



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص - قانون عقاري -

بعنوان

النظام القانوني لمديرية الحفظ
العقاري في التشريع الجزائري

الأستاذة

إعداد الطالبة:
المشرفة:

بخوش إلهام

جامعة العربي التبسي - تبسة
قحايرية شريفة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

أعضاء لجنة المناقشة:

السنة الجامعية: 2019/2020

الاسم واللقب:	الرتبة العلمية:	الصفة
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر (ب)	ممتحن

"الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من آراء."

(وَلَوْ شَاءَ رَبُّكَ لَجَعَلَ النَّاسَ
أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَا يَزَالُونَ
مُخْتَلِفِينَ إِلَّا مَن رَّحِمَ
رَبُّكَ وَلِذَلِكَ خَلَقَهُمْ)

"هود: 118/119"

شكر وعرّفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد عليه الصلاة والتسليم. ابدأ بحمد الله سبحانه وتعالى وأشكره على عظيم نعمته وكريم توفيقه لي على انجاز هذا العمل المتواضع. وأتقدم بالشكر والاحترام والتقدير إلى الدكتورة: بخوش إلهام. وإلى كافة أساتذة القانون العقارى الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسى اشكرهم على ما قدموه لنا من توجيهات وإرشادات، أتقدم بالامتنان والعرّفان للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الموقرة: الأستاذة حاجى نعيمة والأستاذة مراحى ريم، على تفضلهم لمناقشة هذه المذكرة.

إلى كل من ساعدنى من قريب و من بعيد ولو بالكلمة الطيبة فى انجاز هذا العمل، و اخص بالذكر زميلتى: مزوز بسمة و شنائية وفاء.

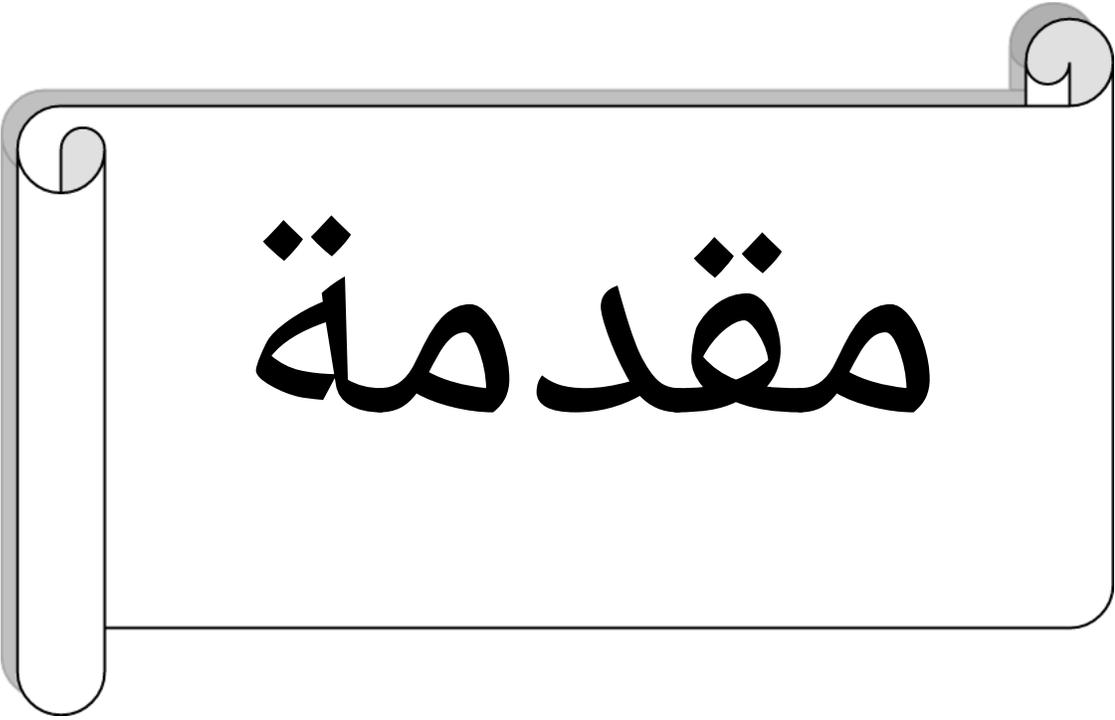
الإهداء

بسم الخالق البارئ الذي
أمرنا بالعلم
من المهد الى اللحد.

أهدى ثمرة جهدي:
إلى من أجلّ اسمه بكل افتخار إلى من كلفه الله
بالهيبة والوقار ابي الغالى.
إلى من تألمت لألمى وكابرت الحياة لأجلى، إلى
من يصعب حصر جميلها والجنة تحت إقدامها، أمى
الحبيبة أطال الله فى عمرها.
إلى إخوتى الأعزاء: فتحى، عبد الرقيب، سفيان،
بثينة وبلال.

قائمة المختصرات

- ق.م: قانون مدنى.
- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- ق.ع: القانون العقارى.
- ق.إ.ج.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ص: صفحة.
- د.ط: دون مطبعة.
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر.



مقدمة

تعد الملكية العقارية بصفة خاصة من أهم ركائز الاقتصاد فى أى مجتمع، ف العقار ثروة لا تزول فقد احتل مكانة هامة فى الحياة الاجتماعية والاقتصادية، و السياسية للأفراد، باعتباره دلالة على اغتناء الذمة المالية للفرد ونمائها والزيادة فيها مما نتج عنه ظهور تنافس ونزاع فى طلب ملكيته وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من الخلافات التي كانت دموية فى بعض الأحيان.

ونظرا للمراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية فى الجزائر وكذا عدم تواصل النصوص التي كانت تحكمها والتي لم تعرف تطبيقًا ميدانيا فى غالبيتها أثرسلبيا على مسألة تنظيم واثبات الملكية العقارية، فكان لابد من بناء سياسة عقارية تهدف إلى تنظيم هذه الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها.

وقد تجاوزت ملكية العقار إلى الدول، وما الجزائر إلا واحدة من هذه الدول، وصدرت فى الجزائر عدة قوانين تتعلق و تحيط بشتى المجالات تتضمن عموما قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته ولضمان إيجاد الحل الأمثل و الأنجع لتنظيم الملكية العقارية وحمايتها والمحافظة عليها.

لذا سوف ينصب بحثنا هذا على مديرية الحفظ العقارى كهيئة إدارية تتولى تنظيم الملكية العقارية والسهر على السير الحسن على المحافظة العقارية التابعة لها وتنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقارى وعمليات الشهر العقارى.

(1) أهمية الدراسة:

موضوع مديرية الحفظ العقارى فى التشريع الجزائرى له أهمية بالغة وما زاد من أهميته جملة من الاعتبارات لعل أهمها تزايد قيمة العقار المستمر وانشغال الكافة باكتسابه لأنه ثروة لا تفنى.

إضافة إلى طبيعة المشكلة العقارية فى التشريع الجزائرى من جهة ومن جهة أخرى تعقد المعاملات العقارية نظراً للتغيرات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر مؤخرا وأبرزها فتح الباب على مصراعيه لنظام اقتصاد السوق الذى يتطلب تشجيع المستثمرين سواء كانوا جزائريين أو أجانب.

مصلحة الحفظ العقارى تدعم إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتمينة تبعث على الأمن والثقة والاطمئنان والدوام، وركيزتها فى ذلك عملية جد صعبة ضخمة لأجل التطهير العقارى فهى الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية وهى ما يعرف بعملية المسح العقارى والتي يسعى المشرع الجزائرى لاتساعها نحو كافة التراب

الوطني.

(2) دوافع اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيار هذا الموضوع الى دوافع موضوعية وأخرى شخصية.

أ/ الدوافع الموضوعية:

يتمثل السبب الموضوعي في محاولة التعريف بالهيئة الإدارية العمومية المكلفة بعملية الشهر لمختلف الوثائق محاولة تحديد مصالحها ومكاتبها ومهام مكاتبها وعلاقتها بمختلف الهيئات الإدارية، وكيفية تحديد دورها ومساهمتها في تطوير العقار.

ب/ الدوافع الشخصية:

الدوافع الشخصية لاختيار هذا الموضوع يرجع إلى طبيعة القانون العقارى فى حد ذاته من خلال تشعب نصوصه و تعقدها، لدراسة هيئة منعدمة الدراسة وسط أسرة القانونية ولمعالجة موضوع مديرية الحفظ العقارى المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ فى 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقارى لسنة 1991، والمعدلة بموجب القرار الوزارى رقم 433 المؤرخ فى 2018/06/27 الذى يحدد مهام ومصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة مديريات الحفظ العقارى على مستوى الولايات.

(3) الإشكالية:

أحاط المشرع الجزائرى العقار بمجموعة من النصوص القانونية لتنظيمه وأعاد هيكله بعض المصالح الإدارية المختصة بشؤونه كمديرية الحفظ العقارى، ومن هذا المنطلق ضبطت الإشكالية التالية:

إلى أى مدى تساهم مديرية الحفظ العقارى من خلال نظامها القانونى فى المحافظة على العقار؟

(4) المنهج المتبع:

نظراً لطبيعة موضوع البحث وجدّيته وتشعب محاوره، اتبعنا كمنهج فى بحثنا هذا المزيج بين المنهج التحليلي والوصفي ويعود ذلك إلى طبيعة الموضوع، ف المنهج الوصفي كان يتخلل الموضوع عند دراسة هيكله مديرية الحفظ العقارى

ونظامها الداخلي.

واتبع المنهج التحليلي كذلك عند دراسة كيفية مساهمة مديرية الحفظ العقارى في تطهير العقار من خلال تسوية العقارات الغير مطالب بها وآلية التحقيق العقارى.

(5) أهداف الدراسة:

الأهداف التي ترمي لها هذه الدراسة هي:

• **الأهداف العملية:** هو محاولة إعطاء نظرة شاملة حول الزوايا التي تخص مديرية الحفظ العقارى عن طريق تحديد مفهوم مديرية الحفظ العقارى وتنظيمها الهيكلى، وكذا علاقتها بهيئات أخرى وكيفية مساهمة مديرية الحفظ فى تطوير العقار.

• **الأهداف العلمية:** تعرف المكتبة القانونية الجزائرية انعدامًا فى مثل هذا المجال، لذلك كان الهدف العلمى من وراء هذه الرسالة هو إثراء المكتبة القانونية بهذه الدراسة.

(6) الدراسات السابقة:

ما يلاحظ على هذا الموضوع انعدام دراسة شاملة تلم وتزيل الغموض عنه، إذ أن معظم المراجع التي تم نقلها والاستناد عليها كانت تتمحور حول عمليه الشهر العقارى كرسالة ماجستير بعنوان الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى للطالبة فردى كريمة، كتاب شهر التصرفات العقارية فى التشريع الجزائرى لجمال بوشناق، ومذكرة ماجستير بعنوان دور المحافظة العقارية فى نظام الشهر العقارى ومنازعاته أمام القضاء الجزائرى للطالبة بن عمارة زهرة.

(7) صعوبات الدراسة:

وكل بحث علمي محفوف بالصعوبات، يمكن حصر صعوبات هذه الدراسة في:

• **العلمى:** الدراسات المتخصصة المتناولة لموضوع البحث منعدمة، أما الدراسات العامة التي تتطرق إلى عدة زوايا ووجود بعض المراجع التي تتناول فقط مسألة شهر التصرفات القانونية.

• **العملى:** صعوبة الحصول على المذكرات والكتب بسبب صعوبة التنقل وذلك راجع إلى الحجر الصحى بسبب وباء كورونا الذى أصاب الجزائر ومعظم دول

8) التصريح بالخطة:

ولمعالجة هذه المذكرة، قمت بتقسيم موضوع البحث حسب المنهج المتبع إلى فصلين تناولته من خلال ما يلي:

تخصص الفصل الأول: إلى الماهية القانونية لمديرية الحفظ العقاري من خلال تقسيمه إلى مبحثين: تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم مديرية الحفظ العقاري. والمبحث الثاني إلى علاقة مديرية الحفظ العقاري بهيئات أخرى.

أما الفصل الثاني فخصصته إلى مساهمة مديرية الحفظ العقاري في تطهير العقار ومن خلال تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تطرقنا إلى تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، والمبحث الثاني إلى آلية التحقيق العقاري.

الفصل الأول: الماهية القانونية

لمديرية الحفظ العقاري

مديرية الحفظ العقارى هى هيئة إدارية مستقلة أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ فى 1991/3/2 المتضمن للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقارى سنة 1991 إطار إعادة تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقارى، وهى كهيئة إدارية عمومية تتبع سلميا المديرية العامة لأملاك الدولة تحت وصاية وزارة المالية، ومن خلال ذلك سوف نتطرق فى المبحث الأول إلى مفهوم مديرية الحفظ العقارى والمبحث الثانى إلى علاقة مديرية الحفظ بغيرها من الهيئات. وسنتطرق إلى المباحث الآتية:

المبحث الأول: مفهوم مديرية الحفظ العقارى.

المبحث الثانى: علاقة مديرية الحفظ العقارى بهيئات أخرى.

المبحث الأول: مفهوم مديرية الحفظ العقاري

تعتبر من أهداف إدارة الحفظ العقاري حماية الملكية العقارية الخاصة و العمومية والسهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية ويتم ذلك من خلال الحفظ العقاري وهو ما سنتطرق إليه كالآتي:

المطلب الأول: نظام الحفظ العقاري وتطوره التاريخي.

المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري.

المطلب الأول: نظام الحفظ العقاري و تطوره التاريخي

يعد نظام الحفظ العقاري أو ما يسمى بالشهر العقاري نظاما قانونيا لمجموعة من القواعد والإجراءات لضمان حق الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية العقارية من مخاطر الخفاء والغموض الذي يكتنف المماثلة العقارية، فهي نظام يهدف إلى إعلاء الحقوق من أجل تثبيت الملكية للحقوق العينية العقارية في مواجهة كفه، ولقد تطورت عملية الحفظ العقاري في الجزائر عبر مراحل. وستتطرق فيه إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم الحفظ العقاري.

الفرع الثاني: انظمه العقاري.

الفرع الثالث: التطور التاريخي للحفظ العقاري.

الفرع الأول: مفهوم الحفظ العقاري.

أولا تعريف الحفظ العقاري :

لقد تعددت تعريفات الشهر العقاري واختلفت، إلا أنها تصب كلها في مجرى واحد فالشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر لإعلام والنشر، أما العقار فهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف وذلك حسب المادة 683 من القانون المدني¹.

فالشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمى إليه معظم التشريعات في العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازم فيها². إذ يتم إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو زوالها وفق إجراءات شهر معينة، ومن مجمل هذه الإجراءات يتكون ما يسمى بنظام الشهر العقاري³.

¹ المادة 683 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 29- 9- 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 5 - 10 المؤرخ في 20 6 2005 المعدل والمتمم.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومة، الجزائر 2011 ص 13.

³ فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2007-2008 ص 21.

وقد عرّف الدكتور خليل أحمد حسن قدارة الشهر العقاري على أنه: "عبارة عن وسيلة للإعلام وشهر التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية، كحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق، الارتفاق وحق الانتفاع وحق السكنى والا ستعمال وحق الحكر... الخ." أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية فلا تخضع لإجراء التسجيل وإنما إلى إجراءات القيد كما أشارت لذلك المادتان 906/905 من القانون المدني¹.

وعرّف الدكتور سمير عبد السيد تناغو الشهر العقاري بقوله: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب عن عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، والسبب اضطراب التسجيل هو الحق العيني الأصلي الوارد على العقار لا مكان للاحتجاج به في مواجهة الغير².

لقد عرّف مجيد خلفوني الشهر العقاري على أنه: "عمل فنى يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمره، ويعتبر من الأهداف التي ترمى إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية والمضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها³.

ثانيا: تمييزه عن غيره من المصطلحات.

وتختلف طريقه شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعها هو حق عيني أصلى وهو الذى لا يستند فى وجوده إلى حقوق أخرى، أو حق عيني تبعى، وهو الذى يستند فى وجوده إلى حق شخصى لضمان الوفاء به⁴. فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية تشهر بالتسجيل وبالرجوع إلى كافة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار يتضح أن المشرع يخلط بين المصطلحات والمفاهيم، حيث استعمل تارة مصطلح التسجيل وفى بعض الحالات استعمال مصطلح القيد، إلا أن التسجيل فى المحافظة العقارية يختلف عن

¹ خليل أحمد حسن قدارة: الوجيز فى شرح القانون المدنى الجزائرى، الجزء 4، طبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003 ص 114-115.

² سمير عبد السيد تناغو: عقد البيع، مكتب الوفاء القانونية، الاسكندرية، د ت ن ص 155.

³ بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية فى نام الشهر العقارى ومنازعاته أمام القضاء الجزائرى، مذكرة نيل شهادة الماجستير. كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجى مختار، عنابة - 2010/2011 ص 27.

⁴ محمد حسنين، الوجيز فى نظرية الحق بوجه عام: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981 ص 254.

التسجيل فى مصلحة التسجيل والطابع¹. لأن هذا الأخير يهدف إلى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العمومية، أما الشهر كما سبق الذكر فهو مجموعة من الإجراءات القانونية فرضها المشرع بفرض تحقيق جملة من الأهداف والتي منها تحقيق التصرف لآثاره القانونية اتجاه المتعاقدين والغير، أى بإعلام الغير ونقل الملكية ومنه فالتسجيل هو النقل الحرفى للتصرف فى السجل، حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد فى التصرف القانوني².

أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمى أو الحيازى وحق التخصيص وحقوق الامتياز فتشهر بالقيود. كما نصت المادة 904 و 966 من القانون المدنى، ويكون هذا بنقل بعض البيانات الجوهرية الواردة فى التصرف كاسم الدائن والمدين، مبلغ الدين وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية، وإلى جانب ذلك هناك وسيلة ثالثة للشهر العقارى وتتمثل فى التأشير الهامشى بالنسبة للدعاوى القضائية العقارية، إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ فى 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقارى³، بقولها: إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً للمادة 414 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ فى 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى، وإذا تم إثبات هذا الإشهار فبموجب شهادة من المحافظ العقارى أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهر العريضة الافتتاحية فى البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية، بقيدها فى سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية⁴.

أما الشكلية وهى ركن فى التصرف حيث يقتضى القانون إفراغ الإرادة فى ثوب الشكلية لأنه بتخلف هذا الركن يكون التصرف باطلاً بطلائاً مطلقاً، فالشكل يعتبر عنصراً جوهرياً من العناصر المكونة للتصرف القانوني فى بعض التصرفات.

ويطلق عليها بعض الفقه بالشكلية المباشرة على أساس أنها تمس التصرف فى حد ذاته فى حين الشهر يعتبر شكلية غير مباشرة لأنه ليس ركن بل يقتصر دوره

¹ مجيد خلفونى، نظام الشهر العقارى فى القانون الجزائرى، الديوان الوطنى للأشغال التربوية (د ب ن) 2003، ص 31.

² فردى كريمة، الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة سابقة ص 03.

³ ليلى زروقى، محمد باشا عمر، المنازعات العقارية، دار همة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003 ص 230.

⁴ بلحو نسيم، أثر الشهر العقارى فى الانتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، العدد الثامن، ديسمبر 2017 المجلد الأول، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2017.

على نقل الملكية وترتيب آثار التصرفات القانونية¹.

والشهر العقاري يستمد أساسه القانوني من القوانين والأوامر والمراسيم وهذا ما أشارت إليه المادة 793 من الأمر 58/75 والمواد 13، 14، 15 من الأمر 74/75². وأيضاً المرسوم 63³/76. ومنه يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وبصفة عامة جميع العمليات القانونية الواردة على العقار نوعان: شهر شخصي وشهر عيني⁴.

ولضمان تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي فتعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن ذلك، فالمحافظة العقارية هي هيئة إدارية نظمها المشرع وحدد صلاحياتها واختصاصها الإقليمي فقد نصت المادة 20 من الأمر رقم 75/74 على أنه: "تحتّم محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر، وطبقاً لما جاء في المادة الثانية في المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتبين أن المحافظة العقارية عبارة عن مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وينسّق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁵. وعليه فـ المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية⁶.

ووفقاً لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام هي: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم صكّ السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

¹ بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية السنة السابعة. العدد 15 ديسمبر 2013 ص 204.

² الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم: ج ر العدد 92.

³ الأمر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ص 118.

⁵ أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

⁶ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر 2001 ص 77.

ثالثاً: أهداف الشهر:

يتمثل في إعلام المستعلمين، بحيث يسمح لهم بمعرفة الوضعية القانونية للعقار محل الاستعمال، كما يهدف إلى وضع كل المعلومات التي تخص الملكية العقارية في السجل العمومي وهو موجة لإشهار الجمهور في تحويل أو بيع أو رهن أو تأسيس أي حق على العقار، وبالتالي هو موجة لخدمة المصلحة العامة، إذ يستقبل في مرحلته الأولى كل المعطيات والمعلومات التي تخص الأملاك العقارية للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ووضعيتهم القانونية وفي مرحلة أخيرة فإن المصلحة تضع تحت تصرف الجمهور كل المعلومات التي تتعلق بالعقار والتصرفات التي تجرى عليها وعلى هذا النحو فإن الشهر العقاري يؤدي إلى منع الغش، واستقرار المعاملات وصون الحقوق وتثبيت الملكية والقضاء على المنازعات، وفي هذا تشجيع للتعامل في العقارات، وللائتمان العقاري، إذن من يريد التعامل في هذا العقار يكون مدرگا لما لهذا العقار من حقوق وما عليه من أعباء، فيكون المتعامل واثقاً من أن العقار غير مثقل بأى رهن أو تأمين سابق حتى يطمئن ويعرف مرتبته من بين الدائنين.

