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم عند فشل محاولة الصلح أمام المحافظ العقاري، أين يكون للطرف المعارض حق اللجوء للقضاء من أجل إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقية سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين أو لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، مع الإشارة ان منازعات الترقية المؤقت التي تكون بين أشخاص القانون الخاص يؤول اختصاص الفصل فيها الى القضاء العادي، القسم العقاري تطبيقاً لنص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، بين المعارض رافع الدعوى ضد الشخص المقيد العقار باسمه تحت ترقية مؤقت، بحضور الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، لأن هذا الأخير هو من يعيد النظر في الترقية المؤقت بموجب حكم قضائي ملزم مهمور بالصيغة التنفيذية.

السؤال الذي يطرح: هل يمكن للقاضي العادي إلزام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بإعادة النظر في الترقية، مع العلم أن هذا الأخير هو موظف عمومي؟

قد يحدث وخلال مدة سنتين الاعتراض على الترقية المؤقت امام المحافظ العقاري خلال سريان الدعوى بين المعارض الأول والمقيد باسمه العقار تحت ترقية مؤقت، ففي هذه الحالة يجوز أن يتدخل في الدعوى لأن المحافظ العقاري قد تم تبليغه بالعريضة الافتتاحية عن طريق الاشهار.

يتم الفصل في دعوى الترقية المؤقت من خلال المفاضلة بين السندات المقدمة من جهة، وممارسة الحيابة القانونية ومدى توافر شروطها من جهة أخرى، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2004/02/25، تحت رقم 246259 الذي أسس المبدأ التالي: "الفصل في الاعتراض على الترقية المؤقت يكون على ضوء الترجيح والمفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيابة الاحق بالتفضيل عملاً بالمادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم¹."

¹ - جلول محده، مرجع سابق، ص 54.

أما إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام أو كلاهما فيؤول الاختصاص في نظر دعوى الترقيم العقاري المؤقت للقضاء الإداري موطن المدعى عليه، سواء كان الترقيم لمدة أربعة أشهر أو سنتين، تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 08-09.

3-منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018:

تطبيقاً لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11، هناك ترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة 15 سنة، ويمكن تصور حالات للمنازعة القضائية:

-حالة استنفاد أجل 15 سنة مع ترقيم نهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية، ففي هذه الحالة يؤول اختصاص الفصل في الدعوى للقضاء الإداري دون العادي تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، ترفع من قبل المعارض ضد الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعى عليها بحضور السيد محافظ الدولة، بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعارض.

-حالة استنفاد مدة سنتين للاعتراض أمام المحافظ العقاري، ففي هذه الحالة يتم اللجوء الى القضاء الإداري لأن العقار لا يزال مسجلاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، أي غير مسجلاً باسم شخص من أشخاص القانون العام ولا شخص من أشخاص القانون الخاص، وبالتالي تكون المطالبة القضائية ضد الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعى عليها، بحضور السيد محافظ الدولة، بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعارض.

-حالة ترقيم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين باسم المعني، مع عدم جدوى جلسة الصلح بين هذا الأخير والمعارض، ففي هذه الحالة يتم اللجوء الى القضاء العادي، القسم العقاري لأن العقار مقيد تحت ترقيم مؤقت باسم شخص طبيعي، ترفع من قبل المعارض بصفتها مدعي، ضد المعني بالعقار المرقم ترقيميا

مؤقتا بصفته مدعى عليه، بحضور الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفته مدخلة في الخصام.

ب- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن التحقيق العقاري:

تتمثل منازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري في: منازعات رفض مقرر الترقيم، ومنازعات الترقيم المؤقت المبني على الغش والتزوير.

1- منازعات رفض مقرر الترقيم:

طبقاً لنص المادة 10 من القانون 07-02، فإن المحقق العقاري يتلقى في الميدان تصريحات المعنيين الذين يعرضون له الوقائع والظروف التي سمحت لهم بممارسة الحياة على العقار المطالب بملكيته، ويقوم المحافظ العقاري بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية وحماية حقوق الغير ويحرر محضر مؤقتاً خلال 15 يوم على الأكثر من انتقاله إلى عين المكان طبقاً للمرسوم التنفيذي 08-147، ويتضمن هذا المحضر نتائج التحقيق، ينشر للجمهور عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر البلدية خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره للاطلاع عليه قصد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات، وإذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة أو لم يتوصل من تحليل التصريحات والشهادات والاقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري إلى طان صاحب الطلب لا يمارس حياة مشروعة، مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب التحقيق، مقرر رفض الترقيم مسبباً، ويبلغ إلى المعني أو الوالي حسب الحالة¹، وطبقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 يكون مقرر الرفض قابلاً للطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً.

لم يحدد المشرع ميعاد رفع الدعوى القضائية كما فعل بالنسبة لدعوى ضبط الحدود أو دعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري المؤقت الناتج عن تطبيق أحكام المادة 13 و 14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، مما يتعين في غياب النص الرجوع إلى القواعد الإجرائية العامة، واستناداً إلى نص المادة 829 من القانون 08-09: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر يسري نـت تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 226.

التنظيمي"، وعليه فإن ميعاد رفع الدعوى القضائية المتعلقة بإلغاء مقرر رفض الترقيم يحدد بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ لهذا المقرر.

2-منازعات الترقيم المؤقت المبني على الغش والتزوير:

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

يفهم من هذا النص أنه قد يستعمل المستفيد من عملية التحقيق العقاري طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة والتي على أساسها يمنح له مقرر الترقيم العقاري، ففي حالة اكتشاف مدير الحفظ العقاري الولائي - مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري حاليا، ذلك فقد خوله القانون حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم، وبالموازاة رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ومتابعة المستفيد من الترقيم تحت طائلة نص المواد 220 و 223 و 228 من قانون العقوبات.

المحاضرة الثانية عشرة

منازعات حماية الحق الناتج عن التقييم المؤقت

تتعلق هذه المحاضرة بمعالجة المنازعات المتعلقة بحماية الحق الناتج عن التقييم العقاري المؤقت وليس إعادة النظر في التقييم ذاته، كما تم بيانه سابق بخصوص المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت والمنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت الناتج عن التحقيق العقاري.

وكما سبق القول أن التقييم العقاري المؤقت في جميع حالاته يمنح للمستفيد المسجل باسمه العقار موضوع التقييم، مركزا قانونيا يجعله أقرب الى تسجيل الحقوق الناتجة عن التقييم باسمه وبصفة نهائية بعد استنفاد مدته، والى غاية بلوغ ذلك يبقى مجرد حائز للعقار وليس مالكا له، وفي حالة ما إذا فقد حيازته بالغصب أو الاستلاء، أو تم التعرض له فيها أو تم إقامة أعمال مادية من شأنها الاضرار بحقوقه من قبل الغير، كان له حماية حقوقه الناتجة عن التقييم المؤقت عن طريق دعاوى الحيازة المعروفة بدعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وفق احكام محددة قانونا.

أولا: المطالبة القضائية باسترداد الحيازة:

نظم المشرع دعوى استردا الحيازة في القانون المدني المعدل والمتمم من 817 الى 819، والقانون 08-09 المعدل والمتمم في المادتين 524 و525 منه.

أ-تعريف دعوى استرداد الحيازة:

تعرف دعوى استرداد الحيازة على أنها الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار فقد حيازته، طالبا فيها بردها، من الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها بالقوة أو الغصب¹، فهي دعوى مقررلة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها، ترفع خلال مدة معينة وهي سنة من وقت فقدان الحيازة، كما يجوز رفعها من وقت العلم بفقدانها.

