

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي

مدرسة الدكتوراه "دراسات قانونية"

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قطب : جامعة أم البواقي

قسم الحقوق

الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

تخصص: قانون العقود المدنية.

إشراف الدكتور:

مختار بوعبد الله

إعداد الطالبة:

إبتسام دزيري

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة سطيف	أستاذ محاضر " أ "	د.ناصر لباد
مشرفا و مقررا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر " أ "	د.مختار بوعبد الله
عضوا مناقشا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر " أ "	د. مخلوف صمود
عضوا مناقشا	جامعة سكيكدة	أستاذ محاضر " أ "	د. همة مرامية

السنة الجامعية: 2011-2012

إهداء:

إلى التي أشعر بدعواتها ترفرف حولي صباح مساء والدتي الكريمة.

إلى الذي علمني معنى الصبر و الكفاح أبي الحبيب.

إلى الذي علمني معنى التضحية زوجي العزيز.

إلى فلذة كبدي و شمعة حياتي إبنني لؤي.

إلى أخي الغالي زين العابدين و أختاي الحبيبتان دلال و صارة.

إلى صديقتي العزيزات سعيدة، آسيا، سمية.

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد.

شكر

أقدم بشكري لأستاذي الذي أشرف على إعداد مذكرتي

الأستاذ الدكتور: مختار بوعبد الله لما تلقيت منه من عون وتوجيه

وتفهم.

مقدمة

إرتبطت الحضارات الإنسانية المتتالية بالملكية العقارية حيث كان لها الدور الأساسي في التنمية الشاملة، فبقدر تنظيم و توجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الإقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية و عمرانية).

و بتطور المجتمعات البشرية، ظهرت أهمية الملكية العقارية بعد أن أصبحت تشكل محور النزاعات سواء بين الأفراد أو حتى بين الدول، مما دفع هذه الأخيرة إلى إيجاد و عن طريق تشريعاتها الوسيلة الأنجع التي تحمي بها الملكية العقارية، و تؤمن بها استقرار المعاملات المتعلقة بها، و ذلك بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية، سواء كانت هذه الحقوق عينية أصلية أو تبعية إلى إجراءات معينة، تكون في مجملها ما يعرف بنظام الشهر العقاري الذي ارتبط بفكرة الملكية التي عرفتها الإنسانية منذ أقدم العصور، بنوعها الجماعية و الفردية، و قد عمل الإنسان على تنظيم قواعد نقلها و حمايتها لتحقيق العلانية للتصرفات المبرمة من قبله، ثم قام بتطوير هذه القواعد إلى أن أصبحت في الوقت الحاضر على شكل نظام محكم.

إن الهدف من الشهر العقاري هو إحاطة الكافة و على الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني الدقيق للعقار و الحقوق التي ترد عليه، حتى إذا ما أقدم شخص للتعامل فيه كان على بينة من أمره.

و لما كان الأخذ بنظام الشهر العقاري ظاهرة استقرت عليها أغلب الدول، إلا أنها لم تسلك في ذلك نفس المنهج، فهناك من أخذ بنظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق تطهير العيوب العالقة بالتصرفات، و لا يسمح بالتعيين الدقيق للعقارات و الحقوق العينية، مما أدى إلى اتجاه غالبية التشريعات المعاصرة إلى تبني نظام الشهر العيني كنظام عصري للحفاظ العقاري يضمن تطهير العيوب العالقة و يكفل حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة، لا سيما التشريع العقاري الجزائري و ذلك بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية، و الذي اعتمده السلطات للدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري و من ثم تحقيق مشروع التوثيق العام و إرساء سياسة عقارية تقوم على حماية الملكية العقارية الخاصة.

لقد سعت الجزائر و كغيرها من الدول للتوصل إلى التحكم في المجال العقاري الذي يعد شرط ضروري و مسبق لأي تحرك إقتصادي أو إجتماعي، غير أنها قد عرفت وضعية معقدة بخصوص الملكية العقارية بتعاقب حقبة تاريخية مختلفة، سواء أثناء العهد التركي الذي أرسى بعض التقسيمات للعقارات كأراضي العرش و أراضي الوقف، ثم خلال الإحتلال الفرنسي حيث طبقت القوانين الإستعمارية التي كانت تهدف بالدرجة الأولى إلى نهب الأراضي من مالكيها و تحويلها للمعمرين، بطرق مختلفة بما فيها سلبها من أصحابها الحقيقيين أو تمكين الأهالي الجزائريين من سندات ملكية حتى تسهل فيما بعد عملية تحويلها إلى الدولة الفرنسية، كون الإستعمار الفرنسي للجزائر كان هدفة استيطاني مما يبرر هذه السياسة.

ومنذ مطلع الإستقلال عرفت السياسة العقارية تذبذبا من خلال إشكالات معقدة خلفتها الفترة الاستعمارية الطويلة، اتسمت في بدايتها بعدم وضوح سياسة للتطهير العقاري المرتبط بضبط و تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، هاته الإشكالية لم تجد حولا خاصة في المرحلة 1962-1990 نظرا لتأثر النصوص القانونية و التنظيمية المتعاقبة بعد الإستقلال بالخيارات الإقتصادية و الإجتماعية لتلك المرحلة، و التي كانت تهدف لتكوين رصيد عقاري للدولة على حساب ملكيات الخواص، من خلال قانون الثورة الزراعية و الإحتياطات العقارية لصالح البلديات التي نتج عنها تعقيد لوضعيات الملاك الخواص و الحائزين رغم المبادرة بسن الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المنظم لمهنة الموثق و كذا تبني نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى التحديد المادي للملكيات العقارية، و الذي انتهى بحصيلة ضئيلة و تأخر كبير عن إنجاز البرامج المحددة لها.

وأمام هذه النتائج المتردية التي سادت المرحلة السابقة لسنة 1990 و كذا ضرورة التحول نحو إقتصاد السوق بعد الإصلاحات السياسية و الإقتصادية الجديدة التي تهدف إلى تدعيم الإستثمار للمرحلة ما بعد 1990، كان لابد من التفكير في آليات أكثر سرعة و فاعلية من أجل تطهير إثبات حق الملكية العقارية الخاصة و البحث عن حلول موازية تعالج مشكلة تأخر عملية المسح العام للأراضي.

و قد تجلت البوادر الأولى لإعادة الإعتبار للملكية العقارية الخاصة بإصدار النص التنظيمي الخاص بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية(الملغى)، ثم المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها في إطار تطبيق المادة 39 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري، و لكن هذه النصوص أيضا لم تكن في المستوى المطلوب منها و لم تقضي على العجز الذي خرجت به المنظومة العقارية بعد 1990 بل، و أكثر من ذلك فقد أدت إلى منازعات عقارية كثيرة خاصة بعد الحالات الواسعة التي سجلت آنذاك من الإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة و هيئاتها الإقليمية و العمومية و الأملاك الوقفية و حتى الخواص.

كان لابد من اللجوء إلى حلول أكثر فاعلية، حيث اعتمد المشرع على القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري كأحدث آلية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، يتم تطبيقه بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي و يهدف للإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى والتي كانت تفتقر لأمن عقاري بمعنى الكلمة.

أهمية الموضوع:

إن التطرق لمواضيع تخص الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري ولا سيما مع التطورات المتسارعة في الميدان التشريعي، تكتسي أهمية بالغة نظرا لعدة أسباب سواء كانت **إقتصادية**: بحيث أن لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد فبقدر تنظيم وتوجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الإقتصادية بمختلف أشكالها؛ أو كانت **إجتماعية**: لما للإرتباط العضوي بين الملكية العقارية والوضعية الإجتماعية للأفراد والأمم، فبقدر إزدهار و إتساع الملكية العقارية تزدهر معها الحياة الإجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة والعلاقات، أو كانت **سياسية**: حيث أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه الحال في أنظمة الإقطاع، الرق، الرأسمالية و الإشتراكية .

و لعل تعقد وضعية التطهير العقاري للمرحلة قبل 1990 و التأخر المعترف لأعمال المسح للفترة 1975-1990 أدى إلى ضرورة إعادة النظر في الكثير من المسائل التوجيهية التي تضمنها القوانين العقارية السابقة، والتي بحق لا تخدم التوجه نحو إقتصاد السوق الذي دخلته بلادنا بعد الإصلاحات الإقتصادية و السياسية ومن ثم ظهرت أهمية الموضوع جلية في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق نظام المسح، و التطرق للحلول والبدائل المستحدثة التي انتهجها المشرع للتسريع في عملية التطهير العقاري في الأراضي الخاصة غير الممسوحة بداية من عقد الشهرة(الملغى) وشهادة الحيازة كآليتين شكلتا قصور و محدودية في النتائج دعت بضرورة العمل بآلية جديدة تمثلت في التحقيق العقاري كأحدث آلية لتطهير الملكية العقارية.

إن هذه الدراسة تفرز قيمتين:

الأولى: نظرية تكمن في كونها من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بالدراسة الكافية، مما أنتج زوايا مظلمة تحث الباحثين على محاولة إنارتها.
الثانية: عملية تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة تسريع عملية التطهير العقاري، خاصة في غياب نصوص قانونية مدروسة فيما يخص التنظيم العقاري.

الإشكالية:

إن الوصول إلى أعمال نظام عقاري محكم، من خلال توفير سندات ملكية صحيحة و معترف بها في مجال إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، لهو أكثر من ضرورة خاصة مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية و مقتضيات السوق العقارية و ما يتبعها من وجوب الإنخراط في المنظمات الدولية كمنظمة التجارة العالمية؛ وكذا تجسيد مختلف المشاريع الإقتصادية و الإجتماعية ذات الصلة بتوفير العقار السكني و الفلاحي و الصناعي و الخدماتي؛ و من ثم لا بد من تفعيل و تسريع عملية التطهير العقاري في الأراضي الخاصة غير الممسوحة من خلال البدائل والوسائل القانونية و التنظيمية التي اعتمدها المشرع لمعالجة تأخر عملية المسح العام للأراضي ومدى فعاليتها في ضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، ابتداء بمخلفات محدودية عقد الشهرة(الملغى)

وشهادة الحيازة وصولاً إلى تطلعات التحقيق العقاري للمرحلة المستقبلية في ظل نفاذ أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

إن تناول الموضوع يعود إلى تعقد المشكلة العقارية خاصة في مجال تحديد أصل الملكية العقارية الخاصة و المخططات المسحية لها، و البحث عن آليات تساعد على ضبط و تسليم سندات إثباتها ليتمكن الملاك من التصرف قانونياً بممتلكاتهم في ظل نظام قانوني وطني يحاول معالجة الوضعية العقارية الشائكة التي خلفتها المرحلة الإستعمارية و التركيز بدقة على آلية عقد الشهرة و شهادة الحيازة و التحقيق العقاري كل ذلك من أجل الوصول لتحقيق الأمن العقاري، بعد أن أصبح الإنتهاء من عملية المسح مجرد أمل صعب المنال.

أهداف الموضوع: تمثلت فيما يأتي:

- 1/ محاولة الوقوف على موضوع لم يتطرق له الكثير من الدارسين بالرغم من أهميته خاصة في المجال الاقتصادي والسياسي، نظراً لارتباط الملكية العقارية بمجال الإستثمار والتنمية الإقتصادية والسياسية وكذا الإجتماعية للدول.
- 2/ التطرق للمسح كآلية أساسية في التطهير العقاري، و بيان مدى كفايتها أمام صعوبة العملية.
- 2/ بيان موقف المشرع الجزائري من الآليات التي يعتمدها لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.
- 3/ إيضاح العلاقة الوطيدة التي تربط حل مشكلة إثبات الملكية العقارية وتسليم سنداتها بالإصلاح العقاري ومن ثم خلق السوق العقارية.
- 4/ محاولة التنظير لمستقبل العمل بالقانون 02-07 و مدى كفاية العمل به، و كذا إمكانية البحث عن آليات أخرى مرافقة.

أسباب إختيار الموضوع: تمثلت فيما يأتي:

أسباب ذاتية: حيث أن الطالب يتجه دائما بميوله إلى ميدان قانوني معين ويظهر أن الميدان الذي أحبده هو البحث في الملكية العقارية وبالتحديد الخاصة، لما لها من أهمية كما سبق التطرق من ناحية التنمية والإستثمار.

وقد كانت مذكرة الليسانس تحمل موضوعا غير بعيد، حيث كانت بعنوان: **التعدي على الملكية العقارية الخاصة** ومن ثم جاءت الفكرة لمعالجة إشكالية من الإشكاليات المرتبطة بالملكية العقارية الخاصة.

أسباب موضوعية: نظرا لما تتميز به عملية التطهير العقاري من أبعاد إقتصادية إجتماعية وسياسية كان لا بد من محاولة البحث في هذا الموضوع خاصة وأنه يطرح فرضيات بقيت مطروحة للنقاش والبحث لعدة سنوات ولا تزال لحد الساعة، خاصة بعد إصدار القانون رقم 07-02.

و الأكد أن منظري القانون يبحثون عن حلول أخرى موازية لعملية المسح المتأخرة، للوصول إلى تطوير وإنجاح عملية التطهير العقاري الشاملة في أقصر الآجال وبأقل التكاليف.

والملاحظ أنه من الناحية الفقهية، لم يتم تناول هذا الموضوع بكثرة مما شجعتني للخوض في هذه التجربة عسى أن تكون أولى خطوات العمل الجدي.

المنهج المتبع:

سأعتمد في معالجة هذا البحث على المنهج التحليلي الوصفي نظرا لطبيعة الموضوع، مع الإستعانة بالمنهج التاريخي كلما استلزم الأمر ذلك، نظرا لطبيعة الملكية العقارية في الجزائر والآليات المتبعة في تطهيرها.

الخطة:

لقد تم تقسيم الموضوع إلى فصلين نختص في **الفصل الأول** منه بدراسة **المسح كآلية أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة** على أن نخصص **الفصل الثاني** إلى دراسة آليات تفعيل المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة كما يأتي بيانه:

الفصل الأول: المسح: آلية أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: التنظيم القانوني المتعلق بالمسح العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.

المطلب الثاني: ماهية المسح العقاري.

المطلب الثالث: التنظيم المؤسسي لعملية المسح العقاري.

المبحث الثاني: الإشكالات القانونية المتعلقة بسير عملية المسح العقاري.

المطلب الأول: التنظيم الإجرائي لسير عملية المسح العقاري.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بعملية المسح العقاري.

المطلب الثالث: تأخر عملية مسح الأراضي.

الفصل الثاني: آليات تفعيل المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: السندات الحيازية آليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول: الحيازة و التقادم المكسب آليات غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الثاني: عقد الشهرة آلية غير ناجعة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الثالث: شهادة الحيازة و أثرها في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني: التحقيق العقاري أحدث آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول: مفهوم إجراء التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

المطلب الثالث: آفاق تسريع عملية التطهير العقاري.

الفصل الأول

المسح: آية أساسية في

تطهير الملكية العقارية

الخاصة.

حرصت الدولة الجزائرية على حماية حقوق الأفراد، حيث حاولت جاهدة و منذ فجر الإستقلال إلى إيجاد حلول مناسبة، وعلى رأس هذه الحلول تبني المسح العام واتخاذ سبيلا إلى تأسيس السجل العقاري، الذي من شأنه تطهير الملكية العقارية الخاصة، و من ثم تخطي الوضعية العقارية المزرية الموروثة عن الحقبة الإستعمارية.

و لما كان من الثابت، أن عملية المسح تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، و جب علينا الإحاطة بكل الجوانب المتعلقة بها، من خلال الحديث عن **التنظيم القانوني المتعلق بالمسح العقاري (المبحث الأول)**، الذي يبين تاريخ ظهور العملية بالنسبة للجزائر، ثم ماهيتها بالإضافة إلى الهيئة المكلفة بها.

ثم نعرض للحديث عن سير عملية المسح، و مختلف الإشكالات القانونية المتعلقة بسيرها، القانونية منها و الميدانية دون أن ننسى التكلم عن أسباب التأخر، و محاولة استكمال العملية **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول:

التنظيم القانوني المتعلق بالمسح العقاري في الجزائر.

لقد ظهر نظام المسح منذ العصور القديمة، و كغيرها من الدول تبنته الجزائر سعيا منها إلى تطهير الملكية العقارية، أطلق عليها المشرع الجزائري اسم "مسح الأراضي"، الذي تم تبنيه بصفة قانونية بموجب إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية، قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، و من ثم تحقيق مشروع التوثيق العام، و إرساء سياسة عقارية تقوم على حماية الملكية العقارية الخاصة.

و للوصول إلى الإلمام بهذا النظام كان لا بد من التطرق **للتطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر في (المطلب الأول)**، ثم ماهية المسح العقاري **(المطلب الثاني)**، ثم في الأخير الهيئة المكلفة بالمسح **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول:

التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.

بدأ سكان أقطار الشمال الإفريقي، يرتبطون بالأرض منذ التواجد الفينيقي على السواحل والتوسع القرطاجي بالداخل، واكتسبوا منهم التقاليد الزراعية والمعارف الفلاحية، وظهرت آنذاك الملكيات الخاصة بفضل إنتشار الزراعة، ويعتبر سقوط قرطاجة عام 146¹ ق،م، أول ظهور لعمليات المسح العقاري في الجزائر، حيث بدأ الإستعمار الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، وقام بترسيخ تقاليد الملكيات الزراعية إلى غاية الفتح الإسلامي في القرن السابع ميلادي²، الذي تبنى أحكام الشريعة الإسلامية على الأراضي الزراعية خلال الفترات المختلفة للعهد الإسلامي، وقد سادت الأحكام العرفية والرضائية على كافة التعاملات العقارية، ولم يرق على تأسيس أية ملكية عامة للدولة بل اقتصر على الأموال الموقوفة والمساجد والمقابر³.

وقد سعى الحكام المسلمون إلى تعزيز الزراعة لزيادة المحاصيل، مما أثر إيجابيا على أوضاع الملكية العقارية التي توسعت آنذاك، ولكن في المقابل كانت هناك الثورات والهجمات الغربية والصراعات القبلية التي لعبت دورا سلبيا على الأراضي الفلاحية حيث تقلص ارتباط السكان بالأرض في كثير من المناطق لانعدام الأمن.

وعرف النظام الإسلامي عملية مسح الأراضي بهدف تحصيل الجباية العقارية

¹ - قام الرومان بقيادة ملكهم "سبيون إميليان" بضم الأراضي الجديدة و تحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة

الرقابة على الأراضي الجيدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين، وقد إكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء و ألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا لأملك ناشيء عن مسح الأراضي الروماني، انظر:عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 19.

² - د. ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 15.

³ - عبد الرحمن دغنوش، جوانب قانونية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص 10.

ظهرت خلاله (النظام الإسلامي)، ووظيفة القاسم¹، لتوثيق العقارات أو ما يسمى بالماسح القياس أو الذراع.

ونتيجة كل ذلك كان هناك مع مطلع العهد العثماني - الذي بدأ سنة 1518- على الخريطة الزراعية في الجزائر قسمين مختلفين ، الأول يسود المناطق الجبلية الخصبة والسهول الساحلية الرطبة أين تميز أسلوب المعيشة بالإرتباط بالأرض وحيازتها، والثاني بالمناطق الجبلية والجهات شبه الجافة أين تم إمتهان الرعي والعزوف عن الخدمة².

و قد تميز هذا النظام، بتطبيق الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف التي انتشرت بين الأهالي في تلك الفترة؛ أما عن أوضاع الملكية العقارية فلم تطرأ تحولات جذرية حولها، وقد كانت القوانين المتصلة بملكية الأرض في تلك الفترة تخضع في تحديدها لتأثير عدة عوامل تتمثل أساسا في العوامل الطبيعية، الأحداث التاريخية، واختلاف الأحكام الفقهية ولسياسات الحكام³.

وقد تم تصنيف الملكيات العقارية في تلك الفترة إلى أربعة أصناف مندرجين ضمن نوعين كما يأتي بيانه:

¹ - فقد روى ابن قتيبة عن ابن الكلبي أنه قال: "أخبرني غير واحد من قریش، قالوا: أراد عبد الله و عبید الله إينا العباس أن يقسما ميراثهما من أبيهما بمكة فدعى القاسم ليقسم، ملما مد الحبل قال له عبید الله: أقم المطمر - يعني الحبل الذي يمد - فقال له عبد الله: يا أخي الدار دارك، ولا يمد و الله فيها مطمر"، و إلى جانب وظيفة القاسم توجد وظيفة الماسح وقد عرفه القلقشندي بأنه: "الذي يتصدى لقياس أرض الزراعة و هو فاعل من مسح الأرض، تمسيحها مساحة إذا زرعها، انظر: جمعة محمود الزريقي، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، الطبعة الأولى، دار الآفاق الجديدة، بيروت، 1988، ص 107.

² - د. ناصر الدين سعيدوني، المرجع السابق، ص 66.

³ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2010، ص 14.

1- الأراضي التابعة لأمالك الدولة :

أ - أملاك الدولة أو أراضي البايلك¹.

ب - أراضي المخزن².

2- الأراضي التابعة للخواص :

أ - أراضي الملك³.

ب - أراضي العرش⁴.

¹ - وهي الأراضي الخاضعة لسلطة الباي، وأصبحت في حوزة بيت المال بعد الفتوحات الإسلامية، وهي تحت تصرف أمير المؤمنين بالنيابة عن جماعة المسلمين، ولكن نظرا للظروف التي عرفتها الجزائر آنذاك لم يطبق عليها أحكام الشريعة الإسلامية، بل أصبحت تحت سيطرة وإشراف الحكام والقياد نظرا لنوعيتها الخصبة وشساعتها على أن تستغل من قبل العمال المستأجرين أو ما يعرف بالخماسة" أو عن طريق تسخير القبائل الخاضعة "الرعية" في أعمال الفلاحة التطوعية المعروفة باسم " التوزيع " أثناء فترتي البذر والحصاد"، وعند تعذر استغلالها المباشر تعطى لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية المرموقة مقابل خدماتهم أو إكتسابا لتأييدهم مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين وزعماء العشائر الكبرى والقبائل القومية المتعاملة مع البايلك ،انظر: عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2002، ص60.

² - وهي الأراضي الممنوحة للجالية العسكرية من طرف الأتراك في تلك الفترة، لضمان الولاء والخدمة العسكرية للجهة، حيث تستعمل من طرف مكتسبيها حسب طبيعة الأرض "ملك أو عرش".

³ - سميت الأراضي "ملك" بهذه التسمية لذات طبيعة حق الملكية وتعتبر محل لذلك ، وعرفت بتسميات أخرى كتسمية الملكية الخاصة: "وهي الأراضي التي يشكلها أصحابها مباشرة وكان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاؤون وذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو إستغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المساقات أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية، بحيث لا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضتي العشرة والزكاة باعتبارها في حكم الأراضي التي أسهم عليها أصحابها ،انظر : عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 57.

⁴ - وهي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن، أو سكان قرية أو قبيلة معينة، وكانت أغلب الأراضي من هذا النوع، انظر: عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2009، ص 9، وتسمية العرش تعني القبيلة وهي التسمية السائدة بوسط وشرق الجزائر، أماغربها فيطلق عليها أراضي السبيقة بمعنى أرض الذي سبق الآخرين، أرض الشاغل الأول وهي تعني الحق الذي ينجم عن أسبقية الزرع، انظر: عمار علوي، المرجع السابق، ص 37، و يسمح للمنتفعين من أفراد القبيلة إبرام أي عقد على أراضي العرش، وإذا توفي المنتفع دون وارث ذكر أو في حالة ترك الأرض دون زرع لمدة طويلة حتى تصبح أرض بور فللجماعة حق التصرف، وهذه الجماعة مشكلة من كبار وعقلاء القبيلة وهي بذلك تلعب دور القضاء فتحكم بين أفرادها في النزاعات المتعلقة بأراضي العرش؛ ومن الجانب الضريبي كان المنتفعون من هذه الأراضي يخضعون إضافة للضريبة التي تفرض على جميع المسلمين "العاشوراء والزكاة" إلى ضريبة خاصة هي عبارة عن إيجار حقيقي للأرض " خراج أو الحكور" وتحصل من طرف موظفي البايلك ، انظر عمار علوي، المرجع السابق، ص 38.

ج- الحبوس¹.

د أراضي الجنوب الجزائري(الصحراء).

ثم تلى العهد العثماني، فترة الإحتلال الفرنسي التي دامت 132 سنة، إستعمل فيها المعمر كل الأساليب للإستيلاء على أجور الأراضي، من خلال تجريد أكبر عدد من المواطنين الجزائريين من أراضيهم وإعطائها للمعمرين، معتمدا في ذلك على مجموعة من القوانين لم تهدف لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر بقدر ما كانت تسعى لفرنسة شاملة للأراضي الجزائرية؛ لذلك لم تولي السلطات الفرنسية اهتماما كبيرا بعملية المسح، كل ذلك أدى إلى تعقيد و إبهام للوضعية العقارية لتلك الفترة و التي سنتناولها بالدراسة من خلال الفترة الإستعمارية تعقيد و إبهام للوضعية العقارية (الفرع الأول).

أما بعد الاستقلال، فقد سعت الدولة الجزائرية إلى تطهير الملكية العقارية، عن طريق إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كأول خطوة بعد أن اتضحت ضرورة إعداد المسح، و إعادة النظر في الوضعية العقارية من خلال ما بعد الإستقلال و ضرورة إعداد مسح عام للأراضي (الفرع لثاني).

¹ - وهو نظام يتميز به التشريع الإسلامي وعرف توسعا كبيرا أواخر العهد العثماني، من حيث طريقة استغلاله إلى :
- وقف خيري الذي أخذ به المذهب المالكي السائد في الجزائر والذي يعرفه " حبس العين عن التصرفات التمليلية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر، " فالإنتفاع بهذه الأراضي يعود مبدئيا على المصلحة العامة (حبس عام) .

- وقف أهلي وهو كما يعرفه المذهب الحنفي: " حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المال"، ففي هذا النوع من الوقف " لا يخرج المال المحبس عن ملك واقفه، بل يبقى في ملكيته و يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات، وإذا مات ينتقل إلى ورثته من بعده، وكل ما يترتب على الوقف هو التبرع بالمنفعة، و يجوز الرجوع عنه في أي وقت"، (وهو الحبس الخاص)، انظر: عمر حمدي باشا، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 75؛ وقد انتشر الأخذ بالوقف في الجزائر أثناء العهد العثماني حتى أصبح في مطلع القرن الثامن عشر يستحوذ على مساحات شاسعة في البلاد، انظر: إسمهان مزعاش ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 8.

الفرع الأول:

الفترة الإستعمارية تعقيد و إبهام للوضعية العقارية.

تعرضت الملكية العقارية في هذه المرحلة، لسياسية عقارية استعمارية سعت السلطات الفرنسية من خلالها، إلى الإستحواذ على الأراضي الجزائرية ومنحها للمعمرين في هدوء من جهة، ومن جهة أخرى إلى إخضاع الملكية العقارية الجزائرية إلى القانون الفرنسي وإلى قواعد قانونية خاصة تخدم أهدافها، موظفة في ذلك كل الوسائل القانونية (التشريع العقاري)، وغير القانونية من سلب وقمع وترهيب (...)، وما يهمننا في هذا السياق هو الوسائل القانونية المستعملة في تلك الفترة، حيث أصدرت بهذا الشأن نصوص سوف نتعرض لها لاحقا.

والجدير بالذكر في هذا المقام، أنه و بالرغم من كون الدولة الفرنسية معروفة بتقاليدها العريقة في مجال مسح الأراضي¹، إلا أنها اختارت عدم الخوض فيها، لمعرفة مدى تكاليفها الباهضة وكذا الوقت الكبير الذي تتطلبه، وكرست كل جهدها في استغلال الثروات الوطنية بأقل تكلفة وفي أسرع وقت ممكن، من خلال اتباع مخططات اختلفت حسب الأوضاع بالبلاد، حيث سعت في بادئ الأمر إلى فرنسة شاملة للأراضي الجزائرية، ثم ما لبثت أن غيرت سياستها العقارية بعد اندلاع الثورة الجزائرية عن طريق ما سمي بمرحلة الإصلاح أو التحديث العقاري، وذلك كما يأتي بيانه:

أولا: فرنسة شاملة للأراضي الجزائرية.