الفرع الثاني: أنظمة الحفظ العقاري:

لم يخل بلد متحضر من نظام الشهر العقاري، بل أن نظم الشهر العقاري قديمة إلى حد أن المؤرخين يرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة¹. فمعظم الدول التي تبنت نظام الشهر العقاري سلكت في ذلك نظامين للشهر، اعتمد أولهما في شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات على أسماء أصحابها وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي أما النوع الثاني فيتم على أساس العقار عينه حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري تدون فيها التصرفات العقارية الواردة على العقار وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني².

أولاً: نظام الشهر الشخصي:

1- تعريفه:

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام ظهر في العصر الحديث ويمكن معرفة نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في شهر التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين³.

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، طبعة 1960، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ص 435.

² جمال بوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر ص 14.

³ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق

ولمعرفة الوضعية القانونية لعقار ما، ينبغي تعيين أو تشخيص المالك بالضبط وبالتالي لا يمكننا معرفة الوضعية القانونية لعقار ما إذا لم نعرف مالكه. ويتم ذلك وفق سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، كما تم وضع سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات إلى المكلف بالشهر¹. ويتبع هذا النظام كل القانون المدني.

2- خصائصه:

إن لنظام الشهر الشخصي خصائص تميزه عن غيره من الأنظمة وهي كالآتي:

- أساس الشهر فى هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات وليس العقار محل التصرف².

من حيث الحجية، ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوتية ذلك أن التصرفات المراد شهرها لا يتم فحصها والتحرى عن دقتها بل تشهر كما هى، فإذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ضلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطى لكل ذى مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ، أى أن لهذا النظام وظيفة العلانية فهو ليس سببا لانتقال الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى و التي تنتقل بمجرد تراضي الطرفين³.

- سهولة إجراءاته وقدمه ولذا نجده مطبق في أغلب الدول⁴.

ويعتمد نظام الشهر الشخصي بدوره على قاعدتين:

القاعدة الأولى هي أن الشخص "لا يملك إلا ما ملك" والقاعدة الثانية هي أن "الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى غيره حقوق أكثر مما يملك هو".

هذا وإن غالبية تشريعات الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا التي منها انتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقة⁵.

¹ جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2009/2008 ص 16.

² رويصات مسعود، المذكرة نفسها ص 16.

³ بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة فى التشريع الجزائرى، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2016/2015 ص 120.

⁴ باحماوى عبد الله، مجلة سابقة ص 319.

⁵ بن عمار زهرة، مذكرة سابقة ص 35.

3- تقييم نظام الشهر الشخصي:

يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته القانونية وانخفاض تكاليفه المادية مما جعل الكثير من الدول تختاره كنظام للشهر في تشريعاتها، إلا أن هذه الميزة لا تمنع من وجود الكثير من العيوب، والتي تجعله في غالب الحالات لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله في توفير الحماية الكافية للملكية العقارية حتى تقوم بوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية¹.

أ/ مزايا نظام الشهر الشخصي:

في ظل نظام الشهر الشخصي يتم التحقق في شخص المالك الحقيقي للعقار المعاد التعامل فيه واسم أبيه وجده بالكامل، مع إمكانية الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال مدة معينة، فهذه الميزة تمنح للعامل فرصة الاطلاع على مستندات الملكية من يريد التعامل معه وفحصها و التحقيق في مدى سلامتها ودقتها وكفائتها².

- لا يتطلب هذا النظام عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعلها الدعامة الأساسية لقيامه، لذلك يتميز هذا النظام بسهولة إجراءاته وانخفاض تكلفته³.

يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته وقلة تكاليفه وعدم اعتماده على إجبارية الحصر الشامل للعقارات، ما يجعله نظامًا في متناول كل الدول بغض النظر عن إمكانياتها⁴.

ب/ عيوب نظام الشهر الشخصي:

يمكن النظر إلى هذه العيوب من ناحية جانبيين أساسيين هما جانب الترتيب وجانب الحجية، لأن النظام المحكم هو ذلك المنتظم في ترتيبه والفاصل في حجيته.

- من ناحية الترتيب: إن الشهر الشخصي يكون وفقًا لأسماء الأشخاص، الأمر الذي

¹ فردى كريمة، مذكرة سابقة ص 10.

² جديلى نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائرى والتشريع المغربى، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017 ص 27.

³ خالد رمول، مذكرة سابقة ص 10.

⁴ بوقرة العمرية، مذكرة سابقة ص 128.

يجعل صاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار، بغض النظر عن ما وقع على هذا العقار من تصرفات إذ قد يتصرف أحد الأشخاص في عقار غير مملوك له فيسجل هذا التصرف باسمه أيضاً مما ينتج لنا بتصرفين متفرقين في موضعين متباعدين تحت اسمين مختلفين¹. وهذا فيما يخص عائق تعدد ملاك العقار الواحد بالإضافة إلى تشابه الأسماء وما يسببه من مشاكل حيث يحصل الخلط بين شخص وآخر يحملان نفس الاسم فتضاف تصرفات هذا إلى ذاك أو العكس ويكثر حصول هذا الخطأ في أسماء الأشخاص في البلدان التي تتعدد فيها الأسماء وتتشابه.

إذ تجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الاسم كما هو الحال في مصر ولبنان، وبذلك يبقى المتصرف إليه مهددا بزوال ملكيته ويحبط التحفيز للراغبين في التعامل معه، فنظام الشهر الشخصي نظام غير دقيق ولا يساهم بشكل جدى في استقرار الملكية، كونه لا يسهل الإحاطة بالرصيد العقارى من جهة وكونه لا يسير لذوى الشأن معرفه ما يهمهم نظراً لصعوبة معرفة المالك الحقيقى للعقار بالإضافة إلى خطر تعارض سندات ملكية العقارات².

- **من ناحية الحجية:** حجيته نسبية فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عن صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها وإن كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصح عقداً باطلاً، بل هو طريق للعلائية فقط، لمعرفة التصرف كما هو صحيحاً كان أو باطلاً³، سليماً كان أو معيباً³.

إن هذه الحجية النسبية تجعل منه نظاماً لا يساهم في الائتمان العقارى، لانعدام المراجعة الدقيقة قبل عملية الشهر، فالمحركات التي تقدم للشهر تقبل كما هي دون فحص أو تحرر للتأكد من صحتها، كما أن معم التصرفات غير محكمة التحرير بل الأمر يصل لحد التشكيك في التوقيع على هذه المحركات.

بالإضافة إلى إمكانية خطر اكتساب الحقوق العينية العقارية بمرور الزمن

بالتقادم المكسب مما يؤدي إلى عدم استقرار الملكى العقارية وزعزعة الثقة بها، وإلى عدم تعزيز الائتمان العقارى وبذلك فهو لا يتلاءم مع سهولة التداول للعقارات

¹ عبد الرزاق أحمد الشهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، حق الملكية، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000 ص 436.

² بوقرة العمرية، مذكرة سابقة ص 126-127.

³ فردى كريمة، مذكرة سابقة ص 21.

وتيسير الإجراءات¹.

ثانياً: نظام الشهر العيني:

1- تعريفه:

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" ومفادها أن هذا النظام يركز على شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أى على العقار موضوع التصرف، فى حين رأينا فيما سبق من هذا البحث أن نظام الشهر الشخصى يركز أساساً على الشخص القائم بالتصرف ففى نظام الشهر العيني يمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقارى تخصص فيه كل صفحة لعين أو عقار معين، ندون فى هذه الصفحة من السجل كل من موقع العقار وحدوده ورقمه ومساحته وغير ذلك من التصرفات المختلفة التى ترد على العقار من بيع ورهن وهبة مع ذكر اسم مالكة وكل ما يتعلق بالعقار مثل الحالة المدنية للشخص الطبيعى².

فنظام السجل العيني يقوم على أساس أن التصرفات الواجبة الشهر لا يتم شهرها إلا بالتأكد والتحرى عن صحتها، وذلك من خلال الاستقصاء عن موقع العقار وحدوده ومساحته، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف وأهليتهم ثم عن التصرف نفسه هل هو مصدر من مالك أو لا وهل صحيح أم معيب، فإذا كان صحيحاً شهر وسجل، أما إذا كان معيباً فلا يشهر ولا يسجل ويترتب على أن هذا التصرف الذى يشهر تكون له الحجة الكاملة ومن ثم تكون مهمة السجل العيني نقل الحق لا مجرد إعلان التصرف³. والجدير بالذكر أن البطاقة المخصصة للعقار تعتبر بمثابة بطاقة تعريفه إن صح التعبير، ويسمى هذا السجل فى التشريع الجزائرى "مجموعة البطاقات العقارية"⁴.

2- خصائص نظام الشهر العيني:

نظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميز بها عن نظام الشهر الشخصى وتتجسد هذه الخصائص فى جملة من المبادئ يمكن ذكرها على النحو الآتى :

أ/ مبدأ التخصيص: كل تصرف يرد على عقار سواء كان منشئاً أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية، تخصص له صفحة أو عدة صفحات فى بطاقة عقارية عينية تقيد

¹ بوقرة العمرية، مذكرة سابقة 127.

² صدأقى عمر، شهر التصرفات العقارية فى القانون الجزائرى، بحث لنيل درجة الماجستير، العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة الجزائر، 1984 ص 32-33.

³ خليل أحمد حسن قدارة، مرجع سابق، ص 117.

⁴ بن عمار زهرة، مذكرة سابقة ص 38.

فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني¹. فالاعتماد على مبدأ التخصيص يسهل عملية البحث في السجل العيني عن المالك الحقيقي للعقار أو صاحب الحق العيني المثقل به هذا العقار.

ب/ مبدأ المشروعية: ومضمونه هو القيام بمراقبة عامة ودقيقة وسابقة لجميع الوثائق التي تكون محل الإيداع من أجل شهرها فلا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وبالتالي تجنب شهر الادعاءات المشكوك فيها التي لا تستند إلى أساس قانوني².

ج/ مبدأ القيد المطلق: يقصد به أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية، فبدونه لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول، فكل حق غير مشهور لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير والعكس صحيح.

د/ مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم: إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب اكتساب الملكية وانتقالها، فإنه لا يكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، وذلك لأن من ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم³.

3- تقييم نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من استقرار للملكية ودعم الائتمان باعتماده على المبادئ التي ذكرناها سابقاً وعلى الرغم من كثرة مزايا إلا أنه لم يخلو من عيوب.

أ/ مزايا نظام الشهر العيني:

إن نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقية التي لا يكتنفها الشك، وعلى ذلك فمن يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة للتحقق من استقرار الحق لسلفه ولا يكون ملزماً بالبحث والتحرى عن صحة التصرف القانوني، فكل هذا أخضع لرقابة المكلف بالشهر القانوني⁴.

- **معرفة الحالة القانونية للعقار:** فنظام الشهر العيني يقوم على أساس الوحدة العقارية بحيث تضمن لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية، تسجل كل التصرفات

¹ خالد رمول، مذكرة سابقة ص 22.

² باحماوى عبد الله، مذكرة سابقة ص 322.

³ جدبلى نوال، مذكرة سابقة ص 31.

⁴ فردى كريمة، مذكرة سابقة ص 27.

الواردة على العقار فى هذه البطاقة بدون استثناء، وبالتالى من يريد معرفة الوضعية القانونية للعقار، أى التعرف على العقار والأعباء التى تثقله، ما عليه إلا الرجوع إلى السجل العقاري والبطاقة العقارية المخصصة لهذا العقار.

- **عدم تأثير تشابه الأسماء:** إن هذا الإشكال لا يطرح فى نظام الشهر العيني لأن كل التصرفات تسجل طبقاً لمواقع العقارات وأرقامها ومساحتها على عكس نظام الشهر الشخصي.

- **عدم تعارض سندات الملكية:** سندات الملكية المستخرجة من السجل تكون دائماً متطابقة مع السجل من حيث كل البيانات المدونة وعليه من المستحيل وجود تعارض بين سندات ملكية العقار لأن مصدر استخراجها واحد فى الصحيفة المخصصة للعقار فى السجل العيني.

- **الحماية من ضياع العقار:** بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضى فإن بيانات السجل العقاري تعد حجة لما تتضمنه لا يعتبر بها أى غموض أو شك إذن فهو لا يثير أشكال المالك الحقيقى للعقار لأن التسجيل بإدارة الشهر العقاري يكون على أساس أخذ المعلومات والبيانات من العقار ذاته، مع استحالة وجود تشابه العقارات بسبب التلاصق أو الجوار لأن كل عقار يحمل رقمًا معينًا¹.

ب/ عيوبه: على الرغم من المزايا العديدة التى يتمتع بها نظام الشهر العيني إلا أن هناك من الفقهاء من دافع عن نظام الشهر الشخصي وانتقد نظام الشهر العيني، ورأى عدم إمكانية تطبيقه لعدة أسباب منها:

- كثرة النفقات: إن أساس وقوام نظام السجل العيني، هو عملية المسح الشامل للأراضى الذى بدوره يتطلب أموال ضخمة وأعوان مختصين فى الميدان، ولو أن فى حقيقة الأمر كل ما يقدم من أموال لأجل القيام بعملية المسح سوف يعود بفوائد وبتأثير هامة على اقتصاد الدولة².

- غصب حقوق المالك الحقيقى والتضحية به، لأن انتقال الملكية العقارية لا يتم إلا بالشهر وحده، فقد يصبح هذا النظام وسيلة لغصب حقوق الملاك الحقيقين وذلك عند قيد حقوق عينية لأشخاص لا يملكونها فيصبحون هم الملاك ولا يمكن للمالك الحقيقى منازعتهم فى ذلك، غير أن هذه الحالة قليلة نظرًا لمبدأ القيد المطلق لأن التصرفات إذا كانت مشوبة بعد الصحة أو باطلة، فإنه يسهل تصحيحها وتطهيرها³.

- إن نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفتيت الملكية، إن أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق فى البلدان التى تفتت فيها الملكية

¹ بن عمار زهرة، المذكرة السابقة ص 40.

² جدبلى نوال، مذكرة سابقة ص 33.

³ بوقرة العمرية، مذكرة سابقة ص 129.

إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما تتفتت عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار، مما يؤدي إلى تخصيص لكل جزء مهما كان صغيراً بطاقة عقارية، فيصبح بذلك نظام الشهر العيني عاجزاً عن تلبية هذه المتطلبات، بتخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية، إلا أنه يمكن تفادي هذا العيب بسهولة، وذلك بوضع مساحة معينة كحد أدنى لاعتبار القطعة الأرضية وحدة عقارية¹.

هذه الانتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني والتي لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة لهذا النظام ولا أن تقلل من أهميته، والدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني، إما لأول مرة وإما عن طريق إحلا له محل نظام الشهر العيني².

ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من النظامين:

إن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني وهذا واضح من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 76/62 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976 وقد أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقارى تابع لإدارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاضى عقارى كما هو الشأن فى التشريع الألمانى، ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضى التراب الوطنى، ذلك انه إذا كان القيد فى السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات والقواعد القانونية و التقنية التى تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة، كاشفة، ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلى بعد المسح الذى يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها³. فالمشرع قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن فى الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجياً مع تقدم عمليات المسح، وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ ب النظام الشخصى فى المناطق التى لم يمسه المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁴.

¹ فردى كريمة، مذكرة سابقة ص 28.

² جمال بوشناق، مرجع سابق ص 37.

³ ليلي زروقى، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحى، الطبعة الأولى، الديوان الوطنى للأشغال العمومية، سنة 2000 ص 61.

⁴ تنص المادة من الأمر 74/75 على: "أن العقود والقرارات القضائية التى تكون موضوع إشهار فى محافظة عقارية والتى تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجود فى بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضى، تفهرس

كخلاصة لذلك فإن المشرع الجزائري فى حقيقة الأمر قد تبنى نظاماً مزدوجاً للنظام الشخصى بالنسبة للعقارات الريفية التى لم تطبق عليها عملية المسح بعد ، و العيى إذا كانت هذه العقارات واقعة فى بلديات أخرى أجريت فيها عمليات مسح لأراضي العام أو عقارات حضرية يمكن تعيينها بسهولة وبدقة.

الفرع الثالث: التطور التاريخى للحفظ العقاري فى الجزائر.

يقوم نظام الحفظ العقاري فى الجزائر على أسس تشكلت تدريجياً من خلال تعاقب صدور قوانين وتنظيمات بدءاً بالنظام العقاري الذى طبقه العثمانيون على الأراضى الجزائرى بعدها النظام العقاري الذى طبقته الإدارة الاستعمارية وبعدها نظام الشهر الشخصى على المعاملات العقارية، وقد أثرت هذه المراحل التاريخية فى تحديد نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال، لذلك كان لزاماً على المشرع الجزائرى إيجاد النظام العقاري الملائم لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية¹.

أولاً : نظام الشهر العقاري فى الجزائر قبل الاستقلال.

لقد مرت الجزائر بفترة قبلية البدائية التى انعدمت فيها الأنظمة والقوانين حيث كان الأقوياء يفرضون منطقهم فى التعاملات العقارية إلى أن جاء الإسلام الذى قضى على مثل هذه التصرفات، فطبقت الشريعة الإسلامية على المعاملات العقارية لقوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ"²، وعند استلام الدولة العثمانية مقاليد الحكم فى الجزائر طبقت أحكام الشريعة الإسلامية والتقاليد التركية على المعاملات العقارية إلى أن دخل المستعمر الفرنسى إلى الجزائر حيث سعى جاهداً إلى بسط سيطرته على أراضي الجزائريين من خلال سنّ مجموعة من القوانين.

1- نظام الشهر العقاري فى الجزائر خلال الحكم العثماني:

إن فترة الحكم العثمانى التى أخضعت الجزائر للسلطة العثمانية، والتى بسطت نفوذها فقط على المناطق الساحلية وبعض المدن الداخلية وبقية الأقاليم خاضعة للقبلية والنظام الإسلامى والأعراف السائدة، ونشأت الملكية العقارية فى ظل النظام الإسلامى فى شكل جماعى تتقاسم فى الجماعة عائلة كانت أو قبيلة وفى كل موسم فلاحى القطع فى ذلك الوقت قبل أن يتطور الأمر إلى تكريس

بصفة انتقالية فى مجموعة بطاقة عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردى طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

¹ المزوار قدور، التطور التاريخى لنظام الشهر العقاري فى الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة، آفاق فكرية، جامعة جيلالى لياس سيدى بلعباس، المجلد الرابع العدد الثامن، مارس 2018.

² القرآن الكريم، سورة البقرة الآية 282.

الملكية الفردية إلى جانب الملكية الجماعية، وقد قسم العثمانيون الأراضي إلى أراضي البايلك، أراضى العرش، أراضى الميثة، أراضى المخزن وأراضى الحبس أو الوقف¹.

أ/ أراضى العرش: ويقصد بالعرش فى الجزائر القبيلة وهى مجموعة من العائلات التى تجمعها أصول مشتركة وتقيم فى منطقة واحدة على شكل تجمع عشائرى، تتواجد بها هذه الأراضى فى المناطق الشبه صحراوية. حيث كانت تستغل منذ القدم بشكل جماعى ومشارك من طرف القبائل والعائلات الكبيرة المشكلة للعرش².

ب/ أراضى البايلك (الدولة): وهى الأملاك الخاضعة لسلطة الباي التى استحوذ عليها الأتراك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد فى حالة شغورها أو عدم وجود الورثة³.

ج/ أراضى المخزن: هى أراضى منحتها الدولة العثمانية على سبيل الانتفاع للعرب الذى تم تجنيدهم فى صفوف الجيش العثمانى وذلك من أجل مجازاتهم على ولا يتهم لها.

د/ أراضى الملك: هى أراضى تتوزع داخل المدن الكبرى وحواشيها وفى المناطق الجبلية حيث كانت تستغل هذه الأراضى وفق قواعد الشريعة الإسلامية والأعراف حيث يعتبر نظام الملك النظام الأسمى والطبيعى فى الجزائر قبل الوجود العثمانى بعكس نظام العرش المفروض بإرادة العثمانيين، وكان لأصحاب هذه الأراضى سلطة التصرف فيها عن طريق الهبة أو البيع أو استغلالها أو بموجب عقود الممارسة أو المساقاة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية⁴.

هـ/ أراضى الموات (الميثة): هى أراضى متواجدة خارج البلد ولا يعرف مالکها وعى غير مستغلة فى المجال الفلاحى أو الرعى، حيث لا يمتلكها أو ينتفع بها أى شخص، ونزراً لعدم ملكيتها فإنها كانت تدخل فى حيازة الدولة، لا تتحول أراضى الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة إلا بإحيائها أو استغلالها وإحياء هذه الأراضى يكون بغرسها وحرثها.