¹ - أمير خالد عدلي، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2010، ص 103.

ب- طبيعة دعوى استرداد الحيازة:

يرى أغلب الفقه والقضاء في فرنسا أن هذه الدعوى هي دعوى شخصية وليست دعوى عينية، وأن الهدف منها هو المحافظة على الأمن العام ومنع الاعتداء على الحيازة، وعلى ذلك فإن دعوى استرداد الحيازة أقرب إلى أن تكون من دعاوى المسؤولية، وضعت جزاء على عمل غير مشروع هو انتزاع الحيازة بالقوة، من أن تكون دعوى عينية وضعت لحماية الحيازة في حد ذاتها¹.

في حين يرى جانب من الفقه المصري أن دعوى الحيازة عبارة عن دعوى مختلطة، قد تكون دعوى من دعاوى المسؤولية، وضعت كجزاء لعمل غير مشروع وهو انتزاع الحيازة، مما يجعلها من دعاوى المسؤولية، ويظهر ذلك في نواح متعددة: أن الحيازة ترد حتى للحائز العرضي الذي لا يحوز لحساب نفسه بل لحساب غيره، فالعبرة بالسيطرة المادية على الشيء، فإذا انتزعت من الشخص هذه السيطرة كان هذا عملاً غير مشروع، والنفس القاعدة تقاس بالنسبة للحيازة على سبيل التسامح، وفي كلا الحالتين جاز أن ترد السيطرة إلى من كانت له من قبل عن طريق دعوى استرداد الحيازة، فرد الحيازة إلى صاحبها أقرب إلى أن يكون جزاء على عمل غير مشروع وهو القوة التي استعملت في انتزاع الحيازة².

وبين أن تكون دعوى استرداد الحيازة دعوى من دعاوى الحيازة، وضعت لحماية الحيازة في ذاتها، فيجعلها من دعاوى الحيازة، ويظهر ذلك فإن الحيازة إذا انتزعت بغير القوة لا ترد إلا إذا كانت قد دامت سنة كاملة، فالدعوى هنا أقرب إلى أن تكون دعوى من دعاوى الحيازة، من أن تكون جزاء على المسؤولية، ولا ترد الحيازة إذا انتزعت بغير القوة ولو لم تدم سنة كاملة من الشخص الذي انتزعها وكانت له حيازة أحق بالترتيب من حيازة المدعي، فهنا هي دعوى من دعاوى الحيازة لأننا نفاضل بين حيازة وحيازة³.

¹ - أمير خالد عدلي، مرجع سابق، ص 131.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية - ، المجلد الثاني، الجزء 9، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2011، ص 924 وما بعدها.

³ - المرجع نفسه، ص 925.

ج-شروط المطالبة القضائية باسترداد الحيابة:

وجب للمطالبة القضائية باسترداد الحيابة مجموعة من الشروط تم النص عليها في المواد 817 الى 819 من القانون المدني المعدل والمتمم والمادتين 524 و 525 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، نبينها كما يلي:

1- حيابة المدعي للعقار:

المدعي في دعوى استرداد الحيابة هو ذلك الشخص الذي اغتصبت منه الحيابة بالتعدي والاكراه وكان له وقت حصول ذلك، الحيابة المادية الصحيحة والثابتة للعقار محل الترقيم المؤقت، وعلى هذا فإن المشرع لم يشترط في هذه الدعوى الحيابة القانونية بتوافر العنصر المادي والمعنوي، بل اكتفى بالحيابة المادية بأن تكون فيها يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً، يجعل العقار تحت تصرفه المادي المباشر وأن الحيابة التي قد انتزعت منه وقت أن كان حائزاً، هي حيابة علنية ومستمرة وهادئة.¹

على اعتبار الحيابة واقعة مادية يمكن اثباتها بكافة طرق الاثبات، فإن صفة الحائز للمدعي تثبت بموجب شهادة الترقيم العقاري المؤقت المسلمة له من قبل المحافظ العقاري، والتي تخوله الحق في حماية حقه الناتج عن هذا الترقيم كحائز للعقار الى غاية انتهاء مدته القانونية.

وللإشارة أن شهادة الترقيم العقاري هي شهادة اسمية مثل شهادة الحيابة، تخص الشخص صاحب الترقيم دون سواء، فلا يجوز رفع هذه الدعوى من قبل الحائز العرضي أو بالنيابة كما تقتضي القواعد العامة في الفقرة الثانية من المادة 817 قانون مدني، لأن الحيابة تكون لغرض تملك العقار وهذا ما يصبو اليه صاحب الترقيم المؤقت عند انتهاء مدته، على عكس الحائز العرضي أو بالنيابة.

2-مدة الحيابة:

استناداً الى نص المادتين 817 و 818/2 من القانون المدني وكذا المادة 524 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، يشترط لقبول دعوى الحيابة أن يكون رافعها حائزاً للعقار مدة سنة دون انقطاع على الأقل قبل سلب الحيابة بالقوة أو الإكراه، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة العامة وسمح للحائز

¹ - عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، مكتبة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، سنة 2001، ص 353.

برفع دعوى استردادها ولو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة، وذلك في حالة فقدان الحيازة خلسة أو خفية دون أن يعلم الحائز وقت وقوع الانتزاع، فإن مدة سنة التي يجب على الحائز رفع الدعوى خلالها تسري من وقت العلم بفقدانها.

3-وقوع التعدي على الحيازة:

تم النص على هذا الشرط في المادة 525 من القانون 08-09 المعدل والمتمم بقولها "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

يقصد بالتعدي أو الإكراه، سلب الحيازة وانتزاعها من الحائز وحرمانه من الانتفاع الكامل بالعقار موضوع الترقيم المؤقت عن طريق أعمال القوة والغصب، التي تتخذ صوراً عديدة تتجسد في كل فعل ظاهر أو خفي يؤدي إلى منع الحيازة المادية، ولذا وجب اثبات اغتصاب الحيازة قهراً من غير إرادة الحائز وعلى نحو لا سبيل له في دفعه¹.

4-الاختصاص القضائي:

ينحصر الاختصاص القضائي في رفع دعوى استرداد الحيازة كأصل عام أمام القاضي الاستعجالي، واستثناءً أمام قاضي الموضوع.

4-1-القضاء الاستعجالي:

يعتبر القضاء المستعجل هو الأصل في رفع دعوى استرداد الحيازة، لأن الاعتداء بالسلب أو القوة لحيازة صاحب الترقيم المؤقت يشكل عنصراً من عناصر الاستعجال الذي يستدعي اتخاذ إجراء وقتي بشأنه، أمام القضاء المستعجل ليصدر القاضي بشأنها أمراً حسب الأحوال التالية:²

-إذا كانت حيازة رافع الدعوى تفوق سنة كاملة قبل تاريخ الاعتداء على حيازته بالقوة أو الغصب، وكانت دعواه مستوفية لكل الشروط القانونية، تم الفصل فيها بأمر المدعى عليه برد حيازة العقار موضوع النزاع

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 916.

² - زرنوح عبد الكريم، مرجع سابق، ص 40 ما بعدها.

الى المدعي، وقد يتضمن الأمر إعادة العقار إلى حالته الأصلية، إذا كان المدعى عليه قد أحدث فيه تغييرا بالهدم أو البناء، أو بالتعويض عن الأضرار طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية، كما يستطيع القاضي أيضا الأمر بالغرام التهديدية لحمل المدعى عليه بتنفيذ ما قضي عليه به.