حيث سعت السلطات الفرنسية قبل اندلاع الثورة إلى تحطيم استقرار الملكيات التي كانت تتسم في معظمها بالجماعية، محاولة بذلك إضعافها ومن ثم الظفر بها حتى أنها قامت بذلك متسترة وراء الشرعية القانونية، حيث نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي

¹ - عرفت فرنسا نظام المسح بصفة رسمية، سنة 1807 عندما أصدر الإمبراطور نابليون، أمرا يقضي بتأسيس مسح الأراضي و قرر إجراء مسح شامل لكافة أراضي الإمبراطورية، للتعرف على كل قطعة ملكية و تقييمها و في هذا الشأن قال مقولته الشهيرة « les demis mesures font toujours perdre du temps et de l'argent » و أوكلت المهمة لوزير الخزينة ليكون مشرفا على كل العملية و بميزانية الدولة، و استمر العمل به و الإعتماد عليه في كل المجالات، التي تستند على الأرض كأساس لمشاريعها ومخططاتها، و عرف نظام مسح الأراضي التجديد عدة مرات، لمواكبة التغيرات التي كانت تمر بها السياسة الفرنسية خاصة في الجانب الإقتصادي، كون أن مسح الأراضي بفرنسا أسس بهدف جبائي، و يعتبر الأداة الأساسية التي تعتمدها الإدارة الجبائية في تحديد و فرض الضريبة و كذا الخاضعين لها، انظر: اسمهان مزعاش، المرجع السابق، ص15.

الجديد سنة 1848 على أنه: "الأراضي الجزائرية و المستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية، و سيتصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"، وهذا تسوية للنصوص التي أصدرتها سابقا و تمهيدا للنصوص اللاحقة:

1- مرسوم 08 سبتمبر 1830: الذي يحدد ملكية الدولة، تم بموجبه إعطاء الحق للسلطات العسكرية الفرنسية في الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر.

2- قرار الحاكم "كوزيل" الصادر في 1830/12/07: والذي تم بموجبه السماح للأوروبيين بامتلاك الأملاك الوقفية، رغم منع الشريعة الإسلامية بيع هذه الأملاك أو إنتقال ملكيتها¹، ثم كان ذلك بصفة رسمية بصدور الأمر:
3- الأمر الصادر في: 1844/10/01: الذي رفع الحضر الذي كان مفروضا على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية².

وإذا كانت نتيجة تطبيق هذا الأمر، قد رفع كل إعتراض على الأموال المحبسة وإخراجها من نظام الشريعة الإسلامية، القاضي بعدم قابليتها للتصرف والتملك إلى القانون والقضاء الفرنسيين عند التعامل فيها مع الأوروبيين، فإن هذا الأمر وعلى مستوى ملكيات الخواص، قد اشترط على الأهالي ضرورة تقديم سند ملكية، وضرورة الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية، تحت طائلة إدماجها ضمن أملاك الدولة بعد إحصائها، ثم في مرحلة ثانية إعادة التنازل عنها للمعمرين³.

ولم يعمر هذا الأمر طويلا بسبب إشتراطه إحصاء سندات ملكية الأهالي والمعارضة فيها أمام القضاء الفرنسي إستعجاليا مما دفع المشرع إلى إعادة النظر فيه من خلال:
4- الأمر المؤرخ في 1846/07/21: صنف هذا الأمر الأملاك الشاغرة (غير مملوكة لأشخاص معينين)، ضمن دومين الدولة الفرنسية حيث اشترطت هذه الأخيرة على الجزائريين، تقديم سندات الملكية لتبرير ملكياتهم للأراضي في خلال ثلاثة أشهر،

¹- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص15.

²- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

³- دين يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004، ص 28.

تسرى إبتداء من نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام، عند العجز عن تقديم السند وهي حيلة من الفرنسيين للإستحواذ على الأراضي الجزائرية، حيث و حسب ما هو معروف عن الأهالي الجزائريين أن معظمهم لا يملك سندات ملكية، ويبدو جليا أن المستعمر الفرنسي من خلال تدابير هذا الأمر لم يسعى إلى توثيق ملكيات الأهالي ولا إلى تطهيرها، بقدر سعيه إلى توفير أجود الأراضي لتوزيعها على المعمرين، بحيث بلغ مجمل الأراضي التي استولى عليها الإستعمار الفرنسي في هذه الفترة 3.470.207 هكتار، وزرعت على المعمرين دون مقابل¹.

5- قانون 1851/06/16²: يعتبر هذا القانون أول نص في الجزائر يحدد تشكيلة الملكية العقارية ويبين أصنافها القانونية، و من ثم أول نص قانوني في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة و بالخصوص لخدمة مصالح المعمرين، و ذلك بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هذا وقد تضمن قانون 1851 جملة من القواعد التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي، ومن ثم أرى أنه لا بد من إضافة كلمة (للمعمرين) أمام الخاصة.

- تأكيد حرية المعاملات العقارية.
- وجوب تطبيق القانون الفرنسي.
- إختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي و المعمرين، تتبعا للفرنسة الشاملة.
- تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

¹- د. بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 28.

²- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، ط 2003، ص 12، 13.

تميز هذا النص بما اصطلح عليه وقتها بنظرية حصر الأراضي¹.

6- القرار الصادر في 1958/10/30 : والذي أخضع الأملاك الوقفية لأحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطبقة على المسلمين واليهود، لتكون بذلك هذه الأملاك قد أدخلت نهائياً في مجال التبادل العقاري حسب أحكام القانون الفرنسي²؛ غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية وكانت مصدر السندات الملكية العقارية:

7- قانون 1863/04/21، سيناتوس كونسيلت (SENATUS - CONSULTE) :

المستوحى من فكرة الإمبراطور نابليون الثالث، وأهم ما جاء به من تدابير و إجراءات يمكن تلخيصها في ثلاث نقاط أساسية:

- تحديد النطاق الإقليمي لكل قبيلة، وتم ذلك بواسطة مخططات طبوغرافية

(سلم 1/ 4000) تعمد المستعمر عند إعدادها إشراك هذه القبائل، ثم قام بعدها بتحويل حق الانتفاع الجماعي للقبيلة ككل إلى حق ملكية جماعية .

- قام بتقسيم أقاليم القبائل المحددة على النمو السالف إلى أقاليم صغيرة حسب كل دوار وأعد لذلك مخططات وحدد معالم ذلك، وداخل كل إقليم قام بترتيب قانوني للأراضي الموجودة فيه حسب طبيعتها الأصلية إلى أراضي " ملك " "عرش" "دولة" و "بلدية".
- تأسيس الملكية الفردية على أراضي العرش، وهذا يتمكن كل فرد من سند ملكية معترف به في التشريع الفرنسي آنذاك.

نتائج هذه العملية مست 372 قبيلة موزعة على 667 دوار وتم خلالها تعيين حدود

¹ - وذلك من خلال النظر لأراضي العرش والسبقة كأنها ملكية مشتركة بين الدولة- باعتبارها مالك الرقبة، خلفا للبايلك في العهد العثماني- وبين الحائزين (فرد أو قبيلة)- باعتبارهم أصحاب حق الانتفاع-، ومن هذا المنطلق برزت فكرة حصر هذه الأراضي وقسمتها بينهما، ومن ثم يتحصل الفرد على الملكية الكاملة للأرض التي تم حصرها له، مقابل تحصل الدولة على قسم من الأرض حين تخليها عن ملكية الرقبة، إلا أن هذه النظرية تبقى لخدمة مصالح السياسة الإستعمارية كونها هي التي تختار الأراضي التي تعود إليها؛ وعرفت هذه النظرية معارضة قوية من الأهالي وكانت أيضاً محل تعاطف من طرف الإمبراطور نابليون الثالث التي حتم التخلي عنها، انظر: عمار علوي، المرجع السابق، ص 52.

² - ليلي طلبية ، المرجع السابق، ص 15.

مساحة تفوق 6.8 مليون هكتار¹.

وما يلاحظ على هذا القانون، أنه رغم عدم اكتمال مرحلته الثالثة إلا في أحد دواوير غرب البلاد (سيدي بلعباس)، إلا أنه يعتبر بحق أحد أهم القوانين وأكثرها تنظيماً، بما يشبه عملية مسح شاملة مست أقاليم شاسعة في الجزائر، توجت في الأخير بوثائق أدبية وأخرى طوبوغرافية ساهمت في رفع الكثير من الغموض، الذي كان يلف الوضعية العقارية وقتها، رغم أن له أهداف كثيرة أخرى ذات ميزة استعمارية سواء منها المادية بالحصول على الأراضي، أو سياسة إجتماعية تهدف إلى القضاء على النسيج الإجتماعي والقرب العائلي السائد وقتها والذي كان مصدر قوة، ولم تتوانى لتحقيق ذلك في استعمال أساليبها الوحشية من ضغط وتهديد وتفجير وتحايل، وهو الأمر الذي كان يصعب على الملكية الجماعية².

ومع تزايد الحاجة لتوفير الأراضي للمعمرين، ووجود مساحات هامة كملكيات جماعية "عرش، سبقة" خارج المعاملات التجارية، فلقد سعت السلطات الفرنسية إلى إيجاد طرق أخرى للوصول إلى هذه الثروة، فكان تدخل النائب ورنى "warnier" بعرض مشروع :

8- القانون المؤرخ في 1873/07/26 المصحح والمتمم بقانون 1887/04/28 والذي نوجز أهدافه فيما يلي:

- فرنسة شاملة للأراضي الجزائرية حيث نصت المادة الأولى منه على أن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها يخضع للقانون الفرنسي³.
- إلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر.

¹- وهي موزعة كالتالي: ملك 2.840.591 هكتار.

- عرش 1.523.013 هكتار.

- أراضي بلدية 1.336.492 هكتار.

- ملك عمومي 180.643 هكتار.

- أملاك الدولة 1.003.072 هكتار، انظر: عمار علوي، المرجع السابق، ص 57.

²- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

³- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 16، كذلك أنظر: عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 2002، ص 191.

- تحطيم فكرة عدم قابلية القبيلة للتجزئة وإضفاء الطابع الجبري والإلزامي لإجراء الإشهار العقاري المؤسس بموجب قانون 1855.

- تدعيم الإستيطان من خلال إخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي، دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري¹، فأجريت بمقتضى هذا القانون تحقيقات عقارية، وذلك عن طريق معاينة الملكية وإثباتها في أقاليم تواجد الملكية الخاصة "ملك" من جهة وتأسيس وإنشاء الملكية الفردية في أقاليم تواجد الملكيات الجماعية، المتمثلة أصلاً في أملاك العرش والسبقة كما هي ناتجة عن قانون 1863 من جهة أخرى، وعليه فبمجرد تسليم سند الملكية على عقار معين يصبح معه هذا العقار مطهر من أية حقوق سابقة مهما كان نوعها، ويخضع بالتالي للقانون الفرنسي ومن ثم خضوعه للكتابة الرسمية وإجراءات الإشهار العقاري. تمت عملية التحقيقات من قبل مفوضين محققين قاموا بعمليات تحقيق "كلية أو جماعية" وكذلك أخرى "جزئية"، ولكنهم تعاملوا بتفرقة مقصودة بين المالكين الأوروبيين والأهالي بحيث تم تعيين الحدود لمحيط الدواوير وتحديد نمط ملكية الأراضي " ملكية خاصة، جماعية، أرض تتبع أملاك الدولة أو أراضي رعي"، وتم تعمد تجاهل المفوضين المحققين لسندات ملكية الأهالي بوصفها سندات صادرة عن العهد التركي مكتوبة باللغة العربية، أو عقد للقاضي الشرعي، أو الشيخ الطالب بالمسجد، زيادة عن إهمال وضعيات التقادم أو الحيازة الظاهرة للأهالي لتتقلب أوضاع ملكيات الأهالي إلى غموض في سندات ملكيتهم².

ونتيجة لهذه التحقيقات المباشرة تم التوصل إلى نتائج سلبية³، أثرت في تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم الملاك سندات الملكية بسبب:
- أن المشرع يعتبر أن السند الفرنسي الممنوح نتيجة لتحقيقات المفوض المحقق بعد نقطة إنطلاق الملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 191.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 67.

³ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 21، 22.

- نظرا لاصطدام الإدارة الفرنسية بصعوبة عملية التحقيق بسبب شساعة الإقليم الجزائري، اضطرت إلى اتباع سياسة التطهير لصالح الأوروبيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي، يظهر كل الحقوق السابقة عند ثبوت إكتسابه الأرض من جزائري.

- لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير، حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغياب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبعة الأصلية للملكية، وتم نتيجة لذلك تسليم العقود في بعض جهات من الوطن في الوسط الشرق والغرب.

- إستمر الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية و الإستغلال الجماعي للأراضي غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية، التي أسس لها القانون 1873/07/26 حيث أنشأ المفوضون المحققون بمقتضى هذا القانون حالة وهمية للملكية، لم تكن لها علاقة مع الوضع الحقيقي للأرض ولا مع تقاليد الأهالي وترتب عن ذلك إهمال الأهالي للسندات المستحدثة وعودتهم إلى زراعة أرضهم حسب تقسيمها فيما بينهم¹.

9- قانون 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في 1926/08/04 :

لم ترق نتائج هذين القانونين (1873-1887) إلى مستوى تطلعات كل من الأهالي والمعمرين على حد سواء، لذلك كان لزاما البحث عن طرق أخرى خاصة من أجل بعث مرحلة جديدة تدعم سياسة التطهير العقاري *apurement foncier*، بعد أن خاض المستعمر مرحلتين كنا قد تحدثنا عنهما، الأولى تمثلت في تحقيق سياسة إستيطانية ثم فرنسة شاملة للملكية العقارية، وقد أعلن قانون ورنى المؤرخ في 1873/07/26 عن التحقيقات العقارية، التي واجهت مشاكل جعلت من الصعب تحقيق أهدافها، ومن ثم جاء قانون 16 فيفري 1897 المستمد من نظام تورنس "torrens" المعتمد على ترقيم العقارات و إدخال نظام الدفاتر العقارية الذي طبق بنجاح فائق في عدد من الدول

¹ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، هامش

كأستراليا¹، والذي يهدف إلى محاولة تطهير نهائي لأراضي العرش والملك، وذلك بإجراء تحقيقات جزئية ثم تسليم العقود للملاك بعد أن يقوم المنتفع من أرض العرش، بتقديم طلب إلى عامل العمالة (الوالي)، يطلب فيه عملية التحقيق الجزئي ويحدد في طلبه تسمية العقار، حدوده، مساحته موقعه، وفي حالة إستيفاء الطلب كل الشروط، يصدر الوالي قراراً إدارياً يحدد فيه يوم إنتقال " المحقق الباحث " ² إلى عين المكان، حتى يقوم بتلقي الوثائق والمستندات ومساءلة الملاك المجاورين، تنتهي عملية التحقيق هاته بتسليم سند نهائي في حالة عدم وجود إعتراض، حيث تقدم محاضر التحقيق العقاري إلى مصالح أملاك الدولة التي تتولى تحرير عقود الملكية بعد إجراء المصادقة عليها من طرف الحاكم العام بالجزائر، الذي يصدر قرار الإعتماد l'homologation³.

أما في حالة وجود إعتراض فيتم توجيه النزاع إلى العدالة فيما يخص أراضي الملك أما فيما يخص أراضي العرش، فيتم الفصل فيها بقرار إداري و الإعتراض قد يتم من طرف الملاك المجاورين كما قد يصدر من طرف الإدارة.

بالإضافة إلى التحقيقات الجزئية، فقد إستحدث قانون 04 أوت 1926 المتمم للقانون 16 فيفري 1897 تحقيقات كلية أو إجمالية تقوم بها الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش، التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك وتوسع عملياتها في كامل التراب الوطني بما في ذلك الأراضي الصحراوية.

¹ - عمار علوي ، المرجع السابق، ص 62، نذكر في هذا الصدد أن طريقة تورنس قد بنيت على خمس قواعد رئيسية نلخصها فيما يلي:

- تصفية الملكية و إزالة جميع الحقوق و الأعباء التي لم يعلن عنها وقت إنشاء سند الملكية، و بالتالي تنشأ ملكية جديدة مبنية على الأصول الجديدة.

- منح القوة الثبوتية للقيود المدونة في الصحائف العينية العقارية و بالتالي لبيانات الإسناد العقارية بصورة عامة.

- وجوب الإعلان عن كافة الحقوق العينية العقارية و التغييرات التي تطرأ عليها لتكون القيود مطابقة مع الوضع الحقيقي للعقارات.

- التدقيق المسبق في قابلية تسجيل جميع العقود الخاضعة للتسجيل و قبل قيدها في السجل العقاري.

- تسهيل تداول الملكية العقارية لتسهيل إجراءات نقل الملكية و سائر الحقوق العينية، انظر في ذلك: د.هدى عبد الله، دروس في التحديد و التحرير و في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص 15، 16.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 192.

³ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 192.

في كل الأحوال يتم تسليم المالك سند ملكية يدعى بعقد الصفاء¹، وهو عقد يستند إلى القانون المؤرخ في 16/02/1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04/08/1926 والذي أسس هو الآخر لنظام " البيع الواقف على شرط الإيجار"، أي أن المشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد إستكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك، وصدور قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام بالجزائر، وإلى غاية ذلك يتنازل البائع للمشتري عن حقه في الإستغلال، على وجه الإيجار الدائم لأجل غير محدد ذلك مقابل دفع مبلغ معين متفق عليه².

ثانيا : مرحلة الإصلاح أو التحديث العقاري:

باندلاع الثورة الجزائرية، كان لزاما على الإدارة الفرنسية أن تغير من سياستها العقارية ودخلت بما يسمى بمرحلة الإصلاح العقاري أو التحديث العقاري³، التي دامت من سنة 1955 إلى غاية سنة 1961، وذلك من خلال صدور سلسلة من القوانين نذكر منها:

1- المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956: المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر والذي يهدف أساسا إلى⁴:

- تشجيع عمليات التبادل الرضائي للأراضي في إطار مقتضيات المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا⁵.

¹ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، هامش ص 24، وكذلك انظر: عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 193.

² - قرار رقم 471 200 مؤرخ في 28/03/2001، الغرفة العقارية: "حيث انه ولرغبت دعوى الطاعنين صرح قضاة المجلس انه يتبين من العقد المقدم والمحتج به من قبل الطاعن أن الأرض موضوع النزاع من نوع عرش وقع عليها بيع مشروط وإيجار وأنه ليس عقد نهائي للملكية وبالتالي فإن الإدعاء بالملكية غير مؤسس لكن حيث أن العقد المستدل به وأن كان بيع واقف لا ينقل الملكية بصفة نهائية إلا بعد إستكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك حسب قانون 16 فيفري 1897 إلا أنه في نفس الوقت يتضمن تنازل البائع للمشتري عن حقه في الإنقاع على وجه الإيجار الغير محدد المدة، وحيث أنه لما كان ذلك وكان عقد البيع قد إنقضى لاستحالة تنفيذه فإن عقد الإيجار لازال قائما ومنتجا لجميع آثاره بين طرفي النزاع من هنا فلما يهتد قضاة الموضوع لذلك فقد أشابوا قرارهم بانعدام الأساسي القانوني وبالنتيجة عرضوا قرارهم للنقض والإبطال"

³ - Tibies, la réforme agraire dans les périmètres irrigables d'Algérie, thèse de doctorat, Alger, 1957, p 205.

⁴ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 15.

⁵ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 25.

- إعادة تنظيم الملكية العقارية.

- إعادة ضم المستثمرات الفلاحية الريفية بغية تجميعها وإعادة توزيعها من جديد بعد صدور المرسوم المؤرخ في 26/08/1954، الذي استهدف وقف ظاهرة تجزئة الأراضي وشجع إنشاء مستثمرات فلاحية ريفية، وبصدور المرسوم رقم 56-290، أراد أن يجعل عملية تنظيم هذه المستثمرات أكثر جدية¹.

2- الأمر رقم 59-41 الصادر في 03 جانفي 1959: المتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري، التي يتم استحداثها بموجب قرار إداري ويفتح تحقيق أمام المحكمة العقارية التي تنشأ خصيصا، من أجل التحقق من هوية الملاك وأصحاب الحقوق التبعية على أن تسلم سندات الملكية المنفردة وفقا للمرسوم المؤرخ في 03 جوان 1960².

3- المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية، واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك، ويبدو أن الهدف من هذا المرسوم هو القيام بعملية مسح شاملة الأراضي ومعاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية وصفت هذه العملية بالفاشلة، نظرا للنتائج المتردية التي نتجت عنها خاصة بالنسبة للأهالي حيث أن هذه السياسة الإصلاحية أسست لعمليات مسح نوعية فقط لتلك الأراضي المفرنسة في إطار تطبيق قانون سيناتوس كونسيلت بمساحة قدرت بـ 5.000.000 هكتار والتي شكلت سعة مسح مست ربع المساحة الصالحة للزراعة.

و بقيت 3/4 من هذه الملكيات دون سندات ومخططات تبين الوضعية العينية لهذه الأملاك والحقوق المرتبطة بها، ناهيك عن غياب سجل عقاري يبين الوضعية العقارية لهذه الأملاك³، وقد قدمت إحصائيات تقريبية في السنة الأولى للإستقلال حول نتائج السياسية العقارية خلال فترة الإحتلال كالاتي⁴:

¹- الجيالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 26.

²- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 15.

³- د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 29.

⁴- عمار علوي، المرجع السابق، ص 68، 69.

4.969.102 هكتار	- أراضي ذات سندات " مفرنسة
4.406.356 هكتار	- أراضي ملك دون سندات
2.071.582 هكتار	- أراضي عرش أو سبقة بدون سندات
4.694.214 هكتار	- أملاك
4.179.050 هكتار	- أملاك البلدية
20.320.304 هكتار	المجموع:

ولقد تم تقدير كتلة الملكية العقارية الخاصة من ضمن مجموع الملكية العقارية المبنية أعلاه بمساحة 11.447.040 هكتار نميز من بينها وضعية سندات الملكية التالية:

- 2.930.000 هكتار لها سندات.

- 4.000.356 هكتار ملك بدون سندات.

- 2.070.000 هكتار أراضي عرش.

- أراضي ملك بسندات للفرنسيين قدرت بـ 2.247.040 هكتار.

والملاحظ أنه بالرغم من المحاولة الفرنسية لإرساء سياسة عقارية منظمة، إلا أنه

يظهر من خلال تتبع المراحل السابقة أنها لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما سعت إلى الإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للأهالي، خاصة تلك الخصبة والواقعة في الشمال حيث أنها لم تكثف من عملياتها في الجنوب الجزائري لصعوبة العملية وتكاليفها الباهضة بل تمركزت بصفة خاصة في الشمال.

الفرع الثاني:

ما بعد الإستقلال وضرورة إعداد مسح عام للأراضي.

بمجرد الإستقلال وجدت السلطات الجزائرية نفسها أمام فراغ قانوني، تسبب فيه نقص الإطار داخل المصالح الإدارية، التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانونية في وقت قصير، و لم يجد المشرع بدا من تمديد العمل بالقوانين الإستعمارية بما فيها المتعلقة بالملكية العقارية إلا ما كان منها مخالفا لسيادة

الدولة الجزائرية، وذلك بموجب القانون¹ رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962، حيث تنص المادة الأولى منه على أنه: "يمدد إلى إشعار لاحق مفعول التشريع النافذ إلى 31 ديسمبر 1962 إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية".

والملاحظ فيما بعد أن التشريع العقاري تغير حسب النظام المطبق في الجزائر في مرحلة أولى حيث كان التوجه إشتراكية لغاية 1989، ثم تحويل المسار بصدور التعديل الدستوري² 1989 وتغير الوجهة إلى مرحلة إقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية:

أولاً: مرحلة التوجه الإشتراكي (1962-1989).

بدأت هذه المرحلة بفوضى عارمة في المجال العقاري، تسبب فيها كل من المعمرين والجزائريين على حد سواء، فالمعمرين الفرنسيون غادروا أرض الوطن في دفعات متسارعة تاركين وراءهم العقارات التي كانوا يحوزونها شاغرة، والتي كانت تشكل كما سبق ذكره كل الأراضي الخصبة وكل البنايات السكنية التي كانت تشكل أحياء كاملة في المدن هذا من جهة، ومن جهة أخرى إغتتم الكثير من الجزائريين هذه الفرصة وقاموا بإبرام صفقات مشبوهة للحصول على أراضي وسكنات كانت تابعة للفرنسيين، فمنهم من حرر عقود بيع أمام موثقين فرنسيين بأبخس الأثمان، ومنهم من اشترى بمحدرات عرفية، وآخرون تعاقدوا مع فرنسيين في فرنسا ليشتروا أراضي في بلدهم وكل هذه التصرفات أصبحت فيما بعد، موضوع دعاوى أمام الجهات القضائية لتثبيتها كمعاملات قانونية³.

وأمام هذه الوضعية المعقدة، صدرت عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، اتسمت كلها ولغاية صدور التعديل الدستوري لسنة 1989 بوضع الملكية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني، وذلك بتهميش دورها في إقتصاد البلاد وفرض القيود عليها لصالح الملكية

¹ - القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 المنضمّن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية الإستعمارية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية و بالتالي أصبح للجزائر قانون وضعي هو القانون الفرنسي ذو الطابع الإستعماري.

² - التعديل الدستوري الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-19 المؤرخ في 23/02/1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، لسنة 1989.

³ - بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2000، ص7.

الجماعية لوسائل الإنتاج¹؛ وسعيا من السلطات لإنقاذ الموقف اتخذت عدة إجراءات سواء بالنسبة للقطاع الفلاحي أو الحضري، وذلك كما يلي:

1- قطاع العقار الفلاحي :

لقد مر العقار الفلاحي بعدة مراحل بدأت بمحاولة الدولة لإنجاح الموسم الزراعي 1963/62، حيث أصدرت الحكومة المؤقتة الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24/08/1962 والذي يراه الكثيرون أنه أول نص قانوني لسلسلة من النصوص التشريعية والتنظيمية، التي جاءت بعد ذلك تطبيقا لبرنامج طرابلس²، و الذي جعل من الإصلاح الزراعي هدفا أساسيا للثورة التحريرية، حيث إعتد هذا البرنامج على ثلاثة محاور أساسية³:

1- الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة، وإيجاد الإستقرار في الأرياف وتصفية القواعد الإقتصادية للإستعمار الزراعي، وتحديد الملكية العقارية عموما ومنع كل صفقات بيع أو إيجار وسائل الإستغلال الفلاحي مع المعمرين، وتحديد الأملاك الشاسعة.

2- التحديث بتطوير القطاع التقليدي من أجل تقدم الأرياف.

3- صيانة الثروة العقارية كإستصلاح الأراضي وحفظها من الإنجرافات وتوسيع المساحات المسقية.

غير أن حالة الفوضى والمعاملات العقارية المشبوهة التي اكتسحت سوق العقار في هذه الفترة، دفعت بالسلطات الجزائرية إلى إصدار الأمر رقم 4 20-1962 المؤرخ

¹ - سماعيل شامة ، المرجع السابق، ص 17.

² - برنامج أو ميثاق طرابلس وهو عبارة عن مشروع برنامج عمل لتحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية في اجتماعه بطرابلس عاصمة ليبيا في شهر جوان سنة 1962 واعتبرت الزراعة كأول مهمة إقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من أجل إيجاد سوق داخلية وانطلاق عملية التنظيم وتحقيق ثورة حقيقية في الريف، انظر: سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 12.

³ - د. عمر صدوق، تطوير التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي والزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 8.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 17.

في 1963/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة¹، والذي حدد مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور، وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة .

والملاحظ على هذا الأمر أنه لم يعرف الأملاك الشاغرة، بل إكتفى بالقول من خلال مادته الأولى أن هذا الإجراء يطبق على الأموال الشاغرة أين الإستغلال لم يمارس فيها منذ شهرين من طرف المالك²، وفي نفس السنة تم إصدار مرسوم بتاريخ 1962/10/23 من أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة، وقد تضمن هذا المرسوم معاملات البيع والإيجار إذ نصت المادة الأولى³، منه على أنه " تمنع جميع عمليات البيع والإيجار وكراء الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الشاغرة، باستثناء التي أبرمت لصالح المجموعات المحلية العمومية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية".

ثم صدر المرسوم رقم 63-86 في 1963/03/19 تحت عنوان تنظيم الأملاك الشاغرة، ليجيب عن الفراغ الذي ساد الأمر 1962-20 حول مفهوم الأملاك الشاغرة حيث تعرضت لتعريفها المادة الثالثة⁴ منه بقولها: " تعد أموالا شاغرة المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المالي أو الحرفي وكذلك المستثمرات الفلاحية عندما يلاحظ بتاريخ نشر هذا المرسوم حالة الشغور أو أن المالك لم يمارس نشاطه أو استغلاله بدون مبرر شرعي"⁵.

ثم صدر المرسوم رقم 63-388 بتاريخ 1963/10/01، قام من خلاله المشرع الجزائري من وضع حد نهائي لملكية الفرنسيين بالجزائر، وذلك بإلحاق ملكية المزارع

¹ - المادة 773 من القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني التي تعرف الأملاك الشاغرة على أنها الأملاك التي لم يعرف مالكاها أو التي يكون مالكاها مجهولا .

² - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 14.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 17.

⁴ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 14.