و/ أراضى الحبس (الوقف): لقد انفردت الشريعة الإسلامية بتحديد هذا النوع من ا

¹ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة فى التشريع الجزائرى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988 ص 23.

² حميدى محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقارى وتطبيقاته فى النظام العقارى الجزائرى، دار هومة، الجزائر، 2015 ص 78.

³ عيسى يزيد، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية فى الجزائر: مذكرة لنيل شهادة الماجستير فى التاريخ المعاصر، جامعة الجزائر 2009/2008 ص 8.

⁴ حميدى محمد لمين، مرجع سابق ص 80 - 85.

لأراضى بحيث يحظر لأي شخص تملكها سواء عن طريق الحيازة أو الحجز فهي موضوعة قصد الانتفاع بها من الغير، وتصنف هذه الأراضى من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها في العهد العثماني إلى حبس خيري، وحبس أهلي¹.

والملاحظ خلال فترة الخلافة العثمانية في الجزائر أن الملكية العقارية تميزت بالاستقرار والتنظيم بسبب تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وأن عملية المسح عرفت في العهد العثماني أثناء حكم السلطان "سليمان القانوني" الذي عين لجنة لمسح الأراضى فى سنة 1602م، فبعد إنهاء اللجنة لأعمالها سلمت لمالكي العقارات سندات تثبت ملكيتهم لها².

لم يكن هناك نظم للشهر العقارى خلال التواجد العثماني فى الجزائر رغم التنظيم الذى عرفته الملكية العقارية فى تلك الفترة، لاسيما أن العثمانيين لم يغيروا كثيرا فى المعاملات العقارية لأن الجزائر قبل ذلك الوقت كانت تطبق أحكام الشريعة الإسلامية وأعراف القبائل على تلك المعاملات، فالعقود التى انتشرت خلال السيطرة العثمانية هي عقود الشفعة وعقود الوقف وعقود الرهن.

2- نظام الشهر العقارى فى الجزائر أثناء تواجد الاستعمار الفرنسى 1830-1962:

لقد تميزت الحقبة الاستعمارية بكثافة النصوص القانونية المتعلقة بالنظام العقارى وثقافتها فى فترات متقاربة، بشكل يعكس بوضوح مدى صعوبة وتعقد الوضعية العقارية التى ورثها الاستعمال الفرنسى من الفترة العثمانية، ودليلاً على ذلك فإن الإدارة الفرنسية لم تفلح للوهلة الأولى فى إخضاع المعاملات العقارية بين الأهالى للقوانين الفرنسية التى لم تكن تعرف كيف تتعامل مع أوضاع شرعية وعرفية غير معروفة فى القانون المدنى الفرنسى مثل الحبس وأراضى العرش، كما استعصت على الإدارة الاستعمارية إحصاء أملاك الدولة من أجل إدخالها فى أملاك الدولة الفرنسية، وبالرغم من صدور أمرين سنة 1830 يقضيان بذلك³.

وما صعب أكثر مهمة الإدارة الفرنسية هذه هو اختفاء سجلات إدارة السلطة العثمانية وإتلافها من طرف المواطنين العثمانيين قبل خروجهم وتركهم فراغاً يصعب ملأه فى ظل ظهور نوع من المضاربة غير المشروعة التى أقدم فيها بعض الأهالى على بيع العقارات والأراضى الفلاحية للمعمرين دون أن يكونوا مالكين لها

¹ الحبس الخيرى وهو ما يعرف حالياً بالوقف العام حيث تعود فيه ثمار العقار الموقوف فى المصلحة العامة فقد يكون هذا العقار الموقوف مسجداً أو زاوية.

- الحبس الأهلى: وهو ما يعرف بالوقف الخاص حيث يبقى العقار فى حيازة المحبس عليه ومن يليه من عائلته إلى غاية انقضاء سنة.

² كريمة فردى، مذكرة سابقة ص 21.

³ عزوز قدور، مجلة سابقة ص 323.

ودون أن تكون لديهم سندات عنها.

ومن أجل التصدي لهذه الوضعية وإخضاعها للأنظمة القانونية وضبطها توالى النصوص القانونية والسياسات العقارية المختلفة والتي كانت تهدف إلى إدماج أكبر مساحة ممكنة من الأراضى فى أملاك الدولة الفرنسية وتجريد الأهالى من أراضيهم بإغرائهم عبر استخراج سندات ملكية لحملهم على بيعها للمعمرين وفى الجملة، فإن النصوص التى صدرت فى خلال كل مرحلة من مراحل التواجد الفرنسى كانت تعكس عقيدة واحدة ولكن بأساليب مختلفة، وتتمثل أهم النصوص القانونية التى نظمت الملكية العقارية فى الأوامر الصادرة بين 1844 و 1846 التى تهدف إلى فرنسا الأحكام المطبقة على الأراضى¹ الجزائرية والقانون المؤرخ فى 16 جوان 1851 الذى جاء من أجل تجنب عيوب النصوص السابقة وقانون سنة 1863 الشهير باسم *Senatus consulte*²، الذى كان له الأثر البارز فى رسم مفهوم السياسة العقارية الاستعمارية، وقانون سنة 1873³ المعدل بقانون 1887 الذى أرسى لأول مرة مفهوم الملكية الخاصة واستبدل النظام القانونى المدنى بالنظام العسكرى وقانون 16 فيفري 1897 و 4 أوت 1926 المتعلق بإجراءات التحقيق الجزئى⁴، والتطهير العقارى وإصدار سندات وإنشاء نظام الحفظ العقارى وقانون 3 جانفى 1959 و 26 مارس 1956 المتعلقين بما أسماه المشرع آنذاك بالعصرية العقارية والذان لم يريا طريق التطبيق فى الميدان بسبب اندلاع الحرب التحريرية⁵.

ثانياً: نظام الحفظ العقاري فى الجزائر بعد الاستقلال:

لقد أورثت فرنسا الجزائر وضعاً عقارياً على جانب كبير من التعقيد بعد فشلها فى السيطرة على الأراضى ووضع نظام متجانس مما استوجب على الدولة

¹ الأمر المؤرخ فى 1844/10/01 حول المستعمر الفرنسى من خلال هذا القانون رفع الاعتراض على أموال الجبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية.

² قانون سيناتوس كونسولت *Senatus consulte* المؤرخ فى 1963/04/22: هذا القانون أصدره نابليون الثالث وهو أهم قانون كان له أثر كبير على الملكية العقارية والمتضمن تأسيس الملكية فى الجزائر على الأقاليم التى يستغلها العرب والذى نص على تحويل أراضى الرش إلى حق ملكية تامة إذ تم بموجبه تجزئة أراضى العرش إلى وحدات عقارية فردية لكى تكون قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعمرين فتحولت من أراضى فرنسية شاسعة إلى ممتلكات فردية.

³ قانون وورنيه *warnier* المؤرخ فى 1873/07/26: المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها فى الأوطان الجزائرية والذى جاء لفرنستها وإلغاء القوانين الإسلامية التى كانت تحكم نظام الملكية العقارية فى الجزائر بما فيها الأراضى الوقفية.

⁴ التحقيق الجزئى: يقصد بالتحقيق الجزئى التأكد من تصفية أراضى العرش من جميع الحقوق المخفية التى نقلها من ديون وغير ذلك والتحقق من أن الشاغل لها كان واضعاً يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تسليتها وإدخالها فى ذمته العقارية.

⁵ المرسوم المؤرخ فى 1956/05/26: جاء هذا القانون بعد اندلاع الثورة التحريرية المجيدة بهدف إلى تهينة العقارات وتشجيع الملكية العقارية هذا فى الظاهر أما ما كان يخفيه المستعمر الفرنسى من خلال هذا المرسوم هو تجميع الملكية العقارية فى يد الأوروبيين دون ذكر ذلك صراحة.

الجزائري غداة استقلالها سنة 1962 إعادة النظر بصفحة جذرية فى النصوص القانونية التى اعتبرها المجلس الأعلى سابقا فى قراره فى 15/02/1967 بأن جميع القوانين المتعلقة بالملكية العقارية متعارضة مع السيادة الوطنية مما يستوجب صرف النظر عنها وعدم تطبيقها بعد الاستقلال ثم تمديد العمل بـ التشريعات الفرنسية بموجب الأمر المؤرخ فى 31/12/1962 إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية رغم أنه ومن بين هاته القوانين تلك المرتبطة بأعمال الشهر العقارى¹. وحماية الملكية العقارية والحفاظ عليها، حيث انعقد المجلس الوطنى للثورة الجزائرية فى جوان 1962 بطرابلس وأكد على صورة الحصر الفورى لكل الصفقات العقارية² ونزع ملكية الأراضى التى تفوق مساحتها الحد الأقصى المسموح به، نفس المبادئ أكد عليها ميثاق الجزائر لسنة 1962، إلا أن الحماية تعززت أكثر بصور الأمر 58/75 المتضمن³ القانون المدنى الجزائرى بوضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية، كما حدد شروط التعامل فيها مع مراعاة قواعد الشهر، إذ لا يمكن أن تنتقل الملكية وباقى الحقوق العينية الأخرى فى العقار، لا بين المتعاقدين أو حتى فى مواجهة الغير، إلا بمراعاة القوانين التى تديرها مصلحة الشهر العقارى.

تركز عملية الحفظ العقارى أساساً على مجموعة من الأعمال التقنية التى توفر معلومات دقيقة تتضمن وصفا مفصلا للوضعية العقارية محل المعاملات والتى تبين حدودها ومساحتها ومالكها التى توفرها عملية المسح العقارى العام، ومع تبنى المشرع الجزائرى نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75 ومراسيمه التنفيذية وبذلك تأسيس نظام للإشهار العقارى يقوم على أساس السجل العيني⁴.

وبموجب المادة 20 من الأمر 74/75 تم إسناد مهمة مسك السجل العقارى وإتمام إجراءات الشهر العقارية للمحافظين العقاريين⁵.

فقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصى عن الإدارة الفرنسية وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التى لم تشملها عملية المسح. لكن من أجل الحكم الفعال فى المجال العقارى، اتجهت الإدارة الجزائرى لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، والذى تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الاستقلال، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجامحة وذلك من خلال التعابير المستقاة منها.

فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الصناعية مثلا على أنه: "عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية فى بلدية ما يباشر فى وضع الوثائق

¹ محمد فاروق عبد الحميد، مرجع سابق ص 25.

² خالد رمول، مرجع سابق ص 27.

³ المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ فى 26/09/1975، المتضمن القانون المدنى الجزائرى المعدل والمتمم المذكور آنفا.

⁴ المادة 02 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العيني.

⁵ المادة 02 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقارى المذكور آنفا.

المساحية لهذه البلدية بالاستثناء لمجموعة البطاقات العقارية... ويوضع السجل المساحي العالم للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيها بعد".

كذلك نجد المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاص بنص في مادته 32 على أنه "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71...".

يتضح من المادة أن المقوم الأساسى والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح وإحصاء الأراضى، وما صدور القانون رقم 74/75 والمتعلق بتأسي مسح الأراضى العام، وتأسيس السجل العقارى والمراسيم اللاحقة له إلا تأكيد على ذلك، وفى نفس المعنى تنص المادة 12 من القانون السالف للذكر، على أن السجل العقارى يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضى على إقليم بلدية ما ونظرا لكون تطبيق نظام الشهر العيني يتم بصفة تدريجية حسب قدرات كل بلدية، فإن المناطق التى لم تشملها عمليات المسح تبقى خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وهذا ما أشارت إليه المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر¹.

المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري.

تضم مديرية الحفظ العقارى ثلاث مصالح بحيث تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98/18 المعدلة للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 65²/91 على: "تضم مديرية الحفظ العقارى فى الولاية (3) مصالح³ ويمكن كل مصلحة، حسب أهمية المهام المضطلع بها، أن تضم من مكاتبين (2) إلى ثلاث (3) مكاتب وتتمثل هذه المصالح حسب المادة 7 من القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 2007⁴/06/27 فى مصلحة عمليات الشهر العقارى مصلحة التنظيم والتحليل و المراقبة ومصلحة المنازعات. وستتطرق فيه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: مصلحة عمليات الشهر العقاري.

الفرع الثاني: مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة.

الفرع الثالث: مصلحة المنازعات.

¹ بوزيتون عبد الغانى، أصول الحفظ العقارى، الجزائر، تونس، المغرب، كلية الحقوق مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016 ص 346.

² المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ فى 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقارى، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15، المؤرخ فى 2015/04/04 (ج ر رقم 18 سنة 2015)

³ الملحق رقم 1.

⁴ القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 2017/06/27 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقارى على مستوى الولايات (جريدة رسمية رقم 58 سنة 2017).

الفرع الأول: مصلحة عمليات الشهر العقاري.

فحسب المادة 14 من القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018¹، تكلف مصلحة عمليات الشهر العقاري على الخصوص بـ:

- إجراءات الشهر العقاري.

- التقييم العقاري.

- تسليم معلومات حول الذمة المالية.

أولا / إجراءات الشهر العقاري:

مثلما هو معلوم فإن جميع المعاملات المنصبة على العقارات والحقوق العقارية تخضع وجوباً للإشهار العقاري، ولا يكون لها أثر فيما بين أطرافها أو في مواجهة الآخرين إلا من يوم إشهارها العقاري، وتختلف إجراءات الإشهار العقاري المنفذة باختلاف طبيعة المعاملات العقارية، وتتنوع الوثائق المكرسة لها (شهر العقود والوثائق الأخرى، تسجيل الرهون والامتيازات. التأشيرات بهوامش الوثائق المشهورة، التشطيبات لمختلف القيود).

ونظرا للديناميكية التي تعرفها السوق العقارية في السنوات الأخيرة فإن حجم هذا النشاط ارتفع بشكل ملحوظ.

ثانياً: التقييم العقاري:

تعتبر عملية تقييم الأملاك العقارية الممسوحة الحلقة الهامة التي تحدد الحقوق، فحددت المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتتم نوعين من التقييمات، يتعلق النوع الأول بالتقييم النهائي، أما النوع الثاني فيتمثل في التقييم المؤقت.

1- التقييم المؤقت: تعد عملية التقييم العقاري عملية قانونية ذات أهمية كبيرة، يكون التقييم مؤقتاً إما لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين².

أ- التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر:

¹ القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018 يحدد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

² كريم صياد، فعالية تقييم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30 عدد 3، ديسمبر 2019، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر 2019 ص 156.

نكون بصد الترقيم المؤقت فى حالة الأملاك العقارية التى لا يملك أصحابها سندات يثبت أحقيتهم لها، إذ ومن هلال المعلومات المدرجة فى الوثائق المساحية فهو يمارس حياة هادئة، علنية ومستمر، حسب الشروط المنصوص عليها فى المادة¹ 823 من القانون المدنى الجزائى والتى تسمح لهم باكتساب الأملاك العقارية استنادا لأحكام التقادم المكتسب، فى الحالة يتم ترقيم هذه الأملاك العقارية ترقيمًا مؤقتًا لمدة 4 أشهر.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين فى حالة ما إذا كان حائز العقار لا يملك سندات لإثبات حقه على العقار المعنى، أو عندما تكون عناصر التحقيق المفضية للحياة غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات، كما نكون بصد الترقيم العقارى المؤقت لمدة سنتين إذا لم يتمكن حائز العقار من إثبات مدة الحياة التى مكنته من اكتساب الملكية عملا بأحكام التقادم المكتسب.²

ج- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

تم إدراج مادة جديدة من القسم الرابع من الباب الثانى من الأمر رقم 74/75 بموجب القانون رقم 14/10 المؤرخ فى 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015³، وبالتحديد فى المادة 67 منه التى استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتى نصت صراحة على أن العقار الذى لم يُطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة.

غير أن صدور قانون رقم 11/17 المؤرخ فى 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ومن خلال المادة 89 منه التى عدلت المادة 23 مكرر⁴، ثم التأكيد على أن العقارات التى لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم العقار ترقيمًا مؤقتًا لمدة 15 سنة.

كما أن صدور التعليم رقم 4060 المؤرخ فى 5 أبريل 2018 مؤخرًا، والتى تلت صدور قانون المالية لسنة 2018، قد بينت بشكل واضح مجال تطبيق هذا

¹ مرسوم رقم 58/75 مؤرخ فى 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدنى.

² تعليمة رقم 16 مؤرخة فى 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقارى، المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية.

³ تنص المادة 89 منه على ما يلى: "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ فى 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارى المعدل والمتمم.

⁴ المادة 23 مكرر: "سجل كل عقار تابع لخواص، لم يطلب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه فى حساب يسمى العقارات غير المطالب بها أثناء انتقال مسح الأراضي ويرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة خمس عشر (15) سنة.

النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات الغير مطالب بها¹.

2-الترقيم النهائي:

يرتبط الترقيم النهائي أساسا بالعقارات التي يجوز امتلاكها أو حائزها على سندات رسمية، أو على سندات عرفية ثابتة التاريخ أو فى حالة انقضاء الآجال القانونية للاعتراض الخاص بكل نوع من الترقيعات.

ثالثا: تسليم معلومات حول الذمة المالية:

بحيث تتم المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، مقابل رسم ثابت من قبل الموظفين الذين تتوفى فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ فى 14/03/1992 حيث يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية مدة 5 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري².

تتكون مصلحة عمليات الشهر العقاري من مكاتب: مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والتوثيق، ومكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

❖ أولا : مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والتوثيق:

حسب المادة 15 من القرار الوزارى رقم 433 المؤرخ فى 27/06/2018³، يكلف مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والتوثيق بـ:

- القيام بفحص عمليات الشهر العقاري، التسجيلات والملاحظات المعمول بها على مستوى المحافظات العقارية.
- التحقق من المسح المنتظم لسجلات الإيداع والشطب.
- السهر على تطبيق الإجراءات المسطرة فيما يتعلق برفض الإجراء ورفض الإيداع.
- تشكيل النصوص المتعلقة بالإشهار العقاري، القيام بتعيينها وضمان نشرها على مستوى المحافظات العقارية.

¹ عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة فى حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة محضر الواد، المجلد 09 ع 02 جوان 2018 ص 761.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ فى 14/03/1992 الذى يحدد قائمة شروط القبول و التعيين فى المناصب العليا والمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

³ المادة 15 من القرار الوزارى المشترك رقم 433 المؤرخ فى 27/06/2018 السابق الذكر.

❖ ثانيًا: مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي:

- حسب المادة 16 من القرار الوزاري السابق¹، يكلف مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي على:
- السهر على تأسيس السجل العقاري والتطبيق المنتظم لعمليات التقييم العقاري و العقارات الممسوحة.
 - التأكد في إطار الحفظ العقاري ومسح الأراضي، من تطبيق التدابير المنصوص عليها والمتعلقة بتوافق السجل العقاري مع وثائق مسح الأراضي.
 - السهر على إنشاء وتحسين البطاقات العقارية الممسوحة في ظل النظام الشخصي والعيني.

الفرع الثاني: مصلحة تنظيم التحليل والرقابة.

وهي الأخرى لها العديد من المهام من بينها:

- ضمان وضع المناهج والخطط الكفيلة بإدخال التحسينات وتطوير ظروف العمل بالمحافظات العقارية ومتابعة عمليات تطبيقات الإعلام الآلي على مستوى المحافظات العقارية ومساعدة المحافظين العقاريين في هذا المجال.
- بحيث تنص المادة 17 من القرار الوزاري رقم 433 على²:

تكلف مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة على الخصوص بما يأتي:

- ضمان المتابعة، التنسيق والمراقبة لنشاطات المحافظات العقارية.
 - متابعة تطبيقات الإعلام الآلي الخاصة بالحفظ العقاري.
 - ضمان الحفاظ على أرشيف الحفظ العقاري ومسح الأراضي وعدم المساس بها.
- وتتكون مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة حسب المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 السابق الذكر³ من مكتبين هما:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج.

¹ المادة 16 من القرار الوزاري نفسه.

² المادة 17 من القرار الوزاري رقم 433، قرار سابق.

³ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 السابق الذكر.

- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية، التحليل والإحصائيات.

أولاً : مكتب التنظيم، معالجة المعلومات والمناهج:

يكلف مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج حسب المادة 18 من القرار الوزاري رقم 433 على الخصوص بما يلي:

- ضمان تطبيق التدابير المتخذة في مجال التوافق بين أساليب عمل المحافظات العقارية.

- ضمان متابعة تطبيقات الإعلام الآلي واشتراك المحافظات العقارية في ذلك.

- السهر على تطبيق وحفظ الأرشيف، ومساعدة المحافظات العقارية في تكوين أرشيفها وأمنها.

ثانياً: مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية، التحليل والإحصائيات:

يكلف مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية، التحليل والإحصائيات حسب المادة¹ 19 من القرار الوزاري السابق بـ:

- تنفيذ برامج الرقابة والتفتيش مع المفتشية الجهوية.

- إنشاء وضعيات إحصائية.

- القيام بإعداد وتحليل تقارير لنشاطات المحافظات العقارية.