- إذا كانت حيازة رافع الدعوى تقل مدتها عن سنة كاملة وانتزعت بالقوة أو الإكراه، ففي هذه الحالة يصدر القاضي أمرا برد الحيازة للمدعي وبالتعويض له إن كان له مقتضى، شأن ذلك شأن الحالة الأولى، مع الإشارة أن الأمر برد الحيازة يقتصر على رد الحيازة المادية مؤقتا دون أن يحسم في النزاع فيمن له حق الحيازة القانونية، ويجوز للمدعى عليه بعد رد الحيازة للمدعي أن يرفع دعوى استردادها في المدة المحددة مع إثبات أن المدعي قد سبق وانتزع منه الحيازة.

-إذا كانت حيازة المدعي تقل مدتها عن سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة ولكن المدعى عليه يستند إلى حيازة أحق بالترتيب، ففي هذه الحالة واستنادا على نص المادة 1/818 من القانون المدني إذا لم يقيم المدعى عليه بإثبات أن حيازته كانت تقوم على سند قانوني أسبق في التاريخ من تاريخ حيازة المدعي المذكور في شهادة التقييم أو البطاقة العقارية، صدر القاضي أمرا برد الحيازة للمدعي.

4-2-القضاء الموضوعي:

يعتبر اختصاص القضاء الموضوعي كاستثناء في رفع دعوى استرداد الحيازة استنادا لنص المادة 512/2 و المادة 516 من القانون رقم 08-09، لا يمنع رفع دعوى استرداد الحيازة أمام القضاء العقاري للنظر في موضوع النزاع بمناقشة سندات الأطراف المتنازعة وأحقية صاحب الحيازة دون الآخر، طالما أن حجية الأمر المستعجل الصادر بخصوص دعوى استرداد الحيازة أمام القاضي الاستعجالي هي حجية مؤقتة مهدد بالزوال نتيجة أي تعديل في المراكز القانونية لاحقا، ومن ثمة لا يمنع صاحب التقييم المؤقت رفع دعواه أمام القاضي العقاري ليفصل فيها استنادا إلى قواعد المفاضلة بين حيازة وأخرى حسب قوة السندات المقدمة للإثبات، بحكم قد يحوز حجية الشيء مقضي به من حيث الحقوق المتعلقة بالأعمال المادية للحيازة والصفات المنسوبة إليها¹.

¹- ليس للحكم الصادر عن القاضي العقاري أية حجية في مواجهة الحكم الصادر في دعوى الملكية لاختلاف موضوع كلا منهما، وليس له اية حجية بالنسبة لدعاوى الحيازة الأخرى الا فيما قضي فيه.

ثانيا: المطالبة القضائية بمنع التعرض:

نظمها المشرع ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني والمادة 524 من القانون 08-09.

أ-تعريف دعوى منع التعرض:

باستقراء نص المادة 820 من القانون المدني يمكن تعريف دعوى منع التعرض بأنها الدعوى التي يرفعها الحائز الذي يحوز عقارا أو حق عيني عقاري لمدة سنة، ضد الغير، يطالب فيها الجهات القضائية المختصة بمنع التعرض له في حيازته.

تتميز دعوى منع التعرض عن دعوى الاسترداد الحيازة في اشتراط الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، وفي أن تكون مستقرة ومستمرة وعلنية وهادئة غير غامضة مدة سنة كاملة على الأقل¹ بصريح نص المادة 820 من القانون المدني.

ب- شروط رفع دعوى منع التعرض:

1- حيازة المدعي للعقار:

يشترط أن يكون رافع الدعوى وهو صاحب الترقيم المؤقت، حائزا للعقار محل الترقيم، حيازة قانونية مستجمعة لعنصرها المادي والمعنوي، وأن يكون العقار مما يمكن اكتسابه بمضي المدة، كما يجب أن يكون الحائز أصيلا وليس حائزا عرضيا، لأن الدعوى تحمي سوى الحيازة الأصلية المستوفية الشروط والخالية من العيوب²، يقع عبء اثبات الحيازة على المدعي الذي يباشر السيطرة المادية على العقار بموجب شهادة الترقيم العقاري.

2- مدة الحيازة:

يعتبر شرط دوام الحيازة مدة سنة كاملة، شرط لازم بصريح نص المادة 820 من القانون المدني، ومنه لا يمكن رفع دعوى منع التعرض إلا من قبل صاحب الترقيم المؤقت لمدة سنتين، لأنه لا يجوز

¹ عبد الرزاق احمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 930.

² أمير خالد عدلي، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2012، ص

لصاحب التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر مباشرة مثل هذه الدعوى لتتأفي شرط المدة المنصوص عليه في المادة 820 من القانون المدني مع مدة التقييم¹، وعليه إذا لم تستوف حيازة المدعي لهذه المدة ولم يستردها بموجب دعوى الاسترداد خلال السنة، فإن حيازة العقار قد استمرت للمدعى عليه مدة سنة، ويصبح هو الحائز الذي تحمي حيازته خلال سنة².

3- التعرض لحيازة العقار:

يشترط لرفع دعوى منع التعرض وجود تعرض للمدعي في حيازته للعقار، قد يكون تعرضا ماديا ناتجا عن التصرفات المادية الواقعة على العقار محل التقييم المؤقت كالمروور عليه بادعاء حق الارتفاق ويكفي أن يحمل المروور في طياته معنى العدوان الفعلي المهدد للحيازة حتى ولو خلا من العنف والقوة، وقد يكون التعرض قانونيا ناتجا عن عمل قانوني سواء كان قضائيا أو غير قضائي ينطوي على ادعاء يتعارض مع حيازة المدعي كمنعه من أشغال البناء على العقار³ محل التقييم.

4- ميعاد رفع الدعوى:

اشتترطت المادة 820 من القانون المدني والمادة 2/524 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، أن ترفع هذه الدعوى خلال سنة على الأقل من تاريخ وقوع التعرض القانوني أو المادي، فإذا انقضت المدة سقط حق صاحب التقييم في رفع هذه الدعوى، وإذا تعددت الاعمال المادية للتعرض وكانت مستقلة، تتعدد دعاوى منع التعرض وتحسب السنة من بداية كل عمل، وإذا كان التعرض قائما على تصرف قانوني بدأت السنة من وقت وقوع هذا التصرف⁴.

¹ يجوز لصاحب التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى وقف الاعمال الجديدة إذا توافرت شروط كلا منهما.

² أنور طلبية، الحيازة، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2004، ص 163

³ محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص 51.

⁴ أنور طلبية، مرجع سابق، ص 168.

وما دام أن موضوع النزاع يتعلق بمنع التعرض، فإن سلطة القاضي¹ تقتصر في الحكم بمنع التعرض في حالة ثبوت الحيابة، فهو ملزم بالبحث في عناصر الحيابة حتى ولو كان المدعى عليه مالكا للعقار موضوع النزاع، وإذا انكرت الحيابة أو أنكر التعرض لها، فإن التحقيق المأمور به لا يجوز أن يمس بأصل الحق².

إذا تبين للقاضي أن المدعي محق في دعواه، يقضي بمنع تعرض المدعى عليه في حيابة المدعي بإزالة كل عمل مادي أو قانوني حال دون انتفاع المدعي بحيابته أو عرقلة هذا الانتفاع.