⁵ - وما يلاحظ على هذا التعريف، أنه جاء مخالف للتعريف القانوني للأملاك الشاغرة حسب المادة 773 من القانون المدني، لأن المالك هنا معروف (المعمرون)، وهذا دون أن ننسى أن السلطات الفرنسية، طبقت نفس الإجراء على أراضي الداوي والبايات والموظفين الأتراك والجزائريين الذين غادروا الجزائر نتيجة الحرب، بالرغم من الإتفاقية المبرمة مع الداوي حسين الحاكم الجزائري.

التابعة للأوروبيين إلى مزارع تابعة للدولة الجزائرية، ويصبح بذلك الأوروبيين مجرد عمال لهم حق الإستغلال فقط مع بقاء الملكية للدولة، ويعتبر هذا المرسوم من الوسائل التي اعتمدها الحكومة الجزائرية من أجل تجاوز العراقيل التي طرحتها المادة 12 من إتفاقيات إيفيان المبرمة في 19 مارس 1962¹، القاضية بوجوب عدم إستغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم مبلغ مالي، كثمن لشراء هذه الأراضي، بالإضافة إلى وسائل أخرى إستعملتها الدولة، كمصادرة الأراضي التي كان يملكها الأشخاص الذين يشكلون خطر أو يلحقون ضررا بالثورة الإشتراكية، بموجب المرسوم رقم 63-168 الصادر في 1963/05/09، وكذلك أراضي الأشخاص الموالين للسلطة الإستعمارية كالقياد بموجب المرسوم الصادر في 1963/07/26 المتعلق بالأموال المسلوقة من طرف الإدارة الإستعمارية لصالح القياد و الأغا و الباشاآغا، كل هذه الأراضي إعتبرت أراضي تابعة للدولة رغم أن المفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير فقط دون أن يتجاوزه لأخذ الملكية³.

وعليه تدمج هذه الأملاك وكذلك العقارات، التي كانت موضوع عقود باطلة بحيث تمت بعد تاريخ 1962/07/01، سواء تم إبرامها داخل الوطن أو خارجه دون مراعاة أحكام القوانين السابقة ضمن الأملاك الشاغرة، ويضاف إليها أيضا الأملاك الحبسية⁴، والتي تعتبر في معظمها من الأملاك العامة والمخصصة لمؤسسات خيرية أو دينية، وهي غير قابلة للتصرف فيها بالبيع ولا حتى المعاملات التجارية، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، وبذلك صدر الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/01/06 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة⁵، حيث جاء أشمل من الأمر رقم 20-62 المؤرخ في 1962/08/24.

¹ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 13.

² - المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09 المتعلق بوضع الأملاك العقارية و المنقولة تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1963.

³ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 15.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 18.

⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 18 وانظر كذلك: سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 15.

والممتنع لهذه المرحلة والمتمثلة في ما بعد الإستقلال إلى غاية إصدار الأمر رقم ¹ 102-66 المؤرخ في 1966/01/06، يخلص إلى أن الحكومة في تلك المرحلة قد سعت إلى إسترداد الأملاك العقارية من المعمرين وتكوين دومين الدولة، خاصة فيما يخص الأراضي الفلاحية وقد بدأت هذه العملية بالإعلان عن حماية هذه الأملاك والمحافظة عليها.

ثم قامت بتعيينها وتحديد مجالها وكيفية إعتبارها شاغرة، إلى أن اشتدت حدة النصوص القانونية، بالوصول إلى إصدار قرار أيلولتها بالكامل للدولة كما حدث في الأمر 102-66 المؤرخ في 1966/01/06، حيث تتولى مديرية أملاك الدولة جردها وإدماجها في أملاك الدولة الخاصة.

ثم بعد ذلك اتسع مجال تكوين دومين الدولة ليشمل تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية²، (وهي ليست مجال دراستنا)، مما أدى إلى الدخول في مرحلة التحقيق العقاري في أراضي الملكيات الفلاحية الخاصة، والتي تضمنتها المواد 208، 195 و ما يليها من الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية³، وكذلك المواد 12، 13، 14 و ما يليها من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁴، على أرض زراعية أو معدة للزراعة، عن طريق تحرير شهادة الملكية⁵ وتسليمها للملاك المعترف بأنهم ملاك حقيقيون.

¹ - الأمر رقم 102-66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1966.

² - وقد عرف التأميم على أنه مجموعة القواعد والترتيبات الخاصة بالتغيير الجذري لملكية الأرض واستغلالها وإقامة علاقات إنتاج جديدة، انظر: د. عمر صدوق، المرجع السابق، ص 16.

³ - الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، سنة 1971.

⁴ - المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 1973.

⁵ - شهادة الملكية هي سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية رغم أنه صاحب الارض بدون منازع وتتوصل لجنة إحصاء الأراضي التابعة للبلدية أثناء التحقيقات التي تجربها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي وفقا لشروط وكيفيات تضمنتها المواد 12 وما يليها من المرسوم رقم 73-32 انظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 127.

وقد عهدت هذه العملية إلى لجان تحقيق تقنية تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي تنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك والحائزين، مشفوعة بخريطة أو تصميم للقطعة الأرضية محل المعاينة¹، غير أنها في الأخير أثبتت بوضوح النية الحقيقية للحكومة من وراء عمليات التحقيق، فهي لم تكن لتوفر كل هذه الإمكانيات وتولي كل هذه الأهمية من أجل تسليم الملاك شهادات الملكية أو تمهيدا لعملية المسح العام للأراضي بل كانت ترمي إلى زيادة رصيدها من الأملاك، بإدخالها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية مساحات فلاحية اكتشفت أثناء عمليات التحقيق أنها غير مستغلة، بالإضافة إلى المساحات الزائدة عن الحدود المسموحة للإمتلاك وكذا الأملاك الشاغرة التي لم تكتشفها من قبل، وبذلك **فعملية المسح** لم تولى الأهمية التي تستحقها لا في مرحلة الإستعمار ولا حتى بعد الإستقلال فلم تكن غاية وإنما كانت تمثل وسيلة يرجى منها زيادة دومين الدولة، هذا ما يمكن قوله بالنسبة للعقار الفلاحي والأمر سيان بالنسبة للعقار الحضري كما يأتي بيانه:

2- قطاع العقار الحضري :

لم تتعد الوضعية العقارية الحضرية كثيرا، عن سابقتها الفلاحية فقد إستهدفت الدولة توسيع دومينها العام على حسب الملكيات الخاصة، عن طريق الأمر² رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، 76-29 المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية، بحيث إستعملتها كوسيلة لتحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، كما منعت منعا باتا التعامل في العقارات المهياة أو المعدة أو القابلة للبناء، على كل شخص طبيعي أو معنوي خاص لكون التعامل في العقارات المشار إليها أعلاه يكون من صلاحيات المجالس الشعبية البلدية³، و بذلك انشغلت السلطات عن المسح في تلك الفترة بقيامها بتدابير زادت الوضعية العقارية تعقيدا، من خلال تسجيل حالات بناء فوضوية مقامة على أوعية عقارية دون تسوية عقود

¹ - علي معطي الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص77.

² - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

³ - أمر عريشي، مقال بعنوان: "القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر"، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 2، 2003، ص 22.

الملكية، والتي استمرت حتى بعد صدور القانون¹ رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري إلى غاية سنة 2007 أين تم تنصيب لجان ولائية كضرورة ملحة من أجل تطهير هذه الوضعية العقارية.

ما يستنتج بشكل عام، أن هذه المرحلة تعتبر أسوأ مرحلة خاصة بالنسبة للوضعية العقارية، إذ أنها تركت أثرا بالغاً عليها سواء بالنسبة للعقار الفلاحي أو العقار الحضري، ففي المحيط الفلاحي، نجد أن القرارات المتضمنة تأمين أراضي الخواص لم تشهر في المحافظات العقارية، مما خلق نوع من الإزدواجية في سندات الملكية، حيث بقيت عقود ملكية الخواص المؤممة أملاكهم سارية المفعول في السجل العقاري لدى المحافظات العقارية، مما أدى إلى ظهور صعوبات كبيرة لاحقاً، و حتى من ناحية إستغلال و زراعة الأراضي المدمجة في صندوق الثروة الزراعية لم ترقى إلى التطلعات والأهداف المرجوة من سياسة الثروة الزراعية، فكثيراً ما تركت هذه الثروة هكذا مهملة أو كانت موضوعاً لتأجيرها إلى الغير أو حتى بيعها عرفاً وتغيير وجهتها الفلاحية إلى أراضي بناء.

أما بالنسبة للمحيط الحضري، فكانت نتائجه كارثية إذ أن السياسة المنتهجة آنذاك قد أدت إلى نتائج عكسية تماماً، فدمج العقارات للإحتياجات البلدية لم يؤدي إلى خدمة النفع العام، بالقدر الذي خدم به فئة معينة لم تحترم القوانين، التي لم توصف بالسيادية، آنذاك مما أدى إلى خلق واقع عقاري جد معقد دام إلى سنوات طويلة، ولم تتمكن الحكومة من إيجاد حلول جذرية للمشكل العقاري، والذي أصبح فيما بعد يهدد إقتصاد السوق ولا يزال إلى يومنا هذا، إذ أن عدم توفر سندات الملكية، وعدم الوصول إلى تطهير للوضعية العقارية يعيق بحد كبير تجسيد مختلف المشاريع الإقتصادية و الإجتماعية بترقية العقار السكني الفلاحي الصناعي والخدماتي، التي لو استمرت أكثر من ذلك لتوصلت إلى القضاء على الملكية العقارية تماماً، ولو أن الحديث عن الإصلاحات الإقتصادية التي كان لابد من إدراجها في النظام الجزائري تدريجياً من خلال إصدار عدة قوانين، تهدف في مضمونها إلى إصلاحات اقتصادية شاملة تخلت الجزائر من خلالها عن النهج الإشتراكي وتبنت السياسة الليبرالية، وجاء التعديل الدستوري الصادر في

23

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

فبراير 1989، بمثابة الإعلان عن ذلك وتضمن حق الملكية الخاصة ضامنا له، وذلك ما سنتطرق له في هذه الفقرة:

ثانيا : مرحلة التوجه الليبرالي (ما بعد 1990) :

بعد النتائج التي وصفت بالكارثية في المجال العقاري و التي إنتهت إليها المرحلة السابقة بعد أن كان لهيمنة الدولة الدور الأكبر في الوصول إليها، أصبح من الضروري الحديث عن إلزامية إدراج إصلاحات اقتصادية في النظام الجزائري، والتي بالفعل تم تبني البعض منها في البداية بصفة محتشمة بعد إثراء الميثاق الوطني في سنة 1986، ثم سرعان ما تمكن التعديل الدستوري سنة 1989 من التغيير الحقيقي والعميق في النظام القانوني الوطني، وذلك بملاحظة الرجوع إلى النظرية التقليدية المطابقة لسياسة السوق الحرة، تلك السياسي التي تقوم على ركنين أساسيين هما¹:

1- لامركزية القرار الإقتصادي القائمة على وجود هيمنة للملكية الخاصة.

2- التنظيم عن طريق السوق وهذا على أساس ميكانيزم حرية المنافسة بين الأسعار الحقيقية للسلع والخدمات.

وتطبيقا لهذا الدستور خاصة فيما يخص نص المادة 49 من الفصل الرابع تحت عنوان: الحقوق والحريات، جاء قانون رقم 90-25 والذي يكشف في مادته الأولى عن هدفه: " يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للأملك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية"، هذا النص قد اعتبر إعلانا صريحا عن السياسة الجديدة للعقار والتي تقوم على:

1 تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام - الخاص) والملكية العقارية.

2 إنشاء سوق عقارية حرة.

وقد كان من اللزوم، المرور عبر مرحلة إنتقالية خاصة بالنسبة للتصرفات التي تم إبرامها خلال المرحلة السابقة، و حتي تستطيع الدولة من إعادة هيكلة ساحتها العقارية، حيث تم إصدار العديدة من القوانين التي كانت تهدف كلها إلى إصلاحات إقتصادية شاملة، وفي خضم هذه الإصلاحات نجد أن القطاع الفلاحي قد أولي إهتماما بالغا، نظرا لإدراجه ضمن أولويات برنامج الحكومة الجديدة ضمن قيود وضوابط سيأتي الحديث عنها أما

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 23.

عن القطاع الحضري فقد بدأت محاولات إصلاحه إنطلاقاً من مساوئ النظام السابق وذلك كما يلي:

1- قطاع العقار الفلاحي:

تأثرت السلطة العمومية بأطروحة الخوصصة، حيث قامت ولأول مرة بالمساس بأصل الحق المملوك للدولة في تجربة كان هدفها توسيع الوعاء العقاري للملكية الخاصة وكان ذلك عبر أسلوبيين¹:

الأول: إستغلال غطاء الإستصلاح لتبرير خوصصة العقار المدولن.

الثاني: إستغلال تقنية التقادم المكسب لمضاعفة حدود الملكية الخاصة، (وهو موضوع سوف نتطرق له في الفصل الثاني)، وقبل أن تصل إلى إعادة الأراضي المؤممة إلى أصحابها، كان لزاماً على الحكومة أن تقوم بمرحلة إنتقالية تمثلت في محاولة تحسين الإستغلال الزراعي عن طريق إعادة هيكلة القطاع الفلاحي، بموجب القانون رقم² 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم³، إلى أن تم الوصول إلى إعادة النظر في ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية بصدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، خاصة بعد حالة الإستياء التي عمت كافة الملاك العقاريين المؤممين، و بالأخص من تطبيق قانون 87-19 الذي فتح المجال أمام خوصصة لوسائل الإنتاج، الموجودة فوق المستثمرات مما أدى إلى حالة إحباط لدى الفلاحين حتى في صفوف المستفيدين من نفس القانون، بسبب المشاكل التي ترتبت كنتيجة حتمية للطابع التحكمي للإدارة، في منح الإستقادات وكذا الطرق المعتمدة في تقييم الأملاك المتنازع عليها. كما تم تعديل القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالأمر⁴ رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، الذي من خلاله توسع حجم الأراضي المسترجعة ليضم الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، وكذلك الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني

¹ - الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 121.

² - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1987/12/09.

³ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 21.

⁴ - الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1995.

للثورة الزراعية بعد أن كانت مستثناة من الإسترجاع بموجب من القانون رقم 90-25، بالإضافة إلى صدور القانون¹ رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و الذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية².

هذا بالنسبة للعقار الفلاحي أما بالنسبة للعقار الحضري فإن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الإحتياطات العقارية لصالح البلديات قد أدى إلى ضم ملكيات معتبرة من أراضي الخواص إلى الإحتياطات العقارية وبصدور قانون التوجيه العقاري تم تحرير السوق العقارية في الميدان الحضري كما يلي:

2- قطاع العقار الحضري:

لقد جاء القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ليدخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص، وكذا المواطنين في الميدان العقاري، حيث تم إلغاء الإحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري، المنشأ بمقتضى الأمر رقم 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية الملغى، وأصبح بإمكان أي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يتصرف بحرية، بالبيع أو الشراء لأراضي عامرة أو قابلة للتعمير، في إطار الإحترام الدقيق للأمر 75-28 المتضمن القانون المدني³، والقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا أحكام وأدوات التهيئة والتعمير⁴، التي اشتمل عليها المنشور الصادر عن وزارة الداخلية بتاريخ 1991/02/27، تحت رقم 16 الموجه إلى السادة الولاة رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ورؤساء الدوائر بشأن تطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري.

¹ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، العدد52، المؤرخة في 1990/12/20.

² - بشير قدوج، المرجع السابق، ص 240.

³ - المادة 74 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ - المرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، العدد56، سنة 1990.

كما تم تحويل الوكالات العقارية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405-90 المؤرخ في 1990/12/22 (المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408)¹، مهمة تسيير و تنظيم و اقتناء الأملاك العقارية الحضرية، و بيعها للغير بدلا من البلدية، كما قامت بتحقيق المساواة بين المتعاملين الخواص والعموميين وبما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية فهي مستقلة على الجماعات المحلية المنشئة لها².

في خضم هذا التزاحم التشريعي و التصارع الإيديولوجي، يطرح التساؤل حول موقع عملية المسح من أولويات السلطات المختصة؟

المؤكد أن الدولة الجزائرية قد ورثت نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية، وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها بعد عمليات المسح، لكن من أجل التحكم الفعال في المجال العقاري، اتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، و الذي تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة عادة الإستقلال، إذ و بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجامحة في الأخذ بهذا النظام و ذلك من خلال التعابير المستقاة منها.

حيث نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه : "عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموعة البطاقات العقارية[...] و بوضع السجل

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 03-403 المؤرخ في 2003/11/05 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، العدد 56، سنة 1990.

² - ومن ثم كان لهذه الوكالة مهمتين:

- الوكالة شخص معنوي : يتمتع بذمة مالية مستقلة يمكنه حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابه الخاص وكذا التنازل عليها، وبذلك تكون الوكالة متعاوننا إقتصاديا كبقية المتعاونين تحكم علاقاتها قواعد التجارة والمنافسة .
- الوكالة مسير للمحافظة العقارية: وذلك لحساب الجماعة المحلية المالكة وفي هذا الشأن حدد القانون مهام الوكالة بـ :

أ- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، وتقوم بالنقل لفائدة الغير من أشخاص القانون الخاص، ملكية العقارات أو الحقوق العقارية والتي هي بحوزتها.

ب- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به.

ج- مساعدة أجهزة الجماعة (الجماعات) المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها.

د- ترقية الأرض المفروزة والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بتلك الترقية lotissement ، انظر: سماعين شامة، المرجع، ص 136.

المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد" ¹، كذلك نجد المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ينص في مادته 32 على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 [...]"، و يتضح من هذه المادة أن المقوم الأساسي و العنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني، هو التكفل التام بمسح و إحصاء الأراضي، وما صدور الأمر ² رقم 75-74 و المتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري، و المراسيم اللاحقة له إلا تأكيدا على ذلك؛ و في نفس المعنى، تنص المادة 12 من القانون السالف الذكر، على أن السجل العقاري يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

لكن ما حصل في أرض الواقع، هو تأخر معتبر في عملية المسح، مما أدى إلى تأجيل الأهداف المرجوة بخصوص تطهير الملكية العقارية، إلى آجال لم تحسم بعد بالرغم من كل الجهود المبذولة من طرف السلطات لا سيما في الفترة الأخيرة. ننتقل بالدراسة إلى ماهية المسح حتى نتعرف على مفهومه و أهدافه.

المطلب الثاني:

ماهية المسح العقاري.

لقد عرف نظام المسح تطورا إرتبط بالمجتمعات التي تبنته من جهة ومن جهة أخرى التقنيات الحديثة ³، و قد أطلق على هذا النظام عدة تسميات تؤدي كلها إلى نفس المفهوم و تهدف في مجملها إلى غاية واحدة و نظرا للأهمية البالغة لهذه العملية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، والنهوض بالمجال الإقتصادي، كان لا بد من التطرق لماهية المسح و ذلك بتعريفه (الفرع الأول)، وذكر أهدافه (الفرع الثاني).

¹ - بشير قدوج، المرجع السابق، ص 222.

² - الأمر رقم 75-74 و المتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.

³ - (R) HERBIN et (A) PEBEREAU : Le cadastre français , p 35.

الفرع الأول :

مفهوم المسح العقاري.

تعتبر عملية المسح العقاري مزدوجة، فهي تخضع وفي نفس الوقت لأسس فنية وأخرى قانونية، وحتى يتسنا لنا الإحاطة بمفهومها، كان لا بد من التطرق لتعريف شامل لها ثم ذكر أنواعها و ذلك كما يأتي بيانه:

أولاً: تعريف عملية المسح.

قبل الخوض في تعريف عملية مسح الأراضي، كان لابد لنا من التوقف عند المعنى اللغوي لكلمة المسح، و الذي يحمل عدة معان لا يسعنا في هذا المقام سوى تسليط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا.

1- التعريف اللغوي:

فقد يحمل المسح معنى الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة: كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل، ومنه قوله تعالى: "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم"، فالمراد بـمسح الأرجل هو غسلها (...)¹.

وقد يحمل المسح معنى المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فيقال: مسح الرجل بيديه على رأس اليتيم أي مرر بيديه على رأسه، فلم يغادر شعره من منطقة المرور إلا لمسها كما قد يحمل المسح معنى آخر، إذ يقال مسح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها و قسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام و السطوح، و منفعتة جلييلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي و تقدير المساكن و غيرها².

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية³ كلمة "cadastre" التي نجدها نابعة من لفظة "katastrikton" اليونانية والتي تعني قائمة، أو أيضاً كلمة مستعارة من الكلمة

¹ - بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، ط 1993، ص 84.

² - بطرس البستاني، محيط المحيط، المرجع نفسه، ص 850.

³ - Juris Classeur, Construction urbanisme, volume 9, édition LEXIS NEXIS ,fascicule 254, 2009.

اللاتينية القديمة "capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.

إذن المقصود بالمسح بصفة عامة، هو تعداد أشياء من ذات النوع والطبيعة أو تعداد أشخاص في منطقة معينة لأغراض محددة¹.

2- التعريف القانوني:

أما بالنسبة للمسح من الناحية القانونية، فهو لم يحظى بالتعريف من قبل كافة التشريعات، كونها لا تعنى بذلك كأصل عام، و كان اهتمامها منصبا أكثر على موضوع المسح و أهدافه.

و تعرف عملية المسح العقاري- كما يسميها المشرع الجزائري² و كذلك التونسي- على أنها: "تحديد مواقع العقارات وأوصافها، تعيين الحقوق المترتبة عليها وتعين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"³.

وتعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المسح على أنه: "جرد وصفي للملكية العقارية، موجه لتلبية متطلبات فردية وجماعية في مجالات عدة منها المجال العقاري الجبائي و الإقتصادي، هذا الجرد يترجم بإنشاء مجموعة وثائق (سجلات، مخططات مساحية) منجزة بطريقة منهجية بهدف تحديد الأملاك العقارية وأصحابها، لإقليم محدد وهذا يتطلب مجموعة من الأعمال التقنية ذات النفع العام تتضمن تحديد متابعة وشهر المعطيات التقنية، الطبيعية والقانونية المتعلقة بالأرض والتي يكون تنفيذها، منظم ومراقب من طرف سلطة مختصة"⁴.

ويعرف أيضا القاضي حسين عبد اللطيف حمدان مسح الأراضي على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة

¹- (A) BRAHITI, « Problèmes relatifs à l'établissement d'un cadastre national », la revue financière N°2/1973, p 75.

²- و يسميها المشرع الليبي تحقيق الملكية، و المشرع اللبناني و السوري أعمال التحديد أما المشرع العراقي فيسميها التحرير التمهيدي، انظر: حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002، ص 24.

³- عبد المجيد حكيم، دراسة في قانون التسجيل العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العيني(معهد البحوث والدراسات العربية، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية 1973)، ص 85.

⁴- مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، ديسمبر، 2003، ص 5.

لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده، قوامه ونوعه الشرعي، اسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي¹.

و بالنسبة للقانون الجزائري فإنه كغيره من التشريعات، لم يورد تعريفا للمسح وإنما اكتفى بالتطرق إلى تحديد موضوع وهدف تأسيس مسح الأراضي، ويظهر ذلك جليا من خلال عدة نصوص، نذكر من بينها المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي ورد فيها ما يلي:

" إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، كما تضيف المادة الرابعة من نفس الأمر: " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

وقد عرف عمار بوضياف المسح كما يلي: "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق"²، و قد اعتبر التعريف المرجح للكثيرين كونه قام بوصف المسح العقاري في حد ذاته والهيئات المكلفة به و كذا إجراءاته و أهدافه ومحلّه أو موضوعه³، غير أنني أرى أنه يمكن تعريف عملية المسح كما يلي: "المسح عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني باعتباره يقوم على أسس تقنية و فنية، تتولاها السلطات المختصة لتنظيم إقليم الدولة و تبيان موقع العقارات و قوامها و حدودها، و وجه قانوني كونه يقوم على إجراءات و أسس قانونية بهدف التعريف بالعقارات".

¹ - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات طبلي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 39.

² - عمار بوضياف، مقال بعنوان: "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، مجلة سداسية متخصصة و محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 41.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 20.

ثانياً: أنواع المسح العقاري.

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، و بالأخص الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري -و المراسيم اللاحقة به: المرسوم¹ رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم² رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري-، و كذلك القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، و أيضا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 والذي يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية³، يمكننا أن نحدد نوعين من المسح:

1- المسح العام للأراضي (المسح الحضري والمسح الريفي):

ينص المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة 21 منه على ما يلي: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU⁴، والذي يعتبر وسيلة للتخطيط

¹ - المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

² - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 نفسها.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 والذي يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 30 نفسها.

⁴ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 22، سنة 1990.

يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة و قانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي و تطويره، الأمر الذي تؤكدته المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كليات تنظيم شهادة الحيازة و تسليمها.

2-المسح الغابي:

استحدث المسح الغابي بموجب المرسوم رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 و الذي يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية، بعد أن أدركت السلطات العمومية أنها لا بد أن توكل مهمة المسح إلى الأعوان التابعين للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل لديهم، كما أصدرت في هذا الصدد التعلية¹ رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 11/11/1957، وهي ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا باجتماعات عديدة و ملتقيات بدافع الخوف على تشتت هذه الأملاك²، التي و رغم أهميتها لم تحظى بالقدر الكافي من الإهتمام.

والمنتبع لتاريخ الملكية الغابية يجدها أكثر حظا، بداية من الشريعة الإسلامية التي أولت هذا المجال الحيوي أهمية خاصة، إذ كانت ملكية الغابات في تلك الفترة ملكية مشتركة، و بحلول الحكم العثماني أصبحت ملكية الغابات تابعة للبايلك، إلا التي كانت واقعة بالمناطق الداخلية فقد كانت مشاعة بين القبائل و عرفت بأراضي العرش؛ وبدخول الإحتلال الفرنسي بلادنا، قامت السلطات الفرنسية بوضع قواعد جديدة لنظام الملكية، حيث حولت الغابات و المتسمة بالطابع الإجتماعي إلى ملكية تابعة لها، و ذلك من خلال قانون الغابات لسنة 1827، و بصدور قانون 16/06/1851 المؤسس للملكية العقارية في الجزائر أدمجت الغابات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض إستعمارية³، لكن نظرا لخصوصية المجتمع الجزائري، فقد استوجب عليه الأمر إصدار قانون غابات خاص بالإقليم الجزائري، و ذلك في 21/02/1903 والذي استمر بموجبه إعتبار الغابات أملاكا خاصة تابعة للدولة.

¹ التعلية رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 11/11/1957 و المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

² عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 12 .

³ عبد الغني بوزيتون، المرجع نفسه، ص 12.

وباستقلال البلاد قام المشرع بإصدار العديد من النصوص القانونية التي تنظم الغابات ابتداءً بدستور 1976¹، ثم صدر القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات و الذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الإقتصادية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، وقد أكد على ذلك القانون رقم 84-16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية²، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته إزدواجية الملكية الوطنية و ليكرسه القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية حيث يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة³، بالنظر لقيمتها الكبيرة .

و من هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل و قواعد لتسييرها و حمايتها و قبل ذلك ضبط حدودها، خاصة وأنه بعد الإستقلال، قامت الدولة بحملات تشجير واسعة و في مناطق متفرقة الأمر الذي أدى إلى تكوين غابات دون معرفة سعتها مما استوجب معه تحديد الملك الغابي⁴، و حسب المادة الثالثة من المرسوم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 الذي يحدد قواعد مسح الأراضي، تعتبر الغابة كل أرض تغطيها أشجار على مساحة عشر هكتارات متصلة بمعدل مئة شجرة في الهكتار الواحد، بالنسبة للمناطق القاحلة و الشبه القاحلة، و ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شبه الرطبة⁵، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي، و تشمل هذه الأراضي الأحرش و الخمائل و تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية⁶.

¹ دستور 1976 الصادر بالأمر رقم: 76-97 المؤرخ في 22/11/1976، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1963، الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة.

² عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 12.

³ التعليم رقم 1132 المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الوطنية الغابية.

⁴ المواد 37، 15 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

⁵ المادة 13 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

⁶ المادة 14 من القانون رقم 90-25 أعلاه.

وقد قسم المشرع الفرنسي المسح إلى نوعين وذلك على حسب الهدف المرجو منه: المسح القانوني و المسح الضريبي¹، لكن - وحسب رأي- فإن التقسيم السابق أصح، لأنه لو أخذنا بتقسيم المشرع الفرنسي فلا بد لنا من إضافة المسح الإقتصادي، كون المسح له أيضا أهداف إقتصادية (...).

ثالثا: موضوع المسح العقاري.