الفرع الثالث: مصلحة المنازعات:

تعتبر مصلحة المنازعات المصلحة المستحدثة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/60/27 الذي رفع عدد المصالح التابعة لمديرية الحفظ العقاري من مصلحتين إلى ثلاثة مصالح، وكانت المنازعات من اختصاص مكتبة لمراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق الذي كان أحد مكاسب مصلحة عمليات لإشهار العقاري²، فحسب المادة 20 من القرار الوزاري رقم 433 السابق ذكره، تكلف مصلحة المنازعات على الخصوص بما يأتي:

- دراسة، بالتنسيق مع باقى مصالح المديرية، العرائض والشكاوى المستلمة ومتابعتها.

¹ المادة 19 من القرار الوزاري السابق.

² محمد غليسى طلحة، آمال يعيش تمام، المركز القانوني للمحافظ العقاري فى ظل التبعية للوصاية الادارية و الخضوع للسلطة الرئاسية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 01 العدد 03 جامعة محمد زفير بسكرة، الجزائر، 2018 ص 65.

- قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية¹.

أولا : المنازعات القضائية في التحقيق العقاري:

قد ينتج عن تطبيق قانون التحقيق العقاري اعتراضات ومنازعات ناجمة بين الملاك والحائزين والمدعين لحقوق على العقار محل التحقيق العقاري، والتي تستدعي ضرورة عرضها على جهات قضائية للفصل فيها، وتعتبر التسوية القضائية المرحلة الثانية لفض النزاعات بعد فشل مساعي التسوية الودية من طرف القائم بالتحقيق العقاري، وقد عمد المشرع إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا. إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال المادة 12 من قانون 07-02²، والمواد 16، 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147³/08.

وتعطى عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام التي تدخل القاضى العقاري أو القاضى الإدارى بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضى الجزائى أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائى.

1- منازعات تحقيق أمام القضاء الإدارى:

أجاز المشرع بموجب القانون 02-07 الشخص الذى رفض طلبه المتعلق بـ الحصول على سند ملكية من طرف مدير الحفظ العقاري، أو الشخص الذى رفض شهر مقرر الترقيم لصالحه من طرف مدير المحافظ العقاري أو شهره رغم وجود سند ملكية مشهر للغير يخص العقار المعنى، اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة وفى الآجال المحددة قانونا، ويؤول الاختصاص فى كلا الحالات إلى القضاء الإدارى ، كما يمكن أن تختص نفس الجهة بدعوى مدير الحفظ العقاري الولائى بإلغاء العقاري طبقا للمادة 18 من قانون 07-02⁴.

أ/ الدعوى الإدارية ضد المدير الولائى للحفظ العقاري المختص:

يفضى التحقيق العقاري إلى نتيجة يحرم المدير الولائى للحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري مسببا وموقعا، يبلغ بحسب الحالة إلى المعنى أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردى أو للوالى عند الإجراء الجماعى بالتحقيق العقاري،

¹القرار الوزارى رقم 433، السالف الذكر.

²المادة 23 من القانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

³المرسوم التنفيذى رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية المؤرخة فى 2008/05/26، ج ر عدد 26.

⁴أحمد فواتيح فاطمة، كلية التحقيق العقاري فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2014 ص 147.

بمباشرة إجراءات التقاضى أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقاً للمادة 801 من قانون 09¹/08 على اعتبار أن مقرر رفض الترقيم العقارى هو قرار إدارى صادر عن موظف عمومي مختص.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً لما نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² التى تحيل إلى تطبيق المادتين 38/37 من نفس القانون التى خولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التى تقع بإدارة اختصاصها موطن المدعى عليه وفى هذه الحالة هو موطن المدير الولائى للحفظ العقارى، هى مديرية الحفظ العقارى على مستوى الولاية التى تم فيها إجراء التحقيق العقارى الفردي أو الجماعي.

وبالتالى يجب على المعنى اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة ملتتمساً من خلال عريضة افتتاح الدعوة التى تكون محررة وموقعة وجوباً من طرف محامى تحت طائلة عدم قبولها، مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة والأشخاص المعنوية سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها وجوباً³، مع وجوب خضوعها لعملية الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة طبقاً للمواد 17، 18، 19 مع مرسوم 147-08 للقضاء لإلغاء مقرر رفض الترقيم العقارى الصادر عن المدير الولائى للحفظ العقارى مع وجوب إرفاق العريضة بالقرار الإدارى المطعون فيه والتمثل فى مقرر رفض الترقيم العقارى تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مبرر شرعى⁴، وهذا بغية تمكين المشرع القاضى الإدارى من بسط رقابته على العقار محل الطعن وتقدير مشروعيته من عدمها، ويجب أن ترفع الدعوى خلال أجل شهرين تسرى ابتداءً من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم العقارى طبقاً لنص المادة 16 من مرسوم رقم 8-147.

ب/ دعوى المدير الولائى للحفظ العقارى لإلغاء الترقيم العقارى:

يمكن للمدير الولائى للحفظ العقارى فى حالة اكتشاف أن الترقيم العقارى تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق ضرورية، أن يقدم شكوى إلى سيد وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، مع رفع دعوى قضائية إدارية

¹ المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ فى 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

² المادة 803 من ق المادة: يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون.

³ المادة 826 من ق اج اد: تمثيل الخصوم بمحام وجوبى أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة.

⁴ المادة 827 من ق ا جاد: تعنى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة فى المادة 806 أعلاه من التمثيل الوجوبى بمحام فى الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

موازية لإلغاء الترقيم العقاري وعلى أساس أنه ما بُني على باطل فهو باطل¹.

2- المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري:

أجاز القانون 02/7 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجاته لتمسكه بالملكية أو بغرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضى العقاري بالنظر في هذه المنازعات طبقاً للمادتين 511، 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارى، بعد فشل مساعى المحقق العقاري من التسوية الودية للنزاع، حيث يستفاد من المواد 10، 11، 12 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ومن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 847 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أن المحقق العقاري وبعد الانتهاء من إجراء التحقيق العقاري، يحرر محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري يكون محل نشر عن طريق الفصل فى مقر البلدية موقع العقار محل التحقيق لى يطلع عليه الجمهور قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة.

فإذا ما قدمت احتجاجات أو اعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح، وإذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر المحقق العقاري محضراً يقدم الصلح يسلمه للأطراف أثناء جلسة محاولة الصلح، ويبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، وفى هذه الحالة يجوز للطرف المحتج أو المعارض أن يرفع دعوى أمام القضاء العقاري المختص إقليمياً لإبطال المحضر المؤقت بالتحقيق العقاري، عملاً بالمادة 12 من القانون رقم 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكورين أعلاه على أن توقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في الدعوة².

ويجب أن ترفع دعوة إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري خلال أجل أقصاه شهران (2) ابتداءً من تاريخ تسليم هذا المحضر فى جلسة محاولة الصلح، تحت طائلة رفض طلب بسبب سقوط الدعوة، عملاً بالمادة 12 من القانون رقم 02/07 والمادة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

ولا يمكن للطرف المحتج أو المعارض أن يرفع دعوة إبطال المحضر المؤقت للتحقيق مباشرة أمام القضاء العقاري المختص، ودون استيفاء إجراء الصلح، تحت طائلة عدم قبول الدعوة عملاً بالمادة 12 من القانون رقم 02/07 والرسوم

¹ أحمد فواتيح فاطمة، مذكرة سابقة ص 152.

² عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري فى النظام القانونى الجزائرى، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2017/2018 ص 131.

التنفيذي رقم 147¹/08.

ثانياً: مكاتب مصلحة المنازعات:

تتكون مصلحة المنازعات من مكتبين حسب المادة 22/21 من القرار الوزاري رقم 433 السابق مكتب شؤون ما قبل المنازعات، ومكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي.

1-مكتب شؤون ما قبل المنازعات:

حسب المادة 21 من القرار الوزاري السابق يكلف مكتب شؤون ما قبل المنازعات على الخصوص ما يلي:

- استقبال العرائض والشكاوى.
- دراسة كل الطلبات المستلمة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية ومتابعتها.
- ضمان الرد المناسب على المعترضين.

2- مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي:

يكلف مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي حسب المادة 22 من قانون القرار الوزاري السابق بما يلي:

- استقبال وتقييد جميع الدعاوى القضائية التي تدخل في مجال اختصاصها و المتعلقة بعمليات الترقيم العقاري وتطبيق إجراء التحقيق العقاري المؤسس بموجب أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري.

- معالجة القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس والمحاكم الإدارية، بالتنسيق مع المحافظات العقارية.

- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.

- إعداد حصيلة قضايا المنازعات وإبلاغها للهيئات المعنية

¹ عياد وهاب، مذكرة سابقة ص 131.

المبحث الثاني: علاقة مديرية الحفظ العقاري بهيئات أخرى:

تتجلى علاقة مديرية الحفظ العقاري بالسلطة الإدارية فى أعمالها الإدارية فى العقود والقرارات الإدارية التي يكلف بإصدارها موظف عام وتحمل توقيعه.

وعليه فإن العلاقة بين مديرية الحفظ العقاري وهذه الهيئات مستمدة ومتكاملة من أجل تسيير السياسة العقارية، وبناءً على ذلك نحاول توضيح العلاقة التي تربط مديرية الحفظ العقاري بمديرية مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة.

المطلب الأول: علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية أملاك الدولة.

المطلب الثاني: علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية مسح الأراضي.

المطلب الأول: علاقة مديرية الحفظ العقاري بإدارة أملاك الدولة:

قبل التطرق إلى تحديد العلاقة بمديرية الحفظ العقاري وإدارة أملاك الدولة، نتطرق إلى مفهوم أملاك الدولة ومصالح ومهام مكاتب مديرية أملاك الدولة. وستتطرق فيه إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم إدارة أملاك الدولة.

الفرع الثاني: تحديد علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية أملاك الدولة.

الفرع الأول: مفهوم إدارة أملاك الدولة:

أولاً: تعريف إدارة أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر بالضبط في سنة 1848، ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة، وهذا نظراً للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة.

حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها، كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة.

حيث يتم تسيير أملاك الدولة من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح، وتعتبر خبير وموثق الدولة وجماعتها المحلية.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق أعمالها مفتش جهوى لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعاين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وينتهي بمهامه بنفس الإجراءات¹.

ثانياً: مهام ومصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة:

1- مصلحة العمليات العقارية: حسب المادة 02 من القرار الوزاري رقم 433 السابق الذكر، تكلف مصلحة العمليات العقارية بما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها وتسييرها.
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث والأملاك المحجوزة.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المرسوم نفسه.

وتتكون مصلحة العمليات العقارية من مكاتب: مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، ومكتب متابعة التحصيلات و التحقيقات:

أ/ مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

حسب المادة 03 من القرار الوزاري السابق يكلف مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية على الخصوص بما يأتي:

- تطبيق التنظيم المتعلق بأملاك الدولة.
- ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث والأملاك المحجوزة.
- تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتصرف فيها وتحصيل نواتجها.
- القيام بجرد المنقولات التابعة للأملاك الدولة ومسك جرد الأشياء المنقولة.
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الأملاك التابعة للدولة ومسك الجدول العام للممتلكات العمومية ومراجعته.
- إصدار كل اقتراح مجدد بخصوص تنقيح سجل أقوام أملاك الدولة وكل سجل متعلق بجرد الأملاك التابعة للدولة.

ب/ مكتب متابعة التحصيلات والتحقيقات:

حسب المادة 04 من القرار الوزاري السابق، يكلف مكتب التحصيلات و التحقيقات على الخصوص بما يأتي:

- متابعة تطور تحصيل نواتج وإيرادات أملاك الدولة ومتابعة بيوع المنقولات.
- إصدار سند التحصيل لإيرادات أملاك الدولة.
- تنفيذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح المعدة بالتنسيق مع المديرية الجهوية.
- ضبط العمليات المحاسبية المرتبطة بتحصيل إيرادات أملاك الدولة.
- القيام بعمليات المراقبة في مجال التقسيمات والخبرات العقارية.
- التحقق من نظامية بيوع أملاك الدولة.
- فحص مدى قانونية ودقة الملاحظات والكتابات التي تحملها المستندات والسجلات المحاسبية، وسجلات القوام وكل الوضعيات المتعلقة بجرد العقارات والمنقولات.
- تقديم نتائج التحقيقات في عرض حال لمدير أملاك الدولة.

2- مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية:

تكلف مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية حسب المادة 05 من القرار الوزاري السابق بـ:

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة.
 - القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية.
 - تتكون مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية من مكتبين: مكتب التقييمات العقارية، ومكتب دراسة السوق العقاري.
- أ/ مكتب التقييمات العقارية:**

حسب المادة 06 من القرار الوزاري السابق، يكلف مكتب التقييمات العقارية بما يأتي:

- تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر التابعة لأملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية أو استئجارها.
- المشاركة في تنفيذ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- إصدار الرأي المسبق، فيما يتعلق بالعمليات العقارية المنجزة من طرف المصالح و الهياكل العمومية ومراقبة عمليات التقييمات.

ب/ مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص:

حسب المادة 07 من القرار الوزاري السابق الذكر يكلف مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص على الخصوص بما يأتي:

- القيام بدراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد التقارير والتحليل التقنية، مسك السجل المحلي للتقييمات والخبرة.
- مباشرة الاستغلال الإحصائي لعمليات التقنيات العقارية، المنجزة على المستوى المحلي ووضع حصيلة لها وتبليغها للهيئة المعنية.

3- مصلحة العقود والمنازعات:

حسب المادة 08 من القرار الوزاري السابق، تكلف مصلحة العقود والمنازعات بـ:

- دراسة بالتنسيق مع باقى مصالح المديرية والجهات المختصة، كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية.
- دراسة الطعون الإدارية، ومتابعة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم و المجالس القضائية والمحاكم الإدارية.
- تتكون مصلحة العقود والمنازعات من مكتب العقود الإدارية ومكتب منازعات أملاك الدولة.

أ/ مكتب العقود الإدارية:

حسب المادة 09 يكلف مكتب العقود الإدارية بما يلي:

- دراسة بالتنسيق مع باقى المصالح المديرية والجهات المختصة كل الملفات المتعلقة بعملية إعداد العقود الإدارية، تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.
- إعداد حصيلة دورية للعقود الإدارية المحررة.

ب/ مكتب منازعات أملاك الدولة:

حسب المادة 10 يكلف مكتب منازعات أملاك الدولة على الخصوص بما يلي:

- دراسة الشكاوى والطعون الإدارية وضمن معالجة ملائمة لها.
- تقييد ومتابعة جميع الدعاوى القضائية الرامية للدفاع عن مصلحة الدولة والتي تدخل ضمن مجال اختصاصها.
- متابعة جميع القضايا المرفوعة ضد إدارة أملاك الدولة، أمام المحاكم¹ والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية، وذلك من خلال إعداد وتسجيل المذكرات الملائمة.
- متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.
- إعداد حصيلة دورية لقضايا المنازعات والقرارات الصادرة وإبلاغها للإدارة المركزية.

4- مصلحة الإدارة العامة والوسائل:

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ فى 1991/03/02 ، تكلف مصلحة الإدارة العامة والوسائل بـ:

¹ المواد 09، 10 من القرار الوزارى نفسه.
² المادة 08 من المرسوم التنفيذى رقم 65/91 المؤرخ فى 1996/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقارى، ج ر العدد 10 المؤرخة فى فى 1991/03/06 ص 323.

- على مستوى كل المديرية الولائية لأملاك الدولة باستثناء مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في غرب ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية وهران، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية قسنطينة².

- ضمان تسيير الاعتمادات المفوضة إليها والوسائل الضرورية لممارسة المديرية الو لائية للحفظ العقاري مهامها.

- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في اختصاصها الإقليمي ومستخدمي مصالح الحفظ العقاري الممارسين في كل ولاية.

• على مستوى كل من مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في غرب ولاية الجزائر، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية وهران، مديرية أملاك الدولة في شرق ولاية قسنطينة.

- ضمان تسيير الاعتمادات المفوضة إليها والوسائل الضرورية لممارستها لمهامها.

- ضمان تسيير مستخدمي مصالح أملاك الدولة الممارسين في اختصاصها الإقليمي.

تتكون مصلحة الإدارة العامة حسب المادة 12، 13 من القرار الوزاري 433 مع مراعاة المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 95/91 من مكتب المستخدمين وتحسين المستوى ومكتب عمليات الموازنة، الوسائل، الوثائق والأرشيف.

أ/ مكتب المستخدمين وتحسين المستوى: يكلف ب:-

- المشاركة في أنشطة التكوين، تحسين المستوى، وإعادة التأهيل للمستخدمين المسيرين.

- تسيير جميع العمليات المتعلقة بالوضعية الإدارية للمستخدمين المسيرين.

- إعداد خلال كل سنة مالية، وضعية تقديرية للاحتياجات في المناصب المالية الضرورية للسير الحسن للمصالح المسيرة.

ب/ مكتب عمليات الموازنة، الوسائل، الوثائق والأرشيف: يكلف ب:-

- تقييم الاحتياجات إلى الوسائل المادية، التقنية والمالية وتوزيع الوسائل المخصصة بطريقة مثلى.

- القيام بالتزامات النفقات على حساب الاعتمادات المفوضة لها تحت عنوان عمليات التجهيز والتسيير وضمان التصفية وإصدار الحوالات المتعلقة بذلك وإنشاء وضعيات الأنظمة الإحصائية.

- إعداد التلخيص واقتراح التدابير الملائمة واستقبال كافة المعطيات الإحصائية المتعلقة بالقطاع.

- التحضير لعمليات تصنيف وإرسال الوثائق إلى الأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية ومتابعتها¹.

الفرع الثاني: تحديد العلاقة بين مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة:

حيث أن هناك علاقة وطيدة بين كل من مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري باعتبار مدير أملاك الدولة موثق للدولة فقد خولته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 تحرير العقود وأبرزها عقد بيع الأملاك العقارية التابعة للأمم لأك الوطنية الخاصة لأن الأملاك العامة لا تخضع لأي تصرف طبقاً لأحكام المادة 689 من القانون المدني، نصت على أنه (لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم²).

تقوم مديرية أملاك الدولة بإبرام العقد من التصرفات كل في حدود اختصاصاتها بتسيير أملاكها العقارية وهي كغيرها من التصرفات لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها ومثال ذلك أن تبرم مديرية أملاك الدولة طبقاً للمادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/09/1990 المعدل والمتمم للقانون 08-14 العديد من التصرفات لسير محفظتها العقارية سواء عن طريق الاقتناء، الإيجار، أو المبادلة، بالإضافة إلى باقى التصرفات التي تتعلق بسير الأملاك الوطنية الخاصة وهذا ما أكدته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العقارية والخاصة، وتسييرها ولضبط كيفية ذلك حيث جاء فيها: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 30 من المادة 120 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/09/1990 المذكور أعلاه عدم تفويضها بموجب قرار لمصلحة الأمم لأك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها"، هذه المهمة تدخل في إطار المهام الموكلة لمديرية أملاك الدولة التي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴.

إن تكمن العلاقة بين مديرية أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري في أن هذه الأخيرة تحفظ العقود المثبتة لكل الأملاك العقارية للدولة وتساعد الدولة على معرفة الأملاك العقارية الشاغرة للاستيلاء عليها وضمها للأملاك الوطنية.

¹ المواد 11، 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السابق الذكر.

² المادة 689 من الأمر 58/75 السابق الذكر.

³ المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وسير كفاءات ذلك ج ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1996 ص 19.

⁴ المرسوم التنفيذي 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 السابق الذكر.

المطلب الثاني: علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية مسح الأراضي:

لابد من وجود علاقة وطيدة بين مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري وذلك لضمان السير الحسن لكل من المصلحتين، بل أكثر من ذلك لابد أن تكون مطابقة أو موافقة، لما فى السجل العقاري من بيانات مع وثائق مسح الأراضى، ولتسليط الضوء على هذه العلاقة، رأينا أن نتناول فى البدء مفهوم مديرية مسح الأراضي ثم تحديد علاقتها بمديرية الحفظ العقاري. وسنتطرق فيه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم مديرية مسح الأراضي.

الفرع الثانى: تحديد العلاقة بين مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي.

الفرع الأول: مفهوم مديرية مسح الأراضي:

إن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعى للعقارات، فهو يعتبر الأساس المادى للسجل العقاري فالمشروع الجزائرى قد أسند إدارياً عملية المسح العالم للأراضى لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث ينص المرسوم التنفيذى رقم 234/89 المؤرخ فى 1989/12/19 المعدل والمتمم بـ المرسوم التنفيذى رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة لمسح الأراضي من خلال نص المادة 01 منه والتي تنص: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إدارى تتمتع بـ الشخصية المدنية والاستقلال المالى تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و و م أ) وتدعى فى صلب النص "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم أمام المادتين 02 و 03 من ذات المرسوم، فقد أكدت على وضع الوكالة تحت تصرف وصاية وزير الاقتصاد (وزير المالية حالياً) ويكون مقرها فى مدينة الجزائر.

وهى عبارة عن تنظيم هرمى يبدأ بالمستوى المركزى الذى يضم هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيمياً داخلياً بتقسيماتها إلى مديريات، فتم تغيير تسمية الفرع المحلى لمسح الأراضي سابقاً بالمديرية الولائية لمسح الأراضي وتم تصنيفها إلى صنفين.