يجوز الحكم الصادر في دعوى منع التعرض حجية الاحكام الموضوعية، فإذا استنفذ هذا الحكم جميع طرق الطعن العادية وغير العادية، حاز قوة الشيء المقضي به، فيكون حجة فيما فصل فيه من الحقوق التي تقتصر على الحيابة، ولا يجوز رفعها مرة ثانية تحت طائلة عدم قبولها لسبق الفصل فيها، لكن هذا الحكم لا يقيد القاضي الذي ينظر في دعوى الملكية، فإذا قضي بعد في دعوى الملكية فإن حكم الحيابة تزول عنه حجيته، وهذا ما سارت عليه اجتهادات المحكمة العليا في العديد من قراراتها نذكر منها القرار رقم 202733 الصادر بتاريخ 2000/09/27³.

ثالثا: المطالبة القضائية بوقف الأعمال الجديدة:

نظمها المشرع ضمن أحكام المادة 821 من القانون المدني المعدل والمتمم والمادة 524 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

¹ - طبقا لنص المادتين 516 و 518 من القانون 08-09 يؤول الاختصاص في منازعات التقييم العقاري المؤقت الى القسم العقاري امام المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.

² - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري-دراسة مقارنة-دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص 428.

³ - زرنوح عبد الكريم، مرجع سابق، ص 60.

أ- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

يقصد بدعوى وقف الأعمال الجديدة تلك الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بالعقار الذي تحت حيازة المدعي، والتي يطالب من خلالها بوقف تلك الأعمال التي تعكر حيازته به¹، فهي دعوى تتميز بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز كما هو الشأن بالنسبة لدعوى استرداد الحيازة، وبأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا لو أنها تمت².

أساس هذه الدعوى هو توافر المصلحة القائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، فهي دعوى وقائية تهدف الى الحيلولة دون إتمام العمل، أي قبل أن يصير العمل تعرضا، فيرفع الحائز دعوى بوقف الأعمال ومنعها من أن تكتمل³.

ب- شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة:

لقبول دعوى وقف الاعمال الجديدة، وهي حيازة العقار مدة سنة كاملة، الشروع في الأعمال الجديدة تهدد الحيازة، رفع الدعوى خلال سنة من التعرض بالأعمال.

1- حيازة العقار:

على اعتبار دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي تحمي الحيازة القانونية دون الحيازة المادية، يشترط أن تكون حيازة صاحب الترقيم لحساب نفسه بوضع اليد على العقار، وبنية تملكه، ولذا فإن الأعمال المطالب بوقفها يجب أن تكون في العقار محل الترقيم، وإذا كانت بعقار المدعي عليه فيجب اثبات بأن هناك تعرض فعلي لحيازته لو تمت هذه الاعمال الجديدة.

يجب أن تستمر حيازة صاحب الترقيم للعقار مدة سنة كاملة بدون انقطاع، وبالتالي لا يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر على عكس صاحب الترقيم المؤقت لمدة سنتين مباشرة هذه الدعوى لتتافي مدة الحيازة مع نص المادة 821 من القانون المدني والمادة 524 من القانون 08-09،

¹ - الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، بدون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2015، ص 81

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 944.

³ - محمد ابراهيمي، مرجع سابق، ص 51.

كما يجب على المدعي اثبات حيازته بأنها خالية من العيوب وأنها مستمرة وعلنية وهادئة، وأنها حيازة أصلية لا حيازة عرضية، ويمكن الى جانب شهادة الترقيم العقاري، تقديم تصريحات لشهادة الشهود أو وصلات الكهرباء والغاز، أو أية وسيلة أخرى لإثبات استمرارية الحيازة لمدة سنة على الأقل.

2-الشروع في الأعمال الجديدة:

تطبيقا لنص المادة 1/821 من القانون المدني، فالأعمال التي تكون محل المطالبة القضائية بوقفها، هي تلك الأعمال التي تكون قد بدأت بالفعل ولكنها لم تنتهي، لأنها لو تمت لوجب رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة.

3-ميعاد رفع الدعوى:

يجب أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء بالأعمال امام القسم الاستعجالي، محكمة موقع العقار، وإذا انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى، أو رفعت بعد ذلك، تكون غير مقبولة حتى لو كانت الأعمال الجديدة لم تتم، وفي هذه الحالة يبقى لصاحب الترقيم سوى الانتظار اكتمالها لرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من تمام الأعمال الجديدة¹.

يحكم القاضي في هذه الدعوى بوقف الأعمال الجديدة أو استمرارها، وليس بإزالتها، وهذا بصريح نص المادة 2/821 من القانون المدني: "وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمراره".

إذا رأى القاضي الاستعجالي أن المدعي على حق في دعواه وأن هناك تعرض فعلي لحيازته لو تمت الأعمال الجديدة، حكم بوقفها وعدم الاستمرار فيها مع أمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي عليه في حالة الفصل في دعوى الموضوع لصالح هذا الأخير بحكم نهائي، وإذا رأى القاضي أن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس ويستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها²، وفي هذه الحالة لا يأمر بإيداع مبلغ كفالة مناسبة من قبل المدعى عليه كضمان للمدعي، لأن هذا الأخير لا يحق له رفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق، لأنه حائزا للعقار لا مالكا له.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 947.

² - راجع نص المادة 2/821 من القانون المدني.

المحاضرة الثالثة عشرة

مسؤولية المحافظ العقاري

أوكل المشرع للمحافظ العقاري بصفته موظف عمومي، مهام وسلطات عدة من أجل حماية الملكية العقارية واستقرارها، إلا أنه وأثناء تأدية مهامه قد يخطأ في إصدار قراراته، وبالتالي تقرير مسؤوليته، نحاول من خلال هذه المحاضرة، الوقوف على أساس وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، ثم آثار مسؤولية المحافظ العقاري.

أولاً: أساس مسؤولية المحافظ العقاري:

هناك قوانين وتنظيمات تحكم مسؤولية المحافظ العقاري، فبالرجوع الى الأمر 74-75 لاسيما المادة 23 منه نجدها تنص على ما يلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة خطأ جسيم لهذا الأخير".

كما نصت المادة 24 من نفس الأمر على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

يفهم من نص المادتين أعلاه، افتراض وجود الخطأ من جانب المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، والدولة هي من تتحمل مسؤولية هذه الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري إن كانت بسيطة، ويمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 09-08 المعدل والمتمم، وقد تقوم المسؤولية نتيجة الخطأ الجسيم وفي هذه الحالة للدولة حق الرجوع على

المحافظ العقاري،¹ وأساسها نص المواد 124 و124 مكرر، والمادة 137 من القانون المدني ، حيث نصت هذه الأخيرة على ما يلي: " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".

وبالرجوع الى الأمر رقم 06-03 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية لاسيما المادة 160 منه نجدها تنص على مايلي: " يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو المساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه بدون الساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية".

كما نصت المادة 33 من القانون 06-01 المؤرخ في 15/07/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة مالية من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه على نحو يخرق القوانين والتنظيمات وذلك بغرض حصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو الشخص أو كيان آخر".

يفهم من نص المادتين أعلاه على انه يمكن قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في حالة التخلي عن واجباته المهنية او المساس بالانضباط أو أنه أساء الى استغلال وظيفته على نحو يخرق القوانين والأنظمة.

ثانيا: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري:

إن المسؤولية التي قد تترتب على المحافظ العقاري قد تكون إدارية مرفقية وهذا ما يعرف بالمسؤولية الإدارية، وقد تكون فردية شخصية وتندرج ضمن المسؤولية المدنية، وقد تكون مسؤولية جزائية.