إن الملاحظ للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وخاصة المادتين الثانية والرابعة منه فإن المشرع الجزائري، إضافة إلى أنه لم يأت بتعريف لمسح الأراضي بخلاف بعض التشريعات الأخرى ومنها العربية²، فقد اقتصر موضوع مسح الأراضي على عملية واحدة وهي التحديد المادي أو التعريف المادي للنطاق الطبيعي للملكيات فحسب، وقد حذا المشرع الجزائري بذلك حذو المشرع الفرنسي، الذي أسس مسح الأراضي بغية تأدية مهمة جبائية محضة³، مما جعل كل عمليات المسح تتم لتقييم العقارات وخاصة الأرض بهدف تحديد وعاء الضريبة العقارية وإظهار الخاضع لها⁴.

ونتيجة لهذا القصور الذي شاب الأمر رقم 74-75 وبالخصوص المادة الرابعة منه التي تنص على أنه: " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي"، فقد تم صدور المرسوم رقم 84-400⁵ المؤرخ في 24/12/1984 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، كمحاولة لتدارك ما يجب تداركه بتسليط الضوء أكثر على المعنى المقصود، حيث نصت

¹- Il existe essentiellement deux grands types de cadastre, ceux à but juridique et ceux à but fiscal, Juris Classeur ,op.cit, p 5.

²- حيث نصت المادة 35 من قانون التسجيل العراقي رقم 43، الصادر سنة 1971 على تعريف المسح العقاري والذي يسميه المشرع العراقي على أنه التحرير التمهيدي كما يلي: "تثبيت، وتحديد مواقع، وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة تسجيل عقاري، وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية" ، القاضي حسن عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 39.

³- في حين أن الهدف المرجو من المسح العقاري في التشريع الجزائري هو جعله كأساس مادي للسجل العقاري كما أنه يعتبر وسيلة قانونية في تحديد السياسة العقارية وتهيئة المحيط.

⁴- (R) HERBIN et (A) PEBEREAU, op.cit, p 15

⁵- علي وناس، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 32.

المادة الرابعة من المرسوم رقم 62-76 على أنه: "تتضمن عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي على:

- القوام المادي، وطبيعة الأرض، إن اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها و وصفها حسب كل طابق منها، فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وكذلك كيفية الإستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة [...]."

والملاحظ على هذا التعديل أن مسح الأراضي لم يعد مقتصرًا فقط على التحديد

المادي للملكيات بل تعداه إلى تعيين كل ما تتطلبه المعرفة الكاملة لهوية العقار، ولو أن التأثير بالقانون الفرنسي ظل قائمًا حتى بموجب تعديل سنة 1984، خاصة فيما يتعلق

بتحديد الملاك الظاهرون، وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون دون الحقيقيين¹، وبالتالي أصبح موضوع عمليات تأسيس مسح الأراضي يتمثل في القيام على مستوى كل بلدية

بتحديد وتعيين :

- التشكيل الطبيعي أو المادي للعقارات، والتربة، ونوعية الإستغلال الزراعي.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الخاصة بالأرض².

- الطريقة المطبقة لاستغلال الأملاك الزراعية³، حيث يتم ضبط كل ذلك في وثائق

خاصة تم حصرها في : مخطط مسح الأراضي، سجل قطع الأرض وجدول الأقسام، سجل مسح الأراضي.

تشكل هذه الوثائق الركيزة الطبيعية للسجل العقاري وذلك من جميع النواحي التقنية

والإدارية والاقتصادية والقانونية، حيث تضمن تحديد وتشخيص مضبوطين لمجموعة

الأملاك وذلك كما يلي :

¹- فيروز براني، مسح الأراضي، بحث مقدم لنيل مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 27.

²- التعلية رقم 3997، الصادرة في 1976/06/23 والمتعلقة بتأسيس مسح الأراضي العام .

³- فرحات عازب، مقال بعنوان: "مسح الأراضي والسجل العقاري"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، 1993، ص 52.

1- مخطط مسح الأراضي (le plan cadastral):

ويمثل الرسم التخطيطي¹ للمنطقة المعنية أو الوثيقة البيانية المضبوطة التي تغطي إقليم كل بلدية، من خلال إعطاء الوصف الدقيق للأرض ومن ثم تحديد موقع الملاك والقطع الأرضية، حيث تمثل كل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لمجموعة أشخاص على الشيوع وحدة عقارية، حيث لا يفصل بينهما فاصل، من ملك عام أو خاص وتشكل وحدة قانونية حيث يكون الحق الذي لجزء منها أو عليها، هو نفسه للأجزاء الأخرى أو عليها وتدخل الغراس وما فيها من منافع، كأجزاء متممة لها²، وقد نصت المادة السادسة من الأمر رقم 74-75 في فقرتها الثانية، على الوحدة العقارية بقولها: "[...] القطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية من خلال تخصيصها وأصلها، وأن الأعباء، والإرتفاقات تكون موضوع إشهار في السجل العقاري، تحت رقم مساحي خاص".

كما يعرف الفقه الوحدة العقارية كما يلي: "كل قطعة من الأرض، تقع في قسم مساحي واحد مع جميع ما يدخل في تكوينها، كالمناجم، والمحاجر والمنشآت التي تعتبر متممة لها بشرط أن تكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع، وبشرط ألا يفصل جزء منها، فاصل من ملك عام أو خاص وألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها³".

وتقابل الوحدة العقارية حسب هذه المادة جزء الملكية حسب نص المادة 15 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، حيث تنص على أنه: "[...] جزء الملكية يتكون من مجموعة الأملاك المتجاورة، ويملكه مالك واحد، أو يعود إلى شيوع واحد، في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة، تبعا للترتيب المعطى للملكية [...]".

وهو أيضا ما تؤكدته المادة 23 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: "[...] الوحدة العقارية هي

¹ - كما يمثل الآلية لتثيب كافة الحقوق من تصرف أو تملك أو منفعة في الأرض أو المياه، أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل على خرائط يطلق عليها خرائط كادستراتيجية (حقوقية أو مساحية)، انظر: تسيير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص 73.

² - إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، لبنان، 1977، ص 29، 30.

³ - معوض عبد التواب، التسجيل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، ص 72.

مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة، أو ملكية على الشيوع، والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

2- سجل قطع الأرض وجدول الأقسام (l'état de section):

وهو سجل يتم فيه ترتيب العقارات ترتيباً طبوغرافياً حسب ما ورد في مخطط مسح الأراضي، بحيث يعطى قائمة لكافة أجزاء الملكية وأصحابها، ويعين لكل جزء ملكية رقم حساب عقاري موافق لمالكه، يتم من خلاله تمييز الملاك وأصحاب الحقوق عن بعضهم البعض، ويستعمل الرقم نفسه في سجل قطع الأرض وسجل مسح الأراضي¹.

3- سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale):

وهو سجل يظهر بالنسبة لكل مالك مجمل العقارات المملوكة له ضمن حدود كل بلدية وكذا كل المعلومات المتعلقة بها كما يلي:

- تعريف أجزاء الملكية والقطع الأرضية، المساحات، طبيعة الأرض، طبيعة شغل الأرض، والأشياء المقامة عليها، كما ينوه بالتغيرات المحتملة؛ ويتم ترتيب الملاك ضمن سجل مسح الأراضي حسب الترتيب الأبجدي.

من خلال هذا نستشف أن سجل مسح الأراضي، يوفر معلومات ذات طابع إقتصادي فيما يتعلق بالأرض، شغلها والأشياء المقامة عليها.

كنتيجة يمكن القول أن لعملية للمسح ثلاث وظائف رئيسية²:

1- وظيفة جبائية.

2- وظيفة قانونية.

3- وظيفة إقتصادية.

لكن مع عرضنا لموضوع عملية المسح نجدنا نتساءل عن موقع الأملاك العمومية العقارية من هذه العملية، خاصة وأنه توجد قوانين وإجراءات خاصة تخضع لها،

¹ - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المرجع السابق، ص 33.

² - Fonctions du cadastre, Juris Classeur, op. Cit, p 5

وللخوض في ذلك كان لا بد أولاً من التطرق لتصنيفات الأملاك العقارية حسب التشريع الجزائري:

حيث تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك العقارية تقسم إلى:

1- أملاك وطنية.

2- الأملاك الخاصة.

3- الأملاك الوقفية.

والأملاك الوطنية تقسم بدورها إلى صنفين:

1- الأملاك الوطنية العمومية، وهي تـ 46. ميع الأملاك العقارية والمنقولة

المخصصة لاستعمال الجمهور:

- إما مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه).

- وإما عن طريق مرفق عمومي (السكة الحديدية- المطارات - الموانئ).

وكذلك الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم).

2- الأملاك الوطنية الخاصة، وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن

الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص¹.

نلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة في القوانين والنصوص المتعلقة بإعداد

المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، على نصوص تدرج الأملاك الوطنية أو تستثنيها

من عمليات المسح العقاري، كما أنها لم تشر إلى وجوب قيدها في السجل العقاري خاصة

وأن العبرة من المسح أصلاً هي الوصول إلى قيد العقار في السجل العيني، الأمر الذي لم

يشر له المشرع صراحة فيما يخص الأملاك الوطنية العامة أما بالنسبة للأملاك الوطنية

الخاصة، فلقد جرى الإجتهد الفقهي على إدراجها في عمليات المسح، إعتباراً

لخضوعها للقانون الخاص أصلاً، ولقد أشار المشرع الجزائري عبر نصوص متفرقة

إلى وجوب خضوعها للمسح ومن ثم خضوعها للقيد شأنها شأن الأملاك التابعة للأفراد،

كما أشار إلى وجوب قيد الأملاك العمومية التي يتم نزاعها من الأفراد من أجل المنفعة

¹ - يحكمها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

العامة، ومن هذه القوانين نذكر، القانون الخاص بنزع الملكية¹ المادة 30 منه وقانون التنازل عن أملاك الدولة المادة 26، وكذلك القانون الخاص بإنشاء المستثمرات الفلاحية المادتين 12 و33².

أما بالنسبة للأملاك العمومية فهي تخضع في مسحها إلى قوانين أخرى نذكر من بينها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك حيث تنص المادة الثامنة منه على وجوب إجراء جرد لهذه الأملاك : " يتمثل الجرد العام³ للأملاك الوطنية في سجل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية"، كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي⁴ رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991، والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية على ما يلي: "[...] يعني الجرد العام للأملاك الوطنية، التسجيل الوصفي و التقييمي لجميع الأملاك الخاصة، والعامة التابعة للدولة، والولاية، والبلدية، والتي تحوزها مختلف المنشآت والهيئات والمؤسسات [...]".

كما تنص المادة الثامنة من نفس المرسوم على قيام المنشآت والمصالح والهيئات والمؤسسات العمومية بجرد الأملاك العقارية والخاصة التي بحوزتها. و نصت أيضا المادة 30 من نفس المرسوم على أن يتم إعداد جرد للأملاك العامة، غير المذكورة في المادة الثامنة السالفة الذكر، حيث يتم إحصاء هذه الأملاك إحصاء تاما، وشاملا يعرف مواقع هذه الأملاك وحدودها ومحتواها، و ينص على تسجيلها في شكل مسح للأراضي⁵ أو أي شكل آخر.

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.

² - ليلي زروقي، مقال بعنوان: "التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد"، مجلة الموثق الصادرة في 05/12/1998، ص 13.

³ - يتم جرد هذه الأملاك كمهمة ثانوية لفرق مسح الأراضي عبر كل مديرية.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991، والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 1991.

⁵ - وذلك عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كما سنرى لاحقا.

في النهاية نقول أنه و حسب العرف فإن الأملاك الوطنية كغيرها من الأملاك الأخرى تخضع لعمليات المسح و ذلك لعدة اعتبارات، بداية من إضفاء المشرع طابع الشمولية والعمومية على المسح إذ وصفه بمسح الأراضي العام، كذلك المادة الرابعة من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري، تحدثت عن تنظيم و تحديد الملكيات و لم تفرق بين الملك العام و الخاص¹.

الفرع الثاني:

أهداف المسح العقاري.

يهدف المسح بالدرجة الأولى إلى إنشاء مسح عام لكامل التراب الوطني، وتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين كل مالك من سند لملكيته، كما أن هناك مهام وأهداف أساسية و ثانوية أخرى يصبو إلى تحقيقها عن طريق الهيئة التي أنشأتها الدولة لهذا الغرض.

حيث أن عملية المسح العقاري كانت من اختصاص الدولة مباشرة و ذلك قبل سنة 1989، لكن بتغير الأوضاع السياسية و الإقتصادية و تقدم عمليات المسح كان من الضروري إنشاء هيئة مستقلة تسهر على القيام بها، و هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (و التي سوف نقوم بدراستها)، و تعد عملية المسح العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية.

و بالرجوع لبعض النصوص القانونية، التي نذكر من بينها المادة الرابعة من المرسوم² التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم التي تنص على أن: " تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر". كما تنص التعليمية رقم 3997 صفحة 2 على أن وثائق مسح الأراضي تشكل:

¹ - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 7.

² - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

1- الأساس المادي للسجل العقاري بتحديدته وتعريفه للملكية العقارية.

2- الأساس الإقتصادي لكل دراسة تتعلق بتهيئة الإقليم.

3- قاعدة للمخططات الطبوغرافية ذات السلم الكبير.

يظهر لنا أن مهام المسح تقوم على عدة مجالات ، أولها المجال التقني المتمثل في إنجاز العمليات التقنية وما ينصب عليها من مخططات، بيانات، سجلات وكذلك إحصائيات والتي أرى أنها، لا تمثل في حد ذاتها هدفا بقدر ما تحقق وسيلة توصلنا إلى المجال الثاني، المتمثل في المجال القانوني من خلال ضبط وتطهير الملكية العقارية عن طريق إجراءات، يتم فيها تحديد طرفي العلاقة (عقار ومالك)، مما يؤدي بنا إلى المجال الثالث الإقتصادي الذي يمثل الغاية البعيدة للمسح، و الذي يعاني من مشكلة تعقد الوضعية العقارية الحالية للبلاد، بعدما تسارعت التطورات الإيديولوجية وخلفت هذا التناقض الكبير، ما بين سير عملية المسح البطيء مقابل التسريع في فتح السوق العقارية؛ و في هذا السياق كان لا بد لنا من ذكر المجال الجبائي كههدف أساسي للمسح تشترك فيه أغلب التشريعات.

أولا: المجال التقني.

يمثل المجال التقني عمود المسح العام للأراضي، فبدونه لا يمكن الوصول إلى نتائج دقيقة في المجال العقاري، وعملية المسح هي عملية تقنية بحتة خاصة وأنها موكلة لتقنيين وينتج عنها مخطط مساحي يستعمل فيما بعد كدعامة أساسية لعدة قطاعات، لا سيما في الزراعة، السكن، الري، الطرقات، التهيئة والتعمير، كما يشكل مرجعا ماديا لعدة مؤسسات وهيئات وطنية من بينها محافظة الغابات، شركة الكهرباء و الغاز (...). والدارس للتطور التاريخي لنظام مسح الأراضي، يلاحظ أن هذا الأخير اتسم دائما بالطابع التقني نتيجة للمهام التي كان يتطلبها إعداد المخطط إلى حد أن أصبح المرفق المكلف لمسح الأراضي، يمثل بالنسبة للإدارة أو المرتفقين على السواء مرفق " تقني" بالمعنى العلمي للمصطلح¹.

¹ - (R) HERBIN et (A) PEBEREAU,op.cit, p 18.

ورغم أن المخطط المساحي يعبر عن وسيلة وليست غاية في حد ذاتها، إلا أنه يشكل أساس وجود مسح الأراضي العام، مما دعى بعض الكتاب إلى القول أنه "لا يوجد مسح للأراضي بدون مخطط، كما لا يوجد مسح جيد للأراضي بدون مخطط جيد"¹. غير أن هذه العملية التقنية قد أسوء استعمالها من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، التي تعتمد في تنفيذ مشاريعها على الأرض كأساس لها، حيث أنها بدل أن تقوم بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل الإستفادة من المخططات التي ينجزها تقنيوها ومن ثم تجنبهم تكرار الأعمال التي يقومون بها²، وكذلك إعفاء خزينة الدولة من صرف أموال إضافية فالواقع الحقيقي يثبت غير ذلك، حيث أن هذه الإدارات والمؤسسات العمومية لا تعتمد فعليا على مخططات مسح الأراضي المنجزة من طرف التقنيين، وإنما تطالبهم بمخططات أخرى كلما احتاجت إليها، وكل ذلك يعتبر حاجزا أمام إتمام عمليات مسح الأراضي من خلال تعطيل التقنيين عن أداء مهمتهم الرئيسية³، والأصح هو أن تقوم هذه الهيئات بإنجاز مخططاتها ثم تعرضها للمراقبة والضبط من طرف مصالح مسح الأراضي⁴، كما هو الحال في العديد من الدول⁵.

¹ - (R) HERBIN et (A) PEBEREAU, op.cit, p 19.

² - والتي نذكر من بينها على سبيل المثال:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة، برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بواسطة التصوير المساحي الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي.

- عمليات وضع المخططات المسحية ورسم الحدود.

- مراقبة الأشغال التي يقوم بإنجازها المساحون ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية، انظر: فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2000-2001، ص 142.

³ - حيث سجلت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في تقريرها لسنة 2000، ص 10: أنه منذ تأسيس مسح الأراضي العام لسنة 1975 وإلى غاية 1989، قامت مصالح مسح الأراضي بإنجاز الآلاف من المخططات لصالح هيئات وإدارات مختلفة، مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، لسنة 2000.

⁴ - المادة 15 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

⁵ - حيث يقول المؤلفان (R) HERBIN et (A) PEBEREAU حول المهمة التقنية لمسح الأراضي :

« l'objet de cette mission est d'éviter les doubles emplois entraînant nécessairement un gaspillage des derniers publics(fonction coordination) de garantir la bonne exécution technique des travaux de manière à les rendre utilisables par d'autres services que ceux qui les ont effectués (fonction réification) aussi bien , ce qu'ils demandent aujourd'hui au cadastre ce n'est plus l'action d'un censeur mais bien plutôt la collaboration d'un spécialiste de la technique », (R) HERBIN et (A) PEBEREAU , op.cit, p 19.

وما يمكن استنتاجه حسب المؤلفان (R) HERBIN et (A) PEBEREAU أن المهمة التقنية هي في الحقيقة عبارة عن وظيفتان وظيفة تنسيقية ووظيفة مراقبة وهو ما لا يحدث لدينا، ومن ثم كان لا بد من تدارك هذا الأمر ومن ثم تسهيل العملية ودعمها بدل تعطيلها وزيادة الأعباء عليها.

ثانيا:المجال القانوني.

يعتبر المسح عملية قانونية، فهو أساس تطهير الملكية العقارية الخاصة الذي تم إنشاؤه من طرف المشرع، لمعالجة الوضعية العقارية الشائكة التي خلفتها الفترة الإستعمارية، والتي زادت تعقيدا بسبب عدم التوصل إلى التحكم في المنظومة العقارية. إذ تهدف هذه العملية بالدرجة الأولى إلى إرساء نظام تكنولوجي حديث أساسه تحديد كافة الممتلكات عبر كامل الوطن، وتسليم كل الملاك سندات ملكية قانونية تسهل عليهم المعاملات العقارية خاصة وأن غموض النظام القانوني العقاري الحالي قد أدى إلى تعطيل الإستثمارات وكذا التنمية الإقتصادية.

ويمكن القول أن المشكلة العقارية تجد حلها في تطهير الملكية العقارية الخاصة¹، والتي يمثل أساسها عملية المسح العقاري ومن ثم كان ولا بد من رصد كل الإمكانيات المادية و البشرية لإتمامها والوصول إلى إعداد نظام السجل العقاري²، والذي يهدف إلى إقامة مجموعة من وثائق ذات طابع قانوني، مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، وبالتالي التقليل من حدة النزاعات حيث تشكل مرجعا قانونيا يستند عليه القاضي

¹ - حيث جاء في الكلمة التي ألقاها السيد عزوز نصري (رئيس المحكمة العليا) بمناسبة إفتتاح السنة القضائية 1998: "فإنه لا يمكن حل المشكلة العقارية في الجزائر التي تنعكس حدتها في العدد الكبير من القضايا العقارية المعروضة على الجهات القضائية، إلا إذا كانت كل العقارات مسوحة ونظام الملكية مطهرا كما، أن تطبيق نظام السجل العقاري طبقا لما هو وارد ضمن أمر 74-75 والقاضي بتعويض نظام الإشهار الشخصي بنظام الإشهار العيني، بغية إلغاء التدخل المطلق للإدارة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية وكل الحقوق المنفرعة عنها، والإعتماد على القيد في السجل العقاري وحده لإثبات التصرفات والإحتجاج بها، فإن كل هذا قائم على إتمام المسح العام للأراضي"، انظر: المجلة القضائية ، العدد2، 1998، ص 185.

² - محمد بغدادى ، مقال بعنوان: "المنازعات العقارية المتعلقة بـ: أملاك الدولة، وأملاك الخواص"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، 1993، ص 110.

عند قيامه بالفصل في الدعاوى، و من ثم القضاء على الفوضى العقارية و استئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري¹.

ويمكن حصر الأهداف في المجال القانوني كالاتي:

- 1- تحضير العقود والوثائق والملفات اللازمة لأشغال لجان مسح الأراضي.
- 2- ضبط وتحيين وثائق المسح العام للأراضي²، من خلال الإستمرار في مراقبة الوضعية القانونية للعقار على مستوى المحافظة العقارية، وكذلك المحتوى المادي على مستوى مصالح المسح بحيث يتم تسجيل كل التغييرات التي تطرأ على وضعية العقار القانونية أو المادية، ومن ثم ضمان التطابق الصارم في المعلومات بين المصلحتين.
- 3- تسعى مصالح المسح، إلى القيام بعمليات تخص مراقبة ضبط وتطابق بين السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية ووثائق المسح على مستوى مصالح المسح، غير أن ما تنص عليه المادة الرابعة من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام يؤول دون ذلك، حيث أن تحديد الملاك وأصحاب الحقوق الظاهرون تحول دون تحقيق الهدف المنشود من عملية المسح، ويرجع ذلك إلى النظرة الجبائية المحضنة التي يتمتع بها نظام المسح في فرنسا، ذلك أن المشرع الجزائري قد حذا حذو نظيره الفرنسي في هذا المجال، متجاهلا في ذلك الاختلاف الكبير الذي يحيط بالهدف من عمليات المسح بين النظامين، فبينما ترجع المهمة الأساسية لمسح الأراضي بفرنسا إلى تحديد وعاء الضريبة العقارية والمكلفين بتأديتها³، فإن الهدف من المسح في الجزائر هو تحديد الملاك وأصحاب الحقوق الحقيقيين، و إلا فما المغزى من تكوين السجل العقاري الذي يحقق الائتمان والثقة في المعاملات العقارية، غير أن هذا الأمر قد تم تداركه عندما جاء المشرع الجزائري بالتعليمية رقم 16⁴، والتي استحدثت ما

¹ - بحيث أن الأفراد مستقبلا أي بعد تأسيس السجل العقاري، سيضطرون إلى إبرام عقودهم مع احترام الإجراءات الشكلية القانونية، مما يضمن لا محالة استقرار المعاملات العقارية، انظر: د.عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 45.

² - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 142.

³ - حيث يشرح المؤلفان (R) HERBIN et (A) PEBEREAU هذه النقطة كالاتي :

« Les instructions de l'administration n'ont jamais prescrit d'atteindre à toute force le propriétaire réel des biens. En certains cas, même on inscrit sur les matrices le nom d'une personne qui, jouissant du bien come un propriétaire , consent à payer l'impôt » », (R) HERBIN et (A) PEBEREAU, op.cit, p 19.

⁴ - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

يسمى بالتحقيق العقاري، والذي يهدف إلى الإلمام بكل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتحديد دقيق للملاك وأصحاب الحقوق الحقيقيين. 4- كما تهدف أيضا إلى تنظيم الأرشيف والإستشارة ونشر وثائق المسح في وسائل الإعلام الآلي¹.

ثالثا: المجال الإقتصادي :

يتكيف التشريع العقاري في الجزائر مع التطورات القانونية، الإقتصادية و الإجتماعية لكل مرحلة وكذلك الحال بالنسبة لعملية المسح العقاري، فقد أصبح من مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تقدم تقرير سنويا حول وتيرة عملية المسح لدراسة مدى تطورها، خاصة مع التطورات الإقتصادية الحاصلة ضمن المخططات الرئاسية الأخيرة وارتباطها بتشجيع الإستثمار والتنمية في جميع المجالات، لاسيما بتوفير العقار السكني والفلاحي والصناعي والخدماتي .

ومن ثم برزت أهمية المسح من خلال جعله بنكا للمعلومات التي تحتاجها كل قطاعات التنمية، هذا من جهة ومن جهة أخرى فالمعلومات التي توفرها عملية المسح في النهاية ما هي إلا بداية لاستثمارات وطنية وأخرى أجنبية، أساسها التمويل الآلي من البنوك الشيء الذي أدى بالمؤسسات عادة ما تشترط سندات ملكية تخص العقارات محل التأمين العقاري، كما أن معظم المشاريع التنموية في المرحلة الأخيرة أصبحت تتسم بالضخامة مما جعل من آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة من أولويات الحكومة للوصول إلى تحديد دقيق للوضع القانوني للأوعية العقارية محل الاستثمار.

رابعا: المجال الجبائي.

إن الدور الجبائي للمسح يعد الهدف الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني عملية المسح هو معرفة الملكيات العقارية، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها².

و خطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح لكافة التراب الجزائري، لكن ذلك لا يمنع من فرض بعض الضرائب و الرسوم بالنسبة لبعض الوضعيات، وهو بالفعل ما لجأت إليه الدولة بحيث قامت بفرض بعض الإتاوات

¹ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 142.

² - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، المرجع السابق، ص 116.

نذكر منها: ضريبة الإمتلاك، وكذلك الرسوم المرافقة لعمليتي الشهر والتسجيل العقاريين¹.

المطلب الثالث:

التنظيم المؤسسي لعملية المسح العقاري.

أولت مهمة القيام بعملية المسح في بدايتها للدولة مباشرة، و ذلك قبل سنة 1989 حينما صدر التعديل الدستوري والذي تلتته جملة من الإصلاحات السياسية و الاقتصادية، مما دفع الهيئات العمومية بإعادة هيكلة أجهزتها المركزية، و تحديد صلاحياتها و اختصاصاتها بشكل جديد يتناسب مع المتغيرات الحاصلة، وتم التنازل عن عملية المسح لصالح هيئة جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي خصصت لها وسائل مادية و بشرية هامة للقيام-على المدى المتوسط- بمسح شامل للتراب الوطني. وعندما نقوم بتتبع عملية المسح تاريخيا، نجد أن أول إدارة تم تكليفها بمسح الأراضي هي " مديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي " غير أنها لم تقم بمهامها إلا ابتداء من تاريخ 12/01/1962 بموجب التعليم رقم 345، وذلك في مناطق محدودة من الوطن لم تتعدى الولايات الكبرى بالشمال، حيث كانت هذه المصلحة في سنة 1971 تتضمن ثلاثة مديريات فرعية (الجزائر، وهران، قسنطينة)، وتضم 85 عوناً فقط²، مما جعل عملها لا يتسم بالجدية وهناك من لا يعتبره إنطلاقاً فعلياً لعملية المسح، لكن مع صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي كان يدعو إلى القيام بعملية مسح عام تضم كافة التراب الوطني، تحسن الوضع وبدأ الحديث عن إنطلاقاً فعلياً للمسح العام بالوطن.

غير أن قلة الإمكانيات المادية والبشرية، وانشغال السلطات المختصة المتتابع بمهام ظرفية أخرى مع إعطائها الأولوية في كل مرة، أصبح المسح مجرد عملية هامشية تتم

¹- د.عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 43، 44.

²- مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، لسنة 1993، ص 47.

"برتم" بطيء جدا، خاصة بعد المحطات التاريخية الكبرى التي حدثت آنذاك والتي نذكر من بينها: عمليات الثورة الزراعية التي خلصت إلى ضم جملة معتبرة من الأملاك إلى ثروة المجموعة الوطنية و ذلك بالنسبة للأراضي الزراعية، كما تمت عملية الإدماج للعقار الحضري ضمن الإحتياطات العقارية حسب الأمر رقم 76-26 الصادر في 1976/02/20 المتضمن الإحتياطات العقارية لصالح البلديات. بعدها تم إنشاء المديرية الفرعية لمسح الأراضي سنة 1984¹، كمحاولة لتدعيم عملية المسح إلا أنها لم تستطع لوحدها القيام بعمليات التحقيق الميداني وتعيين الحدود والتصوير الطبوغرافي وتصميم المخططات الهندسية بصورة كافية، و احتاجت إلى استبدالها² بآلية جديدة لرفع العبء المفروض على الإدارة العمومية في عمليات المسح³، من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁴، التي سوف نعالجها من خلال التعرض إلى التعريف بها (الفرع الأول)، ثم تنظيمها (الفرع الثاني) فيما يلي:

الفرع الأول:

التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

في التعريف سوف نتحدث عن نشأة هذه المؤسسة ثم طبيعتها القانونية:
أولا: نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 89-234 كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري⁵، بعد جملة الإصلاحات الإقتصادية و السياسية لما

¹ - المادة 5 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² - تم التنازل عن تسيير و تأطير عملية المسح من قبل أجهزة وزارة المالية، لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي بدل المرسوم التنفيذي و ذلك من باب قاعدة توازي الأشكال، انظر: سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 109.

³ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 84.

⁴ - بعد التقرير الذي أنجزته السلطة الوصية سنة 1988، تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ

في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والتي تكون لها كهيئة رئيسية تكريس لتأسيس

مسح عام للأراضي وذلك حسب المادتين 4 و 5 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بعد 1989، و كانت في البداية خاضعة لوصاية وزير الإقتصاد بموجب المرسوم رقم¹ 189-90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الإقتصاد (المالية)، والذي تم إلغاؤه في سنة 1995 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-54² المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، حيث تحولت الوصاية إلى وزارة المالية.

ثانيا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

قبل التطرق للطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كان لا بد من تعريفها حيث ورد في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ما يلي: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب باختصار (و. و. م. أ)، و تدعى في صلب النص(الوكالة)".

و ما يلاحظ على هذه المادة، هو أن المشرع لم يورد تعريفا للوكالة و إنما اكتفى بإعطائها وصفا قانونيا ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية أخرى، بحيث كان من الواجب تحديد خصوصيتها الهيكلية و الوظيفية، خاصة وأنها تشكل الدور الأساسي و الفعال في مشروع المسح باعتبارها المحرك الأساسي للعملية³، و لذلك أقترح التعريف التالي:"الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة تخضع لوصاية وزير الإقتصاد، تشكل عمود عملية المسح باعتبارها المحرك الأساسي لها حيث تقوم بمهام فنية و أخرى تقنية، تتشكل من فرع رئيسي بالعاصمة إضافة إلى عدة فروع جهوية و محلية تتوزع عبر كافة ولايات الوطن، تكتب باختصار (و. و. م. أ)، و تدعى في صلب النص(الوكالة)".

بما أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، فهي بذلك تخضع للأحكام العامة التي تحكم مثل هذا النوع من المؤسسات من تمتعها بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة⁴، كما لها موظفون إداريون وقراراتها إدارية،

¹ - المرسوم رقم 189-90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الإقتصاد(المالية)،الجريدة الرسمية، لسنة 1990.

² - المواد: 02، 05، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية ، العدد15 المؤرخة في 19/03/1995.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 33.

⁴ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

لها الحق في التقاضي كما أنها تسأل في حالة القيام بإضرار الغير¹، لها الحق في التعاقد وإبرام الصفقات العمومية²، كما لها الحق في قبول الهبات والوصايا³، كما أنها تتقيد بقيدتين: قيد التخصيص والخضوع لنظام الوصاية.

1- قيد التخصيص : حيث تلتزم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالمهام التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 89-234 والتي تهدف خصيصا إلى:
- مسح جميع بلديات التراب الوطني.

- معاينة وتسليم عقود ملكية لكل المالكين (الدفتري العقاري).

2- الخضوع لنظام الوصاية: كما تم ذكره، فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تخضع لوصاية وزارة المالية، حيث يقوم وزير المالية بتعيين أعضاء مجلس إدارتها (الوكالة) كما يقوم بتتصيب ممثل عنه كرئيس لهذا المجلس⁴.

كما تخضع أموال الوكالة والتي تتصف بالعمومية لقواعد المحاسبة العمومية⁵، حيث تمارس عليها رقابة من طرف مراقب مالي تابع للدولة⁶.

الفرع الثاني:

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فقد أشار المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة، يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (المالية) و الوزير العمومي، وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك⁷ المؤرخ في

¹ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

³ - المادة 12، 28 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

⁴ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

⁵ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

⁶ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

⁷ - القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و مدير الوظيف العمومي المؤرخ في 10/03/1990، الجريدة الرسمية،

العدد 29، لسنة 1990.

1990/03/10، ثم ما لبث أن تم تغييره من طرف المشرع الجزائري و ذلك خلال الأربع سنوات الأولى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09، الذي تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و مدير الوظيف العمومي مفوضا عن رئيس الحكومة و المؤرخ في 2002/04/17¹.

أولاً: التنظيم الداخلي.

و يضم التنظيم الداخلي للوكالة ثلاث مديريات على المستوى المركزي، تعمل كلها تحت سلطة المدير العام بمساعدة مدير دراسات مكلف بالبحث و المناهج ورئيسا للمشروع، و تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية، يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا؛ أما على المستوى الجهوي و الولائي، فيحدد عدد المديريات بثمان مديريات يتم إنشاؤها و يحدد حجمها بموجب قرار من وزير المالية، أما على المستوى الولائي فتصنف حسب مهامها إلى صنفين²، كما تضم كل مديرية عدة أقسام يحوي كل قسم مجموعة من الفرق الميدانية، (les brigades) المكونة من العديد من المهندسين والتقنيين الذين يشقون بمشاركة الملاك كامل التراب الوطني مدنا وقرى، كما تضم تقنيين مختصين في الطبوغرافيا، قياس المساحة، التحري، تعيين الحدود وتضمينها ضمن وثائق مساحية ومخططات بيانية.

ثانياً: التسيير و الإدارة.

أما من حيث التسيير و الإدارة، فإنه يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير عام³.

أ- مجلس الإدارة:

يتشكل مجلس إدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من سبعة أعضاء تابعين للقطاعات الأكثر صلة بالمسح العقاري و هم على التوالي: ممثل عن وزير المالية بصفته رئيسا للمجلس، ممثل عن وزير الدفاع الوطني، ممثل عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية، ممثل عن وزير الأشغال العمومية، ممثل عن وزير الفلاحة، ممثل عن وزير السكن

¹ - القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و مدير الوظيف العمومي المؤرخ في 2002/04/17، الجريدة الرسمية، العدد 37، ماي 2002، ص 19 وما بعدها.

² - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 36.

³ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

والعمران، ممثل عن وزير العدل، وذلك حسب نص المادة¹³ من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و يشترط أن تتوفر لديهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارات المركزية التي ينتمون لها.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل كلما اقتضت الضرورة، بناء على استدعاء من الرئيس كما يمكنه أن يعقد بصفة استثنائية بطلب منه أو من ثلث الأعضاء أو بدعوة من المدير، على أن ترسل هذه الطلبات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من الاجتماع، كما يمكن أن تخفض إلى ثمانية أيام في حالة الإستعجال، و للمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المطروح للمناقشة، بهدف الإثراء و تقديم المشورة².

أما عن المهام فقد تضمنتها المادة¹² من المرسوم رقم 89-234 .

ب- المدير:

المدير العام⁴ للوكالة هو المسؤول عن سيرها و هو صاحب السلطة السلمية على مجموع المستخدمين⁵، يعين بموجب مرسوم تنفيذي و تنتهي مهامه بنفس الشكل؛ أما بالنسبة لمهامه فقد تم تحديدها على سبيل الحصر، حسب نص المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 و ذلك كما يلي:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

¹ - هذا وقد تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 89-234 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05/05/2001، حيث كان مجلس الإدارة يتشكل من الأعضاء التاليين: ممثل عن وزير الدفاع، ممثل عن وزارة الداخلية، ممثل عن وزارة التجهيز، ممثل عن وزارة الفلاحة، ممثل عن وزارة النقل، ممثل عن المحافظة السامية للبحث العلمي، ممثل عن مندوب التخطيط.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

³ - يتداول أعضاء مجلس الإدارة في المسائل التالية:

- مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوات.

- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.

- الجداول التقريرية بالإرادات و النفقات و ميزانية الوكالة.

- النشاط السنوي و التسوية المحاسبية و المالية.

- الصفقات و الإتفاقيات (...).

⁴ - قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 89-234 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 كان مجلس الإدارة يجتمع بناء على طلب مدير الوكالة وبعد التعديل أصبح مدير عام.

⁵ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 أعلاه.

- المسير الإداري لأعمال الوكالة.
- الأمر بالصرف في الميزانية.
- صاحب السلطة الرئاسية على المستخدمين.

المبحث الثاني:

الإشكالات القانونية المتعلقة بسير عملية المسح العقاري.

من أجل تحقيق الهدف المنشود و المتمثل في إتمام عمليات المسح و تأسيس السجل العقاري، قام المشرع بتنظيمها و ضبطها بموجب مجموعة من الإجراءات القانونية و التقنية بغية إتمام تنفيذها في أقرب الآجال و ذلك ما سندرسه في (المطلب الأول) تحت عنوان: التنظيم الإجرائي لسير عملية المسح العقاري ، الذي واجهته عدة إشكالات قانونية و حتى على المستوى الميداني و ذلك ما سنراه في (المطلب الثاني)، لكن رغم كل الجهود المبذولة من طرف السلطات المختصة التي قامت بهذا الصدد بعدة تعديلات سواء على المستوى المادي أو حتى على المستوى البشري، بقيت وتيرة المسح بطيئة و غير كافية لإنهائه و من ثم مواكبة التطورات الإقتصادية و الإستثمارية الكبرى (المطلب الثالث)، مما جعل المشرع يفكر في بدائل للمسح أو آليات أخرى يتم تنفيذها بالموازاة من أجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة و التي سنتطرق لها في وقتها.

المطلب الأول:

التنظيم الإجرائي لسير عملية المسح العقاري.

يظهر أن إسناد مهمة التنظيم العقاري وإدارته يعود لوزارة المالية¹، حيث أن الأسباب التي جعلها كذلك تاريخية، عملية ومالية.

¹ - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 1993 ، ص 74.

فالسبب التاريخي هو كون محافظات الرهون قبل 1962، كانت تابعة للمصالح المالية، والسبب العملي هو كون وزارة المالية تملك جميع المعلومات عن الثروة العقارية أكثر من أي وزارة أخرى، أما السبب المالي فهو الجانب الجبائي الذي تكتسبه العمليات العقارية¹؛ وتعتبر أول هيئة أسندت إليها عملية مسح الأراضي هي مديرية التنظيم العقاري والمسح التي أنشئت بتاريخ 12/01/1962²، لكنها فشلت في ذلك لحداتها وانصراف أدوات التنظيم العقاري في تلك الفترة إلى إنجاز تدابير حماية الأملاك الشاغرة ومنع المعاملات العقارية (...).

وقد تم إنشاء المديرية الفرعية لمسح الأراضي على مستوى الولاية سنة 1984 والتي كانت سابقا عبارة عن مكاتب تابعة لمديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية، لكن نظرا لعدم جدية هذه الهيئات فإن عملية المسح لم تبدأ بصفة منتظمة، إلا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث أعطت هذه الهيئة دفعا جديدا لعمليات المسح، نظرا لطبيعتها وكذلك الموارد المادية والبشرية التي زودت بها.

و تتم عمليات مسح الأراضي وفق إجراءات قانونية وتقنية، حددت بموجب المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، كتجسيد فعلي للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتدخل مهمة المسح العقاري ضمن مهام واختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث تنص المادة 05 منه على مايلي: "ان مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية".

ومن ثم سوف نتطرق للتنظيم الإجرائي للمسح العقاري من خلال ثلاث مراحل: الأولى إدارية و الثانية ميدانية والثالثة تتمثل في مرحلة ما بعد المسح.

¹ ع.علاوة، مقال بعنوان: "مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد الصادر في 05/12/1998، ص24.

² مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المرجع السابق، لسنة 1993، ص 40.

الفرع الأول:

التنظيم الإداري لعملية المسح.

تتم عملية مسح الأراضي أولاً بالمرور بمرحلة إدارية ثم تجسيدها ميدانياً، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الإجراءات بغية الوصول إلى تنفيذ موضوع المسح وتنفيذ هدفه، المتمثل بالدرجة الأولى في تطهير الملكية العقارية في كامل التراب الجزائري ومن ثم الوصول إلى بيانات تقنية وقانونية دقيقة ومضبوطة حول الملكية العقارية، تسير بذلك مرحلة تحرير المعاملات العقارية وتسمح بالفتح على إقتصاد السوق.

و تنطلق عمليات مسح الأراضي بصفة شرعية ومنتظمة، بمبادرة رسمية من المصالح المكلفة بمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة¹، بالإعلان عن إفتتاح عملية المسح ومن ثم تشكيل لجنة تقوم بإجرائها قانونياً كما يلي:

أولاً: إفتتاح عمليات مسح الأراضي:

تعتبر عملية مسح الأراضي ذات أهمية مشتركة بين السلطات المختصة و الملاك، لذلك كان لا بد من إشراكهم فيها، لما في ذلك من فائدة تعود على الطرفين، حيث أن المصالح المختصة تحتاج إلى البيانات اللازمة، أما الملاك فهم مطالبون بالمحافظة على حقوقهم.

و تنطلق عملية المسح رسمياً بقرار من الوالي، بناء على اقتراح من المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، ويتم ذلك على مستوى كل بلدية حيث يتضمن هذا القرار تاريخ إفتتاح العمليات، والذي يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذا في الجرائد اليومية الوطنية³، ويتم تبليغ قرار الوالي إلى جميع الجهات المختصة وأولها رئيس البلدية المعنية بعملية المسح باعتباره المسؤول الأول في البلدية، كما يخضع القرار إلى عمليات إشهار واسعة لإعلام سكان البلدية المعنية قصد تقديم إفادتهم والوثائق التي يحوزونها لإثبات ملكياتهم⁴، والحضور ميدانياً في معاينة وتحديد الملكيات العقارية خلال مرور فرق

¹ المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

² المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 أعلاه.

³ المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 أعلاه.

⁴ المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 أعلاه.

المسح، ويتم ذلك عن طريق إشعارات فردية يتم إرسالها لكل مالك تتضمن دعوته للحضور شخصيا أو بواسطة ممثل عنه لحضور العمليات التي تقام في الميدان¹، كما يتم لصق إعلانات في مقر الدائرة والبلديات المجاورة وبواسطة المناداة في الأسواق²، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما قبل افتتاح هذه العمليات³.

وبعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار⁴، وذلك كما يلي:

ثانيا: إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

بمجرد افتتاح عمليات المسح في بلدية ما، يتم تكوين لجنة لهذا الغرض تتولى القيام بالإستطلاعات الميدانية وإعداد المخططات وإجراء التحقيقات، وبناء على شهادات أصحاب الحقوق وسنداتهم المثبتة لها يتم وضع المعالم والحدود، ثم يتم إيداع هذه الوثائق في مقر البلدية لتبدأ مرحلة المعارضات وتلقي الشكاوى، ثم تليها مرحلة تثبيت نتائج المسح وفي مرحلة أخيرة يتم تقييد الحقوق في السجل العيني، وتتكون اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم⁵:

- 1 - قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعينة ضمن دائرة إختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي رئيسا للجنة،
- 2 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس،
- 3 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،
- 4 - ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية،
- 5 - ممثل وزارة الدفاع الوطني،

¹ - التعليمية رقم 3997 الصادرة بتاريخ 1976/06/23 المتعلقة بتأسيس مسح الأراضي العام ، والتعليمية رقم 16 الصادرة بتاريخ 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي.

² - المادة 3 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتعليميتين رقم 3997 ورقم 16 اللتين أضافتا التبليغ عن طريق الإشعارات الفردية والمناداة في الأسواق.

³ - المادة 3 من المرسوم 62-76 أعلاه.

⁴ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط 2006، ص127.

⁵ - المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

6 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،

7 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،

8 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،

9 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله،

10 - للمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة، بالأشخاص الآتي بيانهم:

أ. بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، يحضر في اللجنة ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

ب. بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، يحضر في اللجنة ممثل عن المصالح الفلاحية وممثل عن المصالح المحلية للري.

وتكلف اللجنة البلدية لمسح الأراضي حسب المادة 09 من مرسوم رقم 62-76 بمهام

قبل أثناء وبعد إتمام عمليات المسح التي تتمثل فيما يلي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

- التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم والتوفيق بينهم في حالة وجود خلاف.

- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية

المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية،

في جميع المنازعات التي لم يتوصل إلى حلها بالتراضي.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة

من رئيسها يقوم رئيس فرقة مسح الأراضي¹، بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه

اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثاً أعضائها

حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة

بموجب مقرر من الوالي².

وقد تعرضت اللجنة البلدية لمسح الأراضي إلى عدة انتقادات، من خلال تشكيلتها المتشعبة

وكذلك بالنسبة لصلاحياتها التي وصفت بالمحدودة.

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق، هامش ص 129.

² - المادتين 6 و 10 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

1- بالنسبة لتشكيلة اللجنة:

تنتقد تشكيلة اللجنة البلدية لمسح الأراضي من خلال عدد أعضائها، الذي يتعدى عشرة أعضاء تم تعيينهم من هيئات وقطاعات متباينة، يصعب اجتماعهم كلهم أو حتى بعضهم في وقت واحد¹، كما أنهم يجتمعون فقط لمحاولة الصلح في حالة وجود معارضات من قبل الملاك، وبذلك ليست لهم سلطة البت في النزاعات العقارية عن طريق أحكام قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية كما هو الحال في تشريعات كثيرة²، وربما يفسر ذلك بتأثير المشرع الجزائري في تنظيمه لعملية مسح الأراضي بالمشرع الفرنسي، كون هذا الأخير لم يمنح هو الآخر للجنة المسح أية سلطة، حيث يؤكد الكاتبان (R) HERBIN et (A) PEBEREAU بأن اللجنة البلدية لمسح الأراضي في فرنسا لا تتمتع قانوناً بأية سلطة.

كما أن التشكيلة حسب رأي يمكن أن تختصر في خمسة أعضاء دائمين: قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، و الأحسن أن يتمتع بخبرة واسعة في المجال العقاري، يعين كرئيس للجنة ويليه مباشرة المدير الفرعي المحلي لمسح الأراضي أو ممثله كنائب، باعتباره المشرف على الهيئة المباشرة لعملية المسح على المستوى المحلي، ثم المحافظ العقاري نظراً لدوره الأساسي في عملية المسح، يليه

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 111.

² - من أمثلة هذه التشريعات نجد التشريع المصري، الذي يوكل مهمة تنظيم عمليات المسح إلى قاضي حيث تنص المادة 21 من القانون رقم 142 لسنة 1964 على ما يلي: " تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية إثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل"، انظر في ذلك: معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 101، كما أن التشريع اللبناني يوكل أيضاً مهمة تنظيم عمليات المسح إلى قاضي عقاري منفرد يتولى البت في النزاعات التي تكون بين الملاك المتجاورين حول حدودهم وكذا في دعاوى المدعين بالحقوق، ويعد ما يصدره هذا القاضي للبت في هذه النزاعات عبارة عن أحكام درجة أولى قابلة للطعن فيها بالإستئناف، انظر في ذلك: القاضي حسن عبد اللطيف حمدان، المرجع سابق، ص 45، كذلك نذكر أنه من بين صلاحيات القاضي القضائية البت في الخلافات الواقعة بين فرق المسح و الملاكين، أما صلاحياته الجزائية فنذكر منها النظر في المخالفات المرتبكة أثناء أعمال المسح، فرض العقوبات الجزائية على كل من يعارض إجراء عمليات التحديد أو التسجيل أو المسح أو يخلق متعمدا عراقيل للحول دون إجرائها، كما يعاقب كل مهندس أو مساح يتهاون في تأدية واجباته، انظر: د.هدى عبد الله، دروس في التحديد و التحرير و في السجل العقاري، المرجع السابق، ص 44، 45.

ممثّل عن إدارة أملاك الدولة، كما لا يمكننا أن نتجاهل الدور الفعال الذي يؤديه المهندس الخبير العقاري في الجانب التقني.

أما البقية، فأقترح تصنيفهم ضمن قائمة الأعضاء غير الدائمين، ليس إنقاصاً من أهميتهم و إنما حرصاً على إعطاء اللجنة¹ فاعلية وسرعة أكثر.

2- بالنسبة لصلاحيات اللجنة:

ما يبرز أن المشرع قد جعل رئاسة اللجنة للقضاء، كما أنه عند التصويت وفي حالة تعادل الأصوات جعل لصوت الرئيس قوة الترجيح، بمعنى أنه أعطى لعملية مسح الأراضي صبغة قضائية أكثر منها فنية أو إدارية لكن بالرجوع إلى تنفيذ القرارات نجدها لا تتم إلا بمقرر من الوالي أي إصطباغ اللجنة بصبغة إدارية ومن ثم يمكننا طرح عدة تساؤلات فهل جعل التنظيم العقاري إداري النمط؟، و إن كان الأمر كذلك فلماذا لم ينص المشرع صراحة على الطعن في قرارات اللجنة ويحدد بذلك كلياته وآجاله كمرحلة سابقة للجوء للقضاء؟ خصوصاً وأنه اكتفى بالإشارة إلى فترة ثلاثة أشهر تحتسب بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية، يمكن من خلالها للمتضررين رفع دعوى أمام القضاء، حيث كان من الأولى النص على اللجوء إلى الطعن كمرحلة أولى يمكن من خلالها تفادي اللجوء إلى القضاء من الأساس، ومن ثم نشير إلى وجوب إعادة النظر في بعض النصوص القانونية التي تشمل التنظيم الإداري لعمليات المسح العقاري.

الفرع الثاني:

التجسيد الميداني لعملية المسح.

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها²،

¹ - فمثلاً كون رئيس المجلس الشعبي البلدي نائباً لرئاسة اللجنة أمر غاية في الصعوبة، كون أن لهذا الأخير انشغالات أخرى تنقص اهتمامه بموضوع المسح.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

هذا من جهة ومن جهة أخرى تنطلق عمليات التحقيق العقاري، وكل ذلك من أجل الوصول إلى تكوين الدفتر العقاري، الذي يسلم لكل مالك على أساس أنه سند ملكية، و تتم العمليات السابقة الذكر كما يأتي بيانه:

أولاً: عمليات التحديد (إقليم البلدية، الملكيات).

1- عمليات تحديد إقليم البلدية¹:

تتمثل العملية الأولى لمسح الأراضي، في تحديد حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح، وذلك على أساس وثائق رسمية، ويشرف على العملية التقني المكلف بعمليات المسح التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي²، بمساعدة رئيس المجلس البلدي للبلديات المجاورة، كما يقوم وزير الداخلية بحل المشاكل والعراقيل التي تعترض سير عمليات المسح بالنسبة للبلديات التي تقع على الحدود مع بلديات ولايات أخرى وبالخصوص مع دول أجنبية مجاورة³، وبعد الإنتهاء من العملية يتم تحضير وثيقة تدعى محضر تعيين الحدود، يلحق به مخطط بياني، ويتم التوقيع عليه من طرف كل الأشخاص الذين حضروا عملية التحديد للتصديق عليها:

- من طرف الوالي المعني الذي يقوم بالصلح أو الفصل في النزاع في حالة رفض

أحد الأطراف المعنيين بالإمضاء، إذا تعلق الأمر ببلديتين تابعتين لنفس الولاية.

- من طرف وزير الداخلية الذي يقوم بدوره بالفصل في النزاع باقتراح من الولاية،

إذا تعلق الأمر ببلديات تقع في ولايتين متجاورتين أو في حدود دولة مجاورة .

¹ - المادة 5 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، و التعلية رقم 3997 الصادرة في 23/06/1976 المتعلقة بمسح الأراضي العام، وكذلك التعلية رقم 16 الصادرة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترفيم العقاري.

² - حيث أن عملية المسح كانت تقوم بها سابقا مفتشية أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية، و الأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الإقتصاد، لكن بصدر المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 أصبحت العملية من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بعد أن أخذت صلاحياتها، و حلت محلها بموجب المواد من 30 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السابق الذكر، جمال بوشنافة، المرجع السابق، هامش ص130.

³ - المادة 5 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.

وأخيراً فإن المحضر المثبت للحدود، يرفق بكل الوثائق المعتمدة، ويقدم إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية مصادقاً عليها إما من طرف الوالي أو وزير الداخلية¹. بعد إنجاز هذه العملية، تباشر مصالح المسح المكلفة بتقسيم إقليم البلدية إلى إقليم حضري و إقليم ريفي، حسب المعطيات المتوفرة بالتنسيق مع المصالح والإدارات المختصة، ثم يقسم إقليم البلدية ككل إلى أقسام وتمنح هذه الأقسام أرقاماً بالترتيب من رقم 01 إلى آخر قسم، وكل قسم بدوره يكون موضوع إعداد مخطط سواء كان ينتمي إلى الإقليم الحضري أو الإقليم الريفي و يسمى بمخطط الأقسام. وقصد إعطاء تعيين دقيق للملكيات العقارية تقرر استغلال التسميات القديمة من المحيط الريفي والأحياء الكبيرة إلى المحيط الحضري، عن طريق تقسيم إقليم المسح الريفي إلى مناطق تدعى : المكان المسمى " Les lieux dits " تساعد على حسن سير أشغال المسح وفي إقليم المسح الحضري يقسم إلى قطاعات " secteurs " ولها نفس الغرض ، هذه القطاعات قد تمتد لتشمل عدة أقسام.

2- تحديد الملكيات:

بعد القيام بتحديد إقليم البلدية وجب تحديد الملكيات العمومية والخاصة²، حيث يتم توضيح حدود الأملاك العامة، بعد مراسلة المصالح العمومية وإعلامها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك من المصالح التقنية المكلفة بتسيير ملحقات الأملاك العمومية، للإدلاء حول حدود هذه الأملاك أو إرسال مخططات تبين وتوضح الحدود.

وفي غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات، فإن القائم بتثبيت الحدود يلجأ إلى التحديد عملاً بحدود ارتفاع الأملاك المجاورة، إلا إذا كانت طبيعة العقار تستوجب تدخل المصالح التقنية المعنية³، ويتم تدوين كل ذلك في محضر⁴، أما بالنسبة للملكيات الخاصة فإنه ولحسن سير العملية يتم إتباع الإجراءات التالية:

¹ - المادة 5 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.

² - المادة 4 من المرسوم رقم 62-76 أعلاه.

³ - حيث تم تحديدها عن طريق مصالح تقنية مختصة كما سبق ذكره.

⁴ - المادة 21 وما يليها من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- استدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين و الحائزين)¹.
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين عنهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.
- استدعاء الملاك المجاورين والحائزين على حقوق عينية مجاورة، حيث لا تباشر عملية التحديد إلا بعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسله على امتداد خمسة عشر يوماً للملاك المجاورين، فإن تغيب هؤلاء عن الحضور، تتم عملية التحديد بصورة أحادية².
- التعرف على كل عقار محل مسح.
- وبعد إجراءات التحقيقات اللازمة، وذلك بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تدقق اللجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الظاهرين³، ثم تبدأ عملية التحديد التي بموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات، كل ذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين المعنيين، وبمجرد الإنتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية، ويصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفسه.
- وبإتمام عملية المسح في البلدية المعنية، يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية، مقابل محضر استلام يحرره

¹ - المادة 6 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، التي تنص: "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

² - التعليم رقم 3997 المتعلقة بمسح الأراضي العام، والتعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترفيم العقاري.

³ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 129.

المحافظ العقاري¹، والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري (العيني) بعد قيامه بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، هذا بالنسبة للبلديات التي تم فيها مسح الأراضي².

أما بالنسبة للبلديات التي لم يعد فيها مسح الأراضي، فإنه تفهرس فيها بصفة انتقالية العقود والقرارات القضائية المطلوب شهرها، حيث تدون في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، تمسك على الشكل الفردي إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم هذه البلديات، أي تطبيق نظام الشهر الشخصي بصفة انتقالية ومؤقتة إلى أن يحل محله السجل العيني المحدد طبقاً لأحكام المرسوم رقم 62-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي خاصية تميز بها التشريع الجزائري حيث يطبق نظامي الشهر الشخصي والعيني معا حتى القيام بإتمام عملية المسح في كامل التراب الوطني.

ثانياً: عملية التحقيق العقاري:

تتم عملية التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، وهي عملية إدارية تقوم بها أعضاء فرق المسح المختصة، و التي تضم³ عونين أحدهما من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه الهيئة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية يؤدي هؤلاء الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و بإشراف كافة الملاك و الشاغلين للعقارات، كل ذلك من أجل الحصول على

¹ - المادة 8 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/52 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض حسب المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76.