1- الصنف الأول: ويضم مصلحتين هما:

¹ المرسوم 234-89 المؤرخ فى 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة فى 1989/12/20.

مصلحة الأشغال والتي تضم ثلاث مكاتب وهى مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلى ومكتب الحفظ المسحى والفحص والإحصائيات، ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

مصلحة الوسائل العامة والأرشفيف والتي تضم مكتبين وهما مكتب الوسائل و المحاسبة ومكتب الأرشفيف والوثائق.

2- الصنف الثانى: وهو: الذى تضم فيه المديرية أربع مكاتب وهى مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيق الإعلام الآلى ومكتب الحفظ المسحى والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية ومكتب الوسائل والمحاسبة.

تتلخص مهامها حسب المادة 05 من المرسوم 234-89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 كالاتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضى، ورسم الحدود المنصوص عليها فى إطار التنظيم الذى يخضع لإجراء إعداد مسح الأراضى العالم وتتولى الكتابة بها.
- القيام بتحرير مخططات مسح الأراضى العام والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار.
- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري¹.

الفرع الثانى: تحديد العلاقة بين مديرية مسح الأراضى ومديرية الحفظ العقاري

فالمسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعى للعقارات، فهو يعتبر الأساسى المادى للسجل العقاري، ولكى يضل هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وجب مسك وضبط السجل العقارى باستمرار، لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح فى مديريةية الحفظ العقارى تنشأ علاقة بين السجل العقارى ومسح الأراضى وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التى تحتفظ بها مديريةية الحفظ العقارى بتلك التى تحتفظ بها مصلحة المسح²، وهذا ما نصت عليه المواد 72 إلى 84 من المرسوم 63-76 وحال ما تنشأ هذه العلاقة فإنها تظل مستمدة باعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر سواء من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية.

¹ ليلي زوقى وحمدى باشا عمر، مرجع سابق ص 356.
² عمارى بوضياف، المسح العقارى وأشكالته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي ص 47.

وبالتالى فإن مسألة استمرارية العلاقة بين السجل العقارى والمسح لا جدال فيها وذلك يهدف لضمان الوحدة فى المعلومات التى تتضمنها الوثائق التى تحتفظ بها مديرية الحفظ العقارى ومصلحة مسح الأراضى، فهى علاقة تكاملية فتكون عملية المسح هى الأولى وعلى أساس التبليغ والوثائق التى تقدمها مديرية المسح إلى مديرية الحفظ العقارى يتم إما منح دفتر عقارى أو شهادة ترقيم مؤقتة أو عدم وجود مالك ملكية شاغرة.

ملخص الفصل الأول:

مديرية الحفظ العقارى هى هيئة إدارية مستقلة أنشأت بموجب المرسوم التنفيذى رقم 91/65 المؤرخ فى 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقارى، تعتبر من أهداف إدارة الحفظ العقارى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية والسهر على تأمين الاستقرار فى المعاملات العقارية، ويتم ذلك من خلال الحفظ العقارى.

فالحفظ العقارى أو ما يسمى بالشهر العقارى هو عمل فنى يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقارى لإعلام الكافة بها فنظم الشهر العقارى قديمة فمعظم الدول التى تبنت نظام الشهر العقارى وسلكت فى ذلك نظامين للشهر، اعتمد أولهما فى شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات على أسماء أصحابها وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصى، أما النوع الثانى فيتم على أساس العقار وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني، أما المشرع الجزائرى تبنى نظاماً مزدوجاً، الشخصى بالنسبة للعقارات الريفية التى لم تطبق عليها عملية المسح بعد، والعيني إذا كانت هذه العقارات واقعة فى بلديات أجريت فيها عملية مسح الأراضى العام.

تضم مديرية الحفظ العقارى ثلاث مصالح وتتكون كل مصلحة من مكتبين أو ثلاثة وتتمثل هذه المصالح من مصلحة عملية الشهر، ومصلحة التنظيم والتحليل و الرقابة، ومصلحة المنازعات المستحدثة بموجب القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 2017/06/27.

وتكمن العلاقة بين مديرية الحفظ العقارى وإدارة أملاك الدولة حيث أن هذه الأخيرة هى عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إدارى مكلفة بتسيير ورقابة أملاك

الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح بحيث تقوم مديرية الحفظ العقاري بحفظ العقود المثبتة لكل الأملاك العقارية للدولة، وتساعد الدولة على معرفة الأملاك العقارية الشاغرة للاستيلاء عليها ومن ضمنها الأملاك الوطنية.

وترتبط أيضاً مديرية الحفظ العقاري علاقة وطيدة بمديرية مسح الأراضي، فهذه الأخيرة هي مؤسسة عمومية تتولى المسح بحيث يحدد المسح النطاق الطبيعي للعقارات ويعتبر الأساس المادي للسجل العقاري ويكون بذلك عملية المسح هي الأولى وعلى أساس نتائجها والوثائق التي تقدمها مديرية المسح إلى مديرية الحفظ العقاري يتم إما منح دفتر عقارى أو شهادة ترقيم مؤقتة أو عدم وجود مالك، وبالتالي فالعلاقة بين هذه الهيئات متكاملة .

الفصل الثانى: مساهمة

مديرية

الحفظ العقارى فى تطهير

العقار

يلعب العقار دورًا مهمًا في تطوير الدول واستقرارها وزيادة دخلها القومي، وبالتالي أصبح الاهتمام بالملكية العقارية من قبل الدول ضرورة حتمية، ولتطوير هذه الملكية العقارية وتسوية وضعيتها تدخل العديد من الإدارات من بينها مديرية الحفظ العقاري.

وتساهم مديرية الحفظ العقاري في تطهير العقار من خلال تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي لم يتقدم أصحابها لطلبات التسجيل أثناء عملية المسح التي تم استبدالها بموجب قانون المالية 2018 بحساب العقارات غير المطالب بها، وكذلك يساهم في التطهير العقاري من خلال عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بحيث يعتبر مدير الحفظ العقاري هو المسؤول عن هذه العملية ويسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاقها وحسن سيرها. وستتناول فيه المباحث التالية:

المبحث الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

المبحث الثاني: آلية التحقيق العقاري.

المبحث الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح:

يمثل المسح العام للأراضي القاعدة التي يتم من خلالها تنفيذ نظام الشهر العيني ولعله الأداة التي تعطي لهذا النظام كافة المزايا التي يتسم بها من شرعية وقوة ثبوتية يؤمنها لمالك العقار، إلا أن التطبيق العملي للمسح العام للأراضي أثار العديد من المشاكل القانونية، والتي نجد في مقدمتها معضلة الأملاك العقارية المقيمة باسم المجهول، وبصدور قانون المالية لسنة 2018 ثم استبدال حساب المجهول بحساب العقارات غير المطالب بها.

وستتطرق في هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم العقارات المسجلة في حساب المجهول وغير المطالب بها.

المطلب الثاني: إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها.

المطلب الأول: مفهوم العقارات المسجلة في حساب المجهول وغير المطالب بها:

كى تعطى عملية مسح الأراضى العام النتائج المرجوة منها وتطهير وضعية العقارات وتؤسس السجل العقارى، لابد من احترام بعض القواعد الجوهرية، ومن ذلك احترام الآجال القانونية بصفة عامة، وتبليغ أصحاب العقارات بانطلاق عملية المسح، وبتاريخ مرور فرقة المسح، لأن حضورهم فى الميدان أمر ضرورى للإدلاء بملاحظاتهم وتقديم وثائقهم، كما أن إيداع وثائق المسح بالبلدية المعينة لمدة (شهر) من شأنه أن يسمح للجمهور الاطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم والتأكد من مدى مطابقة الوثائق والمعلومات المسجلة على الواقع.

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها لاسيما عدم تبليغ أصحاب العقارات أو عدم حضورهم وكذا عدم حرص أعوان المسح على البحث والتحرى بشكل جيد قد تؤدي إلى عدم التعرف على مالكي العقارات أو حائزيها أو عدم المطالبة بها أثناء مرور فرقة المسح، مما ينتج عنه عقارات تسجل فى حساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها. وسنتطرق فيه إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول.

الفرع الثاني: العقارات غير مطالب بها أثناء المسح.

الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول:

أولا : تعريف العقارات المسجلة في حساب المجهول:

حساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التى لم يتقدم أصحابها بطلبات تسجيل أثناء عملية المسح نتيجة لأسباب مختلفة، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات وتعليمات فى هذا الشأن منها¹:

المذكرة رقم (2421) المؤرخة فى 03/05/2003 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة فى مناطق ممسوحة ومسجلة فى حساب المجهول، حالة الملكيات التى يوجد بشأنها سندات مشهورة.

المذكرة رقم (4618) المؤرخة فى 04/09/2004 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة فى حساب المجهول، حيث أشارت على أن الطلب المتعلق بتطهير هذا الحساب² يقدم إلى مدير الحفظ الولائى الذى يفتح سجلا خاص لهذا الغرض مقابل تقديم وصل استلام الملف.

¹ عبد الغنى بوزيتون، المسح العقارى فى تثبيت الملكية العقارية فى التشريع الجزائرى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتورى قسنطينة، الجزائرى 2010/2009 ص 148.

² الملحق رقم 2.

فقد أشارت التعليمات رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹ و المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح، يجب أن تعتبر مجهولة المالك أو الحائز ويجب أن ترقم مؤقتًا لفائدة الدولة لمدة سنتين، ليتحول الترقيم إلى نهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء المدة وعدم المطالبة بها من طرف أصحابها.

كما أشارت التعليمات المذكورة أعلاه إلى أن جدول الحسابات التي تقوم مصالح المسح بمسكه يتضمن أنواع مختلفة من الحسابات رقم (0001) لأموال الدولة، و الحساب رقم (302) لأموال الولاية والحساب رقم (0003) لأموال البلدية، و الحساب رقم (0004)² للأموال المجهولة، والحساب رقم (0005) للأموال الوقفية والحسابين (0006 و 0007) للأموال الخاصة.

فبعد تقديم وصل استلام الملف يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبدى كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيها إذا كانت الدولة أو البلدية لها حقوق على هذا العقار أم لا³، ثم يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم.

وحددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد وهي مدة (45) خمسة وأربعون يومًا من تاريخ طلب إبداء الرأي، وفي حالة ما إذا كانت ردود الجهات المعنية إيجابية وبعد استعمال إجراءات إعداد وثائق المسح الخاصة بهذا العقار، يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال الملف إلى المحافظة العقاري المختصة إقليميًا ليتم ترقيم العقار باسم طالبه وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد انتهاء مدة السنتين للترقيم المؤقت حيث نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية تدخلت في هذا الخصوص وأصدرت التعليمات رقم (9642) المؤرخة في 2008⁴/10/22 التي تضمن الاستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوزها أصحابها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسرى عليها الترقيم النهائي لفائدة الدولة.

¹ التعليمات رقم 16 الصادرة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

² تم تفويض الحساب (0004) الخاص بالأموال المجهولة بالحساب (0008) الخاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2019.

³ منشور كل ما يتعلق بالعقار، ملتقى الموظف الجزائري منتدى تنمية المهارات والتكوين في الحقوق والعلوم الإدارية (www.mauwaraf.dz.com)

⁴ المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) لسنة 2008 ص 166/165.

ومن الضروري الإشارة أن قانون المالية لسنة 2015 أدخل بعض التعديلات على الأمر 74-75 حيث عدل المادة 11 منه والتي أصبح نصها: "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"، بينما النص السابق كان نصه: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه".

كما أن قانون المالية لسنة 2015 ألغى تماماً العمل بأحكام المادة 13 من الأمر 75/74 بموجب المادة 66 منه، وفي المقابل أدرجت المادة 67 من قانون المالية المذكور المعدلة للمادة 23 مكرر، حيث أدمج كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي في حساب الدولة وفتح المجال لأصحاب السندات المشهورة للاحتجاج في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويكون المحافظ العقاري مؤهلاً بناءً على رأي لجنة بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة.

يتضح من خلال هذه النصوص: أن المشرع وبعد فشله في معالجة العقارات المسجلة في حساب المجهول أثناء عملية المسح، انتهج سياسة هجومية لدفع أصحاب الأملاك من أجل ترقيم وتسجيل أملاكهم العقارية تحت طائلة الاستيلاء عليها من طرف الدولة بموجب التعليمتين المركزيتين 2411 المؤرخة في 2003/05/03 و 4618 المؤرخة في 2004/09/04، إلا أن هذه الإجراءات لم تدرى النور في الميدان العملي نظراً لصعوبات التي واجهتها المحافظات العقارية.

ثانياً: نماذج سندات ملكية للتخلص من وضعية التسجيل في حساب المجهول:

1- العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل عام 1971:

المقصود بالعقود العرفية التي نأخذ بعين الاعتبار عن تسوية وضعية العقار المسجل باسم المجهول، العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين، والقضاة الموثقين، والقضاة المشرعين، المحررة قبل صدور المرسوم رقم 66/76 المعدل والمتمم، وخاصة العقود التي يرجع تاريخها إلى مرحلة ما قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في ديسمبر 1970² والتي لم

¹ تتكون اللجنة المذكورة في المادة 67 من قانون المالية 2015 من مصالح مديرية الحفظ العقاري، المحافظة العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، الشؤون الدينية والأوقاف، البلدية.

² الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 107 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970، الملغى بالقانون رقم رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن مهنة التوثيق الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988.

تخضع الشهر من قبل نظرا لاختيارية الشهر إلى جانب كون التشريع فى تلك الفترة يمنح لمثل هذه العقود والسندات الطابع الرسمى والشرعى للوثائق التى يعدها الضابط العموميون طبقا للتشريع المعمول به حاليا.

الورقة العرفية سند معد للإثبات يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون بدون تدخل الموظف العام.

2- وجود سند عقاري غير كافي:

من نماذج السندات العقارية غير الكافية فى الإثبات التى يؤخذ بها عند تطهير وضعية العقار الممسوح المقيد باسم المجهول السندات التالية:

أ/ عقود عرفية معدة من قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت:

تشمل العقود العرفية التى لها تاريخ ثابت والتى تؤخذ بعين الاعتبار فى تؤخذ بعين الاعتبار، فى العقود المسجلة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992، أو يمكن لها أن تكتسب تاريخ ثابت بموجب ما هو منصوص عليه فى المادة 328 من القانون المدني الجزائري .

ب/ عقود عرفية معدة قبل مرور فرق مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض:

وتتمثل فى العقود التى لا تتضمن تاريخ ثابت لكن لا يمكن استنتاج يوم تحريرها والذى يستخرج على ضوء فحص دقيق الذى قد يمكن الوقوف عليه من خلال المقارنة مع الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار المسجل فى حساب المجهول، موضوع طلب الترقيم العقارى المؤقت، كما أن البعض منها قد مسح وسجل باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية تتضمن أو لم تتضمن تاريخ ثابت، وقد استفادوا فيها بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وفى بعض الأحيان ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، وحازوا فى الأخير على دفاتر عقارية، رغم عدم خضوع سنداتهم للشهر المسبق.

ثالثا: الحالات التى تحتم اللجوء إلى حساب المجهول:

1- انعدام ركن الشكلية فى العقود الواردة على العقارات الممسوحة:

قد يكون للعقار المسجل من طرف فرق المسح باسم المجهول سند ملكية غير مشهر من قبل، المحافظة العقارية، ولكنه فى نفس الوقت يشكل قرينة على الحيابة

¹ المادة 328 من الأمر رقم 75 السابق الذكر.

الفعلية للعقار إلا أن المشكل يثور عندما تجد فرق المسح عند المالك سندات ملكية غير مشهورة والتي من المفروض أن يستفيد بموجبها المعنى من ترقيم مؤقت يتحول في ما بعد إلى ترقيم نهائي يخول الحائز الحق في اكتساب الدفتر العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظ العقارية التي يقع هذا العقار بدائرة اختصاصها لإقليمي، طبقاً لمحتوى المادة 12 من المرسوم رقم 63/67 المعدل والمتمم، إلا أن فرق المسح لا تعتد بمثل هذه العقود والسندات بحجة أن السند المقدم لم يخضع لإشهار المسبق طبقاً لقاعدة الشهر المسبق المعمول بها وفقاً لمقتضيات نظام الشهر العين، وتلجأ إلى القيد المباشر في حساب المجهول¹.

2- وجود خلل في عناصر الحيابة المؤدية للتملك بالتقادم المكسب للعقار الممسوح:

تشكل العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة باسم المجهول أحد أصعب وضعيات التسوية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، التي تواجه الإدارة العامة للأموال العقارية بمؤسساتها من مديرية الحفظ العقارية والمحافظات العقارية ومصالح المسح العام للأراضي خاصة فيما يتعلق بإثبات واقعة الحيابة والانتفاع، ففي هذه الحالة يتم التركيز على التحقيقات العقارية للتأكد من صحة إدعاءات المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، التي يطالب العارض بأحققته في ملكيتها بكامل المساحة أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية ذات مساحة أكبر محل ترقيم عقاري مؤقت.

في مثل هذه الوضعية قد يفتقر طالب التسوية لأي سند يشكل قرينة على ملكية العقار الذي سبق خضوعه لعمليات المسح التي أسفرت على قيده في حساب المجهول، مما يشكل صعوبة في إثبات حق الملكية، لهذا على المصالح المعنية لإجراء تطهير العقاري أن تبذل أقصى درجات البحث والتقصي للتكفل بهذه الحالة².

3- صعوبة تحديد الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري محل عملية المسح:

بما أن العديد من الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية قاموا باكتساب أملاك عقارية بعد الاستقلال مباشرة، وخاصة خلال الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1964، والتي كانت تمنع فيها كل المعاملات العقارية الواقعة على أملاك عقارية شاغرة باستثناء المنجزة لصالح المصالح العمومية إلى غاية صدور المرسوم رقم

¹ منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة عالم الدراسات القانونية والسياسية. العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2017 ص 140.

² المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

64/15 المؤرخ في تاريخ 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات، المعدل بـ المرسوم رقم 83-344 أين سجلت العديد من المعاملات بعقود موثقة أشهرت بـ المحافظة العقارية، وبالتالي أصبح مكتسب العقارات المتعلقة بها ملاكا شرعيين بموجب هذه الإشهارات التي لم تكن محل اعتراض آنذاك، كون أنه لم تتم المطالبة بها من طرف الدولة باسم الشغور.

غير أنه لوحظ أن هذه الأملاك العقارية تسجل أثناء مرور فرق المسح العام للأراضي بدون وجه حق باسم الدولة، بحجة أنها كانت محل بيع ممنوعة في الفترة الممتدة من 1962 إلى 1964، أو في حالات أخرى تسجل الأملاك العقارية المقيدة في وثائق المسح باسم ملاكها غير أن المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد إيداع وثائق المسح على مستوى مصلحته يرفض ترقيمها على هذا الأساس ويعتبرها ملكا للدولة، كما يحدث أيضا أن تسجل هذه الأملاك العقارية في حساب المجهول، وحيث يتقدم المعنيون بطلب التسوية يجدون أنفسهم أمام وضعية بيروقراطية معقدة.

وبالفعل فإنه في جميع الحالات المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري إما برفض القيام بالتسوية لصالح مالك العقار بموجب عقد مشهر، وإما يطلب من مصلحة أملاك الدولة التي ترأسل بدورها مصالح الولاية وأحيانا دواوين الترقية و التسيير العقاري للبت في مسألة الشغور من عدمه، وينجم عن هذا الوضع عدم تمكن المواطن الضحية من الحصول على دفتر عقارى بالرغم من أنه مالك العقار بموجب عقد مشهر، وها يخالف مبدأ حماية الحقوق المكتسبة وأيضا سياسة تسهيل الإجراءات الإدارية المنتهجة من طرف السلطات العمومية في الجزائر².

الفرع الثاني: العقارات الغير مطالب بها أثناء المسح:

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام ه ينفسها تلك العقارات التي كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بـ العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، فالعقارات كانت مرقمة في حساب المجهول والتي تم ترقيمها في حساب الدولة بعد مرور السنتين طبقا للتعليمة رقم 16 السالفة الذكر قبل صدور قانون المالية 2015 أو تلك التي تم ترقيمها مباشرة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 (مجهول) يتم تحويلها أيضا إلى الحساب الجديد المتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء

¹ المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 مايو 1983، المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 25/64 المؤرخ في 20 يناير 1964، المتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 24 مايو 1983.

² المذكرة رقم 6359 المتعلقة بإجراءات المسح العام للأراضي وتطبيق أحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 جوان 2013.

أشغال المسح¹. ومن خلال تسميتها فإن المقصود بها هي العقارات التي لم يطالب م الكوها أو حائزها بتسجيلها ضمن وثائق السمع أثناء مرور فرقة المسح، وذلك لأ سباب متعددة قد يكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما، ويستثنى من هذا الإجراء العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية هذا النوع من العقارات ترقيم طبقاً لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018² ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وأتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري التكفل بالطلبات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة طيلة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

أما بالنسبة للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهورة فإن طلباتهم يتكفل بدراستها المدير الولائي للحفظ العقاري على أن تقدم في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية عن هذين الطرفين أو الاجرائين هما ما يعرف بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأ راضي العام.