أ- المسؤولية الادارية للمحافظ العقاري:

سوف نتعرض الى تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، ثم تبيان بعض التطبيقات المتعلقة بالخطأ المرفقي له.

¹ - محمد بن يوب، خالد بن خودة، مرجع سابق، ص 53.

1-تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري:

يقصد بالمسؤولية الإدارية بمعناه الضيق، الحالة القانونية التي تلزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض التي تسببها بفعل أعمالها، والمسؤولية الإدارية باعتبارها مسؤولية قانونية، تتعد وتقوم في نطاق النظام القانوني الإداري، وتتعلق بمسؤولية الدولة والإدارة العامة عن الاعمال الضارة التي تصدر من أحد موظفيها، فالمسؤولية الإدارية تظهر أساسا عندما نكون أمام خطأ مرفقي أو مصلحي.¹

وعليه يمكن القياس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أنها الحالة القانونية التي تلزم فيها الدولة ممثلة بوزير المالية بدفع التعويض للغير نتيجة الضرر الذي أصابه جراء الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري الصادر من مدير ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري (المحافظ العقاري)، أثناء تأدية وظيفته.

2-تطبيقات الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري:

يكون سبب قيام هذه المسؤولية هو الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويسبب ضرر للغير مع ضرورة وجود علاقة السببية بين الخطأ والضرر، بمعنى لا يكفي لقيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، وإنما لابد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضرور الحق في المطالبة بالتعويض، إذن فالمسؤولية تنشأ على أساس قرار المحافظ العقاري غير المشروع، الذي يكيف على أنه خطأ مرفقي أو خطأ جسيم.²

2-1-أخطاء المحافظ العقاري المرفقية: وتكون في الحالات التالية على سبيل المثال:

- عدم فحص العقود والوثائق في عملية شهرها.
- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.
- عدم القيام بعملية الرقابة والتحقق من مدى مشروعية التصرفات، كقيام المحافظ العقاري بقيد أو شهر حق لا تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة.

¹ - محفوظ لعشب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994، ص 46.

² - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2013، ص

إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63-76 والمتضمنة حالات رفض الايداع.

2-2- أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة: وتكون في الحالات التالية:

- اشهار عقود غير صحيحة وكان من المفروض رفضها وعدم اشهارها بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63-76.

- اشهار لحق مشوب بعيب، كالهبة الصادرة عن الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدورها، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب.

- القيام بشهر التصرفات الواردة على الأملاك لوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة، أو اشهار شهادة الحيازة محررة من طرف شخص غير مؤهل كالأمين العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب- المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري:

قسم المشرع المسؤولية المدنية الى ثلاثة أنواع: وهي المسؤولية عن فعل الغير¹، المسؤولية الناشئة عن الأشياء²، ومسؤولية عن الفعل الشخصي³ وتجد أساسها القانوني في نص المادة 124 من القانون المدني المعدل والمتمم، وهي ما يهمننا في هذا المقام.

1- تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري:

تندرج المسؤولية الشخصية ضمن المسؤولية التقصيرية⁴، وتستند الى عمل غير مشروع أو خطأ تقصيري أضر بالغير، ورابطة السببية بين الخطأ والضرر، ومن ثم للمضروور الحق في المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي أصابه، فالمسؤولية التقصيرية هي مسائللة المخطئ عما ارتكبه في حق المضروور بإلزامه بتعويض هذا الضرر دون أن يكون هناك ثمة عقد بينهما، وبناء عليه يكون المحافظ

¹ راجع المادة 134 وما بعدها من القانون المدني.

² راجع المادة 138 وما بعدها من القانون المدني.

³ راجع المادة 124 من القانون المدني.

⁴ تنقسم المسؤولية المدنية الى قسمين: مسؤولية عقدية وتعني الاخلال بالالتزام المترتب عن عقد صحيح، والى مسؤولية تقصيرية وتعني الاخلال بالتزام قانوني يوجب ألا يضر الانسان غيره بخطأ أو تقصير منه.

العقاري مخطأ شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن السلوك الصحيح العادي، يهدف من ورائه خدمة أغراضه الشخصية، وهذا تأسيساً لنص المادة 124 من القانون المدني المعدل والمتمم ومفادها: "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"، وبالتالي فإن مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع، وتتطوي مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية¹.

2- أركان المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري: وتتمثل في ركن الخطأ، ركن الضرر وركن العلاقة السببية.

2-1- ركن الخطأ:

الخطأ هو الفعل القسدي أو غير القسدي الذي يسبب ضرراً غير مشروع للغير مترتباً على من صدر عنه، التعويض إذا كان مميزاً، أو هو كل عمل يقوم به الإنسان وهو مدرك تمام الإدراك أنه يضر بالغير²، وهو على أنواع:

- الخطأ العمدي: وهو الإخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الإضرار بالغير وهو ما يسمى بالجريمة المدنية³، ومن الأخطاء العمدية التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري هي القيام بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفاً مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كشهر عقد بيع ملك من الأملاك الوطنية مخالفاً بذلك نص المادة 3 و4 من القانون 90-30 المعدل والمتمم.

- الخطأ بالإهمال: وهو الإخلال بواجب قانوني سابق مقترن بالإدراك المخل لهذا الإخلال دون أن يقصد الإضرار بالغير⁴، فالخطأ بالإهمال يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكاً تاماً بهذا الإخلال المخالف للقانون، فنقوم بمسؤوليته بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر وعدم الالتزام ببذل العناية في أداء وظيفته، ومن صور هذا الخطأ قيام المحافظ العقاري بإجراء الشهر العقاري لسندات دون ضبط الدفتر

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 141.

² - مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2007، ص 15.

³ - شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، دار الفكر الجامعي،

مصر، سنة 2007، ص 15

⁴ - المرجع نفسه، ص 15.

العقاري أو عدم مراعاته لأحكام المادة 100 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتضمنة حالات رفض الایداع¹.

- **الخطأ الجسيم:** وهو الخطأ الذي لا يتصور وقوعه إلا من شخص عديم الاكتراث وقليل الحيلة والذكاء، فهو الخطأ الذي بلغ حدا يسمح بافتراض سوء نية الفاعل، كما يقصد به الإهمال وعد التبصر الذي بلغ حدا من الجسامة²، ومن الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري قيامه بإجراء اشهار عقاري لمحضر عرفي صادر بعد الفاتح من جانفي 1971، أو اشهار سند عقاري لم يخضع الى قاعدة الشهر المسبق واستثناءاته.

- **الخطأ اليسير:** وهو سلوك يتضمن اخلاخل بالتزام قانوني لا يبلغ حدا م الجسامة أو يعتبر خطأ مغتفر ذلك أن درجة الضرر المحدث من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بصورة عادية بين الناس³.

- **الخطأ المدني:** وهو سلوك يرتكبه الموظف، يرمي الى الاخلاخل بالتزام قانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدني، ومثالها عدم ذكر المحافظ العقاري في وثيقة المعلومات الذي يسلمها للغير، بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي⁴.

2-2- ركن الضرر:

الضرر هو ذلك الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه، ويشترط فيه أن يكون محققا لا محتملا ولا مفترضا، وأن يكون الضرر شخصا يمس المضرور في شخصه وماله، وأن يكون مباشرا بين عمل المحافظ العقاري والضرر الذي يلحق المضرور، وأن يكون الضرر يمثل اعتداء على مصلحة مشروعة حتى يستوجب التعويض⁵، وهو على نوعين ضرر

¹ - وهيبة موساوي، فطيمة تيغيلت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل،

جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012-2013، ص 23

² - شريف الطباخ، مرجع سابق، ص 15.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 144.