² - يتم شهر هذا المحضر في أجل أقصاه ثمانية أيام تبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، ويتم إشهار هذا المحضر لمدة أربعة أشهر و عبر كل وسيلة أو دعامة مناسبة حسب نص المادة 9 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و محضر التسليم يكون محل إشهار في الجرائد اليومية الوطنية كما يشهر عن طريق لصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية، البلدية، والمقرات السكنية التي توجد بها العقارات، ويجدد هذا المحضر كل خمسة عشر يوماً لمدة أربعة أشهر ذلك لما لهذا الشهر من أهمية حيث يمكن المالكين من تسلم أي وثيقة تثبت ملكيتهم للحقوق العينية على العقارات المسوحة .

³ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، ص 18.

معلومات تساعدهم على ضبط هوية الملاك بصفة دقيقة، كما ترمي إلى الوصول إلى إجراء دراسة وصفية شاملة تساعد على تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك الأعباء التي تنقل العقار، ويتم هذا النوع من التحقيقات سواء توفرت السندات أم لم تتوفر.

1 - سير عملية التحقيق في حالة توفر سندات:

يقوم الملاك أو الحائزين بتقديمها للفرق المختصة من أجل التحقق من صحتها وفحص مدى شرعيتها حدثتها والحالة التي آلت إليها، خاصة وأن المعاملات العقارية تعرف استعمال العديد من السندات سواء كانت رسمية أو عرفية، ولا يقبل منها إلا التي تحقق الفعالية في الإثبات وفقا للتشريع العقاري المعمول به، مثل العقود الرسمية المشهورة طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني، وكذلك العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت والصادرة قبل سنة 1971¹، وبعض العقود الصادرة عن الموثقين القدامى أو القاضي الموثق، والتي لا ينقص غياب الإشهار من قوتها الثبوتية².

كما أن السندات المقدمة تفحص حول مدى ثباتها بمعنى التأكد أنه لم يتم إلغاؤها بسندات أخرى، هذا من جهة ومن جهة أخرى التأكد من عدم وجود أي عبء يتقل العقار أو إرتفاق يقيد الملكية العقارية.

2 - سير عملية التحقيق في حالة غياب السندات³:

يتم التحقيق عن طريق التحري، ويهدف إلى جمع المعلومات اللازمة لتقدير وقائع الحياة المنصوص عليها في القانون المدني، أي أن تكون مستمرة، غير منقطعة، هادئة، علنية، وغير متنازع عليها، وبصفة عامة أن تتوفر أفعال الحياة المادية والمعنوية ولهذا الغرض فإن على المطالب بحق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق منها: الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية، كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

¹ - المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري ، ص 13، كذلك انظر: المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2004/09/04، وهي موجهة إلى كل من: المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السادة مدراء الحفظ العقاري، بالتبليغ إلى المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

و الحفظ العقاري.

³ - التعليم رقم 16 نفسها، ص 14.

وعند الإنتهاء من عمليتي التحديد والتحقيق تبدأ مرحلة جديدة يمكن أن نطلق عليها تسمية مرحلة ما بعد المسح، إذ تودع الوثائق المتحصل عليها بمقر البلدية المعنية لمدة شهر على الأقل حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها¹، ويتم تبليغهم بشتى الطرق حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم على العقارات الممسوحة ومن ثم تسوية الوضعية سواء وديا أو قضائيا، كما يتم إيداع الوثائق التي أعدت في المحافظة العقارية مقابل محضر تسليم، ويتم تبليغ الجمهور عنه بطريق الإعلان في الصحافة والمنشورات وذلك لمدة 4 أشهر.

وتكون هذه الوثائق العينية (السجل العقاري) والتي تجد أساسها في مسح الأراضي دون أن تشكل استعمالا مزدوجا مع هذا الأخير، إذ أن مسح الأراضي يبين هوية العقارات ويحددها جسديا في الوقت الذي يحدد السجل العقاري الذي يرتبه المحافظ العقاري الطابع القضائي².

وقبل أن نتحدث بالتفصيل عن هذه المرحلة التي تنتهي بتسليم الدفتر العقاري، يجب أن نشير إلى عملية غاية في الأهمية والمتمثلة في تحيين وثائق المسح وضبطها، حيث أن العقار يتعرض في الكثير من الأحيان إلى تغيير سواء في الوضعية القانونية أو في المحتوى المادي، إذ يحدث أن تتم معاملات عقارية حول العقار تدون في السجل العقاري ومن ثم لا بد من مطابقتها على مستوى الوثائق المسحية، والعكس صحيح حيث أنه قد يحدث تغيير في المحتوى المادي على مستوى مصالح المسح ومن ثم تقوم بدورها بإعلام المحافظة العقارية بهذا التغيير، حتى يتم ضمان التوافق في المعلومات بين المصلحتين والعمل على تحيين وضبط هذه المعلومات عند كل تغيير يحدث.

¹ - المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

² - فرحات عازب، مقال بعنوان: "مسح الأراضي والسجل العقاري"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، لسنة 1993، ص 57.

ثالثاً: مرحلة ما بعد المسح.

1- الهيئات المكلفة بمرحلة ما بعد المسح:

يلعب المحافظ العقاري¹ دوراً كبيراً في تطهير الملكية العقارية، سواء في مرحلة ما بعد المسح أو في المراحل التي ترافق مختلف التصرفات الواقعة على الملكية العقارية من إنشاء أو تعديل أو إنهاء عقود الملكية، فدوره أساسي في تفعيل استقرار الملكية العقارية و الحفاظ على حقوق الأشخاص.

و تعتبر المحافظة العقارية إحدى الأجهزة الهامة في عملية المسح، حيث تم استحداثها لأول مرة بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث نصت على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، كما نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".

2- سير مرحلة ما بعد المسح:

لقد أنشئ المسح أساساً بهدف تأسيس السجل العقاري، لذلك كان لابد من تسليط الضوء ولو بإيجاز على هذه المرحلة كونها مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمراحل السابقة، التي وصلنا من خلالها إلى أنه بعد إنهاء عمليات المسح يتم إعداد السجل العقاري عبر المراحل التالية:

¹ - المحافظ العقاري موظف يتم تعيينه بقرار من وزير الداخلية باعتباره من الوظائف العليا في سلم التوظيف، و نظراً لدوره الحساس فقد وضع المشرع شروطاً قانونية لابد من توفرها، و هي متعلقة بتعيين موظفي المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، كما أنه تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، انظر، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 59.

أ- مرحلة الإيداع:

عند الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية¹، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري².

فيقوم المحافظ العقاري بفحص الوثائق المودعة في إطار القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، و يمكنه رفض إيداعها إذا رأى نقصاً.

و بعد التحقق من اكتمال الوثائق يقوم المحافظ العقاري، بتأسيس محضر استلام الذي يكون موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام من تاريخ الإيداع³، ويهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية إلى المحافظة العقارية و ذلك لتسليمهم حسب الحالة إما الدفتر العقاري، أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة⁴، و من جهة أخرى لإثارة الإحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

ب- مرحلة الترقيم:

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي[...]"، يتضح لنا من خلال هذا النص أهمية تاريخ محضر التسليم ذلك لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداءً من يوم تسلّم وثائق المسح. يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية، مع الأخذ بعين الإعتبار النقاط التالية:

- أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
- يجب أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

¹ قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المتمم و المعدل للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1992، كان الإيداع لا يتم إلا بعد الإنتهاء من مسح كل أقسام البلدية وتجدر الإشارة أن ذلك يتم عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، انظر: التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

² المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 أعلاه.

⁴ المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 أعلاه.

- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح¹.

يتم الترقيم على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، و دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين لنا إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.

- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

- عقار بدون سند و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان؛ و تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالاتي:

- الترقيم النهائي:

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندا أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية [...]". حسب هذا النص، فإن العقارات التي يحوز أصحابها سندات سواء كانت رسمية (سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية)، أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 يتم ترقيمها نهائيا، كما تجدر الإشارة إلى أن شهادات الملكية المنشأة و المسلمة بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية، تعتبر أيضا سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية²، و بالتالي يتم ترقيمهم أيضا ترقيفا نهائيا.

¹ - التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

² - و هو ما أكد عليه المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، انظر: نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 97.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، البلدية، الولاية أو المؤسسات العمومية الأخرى)¹.

و حسبما جاء في التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، فإنه في حالة الشياح يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق المالكين في الشياح فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات، الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنتضي مدة صلاحيتها.

- الترقيم المؤقت:

نسجل نوعين تم النص عليها في التعليم رقم 16:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: تنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال [...]"، يفهم من هذا النص أن العقارات التي يتم ترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر، هي العقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن مالكيها الظاهرين يحوزونها حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط التي تسمح لهم باكتسابها عن طريق التقادم المكسب، دون أن يملك هؤلاء سندات ملكية قانونية.

تحسب مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ الإمضاء على محضر الإستلام من طرف المحافظ العقاري، يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا بمجرد انقضاء هذا الميعاد دون تسجيل أي اعتراض أو في حال سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة².

¹ - التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

² - المادة 13 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: وقد نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية[...]"، ومن ثم فإن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر أو ترقيمًا نهائيًا، يتم ترقيمها لمدة سنتين يصبح بعدها نهائيًا إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية، تجعل المحافظ العقاري يتيقن بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها تنفيذ في تقرير حق الملكية وذلك حسبما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة.

وقد يكون الترقيم المؤقت لمدة عامين باسم الدولة، فيما يخص الأراضي "مجهولة المالك" والتي تصبح ملكًا للأموال الخاصة للدولة بمجرد انتهاء مدة عامين، شرط ألا يقدم بشأنها أي اعتراض خلال هذه المدة و سوف نتناولها بشيء من التفصيل فيما يخص الإشكاليات القانونية المتعلقة بالمسح.

خلال مدة الترقيم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يستوجب على الذين يدعون حيازة عينية على العقارات الممسوحة، تبليغ اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية أصبح الترقيم نهائيًا، ولا يبقى للمعترضين سوى التوجه إلى الجهات القضائية المختصة. أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية، للمحافظ العقاري حينها سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة، حيث يتم إدراج نتائج هذه المحاولة في محضر، وهو ما ورد في نص المادة 15 نفسها التي تنص على أن: "[...] تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، و تكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".

في حين إذا باءت محاولات الصلح بالفشل، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم مصالحة يتم تبليغه للأطراف، مع العلم أن للطرف المدعي مهلة ستة أشهر لرفع دعوى

قضائية تحتسب إبتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، الذي ينبغي تبليغه في نفس المهلة.

علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى عقارية، يقوم بإتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

ج- إعداد و تسليم الدفتر العقاري:

عند الإنتهاء من الترقيمات النهائية للعقارات، يتم شهر جداول الإجراء الأول¹ المتعلقة بجميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية مرورا بعدة مراحل: التسجيل في سجل الإيداع، ثم التسجيل في سجل الرسوم غير المحصلة² و أخيرا إنشاء مجموعة البطاقات العقارية كما يتم إلغاء البطاقات الشخصية PR9³، التي أنشأت قبل إجراء عملية المسح بمناسبة تطبيق نظام الشهر الشخصي، وهي أمور تقنية بحتة لا جدوى من التفصيل فيها، وما يهمنا هو الوثائق التي تنتج عن عملية المسح العقاري، حيث يسلم المحافظ العقاري لذوي الحقوق نوعين وهي كالتالي:

أ- الدفتر العقاري: يعتبر الدفتر العقاري الأثر المباشر لعملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري فهو الذي يكرس نظام الشهر العيني، كما يمثل السند الرسمي الوحيد المثبت للملكية العقارية حسبما جاء في نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، بحيث يسلم للمالكين بدلا من شهادات الملكية، و ذلك بمجرد الإنتهاء من عملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري، و قد نصت المادة 46 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يسلم الدفتر العقاري إلى

¹ - من بين الوثائق التي يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية، جداول الإجراء الأول و ذلك بعد القيام بملا البيانات و المعلومات اللازمة، يفتح بشأنهم سجل خاص على مستوى قسم الإيداع و ذلك حتى يتم تسجيلها أول بأول، انظر: التعليمات رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

² - تستثنى جداول الإجراء الأول مؤقتا من رسوم الشهر المحددة قانونا، وذلك إلى غاية سحب الدفتر العقاري، حيث تتم عملية الإيداع مجانا وتسجل في سجل خاص يطلق عليه سجل الرسوم غير المحصلة، يحدد من خلاله كل البيانات المتعلقة بالمالك و العقار محل الإجراء بالإضافة على مبلغ الرسم المستحق، انظر: التعليمات رقم 16 نفسها.

³ - بمجرد إتمام عملية المسح يستبدل نظام الشهر الشخصي بنظام الشهر العيني و من ثم يتم إلغاء هذه البطاقات، و للمزيد من المعلومات يجب الإستعانة بالتعليمات رقم 16 نفسها.

المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة"، وقد تضمنت المادة 45 من نفس الأمر كيفية إعداده.

يشتمل الدفتر العقاري على الوضعية القانونية للعقار المسوح، حيث نصت المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، و يتم تسليمه للمالك بناء على طلبه.

ب- بطاقة الترقيم المؤقت: في حالة الترقيمات العقارية لمدة أربعة أشهر أو لمدة عامين، لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي تم الإعتراف بأحقيته في الملكية، ولذلك يعمد المحافظ العقاري على تسليم شهادات ترقيم مؤقتة، ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة.

ولكن خلال هذه المدة قد تظهر وقائع لا تدع أي شك في أحقية ملكية الشخص المعني للعقار، ومن ثم فإن المحافظ العقاري ملزم دون الإنتظار، بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

المطلب الثاني:

الإشكالات المتعلقة بعملية المسح العقاري:

بعد أن اتضحت جليا الأهمية الكبرى التي يتمتع بها المسح في مواجهة الأزمة القانونية في المجال العقاري، وما لها من نتائج على كل المستويات خصوصا الإقتصادية منها، حاولت الدولة الجزائرية دعم هذه العملية ماديا و بشريا، كل ذلك بهدف الوصول إلى تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة و الخاصة، من خلال جرد وصفي و دقيق يساعد على إنشاء حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية.

و بالرغم من سعي السلطات العمومية إلى تسريع عملية التطهير العقاري، من خلال الإصلاحات التي اعتمدها على مستوى الأعوان و الإطارات من جهة، و الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية من جهة أخرى، إلا أن وتيرة المسح المتبعة و حسب

الإحصائيات الأخيرة تشير إلى تأخر معتبر لهذه العملية، الأمر الذي يعيق التطلعات التي تسعى البلاد إلى تحقيقها خاصة فيما يخص تحرير السوق العقارية وإنجاز المشاريع الإستثمارية الكبرى.

و يرجع ذلك لعدة عوامل أولها، تأخر وعي السلطات المختصة بقيمة المسح كعملية تطهيرية و انشغالها بأمر أخرى أقل أهمية، إضافة إلى تطلب هذه العملية نفقات باهضة، و ربما تعد الوضعية الأمنية الشائكة التي مرت بها البلاد خلال مرحلة التسعينيات أكبر عائق لإتمام هذه العملية؛ كما أن هناك عدة عوائق و إشكالات صاحبته منذ بدايتها، والتي سوف نحاول التركيز على معظمها من خلال تقسيمها إلى إشكالات قانونية وأخرى ميدانية، كما يأتي بيانه:

الفرع الأول:

الإشكالات القانونية.

و يمكن حصرها في ثلاث نقاط رئيسية:

أولاً: إشكالية الأراضي مجهولة المالك.

شكلت الأراضي مجهولة المالك عائقاً كبيراً أمام تقدم عملية المسح، و من ثم تأسيس السجل العقاري، فهي من أكثر النقاط غموضاً و إشكالاً، إذ أنها من ناحية تعد موضوع مآخذات و تغييرات على مستوى التشريعات بمختلف أنواعها بداية من القوانين و وصولاً للمذكرات و التوصيات، كما أنها من ناحية أخرى تفتح مجالاً واسعاً للغموض على المستوى الميداني و العملي¹.

ومن تسميتها، يفهم أنها الأراضي التي لم يتم التعرف على مالكيها سواء أثناء التحقيق العقاري، أو على مستوى المحافظة العقارية، و سميت الأراضي و لم تسمى العقارات، ذلك لأنها تبرز كإشكالية خصوصاً بالنسبة للقطع العقارية غير المبنية، إذ في حالة خروج

¹ - سماح ورتي، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المؤسسات الإدارية و الدستورية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية 2005-2006، ص 72.

أعوان المسح لمباشرة التحقيق العقاري و محاولة معرفتهم لمالك القطعة يصطدمون بجهل المالكين المجاورين له¹.

ولمعالجة هذه الإشكالية، ارتأى المشرع إلى إخضاع الأراضي مجهولة المالك للترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة، يبدأ سريانها انطلاقاً من يوم الترقيم²، حيث يقوم المحافظ العقاري - بصفته المسير الأول للمحافظة العقارية - في مرحلة ما بعد المسح، بدراسة كافة الوثائق و المعطيات التي تخص الأراضي الخاضعة له، بما فيها الأراضي مجهولة المالك، وللتأكد أكثر يقوم المحافظ العقاري بعدة اتصالات لإدارات³ مختلفة بحثاً عن أية معلومة، وفي حال انعدامها يرقم هذه الأراضي ترقيميا مؤقتاً يفضي إلى ترقيم نهائي في حال عدم تقديم أي اعتراض، و تتحول بذلك من أرض مجهولة المالك إلى أرض تابعة لأمالك الدولة الخاصة، و أرى أن المشرع قد وفق إلى حد بعيد بهذه الطريقة، إذ أنه من جهة قام بحماية الملكية الخاصة للأشخاص بحيث يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم المسببة، ومن جهة أخرى أضاف رصيذاً جديداً للدولة في حال عدم تقديم أي اعتراض و بالتالي أصبح للأرض مالك في الحالتين.

و في هذا الصدد يمكن أن نميز بين إحتمالين:

1- الإحتمال الأول: تقديم الإعتراض خلال المدة القانونية.

قد يتم ظهور المالك أو الحائز للقطع المرقمة مؤقتاً باسم الدولة خلال مدة السنتين، و يتم تقديم إعتراضات بشأن ذلك، و من ثم تقوم مسؤولية المحافظ العقاري للبت فيها بناء على ما تم تقديمه من إثباتات و وثائق، و فيما يلي بيان للوضعيات المحتملة:

أ -الوضعية الأولى: تقديم المعارض لوثائق رسمية.

يقوم المعارض بتقديم وثائق رسمية ذات حجية قانونية، كالعقد الرسمي أو العقد العرفي ثابت التاريخ أو الحكم القضائي، و التي يقوم على أساسها المحافظ العقاري بتسجيل العقار

¹ - د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 50.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 114.

³ - كمصلحة الضرائب التي قد يكون لديها وصولات تخص القطعة مجهولة المالك، انظر: نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 134.

باسم مالكة و إعطائه رقما نهائيا، و يخطر بعد ذلك الإدارة المكلفة بالمسح عن طريق نموذج PR12¹.

و تطرح هذه الوضعية بدورها فرضيتين على أساس المساحة المسجلة في الوثيقة المحتج بها و مدى مطابقتها بتلك الثابتة في سجل المحافظ العقاري²:

- الفرضية الأولى: أن يكون هناك تطابق المساحة في الوثيقة المحتج بها و ما هو ثابت في سجل المحافظ العقاري، و ما عليه في هذه الحالة سوى القيام بسلسلة إجراءات الترقيم النهائي و تقديم الدفتر العقاري للمالك.

- الفرضية الثانية: أن تتضمن الوثيقة المحتج بها من قبل المعارض الإشارة لمساحة تغطي جزء من المساحة الثابتة في سجل المحافظ العقاري، و من ثم فإن التغيير سيكون جزئيا لأن الأمر يتعلق بالحدود من جهة و بالمالك من جهة أخرى، و في هذه الحالة تقتضي المعاينة الميدانية بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد، مع إخطار رسمي لإدارة المسح.

و بعد إلغاء الترقيم السابق يتولى المحافظ العقاري ترقيم القطعة موضوع الاعتراض و يسجل القطعتين بناء على وثائق القياس و محضر المعاينة.

و الإشكال الذي برز من الناحية القانونية، أن بعض العقود العرفية لا تتضمن الإشارة إلى المساحة الإجمالية بدقة بل بالتقريب، لذا نجد صاحب المصلحة يحاول و يشتى الطرق إقناع المحافظ العقاري بأن ملكه لا يتوقف عن المساحة المذكورة في السند العرفي بل يتجاوز ذلك، خاصة إذا علم أن باقي المساحة سيسجل باسم الدولة و أن المالك مجهولا، و عادة ما يؤول مثل هذا النزاع للجهات القضائية و خبرة تحت إشراف قضائي و هو ما شهدته كثير من المحاكم و المجالس القضائية في الجزائر، مما يجعل وضعية العقار معلقة إلى غاية صدور القرار القضائي النهائي³.

ب- الوضعية الثانية: إفتقاد المعارض لوثائق رسمية.

بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن هذه الوضعية هي الأكثر انتشارا، وقد تعاملت المحافظة العقارية معها بطريقتين مختلفتين:

¹ - د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 51.

² - د.عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 51.

³ - د.عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 51، 52.

- الطريق القضائي (مرحلة ما قبل 2004/09/04):

و هو الطريق الذي يحيل إليه المحافظ العقاري، كل معترض تفتقد سنداته للحجية القانونية كحيازة عقد عرفي غير ثابت التاريخ، بحيث لا يمكنه تغيير ما تم تدوينه في سجلاته الرسمية، كما يجب أن يتم إخطار المعارض عن رفض حججه بسبب عدم اعتراف القانون بها، ليتسنى له اللجوء للقضاء خلال مدة أقصاها ستة أشهر و إلا رفضت دعواه. و من الطبيعي أن القاضي حال فصله في النزاع و كذلك الخبير العقاري المعتمد من قبل القضاء سيصطدم كل منهما مع إشكالية العقود العرفية المقدمة كأدلة لإثبات الملكية العقارية¹، و التي سنفصل فيها لاحقا.

- الطريق الإداري (ابتداء من 2004/09/04):

نظرا لارتفاع نسبة الأراضي مجهولة المالك في كثير من الولايات، اضطر المدير العام للأموال الوطنية بتوجيه المذكرة رقم: 004618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 و التي بموجبها ألزم الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند، بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية.

فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح، يمكن منح الترقيم العقاري شريطة أن تكون أقوال و تصريحات الحائز مدعومة بشهادة شخصين مصرح أمام الموثق، و لا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة و ثبوت عدم تبعية العقار لأموال الدولة².

2- الإحتمال الثاني: عدم تقديم اعتراضات خلال المدة القانونية.

إذا مرت مدة سنتين و لم يتم تسجيل أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري و بحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، بتسجيل العقار باسم الدولة بصفة نهائية.

و الإشكال الذي طرحه عمار بوضياف جدير بالذكر، ذلك لأنه يناقش وضعية شائكة تتمثل في حال تم ترقيم الأرض مجهولة المالك ترقيميا نهائيا، وتم تسجيلها وأصبحت ملكا

¹- د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 52.

²- د.عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 52، 53.

للدولة ثم ظهر المالك الحقيقي للأرض فكيف يمكن حماية حقوقه في هذه الحالة؟، خاصة و أنه يواجه الدولة في ممتلكاتها، بالخصوص إذا كان يملك سندات رسمية. إن هذه الإشكالية من الصعب الخروج منها، إذ أن الأمر يتعلق بنزاع بين فرد و إدارة أملاك الدولة، فمن جهة لا يمكن إنكار الملكية الثابتة رسميا للمالك، ومن جهة أخرى ليس من السهل إخراجها من أملاك الدولة¹.

ثانيا: إشكالية العقود العرفية.

العقود العرفية هي تلك التي لا يتم تحريرها من قبل ضابط عمومي أو موظف عام، و لم يشترط المشرع توافر أي شرط شكلي في تحريرها، كما أنها تستمد حجيتها من توقيع أو خط من صدر منه المحرر، وهذه الحجية أقامها المشرع بقريئة بسيطة في المادة 327 من القانون المدني وهي تسقط بمجرد إنكار الخط أو التوقيع ممن نسب إليه المحرر، أما الغير الذي كان ممثلا من سلفه في هذا المحرر كالخلف العام أو الخلف الخاص، على أن يكمل هذا الإدعاء بيمين متممة يوجهها القاضي من تلقاء نفسه².

لم يعرف المشرع العقود العرفية، بل أشار إليها وفق مفهوم المادة 326 من القانون المدني التي تنص على أن: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".

أما عن شروط صحة المحرر العرفي فهي الكتابة و التوقيع، و ما دمنا بصدد دراسة العقارات الخاصة، كان لا بد لنا من الإشارة إلى أن هذا النوع من العقارات هو الذي يقبل الإثبات بالعقود العرفية، إذ أن العقارات التي يملكها الأشخاص أي الخواص سواء بصفة فردية أو جماعية، من نوع الملك أو ما كان يسمى بالعقارات الإسلامية أثناء الإحتلال الفرنسي، أي العقارات التي يملكها الجزائريون بدون عقود رسمية، و لم يملكها المعمرون الأوروبيون من قبل، والتي كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية؛ في حين يمكن بيان العقارات التي لا تقبل الإثبات إلا بالعقود الرسمية فيما يلي³:

¹ - د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 53.

² - د.عبد الرحمان ملزي، مقال بعنوان: "المستحدث من الأحكام الإجرائية لمضاهاة الخطوط في قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية"، نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الأول، 2008، ص 511.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 79، 80، 81.

- العقارات المفرنسة التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية، سواء كانت إدارية أو توثيقية أو بموجب أحكام وقرارات قضائية مشهورة.

- وكذلك العقارات التي تملكها الأوروبيون في الجزائر، حتى ولو انتقلت ملكيتها فيما بعد إلى الجزائريين لأن التصرف فيها يتم بعقود رسمية أو بقرارات قضائية، مع

الملاحظة أن أغلب هذه الملكيات آلت إلى الدولة بعد رحيل المعمرين سنة 1962 والدولة لا تتصرف في العقارات إلا بموجب قرارات وعقود رسمية.

- العقارات التي تم مسحها، حيث و طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فإنه لا يمكن إنتقال الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية أو قرارات قضائية مشهورة¹.

- العقارات التي لا يمكن التصرف فيها أصلا لا بموجب عقود رسمية ولا بموجب عقود عرفية وهي الأملاك الوطنية العمومية، طبقا لنص المادة 2/12 من قانون الأملاك الوطنية وكذا المادة 17 من الدستور والمادة 4 من نفس القانون، وكذلك الأملاك الموقوفة على وجه التأييد.

إن انتشار العقود العرفية في بلادنا يثير القلق، خاصة وأنها أصبحت الوسيلة المفضلة للمتعاملين في المجال العقاري، فمنذ الإستقلال و إلى غاية نهاية 1970 باتت تشكل الأصل في كل معاملة عقارية²، لكن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الإستعمارية إلى نظام الشهر العيني عن طريق تبني نظام المسح العقاري العام سنة 1975، أوجب عليه ضرورة النظر في ظاهرة التعاقد العرفي، و أصدر بشأن ذلك قانون التوثيق الذي بدأ تاريخ سريانه منذ الفاتح من جانفي سنة

¹ - حيث تنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أن: إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمى إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع ذكر عبارة حق عيني وأغل عبارة " عقاري" وهو المقصود لأن الحقوق العينية غير العقارية (المنقولة) لا تخضع للمسح ولا للمنع من التصرف فيها، انظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 80.

² - و لأن المشرع و لاعتبارات و ظروف خاصة مرت بها الدولة اهتم فقط بحماية الأملاك الشاغرة حيث أصدر بشأنها الأمر المؤرخ في 1962/08/24 و ذلك نتيجة للهجرة الجماعية للفرنسيين و للحد من ظاهرة النهب، كما اهتم بحماية الأراضي الزراعية فأصدر المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 1962/09/23، انظر: د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 53.

1971، و الذي بموجبه منع التعامل بالعقود العرفية، أما بالنسبة للعقود ثابتة التاريخ فقد تمت تسويتها من خلال الحالات التالية:

- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01: إذ تدخل المشرع بواسطة المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري، حيث تم إعفاء حاملي هذه العقود صراحة من الإجراءات الأولية الخاصة بشهر الحقوق العينية العقارية، وأصبحت هذه العقود مكتسبة لصفة الرسمية بما يتماشى و نمط الشهر العقاري المتبع خلال تلك الفترة¹.

- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01: حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 و المتمم للمرسوم رقم 76-63، الذي خفف من عبء اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة بغرض تصحيحها، و اكتفى بتوجيه الأطراف إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، على أن يعاين هذا العقد التعيين الدقيق للعقار و الأشخاص المذكورين في العقد العرفي، و كذا الشهود و بعض المعلومات الجوهرية الثابتة به، و ذلك من أجل تسهيل ضبط البطاقة العقارية².