المطلب الثاني: إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها:

بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 لاسيما المادة (89)³ منه المعدلة للمادة (23) مكرر من الأمر 74-75 والمحدثة بموجب المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 والتي تنص على ما يلي:

يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضى ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزيه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضى ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهورة خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوة قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضى بالترقيم النهائى للعقار المطالب به باسم مالكة.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهورة أو على أساس الحيازة طبقاً

¹ التعلية 4060 المؤرخة في 2018/05/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.
² القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76 سنة 2017.
³ القانون 11/17 قانون المالية لسنة 2017، مرجع سابق.

للتشريع المعمول به فى أجل سنتين (2) باسم المعنى يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب إذ تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعنى فوراً بصفحة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائياً باسم الدولة¹، جاءت المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بهدف شرح التدابير الجديدة، التى أدرجت بموجب المادة 89 المذكورة أعلاه حيث حصرت هذه المذكرة المتدخلين فى التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات فى ثلاثة (3) أطراف أساسيين هي:

- مصالح الحفظ العقاري (المحافظ العقاري، المدير الولائي للحفظ العقاري).

- مصالح مسح الأراضي.

- مصالح أملاك الدولة.

كما أنها ميزت من جهة أخرى بين طلبات التسوية التى تكون مدعمة بسندات مشهورة وتلك التى تكون مدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية. وسنتطرق فيه إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهورة.

الفرع الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو بالحيازة العقدية.

الفرع الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

أولاً: تعريف السندات المشهورة:

يقصد بالسندات المشهورة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقارى مشهورة بـ المحافظة العقارية.

وتشمل هذه السندات العقود بأنواعها (بيع، هبة، مبادلة...) المحررة من طرف الموثقين أو من طرف سلطة إدارية مؤهلة (أملاك الدولة، البلدية) أو من طرف سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية.

والذين تم ترقيم عقاراتهم فى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح أن يتقدموا بطلبات تسوية عقاراتهم المرفقة بنسخ من السندات التى يحوزونها.

¹ المذكرة رقم 4060، مرجع سابق.

ثانياً: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مدير الحفظ العقاري:

المدير الولائي للحفظ العقاري هو من يشرف على تسيير المديرية الولائية للحفظ العقاري على المستوى الولائي ويعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية:

وهو يسهر على تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام ومتابعة القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري على المستوى الولائي، كما يسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً بما في ذلك المحافظات العقارية، على مستوى إقليم كل الولاية وغير ذلك من المهام التي تدخل ضمن صلاحياته¹.

وفيما يتعلق بدور المدير الولائي للحفظ العقاري في مجال التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، فنجد أنه يلعب دوراً هاماً وأساسياً إذا تعلق الأمر بطلبات التسوية للعقارات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيابة، بل ويختص بها مباشرة دون غيره، إلا أن ذلك يمنعه من القيام بدور لا يقل أهمية في مجال التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة رغم إيداع طلبات التسوية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويمكن إيجاز هذا الدور من خلال النقاط التالية:

1- الإشراف على تطهير وضعية العقارات المطالب بها: يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالإشراف على عملية التسوية بشكل عام، بما في ذلك الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، وهذا يدخل ضمن الاختصاص التقليدي لمدير الحفظ العقاري، حيث يسهر على تنفيذ النصوص القانونية والتعليمات والمذكرات بصفة عامة وتلك المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بصفة خاصة ويظهر الإشراف أيضاً من خلال شرح التدابير الجديدة، ومراقبة تنفيذها، وتوفير المسائل المادية و البشرية لتنفيذها.

2- السهر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات: ويبرز ذلك من خلال عقد اجتماعاته وتوجيهاته للمحافظين العقاريين بالإضافة إلى التنسيق مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.

3- التكفل بطلبات المحافظين العقاريين المتعلقة بالتحقيق حول السندات المشهرة في محافظات عقارية أخرى.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية. للأملك الدولة والحفظ العقاري.

4- التكفل بطلبات المحافظين العقاريين المتعلقة بالتأكد من وجود أو عدم وجود دعوى قضائية تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرف في هذا الخصوص فإن مدير الحفظ العقاري هو من يمثل مصالح الحفظ العقاري قضائياً بصفته ممثلاً لوزير المالية على مستوى المحاكم الإدارية، المحاكم الابتدائية، المجالس القضائية، في حين يمثل مصالح أملاك الدولة، المدير الولائي لأملاك الدولة¹.

الفرع الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو بالحيازة الفعلية:

أولاً : تعريف السندات غير المشهورة:

قد لا يحوز الأشخاص الذين يطالبون بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات مشهورة لكنهم في الوقت نفسه يمكن أن يحوزوا على سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهورة، كما يمكن أن يقدموا طلباتهم بناء على الحيازة الفعلية في غياب سندات مشهورة أو سندات غير مشهورة.

السندات غير المشهورة قد تكون رسمية أو عرفية، فالسندات الرسمية تتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي لم تقدم للإشهار لسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار، ونفس الشيء للعقود والأحكام المعدة بعد صدور هذا الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق² المحررة من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

وتفسر أيضاً سندات ذات حجية العقود العرقية التي اكتسب تاريخاً حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني³ وذلك قبل تاريخ 01/01/1971.

أما الحيازة الفعلية فيشترط أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، وأن تكون قبل عملية المسح ويجب أن تدعم بكل ما يمكن أن يثبتها وفي كل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق تدل على ممارسة الحيازة مثل الوثائق الجنائية، شهادات الحيازة، كعقود التعمير، قرارات وعقود إدارية.

¹ القرار الوزاري بتاريخ 1992/02/20 المتعلق بتأهيل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري بتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية، ج. ر. عدد 20 سنة 1999.

² ملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق ج. ر. عدد 14، 2006.

³ المادة 328 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ثانياً: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أمام مدير الحفظ العقاري:

إضافة إلى الدور الذي يلعبه مدير الحفظ العقاري في تسوية الطلبات المدعمة بـ السندات المشهورة والذي أشرنا إليه سابقاً، فإن مدير الحفظ العقاري يلعب دوراً أساسياً في التسوية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو تلك المقدمة على أساس الحيابة الفعلية، بل ويختص مباشرة، كون هذا النوع من الطلبات يقدم أمامه مباشرة وليس أمام المحافظ العقاري وهو من يختص بالتحقيق في هذه الطلبات وذلك من خلال القيام بالإجراءات التالية:

- تلقى طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة والحيابة الفعلية، مرفقة بـ الوثائق الثبوتية.

- التأكد من وجود حيابة فعلية للعقار المطالب به قبل تاريخ مرور فرقة المسح.

- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله يفتح خصيصاً لمتابعة عملية التسويق.

- إحضار المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المطالب به، قصد التأكد من أن صاحب طلب التسوية ليس له أي سند مشهورة آخر على العقار المطالب به من جهة، وأن السند أو الوثيقة المقدمة (غير المشهورة) لم تستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى، أي أنها تتعلق بعقار آخر.

- التأكد من عدم انقضاء آجال السنتين (02 سنة) من تاريخ إيداع وثائق المسح، إذ يجب أن تقدم الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيابة الفعلية في أجل أقصاه سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يعكس الطلبات المدعمة بسندات مشهورة المقدمة أمام المحافظ العقاري والتي يمتد آجال قبولها إلى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

- التأكد من عدم وجود دعاوى قضائية مشهورة موضوعها العقار موضوع طلب التسوية، وذلك بمراسلة المحافظ العقاري وطلب معلومات حول العقار موضوع طلب التسوية.

- مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام¹ بعد التحقيقات على مستوى المحافظ العقارية المعنية قصد الحصول على الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المعمول به المتعلق بالأملاك الوطنية، أي معرفة رأي

¹ ويكون رد مدير الولائي لأملاك الدولة خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتهم.

مصالح أملاك الدولة حول وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به.

- بالموازاة مع مراسلة مدير أملاك الدولة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير مسح الأراضي خلال نفس الآجال ثمانية (08) أيام من تاريخ التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وذلك من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

- تبليغ المحافظ العقاري المختص إقليميا بطلب الترقيم المؤقت للعقار المطالب به باسم صاحب الطلب لمدة سنتين (02 سنة) ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مديرية الحفظ العقاري وذلك في حال أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن الملكية أو الحيازة المطالب بها قائمة¹.

- مطالبة المحافظ العقاري بإجراء الترقيم النهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف (الجهة المالكة) في حال أثبتت التحريات والبحوث ذلك.

- تبليغ الجهة التي تم الترقيم النهائي لفائدتها على سبيل الإعلام حسب الحالة (أملاك الدولة، الجماعات المحلية، مديرية الشؤون الدينية).

- في كل الحالات يبلغ صاحب طلب التسوية نتائج التحقيق.

المبحث الثاني: آلية التحقيق العقاري:

تعد الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة الثروة وعاملا فعالا للاستثمار لذا نجد معظم الدول قامت بتنظيم هذا المجال بما يتماشى مع سيادتها.

أما الجزائر فقد كانت الوضعية لا يرثى لها وغير دقيقة بداية من نظام الشهر الشخصي وصولا إلى نظام الشهر العيني وبهذا النظام ظهرت الخلية الأولى للشروع في التطهير العقاري لكامل التراب الوطني وذلك بإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين، فقام المشرع الجزائري بإصدار مرسوم 83-352 الذي يتعلق بإعداد عقد الشهرة، لكن عاد المشرع الجزائري في 2007 بإصدار قانون يتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وهذا لمعالجة تأخر عملية مسح الأراضي والثغرات. وسنتطرق في هذا المبحث إلى المطالب التالية:

¹ ويكون رد المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوم.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وآثاره.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري:

يعتبر إجراء التحقيق العقاري إجراءً لتثبيت الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، وإجراءً بديلاً لعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وتعتبر من شروط تطبيق التحقيق العقاري شروط تتعلق بالعقار منها تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية ممسوحة وتبعية لملكية خاصة وشروط حيازة العقار محل التحقيق العقاري أن تكون حيازة مستمرة وعلنية وحيازته لمدة قانونية. وستطرق فيه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري .

الفرع الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري:

يعتبر إجراء التحقيق العقاري، إجراءً لتثبيت الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، وإجراءً بديلاً لعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

اقتصر القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، على بيان أهداف التحقيق العقاري، فقد جاء في نص المادة الأولى منه، أن هذا القانون يهدف إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹.

وقد أوضحت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147² المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الأملاك العقارية التي يشملها التحقيق العقاري، وهي الأملاك العقارية المنصوص عليها في المادة 02 من القانون رقم 07-02 والمتمثلة في الأملاك العقارية التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري³ وهي الأملاك العقارية الخاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات

¹ القانون رقم 02/07، المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقارى، الجريدة الرسمية، عدد 15، بتاريخ 2007/02/28.

² قانون رقم 147/08 الموافق 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ح ج. د ش، ج ر العدد 26.

³ الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

وقد اعتبر مشروع القانون رقم 02-07 التحقيق العقاري ضرورة لتطهير الملكية العقارية في المناطق الممسوحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتھا الآليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية، وبذلك بلوغ الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنتظرة منها، فقد جاء في مشروع القانون رقم 02-07 أن اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبح حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار ومعالجة تأخر أشغال مسح الأراضي والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة على الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري.

وقد جسدت التعلیمة رقم 003 المؤرخة في 2008²/09/27 أهداف التحقيق العقاري الواردة في مشروع القانون رقم 02-07 بالإشارة إلى أن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية بمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وأن إنجازها الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية وبالتالي لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية تدعمه بهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آية باللجوء إلى القرض الرهني.

ولهذا السبب تم تأسيس إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 كإجراء يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي والترقيم في السجل وبصفة مستقلة عنهما خلافا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية إلزامية لكل إقليم البلدية، وأن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب بالطريقة التي أعد بها، ومع كونه يرمى إلى التكفل بالاحتياجات الفردية فيما يخص تسليم سندات الملكية، لإجراء التحقيق العقاري وبالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم و إخضاع إلى معايير مسح الأراضي يشكل تمهيدا لعملية المسح، ومن ثم يسمح لا حقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العامة التي يستمر بسهولة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 25، بتاريخ 2008/05/25.

² التعلیمة رقم 03، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بوزارة المالية سنة 2008 ص 2.

تامة.

الفرع الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري:

تنص المادة 04 من القانون رقم 02-07 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكيته كما هو مبين في المادة 02 من نفس القانون أن يطلب فتح تحقيق عقارى لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية¹.

وتنص المادة 02 من القانون 02-07 على أن إجراء معاينة حق الملكية يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل إجراء التحقيق العقارى العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي قررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية، كما تنص المادة 03 من نفس القانون 02-07 على أن هذا القانون لا يطبق على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية².

أولا : شروط العقار محل التحقيق العقاري:

يستفاد من المادة 02 من القانون رقم 02-07 أنها تستوجب توفر شرطين في العقار محل التحقيق العقارى وهما أن يكون العقار محل التحقيق العقارى واقعا في بلدية غير ممسوحة، وأن يكون هذا العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.

1- تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة:

في البداية نشير إلى أن هذا الإجراء يخص كل عقار مبنى أو غير مبنى، سكنى أو فلاحي المهم أن يكون له عقار ثابت، وطبقا للمادة الثانية فقرة أولى من القانون 07-02 أن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح العام، وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقارى كسند رسمى خاص بذلك العقار.

أضف إلى ذلك أن كل من الإجراءات يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات³.

¹ المادة 02 من الأمر 02/07.

² عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقارى فى النظام القانونى الجزائرى، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017/2018 ص 76.

³ محمد الطاهر بلقاسى، حمة مرامرية، عملية التحقيق العقارى وتطهير الملكية العقارية فى القانون الجزائرى،

2- تبعية العقار محل التحقيق العقاري للأموال العقارية الخاصة:

يستفاد من نص المادة 03 من القانون رقم 02-07 أنها تستوجب في العقار محل التحقيق العقاري والمتواجد في بلدية غير ممسوحة أن يكون تابعا للأموال العقارية الخاصة، وبذلك تنص هذه المادة صراحة على أن إجراء التحقيق العقاري لا يشمل الأملاك العقارية التالية:

أ/ الأملاك الوطنية:

أو ما يعرف بالدومين العام، هي مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى، ووفقا لنص المادة 02 من قانون 30-90 المعدل المتمم وعملا بالمادتين 17 و 18 من دستور¹ 1989 تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية، ويستنتج من ذلك إن المشرع اخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة.

- **الأملاك الوطنية العمومية:** هي الأموال المنقولة والثابتة المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة المخصصة للمنفعة العامة إما مباشرة كالطرق العمومية وشواطئ البحر، أو عن طريق مرفق عمومي كالمطارات والسكك الحديدية وكذلك الأملاك المهياة خصيصاً لأداء خدمة معينة كالمحاكم والمدارس والبنيات العمومية، وتتكون الأملاك الوطنية العمومية من أملاك طبيعية تتكون بفعل الطبيعة وتقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها وهي مذكورة حصرا في المادة 15 من قانون 30-90، والأملاك الاصطناعية تنشأ بتدخل من الإنسان وهي مذكورة حصرا في المادة 16 من نفس القانون، كما بينت المادة 26 من قانون 30-90 المعدل المتمم مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية وهي العقد، التبرع، التبادل، التقادم، الحيازة، الشفعة، نزع الملكية.

- **الأملاك الوطنية الخاصة:** وهي الأموال المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة، ولا تخصص للنفع العام، فهي تؤدي وظيفة تمليكية و مالية.

وتنحصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق تتمثل في:

مجلة دفاتر المتوسط، العدد التاسع ديسمبر 2018، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 105.
¹ دستور 1989 المؤرخ في 23/02/1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور المصادق عليه استفتاء 23/02/1989 ج ر العدد 09 صادرة في 01/03/1989.

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها، كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأمين والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة والأملاك التي ليس لها وارث.

- وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء و الهبة والوصية¹.

ب/ أراضي العرش:

هي عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من قانون 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم²، ويترتب على هذا التصنيف خضوعها لأحكام القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

فالأملاك الوطنية محمية قانوناً فهي غير قابلة للتصرف فيها ولا حجزها ولا تملكها بالتقادم طبقاً للمادة 689 من القانون المدني، لأنها تتعارض مع مبدأ تخصيص المال العام للنفع، وهو ما استقر عليه القضاء الجزائري في العديد من قراراته³، وبالتالي فهي مستبعدة من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري طبقاً للمادة 03 منه، وما أكدته المادة 02-04 من قانون رقم 14-08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية⁴ بتأكيد حظر تملك الأملاك الوطنية العمومية والخاصة بالتقادم.

ج/ أن يكون العقار من الأملاك الوقفية:

الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور⁵، أو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق⁶.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة في ضوء آخر التعديلات ص 21-22.

² نعيمة الحاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر سنة 2010 ص 19.

³ المادة 689 من ق م: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".

⁴ قانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44 سنة 2008.

⁵ المادة 31 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

⁶ المادة 213 من قانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 1984/06/09، ج ر العدد 36، المؤرخة

وتصنف الأملاك الوقفية حسب طريقة استعمالها وكيفية الانتفاع بها:
وقف عام: وهو ما حبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة على سبيل الخيرات¹.

وقف خاص: وهو كل ما رصد استحقاقه وريعه إلى الواقف ابتداء ثم لأولادهم فيما بعد ليعود بعد ذلك إلى جهة لا تنقطع حسب إرادة شروط الواقف.

3- أن يكون العقار معدوم السند أوله سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:

بهذا الشأن تنص المادة 2 ف 2 من قانون 07-02 على أنه: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"، يستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولاً العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية²، وعليه فكل شخص يملك عقار بموجب سند سمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معنى إطلاقاً بهذا الإجراء، وثانياً أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقاً لنظام الشهر الشخصي القديم، لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات التي أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفياً إلى مالكيه آخرين.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالحائز طالب التحقيق العقاري:

تنص المادة 01/04 من قانون 02-07 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 من نفس القانون، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته العقارية.

كما نصت المادة 14 من نفس القانون على أنه يجب على طالب التحقيق العقاري أن يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني.

في 1984/07/31.

¹ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، ط 02 سنة 2004 ص 46.
² بهذا الخصوص يمكن الاعتماد على المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/26 المتضمن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وكذا المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

وبالتالى تؤسس عملية الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بمفهوم هاتين المادتين على أساس الحيازة الصحيحة المنصوص عليها بالأمر 58-75 المؤرخ فى 1975/09/26 المتضمن القانون المجنى المعدل والمتمم والمؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العينى العقارى بالتقادم المكسب، والمدة المطلوبة فى هذه الحالة تقدم بـ15 سنة كاملة وهى مدة التقادم الطويل طبقا للمادة 827 من القانون المدني¹.

1- تحقيق الحيازة القانونية:

لقد نص المشرع الجزائرى على الحيازة فى الفصل الثانى المتعلق بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية فى المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني²، دون أن يقوم بتعريفها مكتفيا بدراسة أحكامها والآثار المترتبة عليها، باستثناء ما يمكن استخلاصه بموجب أحكام المادة 815 من القانون المدني عند نصه على زوال الحيازة بأنها السيطرة المادية على الحق، وتعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية التى تتجسد فى قيام الشخص بالأعمال المادية وقانونية على شىء يجور حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشىء أو غير مالك له.

ويقتضى تحقق الحيازة القانونية ضرورة توافر ركنيها المادى والمعنوى، بأن تكون هناك أعمال مادية تظهر الشخص بمظهر صاحب الحق مع توافر نية الحيازة لحسابه وليس لحساب غيره.

لا يكفى أن تقوم الحيازة إذا استوفت ركنيها المادى والمعنوى لى تنتج آثارها، فإلى جانب ذلك يشترط القانون خلوها من العيوب التى حددتها المادة 2/808 من القانون المدني والمتمثلة فى عيب الإكراه، عيب الإخفاء، عيب الغموض، بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليه فى المادة 827 من نفس القانون.

وهو ما أكدته المحكمة العليا بقولها: "أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بـ التقادم وفق أجله الطويل... يتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادى و المعنوى وغير خالية من العيوب³."

2- تحقق مدة الحيازة:

¹ أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن بادى - مستغانم، 2015/2014 ص 86-87.

² لمزرى مفيدة، التحقيق العقارى كآلية لتطهير الملكية العقارية فى الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، مارس 2018 المجلد الأول، المركز الجامعى عبد الحميد بوصوف، ميلة، 2017 ص 391.

³ رمضان أبو السعود، الوسيط فى الحقوق العينية الأصلية، ج 1 فى مصادر الحقوق العينية الأصلية فى القانون المصرى واللبنانى، دار الجامعة، الاسكندرية، سنة 1986 ص 370.

إن الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم المكسب يجب أن تمتد فترة من الزمن كافية لتفضيل الحائز على المالك الحقيقي والذي تخلف عن استعمال واستثمار ملكه¹، وباستقراء نصوص القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب مكتفيا باعتباره أثر للحيازة المكسبة للملكية العقارية، وبالتالي فالتقادم المكسب هو وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية العقارية، أو الحقوق العينية وهو أثر ناتج عن حيازة قانونية مستوفية إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية وهو أثر ناتج عن حيازة قانونية مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي وخالية من عيوب الحيازة ومستمرة مدة محددة قانونا، والمقدرة بـ15 سنة لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني².

المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وآثاره:

أسس القانون رقم 02/07 في 2007/02/27 إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وقد تم تحديد كفاءات هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. وسنتطرق فيه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: إجراءات التحقيق العقاري .

الفرع الثاني: آثار التحقيق العقاري .

وقد جاء هذا القانون ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد شهرة³، وليتكفل بتحرير سندات ملكية بناء على طلب على عقارات لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي المنصوص عليه بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

تتم إجراءات التحقيق العقاري تحت قيادة مدير الحفظ العقاري والمراقبة المباشرة له، ويتولى إجراء التحقيق محقق عقارى وفي حالة ما إذا أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يتخذ مسؤول مصالح الحفظ مقررا بالترقيم العقاري، يحول محرر الترقيم إلى المحافظ العقاري المختص محليا لإشهار الحقوق العقارية.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ط 03، سنة 1998 ص 841.

² المادة 827: من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع.

³ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2013 ص 139.

الفرع الأول: إجراءات التحقيق العقاري:

تعد عملية الحصول على سند الملكية فى إطار قانون التحقيق العقارى مسألة جوازية بمقتضاه يحق لأى شخص حائز بمفهوم المادة 823 وما يليها من القانون المدنى فى العقارات التى لم تشملها عمليات المسح العقارى، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقارى¹ يوجه إلى مدير الحفظ العقارى المختص إقليمياً، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأملاك العقارية و الحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية².

وتتم معاينة الملكية العقارية وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم 02/07 والمرسوم 147. وقبل البدء فى مراحل التحقيق يجب التذكير بأهم المسائل التحضيرية التى يقوم بها مدير الحفظ العقاري الولائى وهي:

أولاً: المرحلة التحضيرية:

- تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية وتكون هذه الخلية تحت إشراف مدير الحفظ العقاري مما يتعين عليه السهر على توفير جميع الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية.

- وضع الموارد البشرية المكلفة بالتحقيق³.

- توفير السجلات المطبوعات لهذا الغرض.

- تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص لهذا الإجراء.

- توفير الدعم اللازم الذى يساعدهم للقيام بمهمتهم.

- تعيين محقق عقارى برتبة مفتش أو ما يعادلها ذو مؤهلات قانونية وقدرات كافية لإجراء هذه التحقيق أضافه إلى اطلاعه ببعض التقنيات المتعلقة بمسح الأراضى وعلم الخرائط.

ثانياً: مرحلة إجراء التحقيق العقاري:

1- تقديم طلب فتح تحقيق عقارى:

بالرجوع إلى نص المادة 04 والمادة 06 من القانون 02-07 يتضح أنه يمكن

¹ ملحق رقم 3.

² بن على معمر، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019 ص 145.

³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق ص 257-260.

إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية ويكون ذلك على النحو الآتي:

أ/ طلبات التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية:

تنص المادة 04 من القانون 02/07 على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بصفة مباشرة أو بواسطة شخص، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقارى كعناية حق ملكيته وتسليمه سند ملكية."

كما تنص المادة 06/ف1 من نفس القانون أعلاه على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقارى بصفة فردية فى أى وقت: ومن ثم فإنه يحق لكل حائز لعقار معدوم السند أو حرر بشأن سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 أن يقدم طلب فتح تحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائى، حيث يحزر الطلب فى استمارة نموذجية متضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب وتاريخ الميلاد ومكانه.
- الصفة التى يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع.
- كل الأعباء والارتفاقات السلبية والإيجابية التى قد تثقل العقار¹.
- جنسية ومهنة وعنوان صاحب الطلب.

ب/ طلبات تحقيق عقارى فى إطار عملية جماعية:

تنص المادة 03/ف2 من قانون 02/07 على أنه: "غير أنه يمكن فتح تحقيق عقارى بصفة جماعية فى إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية" يفهم من هذا النص أن الدولة عن طريق الولاية والبلدية هى التى تبادر بـ التحقيق الجماعي فى إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية².

وعليه فإن هذا الإجراء يخص برامج التحديث الريفى أو الحضرى ذات المنفعة العامة، وبالرجوع إلى المادة 07 من القانون أعلاه، فإن التحقيق العقاري الذى يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالى بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبى البلدى المختص إقليميا، بعد أخذ رأى كل من مسؤول مصالح الحفظ

¹ بيانات تتعلق بطلب فتح تحقيق نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذى رقم 08-147 الموافق لـ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ج. د. ش، ج ر العدد 26.
² عبد العزيز محمودى، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارى الخاصة، مجلة الإدارة و التنمية للبحوث والدراسات، العدد الثالث، جامعة سعد دحلب، البليدة ص 111.

العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية¹.

ج/ دراسة الطلب وتعيين المحقق العقاري:

بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته دراسة أولية، يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه.

في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري، ويرسل خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق.

وعليه بمجرد قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، وتنتهي مهمته حين اتخاذ المقرر².

الفرع الثاني: آثار التحقيق العقاري:

تنص المادة 15 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه في حالة ما إذا أثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون مقررا يتعلق بالترقيم النهائي باسم المالك المعنى للعقار محل التحقيق العقاري وتوجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة³.

أولا - إصدار مقرر الترقيم ومقرر رفض الترقيم العقاري:

1- إعداد مقرر الترقيم:

تنص المادة 15 من القانون 02/07 على أنه: "في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك للعقار محل التحقيق العقاري، وذلك على أساس

¹ رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولدي معمور، تيزي وزو ص 110.

² بن علي معمور، مجلة سابقة ص 146.

³ عباد وهاب، مذكرة سابقة 116.

المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون ويرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري للتنفيذ، والذي يجب أن يكون محررا وفقا للنموذج 14 الملحق بالتعليمية رقم 003¹.

ويعتمد مدير الحفظ العقاري الولائي في إصدار مقرر الترقيم العقاري² على ملح ق التحقيق النهائي والذي يشمل على طلب فتح التحقيق العقاري والمستندات المرفقة به، والمحضر المؤقت³ والمحضر النهائي⁴ فيما يتعلق بالتحقيق العقاري و التقرير المفصل لمختلف مراحل التحقيق مكتبيا وميدانيا وأقوال وشهادات الأ شخاص الذين حضروا عملية التحقيق العقاري ومحضر الصلح في حالة وجوده و المعاينة والتحليل التي على أساسها خلص المحقق العقاري لاستنتاجاته.

ويدعو مدير الحفظ العقاري الولائي مصدر مقرر الترقيم العقاري، طالبا فتح التحقيق العقاري أو المعنى لوضع معالم حدود العقار محل التحقيق العقاري بواسطة ومعرفة مهندس خبير عقارى، الذى يعد محضرا بذلك مرفقا بالمخطط الطبوغرافي ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذه.

تنص المادة 13 من القانون 02/07 على أن: "يحرر محضر نهائى إجراء فيه نتائج التحقيق العقاري وتحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة ب التحقيق العقاري وإشهار نتائجه وكذا كفيات ترتيب وحفظ الوثائق التى جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري"، ويستفاد من نص المادتين 13 و15 من القانون 02/07 أن إصداره مقرر الترقيم العقاري يتوقف على تحرير محضر نهائى فيما يتعلق بالتحقيق العقاري الذى يفضى إلى أحقية المعنى بالعقار محل التحقيق العقاري لاكتسابه بالتقادم.

2- إعداد مقرر رفض الترقيم:

أما فى الحالة التى لم يفضى فيها التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 02/07 بقولها "فى الحالة التى لم يفض فيها التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقورا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري⁵، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا ويتعين تبليغ مقرر رفض

¹ التعليمية رقم 003 المؤرخة فى 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

² الملحق رقم 4.

³ الملحق رقم 5.

⁴ الملحق رقم 6.

⁵ ملحق رقم 7.

الترقيم العقاري إلى المعنى أو الوالى فى أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري المنصوص عليه فى المادة 04 من نفس القانون .

ثانياً: إشهار مقرر التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية:

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذى رقم 147²/08 على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، بشكل إجراء الإشهار المتخذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ فى 25 مارس 1976، نقطة انطلاق حق الملكية التى يكرسها.

وتفيد المادة 20 من المرسوم التنفيذى رقم 147/08 أن مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائى طبقاً للمادة 15 من القانون 02/07 لا يعد سند ملكية إلا بعد إشهار هذا المقرر فى المحافظة العقارية.

وبعد إتمام إجراء إشهار مقرر الترقيم العقاري، يعد سند الملكية ويرسل إلى مصالح الحفظ العقاري الولائى بغرض تسليمه إلى المعنى، تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة 16 من القانون 02/07، وتوجب المادة 21 من المرسوم التنفيذى رقم 147/08 مطابقته للنموذج المرفق بهذا المرسوم³.

وإذا كان العقار محل التحقيق العقاري مشاعاً يسلم سند الملكية إلى أحد الملاك فى الشيوخ وذلك اعتماداً على تصريح كتابى يحرره الملاك فى الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري أو اعتماداً على وكالة توثيقية طبقاً للمادة 22 من المرسوم رقم 147⁴/08، التى تنص على أن "يسلم مدير الحفظ العقاري فى حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين على الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابى يقوم به المالكون فى الشيوخ أمامه وإما على أساس وكالة موثقة".

ويحتفظ بمديرية الحفظ العقاري بملف عن كل تحقيق عقارى تم إنجازها، يحتوى على مجمل الوثائق المجمعة والمدة أثناء التحقيق وبنسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري أو نسخة من مقرر رفض الترقيم المنصوص عليه فى المادة 17 من القانون 02/07 عملاً بالمادة 23 من المرسوم رقم 147/08 التى تنص على ما يلى: "يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقارى مغلق، ملف يحتوى على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وعلى حساب الحالة،

¹ عياد وهاب، مذكرة سابقة ص 117.

² عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية فى التشريعات البيئية العدد التاسع، جامعة مستغانم، جوان 2017، ص 141.

³ رحايمية عماد الدين، مجلة سابقة ص 111.

³ زين الدين بوتشيشة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار فى القانون الجزائرى، مجلة آفاق للعلوم، العدد 15 المجلد 4 جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2019، ص 221.

⁴ رحايمية عماد الدين، مجلة سابقة ص 111.

إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المذكورة أعلاه، ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية".

ويكون مقرر رفض طلب التحقيق العقاري مسببا ومتضمنا للبيانات المتمثلة في الجهة المصدرة له وهو مدير الحفظ العقاري وما يفيد دراسة الطلب المقدم من المعنى بذكر هويته كاملة من اسم ولقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والمهنة والعنوان وتاريخ تقديمه ورقم قيده في السجل الخاص بإيداع الطلبات ومحتواه أي بذكر العقار محل طلب إجراء التحقيق وتبينه بدقة بذكر قوامه المادي من حيث المساحة والحدود من الجهات المختلفة وكذا موثقه والبلدية المنتمى إليها وأخيرا سبب أو أسباب رفض الطلب ويكون موقعا من قبل مصدره المدير الولائي للحفظ العقاري¹.

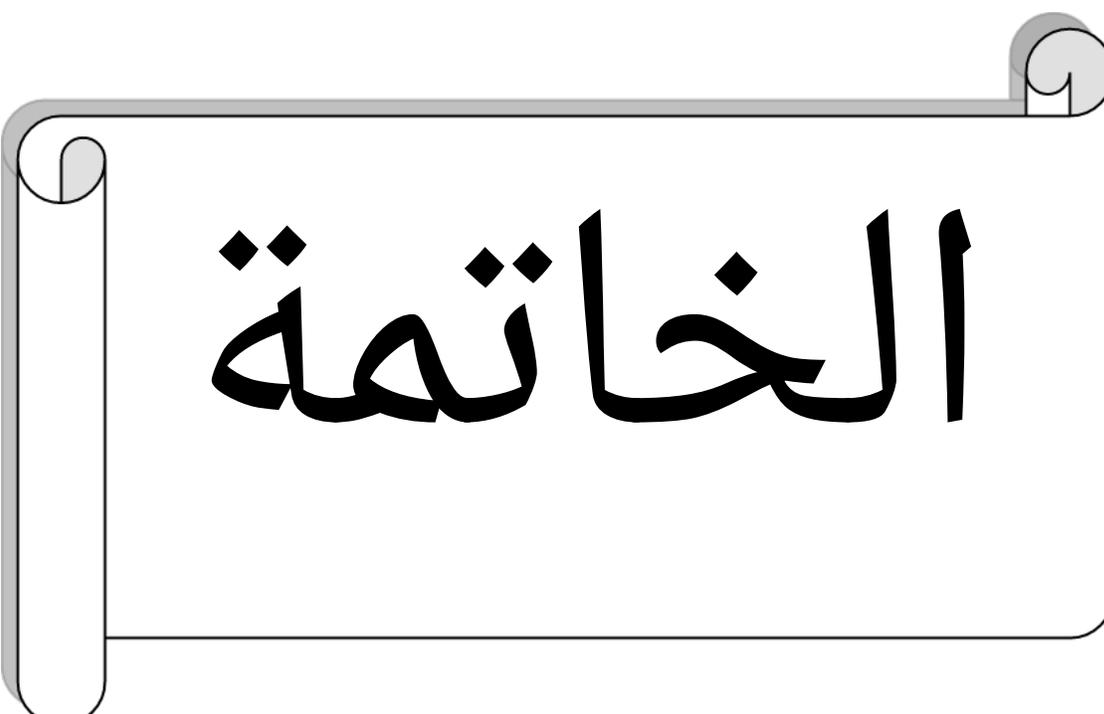
¹ عياد وهاب، مذكرة سابقة ص 122-123.

خلاصة الفصل الثاني:

تساهم مديرية الحفظ العقاري في تطوير العقار من خلال تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وآلية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فحساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عمليات المسح نتيجة لأسباب مختلفة منها: انعدام عناصر الحيازة المؤدية للتملك بالتقادم المكسب للعقار الممسوح وصعوبة تحديد الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري محل عمليات المسح.

لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بالعقارات إما بسندات مشهرة أو بسندات غير مشهرة، فالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقارى مشهرة بالمحافظة العقارية وتشمل هذه السندات العقود بأنواعها (بيع، هبة، مبادلة...) المحررة من طرف الموثقين أو من طرف سلطة إدارية مؤهلة، أو من طرف سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، أما السندات الغير مشهرة قد تكون رسمية أو عرفية، فالسندات الرسمية تتكون من مجموع العقود الموثقة وا لأحكام القضائية المعدة من قبل صدور الأمر 74/75، وتعتبر أيضا سندات ذات حجية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا حسب أحكام المادة 328 من ق م ج أ أو أن يتم تقديم طلباتهم بناء على الحيازة الفعلية، أما التحقيق العقاري فهو إجراء لتثبيت الملكية العقارية فى المناطق غير الممسوحة، وإجراءا بديلا لعقد الشهرة الذى تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذى رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بحيث تعتبر من شروط تطبيق التحقيق العقاري شروط تتعلق بالعقار وشروط حيازة العقار محل التحقيق العقاري.

وتتم إجراءات التحقيق العقاري تحت قيادة مدير الحفظ العقاري والمراقبة المباشرة له ويتولى إجراء التحقيق محقق عقارى وفى حالة ما إذا أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يتخذ مسؤول مصالح الحفظ مقررًا بالترقيم العقاري يحول محرر الترقيم إلى المحافظ العقاري المختص محليا للإشهار الحقوق العقارية.



الخاتمة

باعتبار الملكية العقارية لها أهمية بالغة من الناحيتين السياسية والاقتصادية، كان من الضروري تأسيسها على دعائم تبعث على الثقة والاطمئنان، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية واستقرارها وحمايتها وتدعيمها لاثمائها العقارى بالإضافة إلى المحافظة العقارية هناك مديرية الحفظ العقارى.

هذه الأخيرة هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تتبع سلمياً المديرية العامة للأمم لأك الدولة تحت وصاية وزارة المالية، ويتلخص دورها فى تنظيم وتنفيذ عمليات إشهار العقود وجميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وكذا ترقيم العقارات المشمولة بالمسح العام للأراضى، وتسليم سندات الملكية لأصحابها، ناهيك عن مسك البطاقات العقارية وتسليم المعلومات، وهذا وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم إجراءات الشهر العقارى.

وعلى هذا الأساس فإن أنشطة إدارة الحفظ العقارى تهدف فى النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية والسهر على تأمين الاستقرار فى المعاملات العقارية، مما يكفل تنشيط السوق العقارية وازدهارها ومن بين أهم ما تقوم به مديرية الحفظ العقارى لتطهير الملكية العقارية عملية التحقيق العقارى وتسوية وضعية العقارات فى حساب المجهولة وغير مطالب بها فى المناطق الممسوحة ومن خلال موضوع الدراسة استخلصنا بعض النتائج، كما دعمناها بجملة من الاقتراحات والتوصيات التي تهدف لسير حسن هذه الهيئة.

النتائج المتوصل إليها:

1- مديرية الحفظ العقارى هي هيئة إدارية عمومية تتبع سلمياً المديرية العامة للأمم لأك الدولة تحت وصاية وزارة المالية، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ فى 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملك الدولة والحفظ العقارى سنة 1991، المعدل بموجب القرار الوزارى رقم 433 المؤرخ فى 2018/06/27 الذى يحدد مهام ومصالح ومكاتب مديريات أملك الدولة ومديريات الحفظ العقارى على مستوى الولاية.

2- تتكون هذه الهيئة تحت سلطة مدير الحفظ العقارى من ثلاثة مصالح، مصلحة عمليات الشهر العقارى، مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة ومصلحة المنازعات المستحدثة بموجب القرار الوزارى رقم 433 المؤرخ فى 2008/06/27 السابق الذكر بحيث تتكون كل مصلحة من مكتبين، فمصلحة عملية الشهر العقارى تتكون من مكتب فحص عمليات الشهر العقارى والتوافق مع مسح الأراضى.

ومصلحة التنظيم، التحليل والرقابة من مكتب التنظيم، معالجة المعلومات و المناهج ومراقبة تسيير المحافظات العقارية، التحليل والإحصائيات.

ومصلحة المنازعات التي استحدثت مؤخرا من مكتب شؤون ما قبل المنازعات و المنازعات العقارية ومسح الأراضي.

3- هناك علاقة وطيدة بين كل من مديرية الحفظ العقارى ومديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي، فتعتبر مديرية أملاك الدولة موثق للدولة أما مديرية الحفظ العقارى تحفظ العقود المثبتة لكل الأملاك العقارية للدولة وتساعد الدولة على معرفة الأملاك العقارية الشاغرة للاستيلاء عليها وضمها للأملاك الوطنية.

4- أما العلاقة بين مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقارى فالعلاقة تكاملية بحيث على أساس النتائج والوثائق التي تقدمها مديرية المسح إلى مديرية الحفظ العقارى إما منح دفتر عقارى أو شهادة ترقيم مؤقتة أو عدم وجود مالك أى ملكية شاغرة.

5- بموجب المذكرة رقم 2421 المؤرخة فى 2003/05/03 والمذكرة رقم 4618 المؤرخة فى 2004/09/04 الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لعلاج حساب المجهول أى العقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عملية المسح نتيجة أسباب مختلفة، وبصدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بـ العقارات غير المطالب بها.

6- يعتبر إجراء التحقيق العقارى إجراء لتثبيت الملكية العقارية فى المناطق الغير ممسوحة وإجراء بديل لعقد الشهرة الذى تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذى رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، بحيث يعتبر مدير الحفظ هو المسؤول عن هذه العملية ويتعين عليه بصيغته أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق عملية التحقيق العقارى ولحسن سيرها فهو إجراء تقوم به الدولة ممثلة فى مديرية الحفظ العقارى المختصة إقليمياً.

التوصيات:

1- مديرية العقارى هى مديرية فرعية لمديرية أملاك الدولة لا تتمتع بالاستقلال المالى وهي تابعة من ناحية التوظيف والميزانية لها مما يعطل مصالحها أحياناً.