⁴ - المرجع نفسه، ص 145.

⁵ - فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام " العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الاثراء بلا سبب، الفعل

المستحق، القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 211.

أدبي وضرر مادي، هذا الأخير هو يكون محلاً لدعوى التعويض عن الخطأ الصادر في جانب المحافظ العقاري دون الضرر الادبي.

يعرف الضرر المادي على أنه الاخلال بمصلحة المضرور ذات قيمة مالية تصيبه في حق من حقوقه التي يحميها القانون، ومعناه أيضاً الخسارة المالية التي تمس المضرور التي ينجم عنها الإنقاص في ذمته المالية، فيشترط في هذا الضرر، اخلال المحافظ العقاري بحق أو مصلحة تمس الذمة المالية للمضرور، وأن يكون الضرر الصادر منه مؤكداً بالفعل¹.

2-3- العلاقة السببية:

وتعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي يرتكبه الشخص وبين الضرر الذي وقع بالشخص، ومعنى ذلك ان تكون الاضرار التي يرتكبها المحافظ العقاري متصلة بخطئه ولا يعد مسؤولاً إذا اثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد فيه وذلك لانتفاء العلاقة السببية²، وهذا ما نصت عليه المادة 127 من القانون المدني المعدل والمتمم ومفادها: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك".

ج- المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري:

يعد منصب المحافظ العقاري منصب اداري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طابع اداري، ففي حالة قيامه بعمل غير مشروع يعاقب عليه القانون العقوبات، تقوم مسؤوليته الجزائية وهي النتيجة القانونية التي تترتب عن الفعل الاجرامي³، وبالتالي فالمسؤولية الجزائية هي الاخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه الى جزاء قانوني نتيجة الخطأ الجزائي المرتكب.

يترتب عن الخطأ الجزائي المرتكب من قبل المحافظ العقاري في متابعته جزائياً من طرف النيابة العامة أمام المحاكم العادية القسم الجزائي.

¹ - وهيبة موساوي، فطيمة تيغيلت، مرجع سابق، ص 28.

² - رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007، ص 366.

³ - حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003، ص 162.

المحاضرة الرابعة عشرة

آثار مسؤولية المحافظ العقاري

يتقرر للمضرور في حال قيام مسؤولية المحافظ العقاري، اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض في شكل دعوى التعويض نتيجة الخطأ الشخصي، أو دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم، أو رفع دعوى جزائية في حالة ارتكاب الجرائم المعاقب عليها قانونا.

أولاً: دعوى التعويض:

دعوى التعويض هي الوسيلة القانونية التي منحت لحماية حق المضرور، تباشر أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً لشروط وإجراءات محددة.

أ- شروط دعوى التعويض:

يشترط في المضرور وهو رافع الدعوى أن تتوافر فيه الصفة، وتعني أن ترفع من قبل صاحب المركز القانوني أو من صاحب الحق الشخصي المكتسب أو بواسطة نائبه القانوني أو الاتفاقية، وهو شرط ذو طبيعة مزدوجة بحيث يتعين توافرها في المدعي والمدعى عليه المتسبب في الضرر¹، وهذا طبقاً لنص المادة 13 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

كما يشترط أيضاً المصلحة من رفع هذه الدعوى، ويقصد بها الفائدة أو المكسب العائد للمتضرر والمتمثل في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، ويشترط أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وأن يستمر قيامها حتى يفصل فيها بحكم نهائي².

ب- إجراءات رفع دعوى التعويض:

متى توافرت الشروط المذكورة في نص المادة 13 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، يتم رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة بموجب عريضة افتتاحية مستوفاة للشروط والبيانات المذكورة في

¹ - إبراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007، ص 202.

² - موساوي وهيبه وفطيمة تيغيلت، مرجع سابق، ص 34.

نص المادتين 14 و 15 من نفس القانون، من قبل المدعي وهو المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري، ضد المدعى عليه وهو الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمدير مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، وعلى اعتبار أن أحد أطراف الدعوى هو شخص من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص في نظر هذه الدعوى هي المحكمة الإدارية موطن المدعى عليه (موطن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري) وهذا تطبيقاً لنص المادة 800 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

يتم تقدير التعويض عن الضرر تبعاً للسلطة التقديرية للقاضي الإداري وفي حدود أحكام المادة 132 من القانون المدني، غير أنه لا يمكن تصور شكل التعويض العيني في جانب المحافظ العقاري، مما يستبعد من مجال الدراسة ليبقى المجال مفتوحاً أمام التعويض النقدي وهو الغالب في أحكام القضاء بالنسبة لدعوى المسؤولية، حيث يمكن تقويم كل ضرر بالنقود، والأصل في التعويض النقدي أن يكون مبلغاً من المال يعطى دفعة واحدة للمدعي المضرور أو في شكل أقساط، وعلى القاضي أثناء تقديره للتعويض مراعاة تغطية التعويض للضرر بكامله، أي ما فات المضرور من كسب و ما لحقه من خسارة، وأن يغطي التعويض كل الضرر ولا يزيد عليه، وليس للقاضي أن يحكم للمضرور بأكثر مما طلب، ولكن يجوز الحكم بأقل مما طلبه.

ثانياً: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري:

المقصود بدعوى الرجوع هي رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكابه الخطأ الجسيم فتكون ملزمة بالتعويض بعد رفعها لهذه الدعوى وفق إجراءات محددة.

أ- شروط التزام الدولة بالتعويض:

1- علاقة التبعية:

علاقة التبعية هي السلطة من جانب المتبوع (الدولة ممثلة بوزير المالية)، يقابلها الخضوع من جانب التابع (المحافظ العقاري)، فهذه السلطة وهذا الخضوع يجعلان للمتبوع حق إعطاء الأوامر والتعليمات للتابع فيما يتعلق بكيفية أداء الوظيفة المعهود بها إليه، وتتحقق علاقة التبعية بوجود السلطة الفعلية وعنصر الرقابة والتوجيه¹.

¹ - جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة المزوار، الجزائر، سنة 2009، ص 106.

2- الخطأ التابع:

ومعناه أن تتحقق مسؤولية التابع وهو المحافظ العقاري بأركانها الثلاثة، وهم: الخطأ، الضرر والعلاقة السببية.

3-وقوع الخطأ حالة تأدية الوظيفة:

يجب أن يقع الخطأ اثناء تأدية الوظيفة أو بسببها وهذا طبقا لنص المادة 136 من القانون المدني المعدل والمتمم والمادة 23 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم.

ب-إجراءات رفع دعوى الرجوع:

قبل مباشرة دعوى الرجوع من طرف الدولة ضد المحافظ العقاري، لابد أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولا بمناسبة دعوى الحلول، حتى يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ بما دفعته من تعويض.

لم تتضمن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري كليات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي يتقرر العمل بالقواعد المقررة في القانون 08-09 المعدل والمتمم، وعليه يؤول الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى الى القضاء الإداري لأن أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، وهي الدولة من جهة والتي تكون صاحبة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في استرداد مبلغ التعويض الذي قدمته للمتضرر في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من قبله، بمناسبة الفصل في دعوى الحلول (حلول الدولة محل المحافظ العقاري في التعويض).