و في نفس السياق صدر القانون المدني و نصت المادة 793 على وجوب إبرام عقد البيع بالشكل الذي حدده القانون مع مراعاة إجراءات الشهر العقاري، كما صدر المنشور الرئاسي المؤرخ في جوان 1976 لتصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل

¹ - و قد واجهت عملية شهر الأحكام القضائية المصححة للعقود العرفية المعاينة لمعاملات عقارية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 80-210، عدة مشاكل على الصعيد العملي مما دفع بإدارة أملاك الدولة للتدخل بواسطة مذكرة شارحة لكيفيات رفع صعوبات إيداع و إشهار هذه الأحكام و ذلك بتاريخ 1995/02/12 تحت رقم 689 جاء فيها: "أنه تم تسجيل أن أغلب تلك الأحكام القضائية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة وفقاً للتنظيم المعمول به في مجال الإشهار العقاري، و تخص التعيين الدقيق، أصل الملكية... الخ، و في هذا الصدد، يجدر التنبيه إلى أنه إذا كان بالإمكان الرجوع للعناصر الثابتة في حيثيات الحكم القضائي أو بالوثائق المرفقة مثل تقرير المخطط و الخبير فإن الموثق يمكن له أن يستند عليها عند إيداعه لهذا الحكم القضائي..."، انظر: د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 152، 155.

² - د. عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 157.

1974/03/05، حيث كلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع و مدى توافر أركانه¹.

وقد صدر قانون التوثيق رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 ليؤكد على مبدأ الرسمية في التعاقد ووجوب الشهر العقاري، وبالرغم من تنامي تفضيل المتعاملين في المجال العقاري التعامل بالعقد الموثق بدلا عن العقد العرفي، لما يضمنه العقد الرسمي من حجية، و تأكيد المشرع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية و وجوب الشهر لدى المصلحة المكلفة بذلك و رغم تجسيد هذا المبدأ في كثير من قرارات المحكمة العليا²، إلا أن الأفراد لا يعتبر أو آخر نراهم في الغالب يفضلون التعامل بالعقود العرفية، مما نتج عنه ظاهرة الترقيم المؤقت³ وهو ما يعرقل إتمام عمليات المسح العقاري.

لذلك فقد تدخل المشرع، وقرر أن العقارات التي حررت بشأنها عقود عرفية بعد 1976م، وتخضع للترقيبات المؤقتة لمدة سنتين وفقا للأحكام المذكورة سابقا، وفي حالة مرور مدة سنتين دون تقديم أي اعتراضات، فإنه يصبح الترقيم نهائيا وتحرر بشأنها دفاتر تسلم لمالكيها، وبذلك يتمكن من تجاوز هذه الإشكالية.

و على اعتبار أن العقود العرفية تحرر من قبل الأفراد و دون تدخل أي جهة فهذا ما يسبب إشكالات خاصة خلال عمليات المسح، وأهمها⁴ :

- عقود عرفية محتواها غير دقيق المساحة.
- عقود عرفية يكون فيها تعيين العقار من الجوار غير دقيق (الحدود غير دقيقة).

¹- د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 54.

²- نذكر من بينها قرار الغرف المجتمعة للمحكمة العليا رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 الذي جاء فيه ما يلي: " كل بيع اختياري أو وعد بالبيع و بصفة أمر كل تنازل عن محل تجاري و لو كان معلقا على شرط أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا. من المقرر أنه زيادة على العقود التي أمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها"، انظر: المجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص 10؛ كما أكدت نفس القرار الغرفة العقارية في قرارها رقم 148541 المؤرخ في 23/05/1997، انظر: المجلة نفسها، ص 183.

³- د.عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 54.

⁴- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 150، 151.

1- عقود عرفية محتواها غير دقيق المساحة:

إذ غالبا ما تعين المساحة بالتقريب في العقد العرفي، وهو ما يشكل عائقا أمام المحققين، فقد ينص العقد العرفي على مساحة، وفي الواقع الميداني يكون الحائز شاغلا لمساحة أقل أو أكثر، فيصعب على الفرقة التقنية الجزم بإحدى المساحتين مما يستدعي إجراءات أخرى مثل: استجواب الجيران وكل من له علاقة أو علم بالعقار حتى يتمكنوا من الوصول إلى الحقيقة التي سوف تدون على الدفتر العقاري، وهي إجراءات تطيل وتعرق عمليات المسح وتساهم في تأخيرها.

2- عقود عرفية يكون فيها تعيين العقار من الجوار غير دقيق:

وهو ما يشكل صعوبة في تمييز الملكيات المتجاورة، فتصبح متداخلة بحيث يصعب تعيين الحدود الفاصلة بينها، وغالبا ما تثير هذه الحالة نزاعات بين الملاك المتجاورين، فكل واحد يتمسك بالحدود التي تناسبه، وبطبيعة الحال الحدود التي سوف تمكنه من حيازة مساحة أكبر، وهذه الحالة كذلك تستدعي تحقيقات مكثفة واستدعاء الملاك المجاورين لتعيين هذه الحدود المتفق عليها وإنهاء الخلافات بينهم، وإذا كان بينهم نزاع جدي ولم يتوصل إلى حل بينهم، فتحولهم لجنة المسح العقاري نحو القضاء العقاري للفصل في النزاع، وهي عمليات وإجراءات مطولة تساهم بشكل واضح في تأخير عمليات المسح.

ثالثا: دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية.

بعد الإنتهاء من عملية المسح، تسلم لمالكي العقارات الممسوحة و المرقمة ترقيم نهائيا دفاتر عقارية بناء على طلبهم، ليصبح بذلك الدفتر العقاري السند الرسمي و الوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة لكل عقار ممسوح، وانطلاقا منه يصبح نظام الشهر عينيا، و قد تم تحديد هذا السند بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17، يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات¹.

و يتمتع الدفتر العقاري بقوة ثبوتية أقرها المشرع لبعث الإئتمان العقاري و ضبط الملكية العقارية، و لذلك ينبغي أن يتضمن معلومات حقيقية و دقيقة تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات، لكن أحيانا ولأسباب متعددة كخطأ الفرقة التقنية أثناء التحقيق

¹ - مجيد خلفوني، مقال بعنوان: "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، الجزء الثامن، سنة 2003، ص 15.

الميداني في تحديد طبيعة العقار¹، أو نتيجة لخطأ أو لبس في تعيين الحدود المادية بدقة قد يتم تحرير دفتر عقاري ينطوي على بيانات مخالفة للواقع سواء كان خطأ متعمداً أو غير متعمد.

و من ثم يحق لكل من له مصلحة اللجوء إلى القضاء المختص بهدف الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري المعيب، وللإلمام بجوانب هذه الإشكالية نتناولها عبر النقاط التالية:

1 - الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

2 - الإختصاص القضائي.

1- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

بالنسبة للطبيعة القانونية للدفتر العقاري فقد اختلف الفقهاء والباحثون في تحديدها، فمنهم من يعتبره قراراً إدارياً ومنهم من يعتبره دون ذلك.

- الرأي الأول: الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري.

يرى عمار بوضياف² ويوافق في نفس الرأي جمال عبد الناصر مانع³، أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري إذ تنطبق عليه عناصره، و ذلك كما يلي:

1- إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها المنفردة و الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني.

2- يتصف بالطابع الإفرادي.

2- صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري.

-الرأي الثاني: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري.

¹ - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون خاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 43.

² - د.عمار بوضياف، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد يوم 27/04/2004 بالمركز الجامعي لولاية سوق أهراس، منشورات المركز الجامعي سوق أهراس، ص12، مأخوذ عن نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 170.

³ - د.جمال عبد الناصر مانع، مقال بعنوان: "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، مجلة علمية محكمة نصف سنوية تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 11.

حيث يرى محمد كنانة¹، أن الدفتر العقاري ما هو إلا مجرد شهادة إدارية، و يعلل رأيه بكون الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، إذ أنه لا يعد عملاً إفرادياً، كما لا يحدث أثراً قانونياً بل إن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

و قد رأت نعيمة حاجي أنه و بالرجوع إلى آثار تأسيس السجل العقاري فنجد أن الحائز حيازة قانونية من حقه الحصول على دفتر عقاري مثبت للملكية، وبالتالي ليس دور الدفتر العقاري دائماً كاشفاً للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، بل قد يكون منشئاً وذلك بتحويل الحائز إلى مالك، أي إنشاء حق جديد هو حق الملكية بعد أن كان غير موجود قبل عملية المسح العقاري، غير أني لا أوافقها الرأي حيث أن الدفتر العقاري لا ينشئ الحق العيني بل يقوم بالكشف عنه فقط و ذلك باعتباره الأثر المباشر لعملية المسح و تأسيس السجل العقاري، إذ أنه لا يسلم إلا للشخص الذي تم الاعتراف بأحقية الملكية.

أما بالنسبة لطبيعة الدفتر العقاري فأنا أميل لاعتباره قراراً إدارياً تأييداً للرأي الأول، و ذلك لكونه ليس عقداً إدارياً و من ثم فالأقرب أن يكون عبارة عن قرار إداري، و يترتب على اعتباره كذلك أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء، و من ثم تطرح إشكالية أخرى تتمثل في الإختصاص القضائي و ذلك كما يأتي بيانه:

2- الإختصاص القضائي:

خروجاً عن القواعد المقررة في نظام الشهر العيني، خول المشرع للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، مما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية و إهدار الحقوق العينية المقيدة لمدة طويلة².

و يكون المشرع بذلك قد جعل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيه قضائياً طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل

¹ محمد كنانة، مقال بعنوان: "النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة المحاماة، مجلة متخصصة تصدر عن الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين، العدد الثالث، 2007، ص 56 مأخوذ عن نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 171.

² عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة- شهادة الحيازة)، دار هومة، ط 2004، الجزائر، ص 85.

العقاري، و ذلك ما يساعد على حماية حقوق الأفراد، خاصة و أن عمليات المسح ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح للدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة. لكن هناك من يدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري و ما على المتضرر سوى اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض.

تختلف الجهة القضائية المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بالدفاتر العقارية، فقد تكون جهات القضاء العادي، إذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلقاً بالملكية العقارية، و إما أن تكون جهات القضاء الإداري بأن يتعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأحد بياناته باعتباره قراراً إدارياً. وهذا ما يقودنا إلى البحث في اختصاص القضاء العادي من جهة و القضاء الإداري من جهة أخرى، و في هذه الأخيرة و جب تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة فيما إذا كانت الغرفة الإدارية المحلية أم الغرفة الإدارية الجهوية¹.

1- إختصاص القضاء العادي بنظر القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري:

يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات القضائية باعتباره سند إثبات الملكية، سواء بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي و الذي يتمثل في القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار².

2- إختصاص القضاء الإداري بنظر القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري:

هناك نوع من المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري التي تجمع بين أشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص و الدولة، يؤول فيها الإختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليمياً، و الذي يتمثل إما في الغرفة الإدارية المحلية الموجودة على مستوى المجالس القضائية، و إما الغرفة الإدارية الجهوية الموجودة على المستوى الجهوي.

¹ - د. جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 26.

² - المادة 40 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

وخلافا لما تم العمل به في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم و ما نجم عنه من إشكالات¹، فإن القانون رقم 08-09 قد جاء بأحكام جديدة فيما يخص توزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث تم إرجاع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا للمادة 800²، دون الإشارة في أي مادة من مواده إلى وجود ما يسمى بالاختصاص الجهوي، وبالتحديد المواد المنطوية تحت الكتاب الرابع المتعلق بالإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية، الباب الأول في الاختصاص، القسم الأول في الاختصاص النوعي.

كما أكدت المادة 801³ من نفس القانون على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود إختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بصرف النظر عن الجهة المصدرة حتى لو كانت الولاية، وبالتالي عدم الإشارة إلى الاختصاص سيطرح الكثير من التناقضات على المستوى التطبيقي.

الفرع الثاني:

الإشكالات الميدانية.

أولا: إشكالية تغيير الحدود.

إن عملية تعيين الحدود من خلال أشغال المسح تعد عنصرا جوهريا لضمان نتائجها وما يترتب عليها من حقوق خاصة بالملكية، حيث تتبلور و تثبت ضمن الدفتر العقاري، وبالتالي فإن تغيير الحدود أمر وارد يؤثر على مصداقية نتائج المسح، و قد تتغير الحدود

¹ - للمزيد من المعلومات، انظر: د.جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص من 28 إلى 33، نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص172، 173.

² - تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

³ - جاء نص المادة 1/801 على النحو التالي: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية البلدية والمصالح الأخرى للبلدية المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ".

إما بسبب التصوير الجوي أو لأسباب طبيعية، أو بفعل تصريحات الأفراد¹، و لعل العاملين الأخيرين هما الأقرب إذ أن العوامل الطبيعية خاصة في المناطق الصحراوية تتغير من فترة لأخرى مما تصعب عملية المسح، أما بالنسبة للتصريحات الكاذبة فيعد أكثر العوامل المعيقة لهذه العملية حيث أنه غالبا أن تمر فرق المسح بملاك و يتم التحقيق معهم بشأن ملكيتهم فيصرحون بأضعاف أضعافها ظنا منهم أن ذلك سوف يمكنهم من الإستيلاء عليها ثم يتضح أنها ملك للغير أو حتى للدولة.

ثانيا: إشكالية التصريحات الكاذبة.

تعد التصريحات الكاذبة من أهم الإشكالات التي تواجه عملية المسح، إذ أنها تشكل إجراءات جوهرية، خاصة في حالة عدم توفر سند يثبت الملكية، وذلك لإعطاء المعلومات الكافية على الحائز و عن وضعية الحيازة.

و إذا كانت تصريحات الحائزين أو الملاك المجاورين كاذبة، فإن الدفاتر العقارية الناتجة عنها لن تعكس الوضعية الحقيقية لحقوق الملكية، مما يترتب عليه حرمان المالكين أو الحائزين الحقيقيين من حقوقهم، و من ثم تكثر الإدعاءات التي ترمي إلى إلغاء هاته الدفاتر التي باتت لا تتمتع بالقوة الثبوتية اللازمة، مما يستلزم إعادة النظر في هذه النقطة من خلال توعية الأفراد بحقيقة الهدف من عملية المسح خاصة و أن الكثيرين يعتقدون أن فرق المسح تابعة لإدارة الضرائب، كما يجب تجريم المشرع لمثل هذه الإدلاءات الكاذبة، وتوقيع الجزاء على مرتكبيها.

المطلب الثالث:

تأخر عملية مسح الأراضي.

تاريخيا لم تعرف الجزائر نظام المسح منذ زمن بعيد، حيث أن الدولة العثمانية لم تعتمد مسح الأراضي إلا ابتداء من سنة 1861 في بعض المقاطعات التي كانت تابعة لها، لا سيما بمنطقة الشام (سوريا، لبنان)؛ وحتى خلال الإحتلال الفرنسي فإن السياسة الإستعمارية لم تكن ترمي إلى تطبيق هذا النظام، بقدر ما كانت مهتمة بالإستيلاء على أكبر قدر ممكن من خيرات البلاد، فهي لم تضيع وقتها وجهدها ومالها في محاولة تنظيم

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 151.

الملكية العقارية، بل كانت تحاول بموجب سلسلة من القوانين تقريب نظام الملكية الجزائري من نظام الملكية الفرنسي، بغرض توحيدهما لتسهيل المعاملات العقارية وتوفير أراضي صالحة للمعمرين، ويلاحظ أن فرنسا التي أخذت بنظام السجل الشخصي، أدخلت نظام السجل العيني إلى معظم البلاد التي كانت منتدبة عليها ومنها لبنان وسوريا وتونس والمغرب¹(...) وكما هو الحال بالنسبة للجزائر.

وانطلاقاً من هذا التوجه، قامت السلطات الفرنسية بتحقيقات عقارية ترمي في حقيقتها إلى "التحديد المادي والقانوني للعقارات"²، إستهدفت من خلالها أجود الأراضي وأخصبها بمنطقة الشمال، حيث تمت عملية المسح لمساحة قدرت بخمسة مليون هكتار، سلمت على إثرها سندات ملكية لأصحابها (الأوروبيين) ومن ثم أصبحت هذه الأراضي بصفة نهائية تابعة للقانون الفرنسي، بعد أن قامت السلطات الفرنسية بفرنسة شاملة للملكية العقارية في الجزائر استطاعت من خلال القوانين التي نظمت هذا المشروع - والتي سبق ذكرها في المبحث الأول- إبتداءاً من قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 1863/04/22 ثم قانون فارني المؤرخ في 1873/07/26 اللذين اعتبرا ممهدا لمرحلة التطهير العقاري المبدئي بموجب القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون المؤرخ في 1926/08/04، إلى الإستيلاء على أكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار صالحة للزراعة³؛ أما بقية الأراضي فهي ظلت خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية والتقاليد المتبعة في المنطقة، يميزها غموض في الإثبات حيث لم يرد ذكرها على أي سجل وهي ليست مجسدة على أي مخطط مساحي⁴.

كل هذه المحطات زادت من تعقيد الوضعية العقارية في الجزائر، التي وجدت نفسها غداة الإستقلال أمام انعدام وغموض سندات الملكية العقارية الخاصة ومخططات المسح، الأمر الذي كان يستدعي تدخل الحكومات المتعاقبة من أجل تنظيم عملية المسح إلا أنها انشغلت عنها بمحطات أخرى، نذكر من بينها إنجاز تدابير حماية الأملاك الشاغرة ومنع

¹ - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 37.

² - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 1993، المرجع السابق، ص 47.

³ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، المرجع السابق، ص 24.

⁴ - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 1993، المرجع السابق، ص 47.

المعاملات العقارية في البداية، ثم مرحلة الثورة الزراعية والإحتياجات العقارية لصالح البلاد (...)، مما أدى إلى تأخر معتبر في عملية المسح خاصة الفترة 1962-1990 ثم تدارك الوضعية ومحاولات عدة لتطهير الملكية للمرحلة ما بعد 1990 وذلك كما يلي:

الفرع الأول:

إهمال عملية مسح الأراضي للمرحلة الإشتراكية (1962 - 1990).

باستقلال الجزائر سنة 1962 تجلت بوادر تطبيق السياسة الإشتراكية من خلال محاولة السلطة الجزائرية في حماية الأموال المهملّة من جهة، ثم بتكوين دومين الدولة من جهة ثانية، فبدأت بتطبيق سياستها العقارية بدءا باتخاذ تدابير وقائية للمحافظة على الأراضي الشاغرة والقضاء على جميع حركات المضاربة.

أولا: فترة إهمال كلي لعملية المسح.

حيث صدر في هذا الصدد الأمر رقم 62-02 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، كما صدر المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 24/09/1962 المتعلق بتنظيم (الصلح، البيع، الكراء والإيجار الزراعي)، حيث تم منع التصرفات العقارية و اعتبرت بذلك كل العقود الواردة ابتداء من تاريخ 01/07/1962 باطلة وبدون أثر¹.

ثم بعد ذلك كان الإهتمام بإجراءات التأميم أثناء تطبيق الثورة الزراعية بصدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية هذا فيما يخص العقار الفلاحي، أما فيما يخص العقار الحضري فقد صدر الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات حيث تضمن هذين الأمرين التعدي على حق الملكية العقارية الخاصة²، و تكوين دومين للدولة، ونتيجة لهذه الإهتمامات فقد تم إهمال عملية المسح بصفة شبه كلية، حيث لم تعتبرها الدولة من الأولويات في مسعاها لتطهير الملكية العقارية الخاصة، ورغم المحاولة الأولى التي تجلت في إنشاء مديرية التنظيم العقاري والمسح³، فإنها لم تعتبر بداية حقيقية لعملية المسح ولا

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 17.

² - د. ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 70.

³ - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 1993، المرجع السابق، ص 40.

حتى عملية المسح الريفي التي اعتمدها السلطات بموجب الأمر 71-73 من أجل التعريف والتحديد المادي لملكيات الخواص وتسليم شهادات الملكية¹، حيث أنه نتج عنها سجل مساحي عام لم يؤسس إلا بصورة نظرية²، إذ أن أعمال المسح بموجب هذا الأمر لم تكن تقنية بصورة كافية ولم تشكل إلا مجرد إحصاء للأراضي، وليست بمخططات نظامية يمكن الإعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري³.

كما أظهر تطبيق هذا الأمر والمرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، تسليم شهادات ملكية مؤقتة إذ تنص المادة 32 من هذا المرسوم على ما يلي: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه"⁴.

ثانيا: محاولة تأسيس عملية مسح حقيقية.

بعد التجاهل شبه المطلق لعملية المسح في المرحلة ما بعد الإستقلال إلى غاية 1975، بدأت السلطات في محاولة لتدارك الوضعية العقارية من خلال إصدار الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي يعد خطوة أولى في الإعلان عن نمط الشهر العيني وقد نصت المادة 4 من هذا الأمر على ما يلي: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس المسح العام، على أن يكون هذا العمل إمتدادا لعمليات المسح الريفي التي انطلقت أشغالها أثناء تطبيق الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية"⁵.

كما نصت المادة 05 من الأمر 74-75 أن: "مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية". يظهر من خلال هذه المواد أن العملية منظمة ومحددة الأهداف غير أن ما حصل في أرض الواقع هو عدم نجاح العملية نظرا لعدة عوامل يمكن حصرها فيما يلي:

¹ - المواد 77-78 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

² - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 60.

³ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 61.

⁴ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، هامش ص 61.

⁵ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 83.

1- تعتبر عملية المسح عملية تقنية في غالبية جوانبها ومن ثم فهي تحتاج إلى تأهيل خاص لليد العاملة، غير أن الواقع سجل " إنطلاق لعملية المسح معتمدة على موظفي إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية من غير أن يكون لهم التكوين المناسب لمباشرة هذه العملية المسحية، التي تقتضي التحكم في استعمال أجهزة التصوير الطبوغرافية والقياس، واستعمال بعض المعدات الإلكترونية اللازمة مع المعرفة الجيدة التي تلازم فحص المحررات والوثائق والشهادات التي تكون بحوزة الملاك والحائزين، خاصة لطبيعة هذه الوثائق التي تميز الملكية العقارية في الجزائر الناتجة عن مخلفات الفترة الإستعمارية وبعض المحررات العرفية، بحيث كان من المفروض أن يتم الإتفاق مع الخبراء المتخصصين والفنيين للتعاون وإعادة رسكلة للأعوان والمهنيين اللازمين لإنجاح العملية"¹، خاصة مهنة الخبير العقاري التي عرفت فراغا قانونيا قبل سنة 1995 حيث تكفلت بها الدولة فيما بعد بموجب الأمر 95-08 المؤرخ في 1995/01/02 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري²، والتي حددت مهامه كما يلي:

- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية
- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد معالم حدودها
- القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وتحرير مخطط جزئي بذلك.
- القيام بجميع الدراسات والرسوم الطبوغرافية المتعلقة بأشغال التهيئة العقارية من تجزئة الأراضي، تقسيمها وضمها.
- تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية³.

2- عدم تخصيص ميزانية محددة للمسح في برامج الحكومة لاضطلاعها بمحطات وسياسات قطاعية ظرفية بما فيها قانون الثورة الزراعية، وقانون الإحتياجات العقارية

¹ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

² - الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995/01/02 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 20.

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 124، 125.

لصالح البلديات (...)، كما أنها لم تعرف تدخل القطاع الخاص في تمويل عمليات المسح نظرا للتوجه الإيديولوجي الإشتراكي الذي كان يسود تلك المرحلة¹.

3 -نقص الوعي في اعتبار عملية المسح أساس تطهير الملكية العقارية الخاصة واتجاه رقابة الحركة العقارية على أداة العقد الرسمي فقط، ومن ثم لم تسع السلطات العمومية إلى تفعيل العملية ومحاولة تعميمها على كامل التراب الوطني².

الفرع الثاني:

محاولة إستكمال عملية المسح للمرحلة ما بعد 1990.

بعد التأخر المعتبر، الذي ساد الفترة الممتدة ما بين 1962 - 1983 كان لابد من الوقوف على الأسباب، ومحاولة معالجتها للمضي قدما نحو تحقيق الهدف المنشود والمتمثل في الوصول إلى إتمام عملية المسح التي تم الشروع فيها خلال السبعينات و لم تنتهي لحد الساعة، والواضح أنها ليست مهمة مستحيلة خاصة إذا حظيت بالإهتمام الكافي وخصصت لها دراسة تعمل على التقصي حول النقائص التي تحول دون إتمام العملية، ومن ثم بحث سبل للتخلص منها، خاصة بعد الإصلاحات العقارية التي نتجت عن دستور 1989، وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 ولذلك فقد عملت السلطات العمومية على إجراء دراسة نقدية للوضعية العقارية في الجزائر، بمعية من البنك العالمي الذي وافق في الأخير بمنح الجزائر قرضا بمبلغ 33 مليون دولار أمريكي ابتداء من سنة 1993³، لإنجاز مشروع أطلق عليه اسم "الوثائق المساحية العامة" الذي تلخص أهدافه في النقاط الأساسية الآتية⁴:

1 -مسح وتسجيل مجمل الأملاك العقارية العامة والخاصة على كافة الإقليم الوطني

ومن ثم الوصول إلى تطهير الملكية العقارية.

2 -تسليم الدفتر العقاري والغرض من ذلك هو منح لكل مالك سند ملكية رسمي.

¹ -د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

² -د. عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 65.

³ -عن لسان كريم جودي وزير المالية، مقال منشور للصحفي، عزيز طواهر تحت عنوان عملية مسح الأراضي سنتتهي سنة 2017 وذلك بجريدة صوت الأحرار، بتاريخ السبت 2010/07/12.

⁴ -مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 2000، المرجع السابق، ص 16.

3 تأسيس قاعدة للمعطيات العقارية، تكون في متناول جميع المستعملين وبذلك تحقيق بنك معلومات غني بالمعطيات المتنوعة والحديثة.

4 التحكم في المحيط العقاري على المستوى التقني والقانوني وهذا للقضاء نهائيا على حالة الغموض والتعقيد التي توجد عليها وضعية العقار في الجزائر.

ولضمان نجاح هذا المشروع تمت المصادقة على هذا القرض بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-440 الصادر بتاريخ 1992/12/02 على أن يتم استكمالها في ظرف 15 سنة أي في غضون سنة 2008؛ وبموجب ذلك قدرت المساحة المقررة للمسح ب 11 مليون هكتار في المناطق الريفية و 360.000 هكتار في المناطق الحضرية أي ما يعادل 3 ملايين جزء ملكية 4 ملايين قطع أرض وحوالي 5.2 مليون مالك حيث يتم تجسيد كل ذلك في 40.000 مخطط لمسح الأراضي¹.

ويمكن إذن تقسيم هذه المعالجة إلى مرحلتين تتمثل المرحلة الأولى في المدة التي منحت للجزائر بموجب القرض أي الفترة الممتدة ما بين 1993 إلى 2008 ثم مرحلة ثانية تتمثل في الفترة ما بعد 2008 وذلك كما يلي:

أولاً: المرحلة الممتدة ما بين 1993 - 2008.

تميزت هذه المرحلة بدفع قوي في البداية، حيث أن السلطات الوصية أحست بأهمية إتمام العملية، خاصة بعد التقرير الخاص الذي أعده صندوق النقد الدولي حول الأوضاع بالجزائر لسنة 1938، حيث انتهى بتوصيات تقضي بضرورة التعجيل والإسراع في عملية المسح العقاري وتكوين السجل العقاري ومن ثم تسليم الدفاتر العقارية للمالكين وفق نظام الشهر العيني².

وبدأت بوادر تنفيذ المشروع تتضح من خلال النقاط التالية:

- محاولة معالجة تأطير الأعوان والإطارات المكلفين بالعمليات المسحية خاصة وأن ضعف تكوينهم وافتقارهم إلى التحفيز والتأهيل قد زاد في تعقيد عملية المسح، ومن ثم كان لا بد من الإهتمام بهذه الشريحة من الموظفين، من خلال المبادرة إلى فتح دورات تكوينية سواء في داخل الوطن أو خارجه، حيث تم تكليف المركز الوطني لتقنيات الأبحاث بأرزيو بتكوين الأعوان الموجهين لمسح الأراضي

¹ - مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لسنة 2000، المرجع السابق، ص 16.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 13.

تكويننا تقنيا متخصصا¹، كما قد تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات أجنبية من أجل إجراء دورات تكوينية في الخارج.

-ورغبة من السلطات لتعزيز محاولاتها في تحسين عملية المسح، بادرت إلى اقتناء الوسائل المادية و الأجهزة الإلكترونية اللازمة لعملية المسح، كالمطائرات وآلات التصوير المتطورة وأجهزة سحب الخرائط وهي آخر ما تستعمله البلدان المتطورة في عملياتها المسحية.