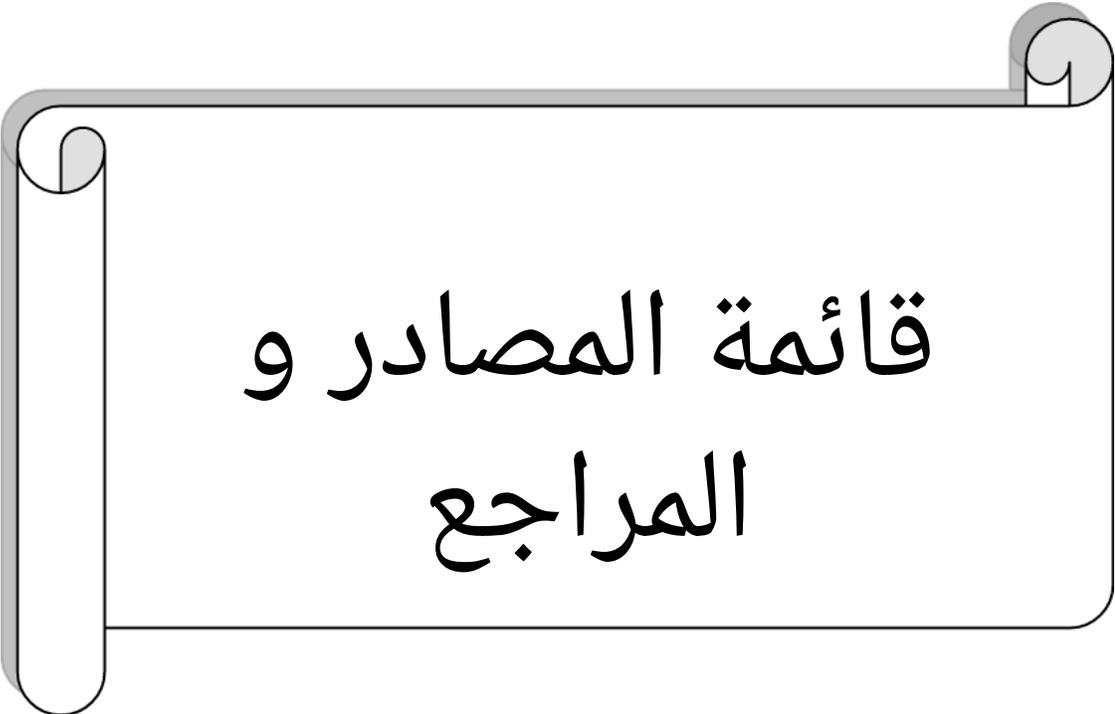
2- مهام مديرية الحفظ العقارى خاصة منها الميدانية المتمثلة فى المعاينة الميدانية لعملية التحقيق العقارى تتطلب منها إمكانيات مادية وأعوان تقنيين مختصين فى هذا المجال على غرار أعوان مسح الأراضي وهو ما افتقدته مديرية الحفظ العقارى، وبالتالي لابد من التأكيد والإسراع فى عصرنة الإدارة لاسيما المصالح المعنية مع

توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة.

3- الطريقة الكلاسيكية التي تعمل بها مديرية الحفظ العقارى فيما يتعلق بمختلف التحقيقات التي تقوم بها من خلال المراسلات الإدارية أصبحت عائقًا أمام السرعة لمعالجة الملفات المودعة على مستواها ولو أن هذه المراسلات تمت بطرق الرقمنة لكان المردود أحسن.

4- التزام رؤساء البلديات القيام بعمليات تحسيسية وتوعوية وإعلام واسع للمواطنين قبل انطلاق عملية المسح.

5- فى حالة إذا أفضت البحوث والتحريات إلى ترقيم مؤقت، تحسب آجاله من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مدير الحفظ العقارى، إلا أنه عمليا وخاصة إذا تعلق الأمر بإعداد وثيقة القياس فإن مدة البحث والتحرى فى حد ذاتها تفوق مدة سنتين لذا من الأفضل أن يبدأ سريان مدة الترخيم المؤقت من تاريخ تبليغ المحافظ العقارى بطلب الترخيم المؤقت من مدير الحفظ العقارى.



قائمة المصادر و
المراجع

أ. قائمة المصادر:

أ- الأوامر:

1/ الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق، ج ر العدد 107 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970، الملغى بالقانون رقم 27/08 المؤرخ في 27 يوليو 1988 المتضمن مهنة التوثيق، العدد 14 الصادرة بتاريخ 13 يوليو 1988.

2/ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم.

3/ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 92.

4/ الأمر 63/75 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

ب- القوانين:

1/ القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المؤرخ في 09/06/1984، ج ر، العدد 31 المؤرخة في 31/07/1984.

2/ القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

3/ القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

4/ القانون رقم 11/17 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 سنة 2008.

5/ قانون رقم 147/08 الموافق لـ 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر العدد 26.

6/ قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2008.

7/ القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد 76 لسنة 2017.

ج- المراسيم التنظيمية:

1/ المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المعدل ببعض أحكام المرسوم رقم 1564 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات، ج ر العدد 21 المؤرخة في 26 مايو 1983.

2/ المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وكذا المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

3/ المرسوم 234/89 المؤرخ في 13/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

5/ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وسير كيفيات ذلك، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991

6/ المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا والمصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

7/ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر العدد 26 المؤرخة في 25/05/2008 .

د- القرارات الوزارية:

1/ القرار الوزاري بتاريخ 20/02/1992 المتعلق بتأهيل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري بتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية، ج ر عدد 20 سنة 1999

2/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 يحدد مصالح ومكاتب مديرات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج ر رقم 58 سنة 2017.

3/ القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 يحدد مهام ومصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات.

ه- التعليمات:

1/ تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، مديرية عامة للأملاك الدولة، وزارة المالية.

2/ التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/07 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية لسنة 2008 .

3/ التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية ووزارة المالية.

و- المذكرات:

1/ المذكرة رقم 6359 المتعلقة بإجراءات المسح العام للأراضي وتطبيقات أحكام المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 جوان 2013.

II. قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1/ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر .

2/ خليل أحمد حسن قدارة: الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4، طبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003 .

- 3/ رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية والأصلية، ج 1 في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دار الجامعة، الاسكندرية سنة 1986.
- 4/ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر 2001 .
- 5/ سمير عبد السيد تناغو: عقد البيع، مكتب الوفاء القانونية، الاسكندرية، د ت ن.
- 6/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان ط 3 سنة 1998.
- 7/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون م ج، حق الملكية المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2008.
- 8/ علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2004.
- 9/ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 10/ ليلى عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2003.
- 11/ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة تبسة، العدد التجريبي.
- 12/ عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة ط 2 الجزائر 2004 .
- 13/ ليلى زروقي، محمد باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- 14/ حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 15/ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط 3

الجزائر 2011 .

16/ نعيمة حاجي: أراضى العرش فى القانون الجزائرى، دار الهدى، الجزائر 2010.

ب- الأطروحات والرسائل:

1/ بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية فى نام الشهر العقارى ومنازعاته أمام القضاء الجزائرى، مذكرة نيل شهادة الماجستير. كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار، عنابة - 2010/2011 .

2/ دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية فى الجزائر، مذكرة مقدمة نيل شهادة الماجستير، جامعة الأخوة منتورى قسنطينة 2009/2008 .

3/ أحمد فواتيح فاطمة، كلية التحقيق العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2014 .

4/ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية فى القانون الجزائرى، بحث لنيل درجة الماجستير فى العقود والمسؤولية، العلوم القانونية والادارية، جامعة الجزائر، 1984 .

5/ عيسى يزيد، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية فى الجزائر: مذكرة لنيل شهادة الماجستير فى التاريخ المعاصر، جامعة الجزائر 2009/2008 .

6/ بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة فى التشريع الجزائرى، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2016/2015 .

7/ فردي كريمة، الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فى علم القانون الخاص فرع القانون العقارى، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2008-2007 .

8/ رويصات مسعود، نظام السجل العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008 .

9/ جديلي نوال، السجل العينى، دراسة مقارنة بين التشيع الجزائرى والتشريع المغربى، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017 .

10/ عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2017/2018 .

ج- المجلات العلمية:

1/ عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة محضر الواد، المجلد 09 ع 02 جوان 2018 .

2/ زين الدين بوتشيشة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري، مجلة آفاق للعلوم، العدد 15 المجلد 4 جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2019 .

3/ عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية العدد التاسع، جامعة مستغانم، جوان 2017 .

4/ بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية السنة السابعة. العدد 15 ديسمبر 2013 .

5/ رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولدي معمر، تيزي وزو.

6/ عبد العزيز محمودي، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقاري الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الثالث، جامعة سعد دحلب، البليدة.

7/ باحماوي عبد الله، الشهر العقاري كآلية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 32 جامعة أدرار، د ت ن.

8/ بوزيتون عبد الغاني، أصول الحفظ العقاري، الجزائر، تونس، المغرب، كلية الحقوق مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016 .

9/ المزوار قدور، التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة، آفاق فكرية، جامعة جيلالي لياس سيدي بلعباس،

المجلد الرابع العدد الثامن، مارس 2018 .

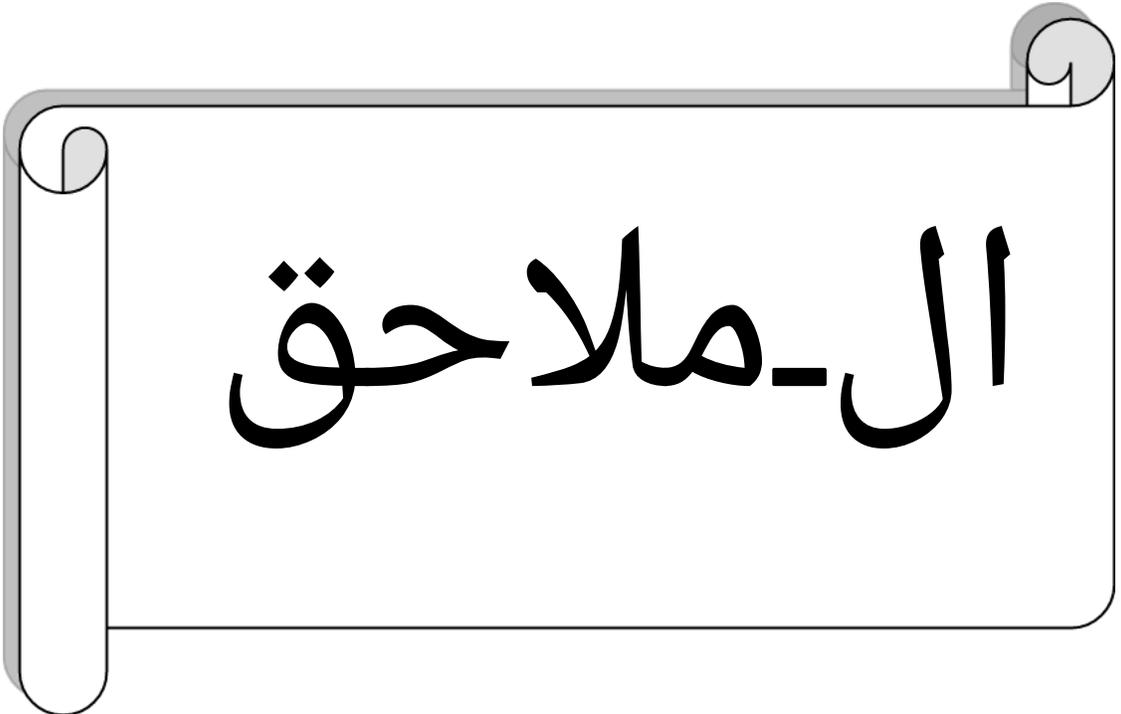
10/ كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30 عدد 3، ديسمبر 2019، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر 2019 .

11/ لمزري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، مارس 2018 المجلد الأول، المركز الجامعي عبد الحميد بوصوف، ميلة، 2017 .

12/ منى حسين، مجلة العلوم القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول، مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، جوان 2017 .

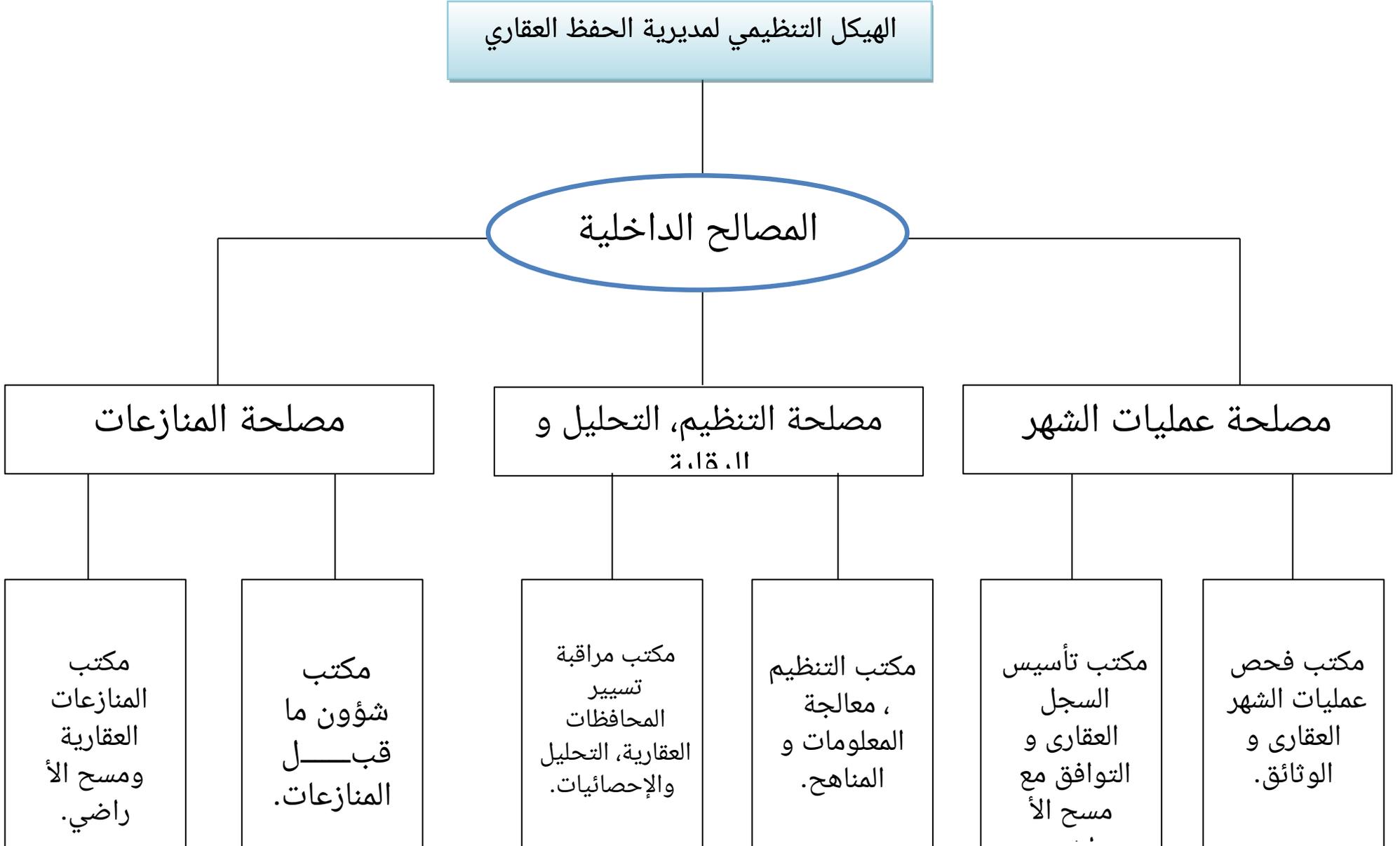
13/ بلحو نسيم، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق ، العدد الثامن، ديسمبر 2017 المجلد الأول، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2017 .

14/ محمد غليسي طلحة، آمال يعيش تمام، المركز القانوني للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الادارية والخضوع للسلطة الرئاسية، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 01 العدد 03 جامعة محمد ضفير بسكرة، الجزائر، 2018.



ال-ملاحق

مخطط من إنجاز الطالبة للهيكل التنظيمي لمديرية الحفظ العقاري 1ملحق



الهيكل التنظيمي لمديرية الحفظ
العقاري لولاية تبسة

المصالح الخارجية

المحافظة العقارية

العوينات،
المريج،
عين الزرقاء،
بوخضرة.

المحافظة العقارية بئر
المات.

بئر العاتر، نقرين،
العقلة المالحة،
أم على، فركان،
صفصاف
الوسرى.

المحافظة العقارية
الشريعة

الشريعة، ثليجان،
قريقير، بئر مقدم
، الحمامات،
العقلة، المزرعة،
بجن، سطح
قنتيس.

المحافظة العقارية تبسة

تبسة، الونزة،
الماء الأبيض،
بئر الذهب،
الحويجات،
بكارية، مرسط،
الكويف.

:: مقرر رفض ترقيم عقاري 2ملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري

استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري

محضر نهائي للتحقيق العقاري 4ملحق :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

.: محضر مؤقت للتحقيق العقاري 5 ملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

.. طلب تسوية وضعية عقار مسجل في حساب المجهول 6ملحق

السيد (ة):.....
الساكن:.....
رقم الحالف:.....

إلى السيد: المحافظ العقاري

الموضوع: طلب تسوية وضعية عقار مسجل في حساب المجهول

لي عظيم الشرف أن أتقدم إلى سيادتكم بطلبي هذا المتمثل في تسوية وضعية عقار مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (المجهول سابقا).

كائن ببلدية: بالمكان المسمى :
يحمل قسم: مجموعة ملكية :

حيث أن العقار هو ملك للسيد (ة) :

بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بباتنة بتاريخ : مجلد : رقم :
وفي الأخيرير تقبلوا مني فائق الإحترام والتقدير .

المرفقات : -

- 1- نسخة من عقد الملكية .
- 2- نسخة من شهادة الميلاد .
- 3- نسخة من بطاقة الهوية .

إمضاء المعني بالأمر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

التسارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون



الفهرس

الصفحة	المحتويات
04 - 01	مقدمة.
42 - 05	الفصل الأول: الماهية القانونية لمديرية الحفظ العقاري.
06	المبحث الأول: مفهوم مديرية الحفظ العقاري.
07	المطلب الأول: نظام الحفظ العقاري وتطوره التاريخي.
11 - 07	الفرع الأول: مفهوم الحفظ العقاري.
18 - 11	الفرع الثاني: انظمه العقاري.
23 - 18	الفرع الثالث: التطور التاريخي للحفظ العقاري.
23	المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للحفظ العقاري.
27 - 24	الفرع الأول: مصلحة عمليات الشهر العقاري.
28 - 27	الفرع الثاني: مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة.
32 - 28	الفرع الثالث: مصلحة المنازعات.
33	المبحث الثاني: علاقة مديرية الحفظ العقاري بهيئات أخرى.

34	المطلب الأول: علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية أملاك الدولة.
- 34 38	الفرع الأول: مفهوم إدارة أملاك الدولة.
39	الفرع الثاني: تحديد علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية أملاك الدولة.
40 - 39	المطلب الثاني: علاقة مديرية الحفظ العقاري بمديرية مسح الأراضي.
- 40 41	الفرع الأول: مفهوم مديرية مسح الأراضي.
41	الفرع الثاني: تحديد العلاقة بين مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي.
42	خلاصة الفصل الأول.
70 - 43	الفصل الثاني: مساهمة مديرية الحفظ العقاري في تطهير العقار.
44	المبحث الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.
45	المطلب الأول: مفهوم العقارات المسجلة في حساب المجهولة وغير المطالب بها.
- 45 50	الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول.
51 - 50	الفرع الثاني: العقارات غير مطالب بها أثناء المسح.

52 - 51	المطلب الثاني: إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها.
- 52 53	الفرع الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهورة.
- 53 55	الفرع الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو بالحيازة العقدية.
56	المبحث الثاني: آلية التحقيق العقاري.
57	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.
58 - 57	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.
- 58 63	الفرع الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري.
64	المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وآثاره.
- 64 67	الفرع الأول: إجراءات التحقيق العقاري.
69 - 67	الفرع الثاني: آثار التحقيق العقاري.
70	خلاصة الفصل الثاني.
73 - 71	خاتمة.
80 - 74	قائمة المصادر والمراجع.

-	الملاحق.
---	----------

ملخص:

وخلاصة دراستنا للموضوع ان مديرية الحفظ العقارى هى هيئة إدارية أنشأت بموجب المرسوم التنفيذى رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقارى سنة 1991، فى إطار إعادة تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقارى، وهى كهيئة إدارية عمومية تتبع سلمياً المديرية العامة للأملاك الدولة، تتكون من ثلاثة مصالح وكل مصلحة تناط بها مهامها الخاصة، بحيث تربطها بمختلف الهيئات علاقة وطيدة وذلك لضمان السير الحسن لهذه المصالح.

ومن أهم ما تقوم به مديرية الحفظ العقارى لتطهير العقار تسوية وضعية العقارات المسجلة فى حساب المجهول وأيضاً من خلال عملية التحقيق العقارى لتسليم سندات الملكية الذى يعتبر إجراء تقوم به الدولة ممثلة فى مديرية الحفظ العقارى الولائية المختصة إقليمياً.

Abstract:

La Direction de la préservation des biens immobiliers est un organisme administratif créé par le décret exécutif n ° 65/91, qui comprend l'organisation des intérêts extérieurs des biens de l'État et la conservation des biens immobiliers en 1991, dans le cadre de la réorganisation des intérêts extérieurs des biens de l'État et des biens immobiliers conservation, et c'est un organisme administratif public qui suit pacifiquement la Direction Générale des Biens de l'Etat, composé de trois Intérêts et de chaque activité qui a ses propres missions, avec lesquels il entretient des relations étroites avec les différents organes afin d'assurer le bon fonctionnement de ces intérêts.

L'une des choses les plus importantes que la direction de la conservation des biens immobiliers fasse pour nettoyer les biens immobiliers est le règlement du statut des biens immobiliers enregistrés dans le compte de l'inconnu et également par le biais du processus d'enquête immobilière pour la remise des titres de propriété, qui est une action de l'État représentée par la direction régionale de la conservation des

biens immobiliers de l'État.