ترفع دعوى الرجوع من طرف الدولة ممثلة بوزير المالية ضد المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري موطن المدعى عليه وهذا اعمالا لنص المادة 800 و37 و38 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم.

ثالثا: الدعوى الجزائية:

يترتب على المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري دعوتين، دعوى عمومية ودعوى مدنية بالتبعية.

أ- الدعوى العمومية:

تحرك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة الأولى من الامر رقم 155-66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية العدل والمتمم¹، حيث تحرك وتباشر من طرف رجال القضاء والموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون، كما يحق للطرف المضرور أن يحركها طبقا لنص المادة 2/2 من نفس الأمر.

تباشر الدعوى العمومية في حالة مخالفة المحافظ العقاري التزام قانوني أورده المشرع في قانون العقوبات رقم 156-66 المؤرخ في 08/06/1966²، فيمكن لهذا الأخير ان يرتكب فعل اجرامي من خلال ما يلي³:

- ارتكاب المحافظ العقاري للأفعال المنصوص عليها في نص المادة 120 من قانون العقوبات ومفادها: "يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات، وبغرامة من 500 الى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الاضرار وثائق أو مستندات أو عقود أو أموالا منقولة في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".

- ارتكاب المحافظ العقاري للجريمة المنصوص عليها في المادة 214 من قانون العقوبات ومفادها: "يعاقب بالحبس المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في محررات عمومية أو رسمية أثناء تأدية وظيفته:

¹ - القانون رقم 155-66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 سنة 1966

² - القانون رقم 156-66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 سنة 1966

³ - كمال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، عدد جوان 2021، ص 339

- أما بوضع توقيعات مزورة،

- إما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

- وإما بالكتابة في السجلات وغيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد اتمامها أو قفلها".

- ارتكاب المحافظ العقاري لجرائم التزوير في بعض الوثائق الإدارية والشهادات مثل تزوير شهادة الترقية المؤقت على أنه ترقية نهائيو يسلم الدفتر العقاري على أساس ذلك، وهي الأفعال الجرمية بموجب نص المادتين 222 و 223 من قانون العقوبات.

- ارتكاب المحافظ العقاري لإحدى الجرائم المنصوص عليها في 2/25 من قانون الفساد رقم 01-06 ومفادها: " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.00 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته" ويمكن تصور ذلك عند قيام المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري مقابل رشوة.¹

- ارتكاب المحافظ العقاري للأفعال المجرمة بموجب نص المادة 29 من قانون الفساد ومفادها: " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي يختلس أو يتلف أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يستعمل على وجه غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر أي ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عقد بها اليه بحكم وظائفه أو بسببها".

- ارتكاب المحافظ العقاري للأفعال المجرمة بموجب نص المادة 38 من قانون الفساد ومفادها: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة من 5000 دج الى 200.000 دج كل موظف عمومي يقبل

¹ - كمال بلارو، مرجع سابق، ص 340.

من شخص هدية أو مزية غير مستحقة من شأنها أن تؤثر في سير اجراء ما أو معاملة لها صلة بمهامه".¹

ب- الدعوى المدنية بالتبعية:

يقصد بالدعوى المدنية بالتبعية، مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني، من المتهم أو المسؤول، عن الحقوق المدنية لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها المحافظ العقاري، وبالتالي تترتب الدعوى المدنية تبعية للدعوى العمومية تتبعها من حيث مصيرها ويفصل فيها بحكم واحد إذا رفعت معها، وعلى أساسها منح المشرع للخصم المضرور حق المطالبة بالتعويض امام القاضي الجزائي بالتبعية، أو أمام القاضي المدني بصورة مستقلة.²

الخاتمة:

توصلنا من خلال تدريس هذا المقياس وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به الى مجموعة من النتائج نوردتها كما يلي:

- أن فكرة تجسيد وحدة إدارة المسح والحفظ العقاري في إدارة واحدة لم تكن وليدة صدفة، وإنما لها مبرراتها التي تهدف الى معالجة الاختلالات المسجلة سابقا على وضعيات الملكية العقارية، وكذا تحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارتين، حيث اعتبر هذا الاجراء بمثابة نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري، تم تجسيدها بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وذلك من أجل السعي نحو تنفيذ فكرة توحيد إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- تطبيقا لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393 صدر قرارين وزاريين مشتركين مؤرخين في 2022/07/11، الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، والثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافطة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، حيث بصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد

¹ - كمال بلارو، مرجع سابق، ص 340.

² - المرجع نفسه، ص 341.

لجميع المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري للولايات وفق هذا التنظيم الجديد.

- نتج عن عملية ادماج إدارتي المسح والحفظ العقاري نشأة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ويديرها مديرها على مستوى الولاية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأمالك الوطنية على مستوى وزارة المالية وهذا تطبيقاً لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21-252، ونشأت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية ويسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي وهذا استناداً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-393.

- استناداً للقرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18، يكون التمثيل القضائي لوزير المالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر، يكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير العام للأمالك الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

وتكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية"، بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف، تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

- من بين المهام المسندة للمحافظة العقارية بوصفها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري هي ترقيم العقارات الممسوحة ، هذه الأخير ينقسم الى نوعين من الترقيمات: الأول، ترقيم نهائي يبدأ سريانه من يوم استلام وثائق المسح ، ويخص العقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يحصل صاحبه مباشرة على الدفتر العقاري - هذا النوع من الترقيم لا يهمننا في الدراسة - والثاني ترقيماً مؤقتاً يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم من طرف الشخص المسجل في الوثائق المسحية، ويخص العقارات التي يفتقر حائزوها على سندات ملكية مشهورة، تختلف مدته بين ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ترقيم مؤقت لمدة سنتين ونصت عليه المادة 14 من نفس القانون، وترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ونصت عليه المادة 23 مكرر من الأمر

74-75 المؤرخ في 1795/11/12، المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/28.

- الاجراءات المستحدثة في المادة 89 من القانون رقم 17-11 والتعليمية الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05 ، هي إجراءات شكلية تكفل الحد الأدنى من الضمانات المقررة لتسوية و تطهير الملكية العقارية من أوضاع التعدي و الاستيلاء عليها دون وجه حق، لذا كان يتعين على المشرع الحث على ضرورة وضع العقارات غير المطالب بها خلال مدة خمس عشرة (15) سنة ومدة سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية تحت الحراسة القضائية لتتكفل الدولة بتسييرها و تثمينها باعتبارها أموال شاغرة، الى غاية المطالبة بها من ذوي الحقوق أو الحاقها ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد استنفاد مدة 15 سنة دون المطالبة .

- لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري النهائي إلا عن طريق القضاء الإداري اعتبارا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم.

- إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري المؤقت لابد أن يستوفي إجراء الصلح الذي يباشر به المحافظ العقاري، وفي حالة عدم جدوى هذا الاجراء يتم اللجوء الى القضاء المختص، فإذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص فيؤول الاختصاص الى القضاء العادي القسم العقاري وهذا طبقا لنص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، وفي حالة ما إذا كان أحد أطرافه أو كلاهما من أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص الى القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

- الصفة القانونية التي تمنح لصاحب شهادة التقييم المؤقت هي صفة الحائز لا المالك، واستنادا لذلك يحق له حماية حقوقه الناتجة عن التقييم المؤقت بدعوى الحيازة وهي دعوى استرداد الحيازة، دعوى عدم التعرض، ودعوى وقف الاعمال الجديدة، إلا أن فعالية هذه الدعاوى نسبية تضمن حماية الحيازة في حدود السند القانوني المقدم من قبل المدعي أو المدعى عليه وإذا تعادلت سنداتها من حيث قوة الإثبات كانت الحيازة الأحق بالترتيب الأسبق في التاريخ، ولذا نجد حجية الأحكام الصادرة بشأنها لا تلزم القاضي بمناسبة رفع دعوى الملكية من قبل الخصم.

استنادا للنتائج السابقة يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- ضرورة التنسيق بين نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 والمادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 فيما يخص أجل سريان الترقيم العقاري.

- ضرورة الرجوع الى تحديد آجال الترقيم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح وليس من تاريخ إيداع الطلب من الشخص المسجل في الوثائق، تحقيقا لتقليص المدة التي تكتسب الحقوق على الترقيم النهائي في السجل العقاري دون بقائها معلقة بطلب الشخص المعني.

- ضرورة وضع نصوص قانونية لتوحيد الاختصاص القضائي بنظر منازعات الترقيم العقاري.

- تعديل نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 على النحو التالي: " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية باسم الدولة على أن تتكفل هذه الأخيرة بتسييره إلى حين المطالبة به من ذوي الحقوق"، وبالتالي تصبح الدولة بموجب هذا الترقيم المؤقت حارسة ومسيرة للعقارات غير المطالب بها إلى غاية المطالبة بها و تسويتها اداريا.

- تحيين النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وجعلها تتساير مع المستجدات بطرح الحلول للإشكالات والاعتراضات المثارة بشأن الترقيمات العقارية وفق دراسة قانونية صحيحة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1-النصوص التشريعية والتنظيمية

-الأوامر

-الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق، المعدل والمتمم، ج ر عدد 10، سنة 1970

-الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، سنة 1975.

-الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 92، سنة 1975.

- القوانين

-القانون 66-155 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 سنة 1966

- القانون 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 سنة 1966.

- القانون 84 - 11 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم ج ر عدد 15 سنة 1984

- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990

- القانون 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل المتمم، ج ر عدد 52، سنة 1990

- القانون 91-25، المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، سنة 1991

- قانون 03-22 المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، سنة 2003.

- القانون 06-03 المؤرخ في 15/07/2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، سنة 2006

- القانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007

- قانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، سنة 2008

- القانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، سنة 2014.

- القانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، سنة 2017.

- القانون 22-13 المؤرخ في 12/07/2022، يعدل ويتم القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 48 سنة 2022

-المراسيم والمراسيم التنفيذية

- المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، سنة 1976

- المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل المتمم، ج ر عدد 30، سنة 1976

-المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 54، سنة 198

- المرسوم التنفيذي 91-254، المؤرخ في 1991/07/27، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36، سنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234، ج ر عدد 13، سنة 1992

- المرسوم التنفيذي 92-116 المؤرخ 1992/03/14، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها ة تصنيفتها، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21، سنة 1992.

-المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم 76-63، ج ر عدد 34 الصادرة في 1993/05/23

- المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 1995/10/10، المتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكفياته والمحدد لحقوقهم وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 60، سنة 1995

- المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 2007/11/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر عدد 75 سنة 2007 (الملغى)

-المرسوم التنفيذي 12-427 ، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، سنة 2012

-المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج ر عدد 47، سنة 2021.

-المرسوم التنفيذي 21-252، المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية،
ج ر عدد 47، سنة 2021 (النافذ)

-المرسوم التنفيذي 21-393 المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة
للأماك الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.

2- الاجتهادات القضائية:

- مجلة الاجتهاد القضائي، الجزء الأول، المحكمة العليا، سنة 2004

-المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، س، سنة 2006

3-القرارات والتعليمات والمذكرات الوزارية:

-القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر العدد 20، سنة
1977

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية
للأماك الوطنية، ج ر عدد 34، سنة 2022

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أماك الدولة
ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر عدد 59، سنة 2022

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أماك الدولة للمحافظة
العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج ر عدد 59 سنة 2022

- القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2022/09/18، يؤهل أعوان إدارة أماك الدولة ومسح الأراضي والحفظ
العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 77، سنة 2022.

-التعليمات الوزارية

-التعليمية رقم 365 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري.

- التعليمية الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 04/05 /2018، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

- التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 2022/09/14، تحت رقم 12330، موضوعها: تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

- المذكرات الوزارية

- المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/05/03، تخص العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

- المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 2004/09/04، تخص العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول (حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة)

- المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والمتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين (طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة)

ثانيا: قائمة المراجع

1-الكتب:

- إبراهيم المنجي، المرافعات الإدارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1999
- إبراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007
- أحمد محمد شوقي عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية -حق الملكية و الحقوق العينية المنقولة عنه، منشأة المعارف الاسكندرية، سنة 2003
- أنور طلبة، الحيازة، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2004
- جوهري الحاج هني، الحيازة فقها وتطبيقا، بدون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2015
- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري-دراسة مقارنة-دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، سنة 2016
- حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003،
- جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة المزوار، الجزائر، سنة 2009
- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، سنة 2001
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، أصول الاثبات واجراءاته، دار الجليلي للطباعة، مصر سنة 1986
- شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2007

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003
- عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، مكتبة الاشعاع الفنية، سنة 2001
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء 9، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2011
- أمير خالد عدلي، الحماية المدنية والجناائية لوضع اليد على العقار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2010
- أمير خالد عدلي، المراكز القانونية في منازعات الحياة، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2012
- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، بدون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية ، مصر، سنة 2001.
- رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2009
- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009.
- عبد الله البستاني، البستان معجم لغوي، مطبعة الأمير كانية، بيروت، لبنان، 1930،
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.

- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.
- فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام " العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الاثراء بلا سبب، الفعل المستحق، القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
- لحسن بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- محفوظ لعشب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
- مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2007.
- محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.
- محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.
- محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، الطبعة الأولى، دار الافاق الجديدة، بيروت، سنة 1988.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1986.

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والطباعة، الجزائر، سنة 2009.

- نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2018.

2- الأطروحات والرسائل الجامعية :

- الأطروحات

- نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.

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

- الماجستير

- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2010.

- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2010.

- فاطمة الزهراء درلبو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2009.

-الماستر

- عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر، السنة الجامعية 2021/2020.
- محمد بن أيوب، خالد بن خودة، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، الجزائر، السنة الجامعية 2021/2019.
- الصادق بالقط، سموحي خميستي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2017-2016.
- أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2018 /2017.
- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2013.
- عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/20013.
- محمد عثمان، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2014/2013.
- وهيبة موساوي، فطيمة تيغيلت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2013-2012.
- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2007/2006.

3-المقالات:

- زوليخة زروقي، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 05، العدد 01، سنة 2022.
- زين الدين بونشيشة، إبراهيم ملاوي، شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جوان 2022.
- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في التقييم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 01، أبريل 2022.
- شعيب بوعروج، خولة بوعروج، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 7، أبريل 2022.
- نريمان خمار، نصر الدين عاشور، إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، المجلد 06، العدد 04، سنة 2021.
- كمال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، عدد 2، جوان 2021.
- فايزة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الانتماء العقاري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5 رقم 2، جوان 2021.
- نور الدين حيرش، سعاد يحياوي، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019.