بالرغم من هذه الجهود المبذولة، وكذلك كل التحسينات المستحدثة في عملية المسح والتي حققت تقدما ملحوظا بالنسبة لها، إلا أن ذلك يبقى غير كاف بالنظر إلى المساحة الكبرى التي لا تزال غير ممسوحة، خاصة بالنسبة للأراضي الصحراوية وبعض المناطق المعزولة التي لا تزال لحد الآن تعاني من هجرة ملاكها من جهة وخوف فرق المسح من التنقل إليها من جهة أخرى، نتيجة للظروف الأمنية التي سادت فترة التسعينات خاصة ولا تزال لحد الساعة تهدد السير الحسن لعملية المسح؛ انتهت المدة الرسمية المحددة للقرض فماذا بعد ذلك؟

ثانيا: المرحلة ما بعد 2008.

انتهت المهلة المقدرة للقرض الممنوح من طرف البنك العالمي والمحددة بخمس عشرة سنة، دون أن تصل السلطات الوصية إلى مبتغاها في إنهاء عملية المسح. و الملاحظ من خلال حصيلة العمل لسنة 2006 أن العملية ستأخذ وقتا أطول بكثير يفوق كل التصورات خاصة وأن الحصيلة تشير إلى أنه لم يتم مسح سوى 15 % فقط من كامل الأراضي المزمع مسحها، وهي نسبة ضئيلة جدا بالمقارنة مع المحاولات التي برمجت من أجل تفعيل عمليات التطهير العقاري ورفع الوتيرة، على اعتبار أن عملية المسح تعد الدعامة الأساسية في إنجاح السياسة العقارية في الجزائر، وإحدى أهم الوسائل لتطهير الملكية العقارية الخاصة مما أدى إلى التفكير في آليات أخرى موازية تمثل آخرها في إصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري²، وذلك

¹ - فيروز براني، مسح الأراضي، المرجع السابق، ص 74.

² - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

كخطوة لتقليص آجال المسح واقتصار المسافة الطويلة التي لا تزال تفصلنا عن نهاية المطاف، وسنتحدث عن هذه الآليات الموازية في الفصل الثاني باعتبارها آليات مكملة لعملية المسح من أجل الوصول للهدف الحقيقي والمتمثل في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ومن ثم إرساء سياسة عقارية منظمة تخدم خصوصية المرحلة الراهنة والتي تميزت بتفعيل الاستثمار الأجنبي بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمارات¹، والذي بموجبه تم استبدال الوكالة الوطنية لدعم ومتابعة الإستثمار APSI بالوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار كخطوة للتفتح نحو السوق العالمية. وفي تصريح للمدير العام للأملاك الوطنية سنة 2006، فإنه تم العمل على مضاعفة وعاء المسح السنوي إلى 500.000 هكتار كخطوة أولية لمحاولة مضاعفتها من جديد إلى 1.000.000 هكتار خلال السنوات المقبلة²، مما يتطلب توفير موارد بشرية ومادية أكثر فعالية عن سابقتها تغطي هذه السعة الكبيرة؛ وفي هذا السياق تم فتح التعامل مع وكلاء خواص سواء وطنيين أو أجانب يقومون بأعمال المسح من الباطن عن طريق عقود ثانوية *contrats de sous-traitance*³، تبرمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع هؤلاء الخواص الأمر الذي يساهم أيضا و بكيفية محسوسة في توفير الشغل، كما تعاقدت هذه الأخيرة مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا يدعى: "Sema Groupe"، الذي قام بإعداد دراسات تحليلية واستشرافية ركزت على مختلف السلبات التي خلفتها عملية المسح في المرحلة قبل 1990، وآفاق العملية في المديين القريب والمتوسط، حيث خلصت الدراسة الأولى المنجزة بتاريخ 23/06/1993 إلى بيان مواطن القوة والضعف لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في فصل أول، بخلاف الإقتراحات الضرورية لإنجاح العملية التي تضمنها الفصل الثاني من الدراسة، والتي احتاجت إلى دراسة ثانية أعدت بتاريخ 19/07/1993 ركزت على الإحصائيات المحققة والخطوط العريضة لإنجاح برنامج المسح المزمع القيام به في غضون 15 سنة القادمة⁴.

¹ - مطبوعات إحصائيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الجزائر، 2004، ص 21.

² - تصريح المدير العام للأملاك الوطنية حول الإستثمار ومسح الأراضي للمرحلة ما بين 2007-2013، جريدة الشروق، العدد 1788، الصادرة بتاريخ 11/09/2006، ص 05.

³ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 348.

⁴ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 349.

و من خلال تنقلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحصلت على الحصيلة العامة للمسح¹ منذ سنة 2006 إلى غاية 2010، و التي ساعدتني على القيام بدراسة تطورات المسح لهذه المرحلة، و ذلك كما يلي:

2010	2009	2008	2006	العدد و المساحة
1650049	1535072	1463376	1235240	الملاك و أصحاب الحق في عملية التحقيق
2666135	2429508	1054323	1910011	الوحدات العقارية الممسوحة
9394907	7680359	6640360	5828806	المساحة العامة الممسوحة

• إن عمليات المسح تتم برتم بطيء جدا، خاصة في المرحلة ما بين 2008-2009 حيث بعد أن تم مسح 1.211.554 هكتار خلال المرحلة ما بين 2006-2008، بلغ المسح خلال الفترة 2008-2009، 1.039.999 هكتار مما يبين أن العملية في تلك المرحلة كانت جد بطيئة، ثم تسارعت قليلا حيث بلغ المسح في المرحلة ما بين 2009-2010، 1.714.548 هكتار.

• أن عدد الملاك و أصحاب الحقوق في عملية التحقيق العقاري يرتبط بالمرحل التي مر بها المسح، إذ أن عددهم لم يتناقص سوى في المرحلة ما بين 2008-2009 حيث لم يتعدى 71.696، في حين بلغ عددهم خلال المرحلة ما بين 2006-2008 228136 ، و 114977 خلال المرحلة ما بين 2009-2010.

وتجدنا في بداية 2011 و لازلنا بعيدين جدا عن تحقيق مسح تام وشامل، خاصة بهذا الرتم البطيء، إذ لا يمكن الوصول إلى نهاية هذه المهمة في آجال قريبة، و تبقى الأسئلة مطروحة حول الأسباب الحقيقية، خاصة و أنه على مستوى الوكالة يبدو أن الظروف قد تغيرت إلى الأحسن، إذ أنه تم تشغيل 300 فرقة كل واحدة منها تضم ثلاثة تقنيين، و من ثم فإن التفكير في حلول أخرى أصبح أكثر من ضرورة.

¹- الملحق المكون من الحصيلة العامة للمسح خلال السنوات 2006، 2008، 2009، 2010، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الفصل الثاني

آليات تفعيل المسح العقاري

في تطهير الملكية العقارية

الخاصة.

أمام التأخر المعتبر الذي لازم عملية مسح الأراضي منذ انطلاقتها للمرة الأولى، فقد أوجب على المشرع إيجاد آليات قانونية أخرى مكملة وموازية لها، قصد محاولة إنجاز عملية التطهير العقاري خاصة بالنسبة للمناطق غير المسوَّحة، وقد لجأ إلى إثبات الملكية العقارية وتسليم سنداتهما عن طريق عدة ميكانيزمات تختلف بحسب طبيعتها لكنها تصب كلها في واد واحد بحيث تجعلها تتماشى مع التداعيات الراهنة من فتح سوق عقارية بآتم معنى الكلمة، عن طريق تشجيع الإستثمار الوطني والأجنبي وتمكين الدولة من الحصول على الأوعية اللازمة لعمليات الإستثمار في العقار الصناعي، الحضري والفلاحي، وفتح التمويل عن طريق القروض العقارية والتي تفتقر إلى وضعية دقيقة ومنظمة تساعد على إنجاز المشاريع التنموية الضخمة التي بادرت الجزائر إلى تحقيقها. وبذلك فقد اعتمد المشرع على سندات حيازية وقوانين تساعد على تخطي نتائج الحقبة الإستعمارية، من خلال غياب وغموض سندات الملكية، ومن ثم تساعد على إبرام المعاملات العقارية على أسس قانونية تفعل نظام السجل العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، كالمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 والمرسوم رقم 92-138 المؤرخ في 07/04/1992، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 والذي سعت من خلاله، وعلى غرار باقي الدول إلى تحقيق استقرار المعاملات العقارية وفرض حماية قانونية لأصحاب الحقوق من خلال إعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها بالمحافظة العقارية، والتي سوف نتطرق لها في (المبحث الأول: السندات الحيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة)، كما لا ننسى تناول (التحقيق العقاري كأحدث آلية في تطهير الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني).

المبحث الأول:

السندات الحيازية آليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

لم تتقدم عملية المسح كثيرا بالرغم من المحاولات الأخيرة للدولة والتي لم ترفع من نسبة التقدم إلا القدر القليل، وأمام هذه الوضعية المزرية فقد عمل المشرع على إيجاد وسائل أخرى تساعد على تطهير الملكية العقارية الخاصة، من خلال تدخله سنة 1983 بإصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ثم سنه للمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها. وقبل التطرق لهذين "المحررين" كان من المفروض دراسة الحيازة والتقادم المكسب، كآليات غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك كضرورة، ما دام كل من عقد الشهرة وشهادة الحيازة يقومان على الحيازة وعلى أحكام التقادم المكسب، ولذلك سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول:

الحيازة والتقادم المكسب آليات غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

من خلال تناولي بالدراسة للمبحث الأول والمتعلق بالسندات الحيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، وقصدت بذلك عقد الشهرة وشهادة الحيازة، لكن ارتأيت أن أتناول بالمبحث الحيازة و التقادم المكسب، على اعتبار أنهما آليات غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، و ذلك لأنهما يعتبران أثرا للحيازة وكذلك الحال بالنسبة للمبحث الثاني، فالقانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري أيضا يقوم على أساس قواعد الحيازة والتقادم المكسب، لذلك كان يجدر بنا التطرق لهما قبل الخوض في تحليل الآليات القانونية المفعلة لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، وذلك في فرعين أحدهما خصصته للحيازة كطريق من طرق كسب الملكية والثاني للتقادم المكسب كطريق غير مباشر في تطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك كما يلي:

الفرع الأول:

الحياسة طريق لكسب الملكية العقارية.

تعرض المشرع للحياسة كطريق من طرق كسب الملكية في الفصل الثاني من

الكتاب الثالث من القانون المدني، حيث نص علي الإستيلاء و التركة والوصية و الإلتصاق و العقد والشفعة و الحياسة، وقد اختلف الفقهاء في تحديد طبيعة الحياسة بين من يعتبرها حقا قانونيا أم واقعة قانونية، ولهذا سوف نتطرق أولا إلى مفهوم الحياسة وعناصرها ثم شروطها كل ذلك لتمهيد المجال أمام دراسة عقد الشهرة وشهادة الحياسة وقانون التحقيق العقاري كما يأتي بيانه:

أولاً: مفهوم الحياسة: قصدت بالمفهوم تعريف الحياسة وطبيعتها القانونية.

1 - **تعريف الحياسة:** لم يتعرض المشرع لتعريف الحياسة، بينما نص عليها في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني من الفصل الثاني المعنون "ب طرق كسب الملكية" من الباب الأول الخاص بحق الملكية، من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية كما نص أيضا على الحياسة في القسم الخامس: "في دعاوى الحياسة"، وذلك من الفصل الثالث تحت عنوان: "في القسم العقاري" من الكتاب الثاني الخاص بالإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية.

وبالرجوع للفقهاء، يعرف كولان وكابيتان الحياسة على أنها : "سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق"¹، وفي نفس المفهوم جاء علي علي سليمان بتعريف أشمل وأدق، حيث عرف الحياسة على أنها : "هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق ملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء"².

¹- د.فريدة محمدي (زواوي)، الحياسة والنقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص7.

²- د.علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، 1969، ص 242.

2- الطبيعة القانونية للحيازة: هل الحيازة حق أم واقعة مادية؟ وهو الخلاف الذي دار بين الفقهاء حول تحديد الطبيعة القانونية للحيازة، والإجابة أن الأرجح هو كون الحيازة واقعة مادية بسيطة¹، فهي ليست بحق شخصي ولا عيني وإنما تتماشى مع الحق. من خلال ما سبق يمكن تعريف الحيازة على أنها: "هي واقعة مادية بسيطة تتمثل في وضع اليد² على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا".

ثانيا : عناصر الحيازة: تقوم الحيازة على عنصرين كما يلي:

1-العنصر المادي :

يعرفه عبد الحفيظ بن عبيدة : "الحيازة الفعلية للعقار والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار، إذا كان أرضا فلاحية تكون حيازتها بزراعتها وجني ثمارها، وإذا كان العقار مبنيا بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه أو ممارسة نشاط مهني أو حرفي فيه"³. وهو كما أطلق عليه محمودي عبد العزيز لفظ "الإحراز"، بمعنى وضع اليد على الشيء أو الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله والتصرف فيه⁴.

2-العنصر المعنوي:

ويتمثل في القصد والنية في تملك العقار على سبيل الدوام، وليس بصفة مؤقتة أو برخصة من المالك أو عن طريق التسامح.

ثالثا: شروط الحيازة.

نصت المادة 808 من القانون المدني على ما يلي : "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس، فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"، كما نص المشرع أيضا على شروط الحيازة في المادة الأولى من المرسوم 352-83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة واشترط لصحتها أن تكون "حيازة

¹ - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية، المجلد الثاني، الحيازة المكسبة للملكية و دعاوى الحيازة و حق الإنتفاع و حق الارتفاق، الطبعة الثانية، 1993، ص 1073.

² - يطلق الفقهاء المسلمين على واقعة الحيازة "بوضع اليد"، ما يدعم أصحاب الرأي القائل بأن الحيازة هي واقعة مادية لا غير.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 96.

⁴ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 205.

مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني؛ وبذلك نلخص شروط قيام حيازة صحيحة كما يلي:

1- الحيازة العلنية: بمعنى أن يمارس الحائز حيازته بصفة ظاهرة¹، منتجة لآثارها على ألا يخفي الأعمال المادية التي تكون العنصر المادي للحيازة على من لهم مصلحة في معرفتها²، كعامة الناس وخاصة المجاورين للعقار، وكذلك المالك حيث يقوم الحائز باستغلال العقار محل الحيازة واستعماله بصفة علنية؛ وقد جاء في قرار للمحكمة العليا المصرية محكمة، نقض بتاريخ 16/11/1978 في الطعن 927 س 45 ق " [...] الحيازة التي تصلح أساساً لتملك المنقول أو العقار بالتقادم، وإن كانت تقتضي القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو لا يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ولا يحتمل الخفاء أو اللبس في قصد التملك بالحيازة، كما تقتضي من الحائز الإستمرار في استعمال الشيء بحسب طبيعته و بقدر الحاجة على استعماله، إلا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين، وإنما يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها"³، وقد يمارس الحائز بنفسه الحيازة كما قد يعهد بها لشخص آخر، شريطة أن يكون هذا الأخير يمارس الحيازة لفائدة الحائز الذي تربطه به علاقة تبعية وصلة مباشرة كالوكيل والمستأجر وصاحب حق الإنتفاع.

2- الحيازة الهادئة: بحيث لا يجوز أن تبدأ الحيازة عن طريق الإعتداء أو الإكراه من طرف الحائز لأن الإكراه يعيب الحيازة فلا تترتب آثارها القانونية، وقد ذكرت محمدي فريدة استثناءين عن هذه القاعدة جاء بهما القضاء الفرنسي الذي يجيز للحائز اللجوء إلى الإكراه في حالتين:

- حالة اضطرار الحائز إلى الإكراه السلبي للمحافظة على حيازته، وفي هذه الحالة لا تكون حيازته مشوبة بعيب الإكراه.

¹ - درمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، بيروت، لبنان، 1985، ص 562.

² - دفريده محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، المرجع السابق، ص 33.

³ - أنور طلبية، "الحيازة"، المكتب الجامعي الحديث الأزريطة، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 07.

-وحالة استعمال الحائز الإكراه الإيجابي للمحافظة على حيازته متى كانت هذه الأعمال صادرة من بعيد¹، وهو ما ذهب إليه عبد الرزاق السنهوري حيث يرى أنه إذا اضطر الحائز إلى الإكراه الإيجابي، ودافع عن حيازته بالمقاومة السلبية أو الإيجابية باستعماله للقوة فذلك لا يعيب حيازته².

1- حيازة واضحة بدون لبس أو غموض:

وذلك بأن يمارس الحائز حيازته للعقار لفائدته وحده وكأنه مالكا له، ولا يشاركه فيه أطراف آخرون إلا إذا كانت الحيازة لجماعة معينة فلا يكون العقار مشترك بين من يدعي الحيازة وأطرافها، أو أشخاص متعددين لا صلة بينهم أو لا يعرف بالضبط من هو الحائز الحقيقي وأن تكون الحيازة منصبة على عقار معروف محدد المساحة والطبيعة والمكان³.

2- حيازة مستمرة:

تعني الحيازة المستمرة توالي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز (العقار) في فترات متقاربة ومنتظمة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص على الإنتفاع بملكه فنكون أمام حيازة غير مستمرة⁴، والإستمرارية لم تذكر كشرط في نفس المادة 808 وإنما جاءت كشرط أول في نص المادة الأولى من المرسوم 83-352 المتضمن إعداد عقد الشهرة وذلك عملا بالتقادم المكسب⁵.

وهكذا نكون قد مهدنا لدراسة باقي عناصر بحثنا هذا مع تفادي تكرار كل ما يخص الحيازة، على أن يتم الوقوف على جوانبها التي تميز كل آلية من آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة والتي تمثل آثار الحيازة كعقد الشهرة، أما شهادة الحيازة فهي أيضا تقوم

¹ - د. فريدة محمدي (زواوي)، المرجع السابق، ص 35.

² - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1169.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 97، كذلك انظر: د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 208.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1159.

⁵ - حيث جاء في قرار للمحكمة العليا تحت رقم 220023 المؤرخ في 20/02/2002 " حيث ولما كان الأمر هنا يتعلق بالتقادم المكسب وليس بالتقادم المسقط أو "المحرر"، فإن قضاة الموضوع ناهيك عن إشارتهم إلى المادة 2262 من القانون المدني القديم على أنها تتضمن 33 سنة خطأ فهم باكتفائهم بالقول أن دعوى الطاعنة قد تقادمت، دون التأكد من أن المطعون ضدهم يحوزون فعلا الأرض محل دعوى القسمة حيازة هادئة علنية مستمرة وبدون لبس، طيلة المدة المقررة قانونا يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون، الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض"، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1989، ص 16.

على الحيابة ولذلك نكتفي بهذا القدر من المعلومات في الفرع الأول وننتقل إلى الفرع الثاني.

الفرع الثاني:

التقادم المكسب طريق غير مباشر في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

من الضروري تناول التقادم المكسب كطريق غير مباشر في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، خاصة وأن هذا النظام يكتسي أهمية بالغة جعلت جل التشريعات تأخذ به وتسنة بالطريقة التي تتلائم مع ظروفها وأوضاعها.

أخذ القانون المدني الجزائري بأحكام هذا النظام عن القانون المصري المستمد كله تقريباً من القانون الفرنسي، لماله من أثر في تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تأمين استقرار المعاملات العقارية وتوطيد ودعم الثقة المشروعة بين الغير والحائز المتصرف في العقار كمالك له، إلا أن هذا النظام قد أثار إشكالات قانونية كبيرة خاصة بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني.

وقد عالج المشرع الجزائري موضوع التقادم المكسب في المواد 827 و 828 و 829 من القسم السادس من الفصل الثاني الباب الأول من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية وبعض المواد الأخرى المتفرقة والتي سوف نتطرق لها في وقتها. ولذلك كان من المفروض التطرق لهذا النظام من خلال مفهومه ومجال تطبيقه وذلك كما يأتي بيانه:

أولاً: مفهوم التقادم المكسب : حيث نتطرق فيه إلى تعريفه وأنواعه مع ذكر الشروط الخاصة بكل نوع كما يلي:

1- تعريف التقادم المكسب:

أ- **التعريف اللغوي:** جاء في لسان العرب بأن القدم نقيض الحدوث، قدم، يقدم، قدم يقدم قدما وقدامة وتقادم وهو قديم¹، فالتقادم مشتق من تقادم وقدم، والقدم في مدلوله التخاطبي يتجاوز في الذهن الفترات الزمنية القصيرة، على أن مصطلح "التقادم" في القانون ينقلب

¹ - د. محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة، ص 229 (عن ابن منظور الإفريقي المصري- لسان العرب- دار صادر، بيروت 1388هـ - 1968 م، ص 465 المجلد الثاني عشر).

مدلوله بين الأجل القصير والمتوسط والطويل، ولقد استعمل أحمد نشأت في حديثه عن التقادم تعبير مضي المدة الموجب ومضي المدة المسقط، وكانت مجلة الأحكام العدلية قد اعتمدت تعبير "مرور الزمن" والزمن والزمان اسم لقليل من الوقت وكثير¹.

ب- التعريف القانوني: يعتبر التقادم المكسب أحد آثار الحيابة كما جاء في المادة 827 قانون مدني التي جاء فيها: "من حاز منقولا أو عقارا، أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار ذلك ملكا له، إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة دون انقطاع"، وبذلك يكون المشرع لم يورد تعريفا للتقادم المكسب وإنما اعتبره وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية، باعتباره أثرا ناتجا عن الحيابة المستوفية لعنصرها المادي والمعنوي ومتوفرة على شروطها القانونية العينية والهدوء والإستمرار²، بينما عرف المشرع الفرنسي التقادم المكسب بموجب المادة 2219 من القانون المدني بأنه: "طريق لكسب الحقوق أو للتخلص منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون".

أما الفقه، فهناك من عرف التقادم المكسب أنه "تنازل المالك عن ملكيته لاعتبارات فردية"، وقد انتقد هذا الرأي لأن التنازل عن المال لا يفترض كما عرف التقادم أيضا على أساس أنه "جزاء يوقعه القانون على المالك المهمل الذي لم يستعمل ملكه مدة من الزمن"، وقد انتقد هذا الرأي أيضا حيث أن المالك لا يمكن أن يكون مهملًا في جميع الأحوال بل قد توجد لديه مبررات معقولة تمنعه من استعمال ملكه ومن ثم عرفت محمدي فريدة التقادم على أنه: "ضرورة يقتضيها الصالح العام، حيث يؤدي إلى استقرار المعاملات ويحمل من يتعامل مع الحائز على الإعتقاد بأنه يتعامل مع شخص باستطاعته إثبات ملكيته بسهولة"³.

2- أنواع التقادم المكسب وشروطه:

تتفق أنواع التقادم المكسب في شرطين أساسيين وهما: الحيابة والمدة القانونية، إلا أن هناك شروطا خاصة تتولى تحديدها عند التطرق لكل نوع على حدى، وبالرجوع إلى

¹ - د. محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 221، 222.

² - عمار رواينية، مقال بعنوان: "التقادم المكسب"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، 2004، ص 96.

³ - د. فريدة محمدي (زواوي)، المرجع السابق، ص 81.

القانون المدني نجد المواد 727، 728، 729 تنص على ثلاثة أنواع من التقادم المكسب وهي التقادم الطويل والتقادم القصير والتقادم في الحقوق الميراثية بينما ترى محمدي فريدة أن النوع الثالث من التقادم والذي مدته ثلاث وثلاثون سنة ليس مكسبا وإنما مسقطاً¹:

أ- التقادم المكسب الطويل:

كما سبق وأن ذكرنا فإن المادة 827 تشير إلى التقادم الطويل المدى وذلك باشتراط توافر عناصر الحيازة واستمرارها بدون انقطاع لمدة 15 سنة، وبذلك تنتقل الملكية من مالكا الأصلي إلى الحائز، والتقادم هنا يتحقق مهما كانت نية الحائز.

ب- التقادم المكسب قصير المدى:

والذي تنص عليه المادة 828 قانون مدني كما يلي: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري، وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم تكون 10 سنوات، ولا يشترط توافر حسن إلا وقت تلقي الحق والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند".

وينفرد بذلك التقادم المكسب قصير المدى عن التقادم الطويل بشروط أخرى فضلا عن الحيازة واستمراريتها لمدة 10 سنوات بدلا من 15 سنة وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- الإقتران بحسن النية: لم يقر المشرع بتعريف حسن النية وإنما قام بوصفه في المادة 824 من القانون المدني وذلك كما يلي: " يفترض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان الجهل ناشئا من خطأ جسيم، وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله، ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس"، كما تنص المادة 824 مدني على ما يلي: " ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس".

و تنص المادة 825 على ما يلي: " لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغيرو يزول حسن النية من وقت إعلان

¹ د. فريدة محمدي (زواوي)، المرجع السابق، ص 90.

الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيئ النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه".

أما الفقه، فقد عرف السنهوري حسن النية على أنه: "الغلط الذي يقع فيه الحائز غلطا في الواقع، كأن يتعامل شخص مع مالك سابق للعقار تكون ملكيته قد أبطلت والحائز يجهل ذلك، كما قد يكون الغلط الذي وقع فيه الحائز غلطا في القانون"¹.
يمكن أن نستخلص من هذه المواد ما يلي:

- يعرف حسن النية، أنه اعتقاد المتصرف إليه (الحائز) اعتقادا حازما وتاما على أن المتصرف له في العقار هو مالك العقار أو صاحب الحق المتصرف فيه، على أن لا يشوب هذا الاعتقاد أي شك ينفي وجود حسن النية.

- حسب نص المادة 828 الفقرة الثانية من القانون المدني، فإن حسن النية يجب أن يتوفر عند الحائز في الوقت الذي يتلقى فيه الحق بمعنى وقت تحرير العقد الرسمي وشهره بالمحافظة العقارية، بحيث لا يشترط أن يبقى حسن النية بعد ذلك ساريا طوال مدة عشر سنوات، حيث أن علم الحائز بعد ذلك بعدم ملكية المالك للعقار المتصرف فيه لا يؤثر على صحة حسن النية²، والذي يحدد حسب معيارين المعيار الشخصي المتمثل في الغلط الدافع إلى الاعتقاد أن الحائز يتعامل مع صاحب الحق أو المالك الحقيقي، بينما المعيار الموضوعي فهو الذي نصت عليه المادة 824 الفقرة الأولى على أن الحائز يعتبر سيئ النية إذا كان جهله لاعتدائه على حق الغير ناشئا عن خطأ جسيم³، كما وضع المشرع الجزائري معيارا موضوعيا آخر في المادة 825 الفقرة الثانية التي تقضي بما يلي:
" [...] ويعد سيئ النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه"⁴.

- حسب نص المادة 824 قانون مدني فإن حسن النية مفترض دائما حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، ويستطيع مدعي العكس إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات، باعتبار أن الحيازة واقعة مادية بحتة تخضع لتقدير القضاة⁵.

¹ - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ص 1183، 1182.

² - عمار رواينية، المرجع السابق، ص 103 كذلك انظر: د. عبد الفتاح قدرى الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 321.

³ - د. فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقدم المكسب، المرجع السابق، ص 112.

⁴ - د. فريدة محمدي (زواوي) المرجع السابق، ص 112.

⁵ - د. فريدة محمدي (زواوي) المرجع نفسه، ص 113.

- يشترط حسن النية وقت تلقي الحق فقط، إذ لا يهم فيما بعد أن يصبح الحائز سيء النية.

2- توفر السند الصحيح: تنص المادة 828 الفقرة الثالثة على أن: "السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند"، يظهر من خلال هذه المادة أن المشرع قد حاول أن يعرف السند الصحيح باعتباره تصرف صادر عن الحائز غير المالك، ويكون هذا السند ناقلا للملكية بعد أن يتم إشهاره.

لكن يظهر لنا أن عبارة السند الصحيح تجعلنا نتساءل عن طبيعة هذا السند، بحيث يعتبر السند الصحيح هو العقد الذي يبرمه الحائز مع البائع للعقار، ويتبين فيما بعد أن البائع غير مالك للعقار وبالتالي باع ملك الغير، وأن المشتري حاز العقار عن حسن النية بعد الشراء ولمدة عشر سنوات، كما لا تعتبر العقود التي ترد على التزامات شخصية مثل عقد الحراسة، العارية، الإيجار وعقد الوكالة، حسب نص المادة 831 من القانون المدني سندات صحيحة لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب¹، كما لا يعتبر سندا صحيحا بمفهوم هذه المادة، العقد العرفي باعتباره عقد غير ناقل للملكية العقارية وباطلا في أساسه وغير قابل للشهر²، بينما يرى بن عبدة أن عقد البيع العرفي الذي لا ينقل الملكية بعد صدور الأمر 70-91 والثابت التاريخ سندا صحيحا³، غير أنني ارتأيت أن أثير نقطة مهمة قد توصلت لها المحكمة العليا في قرار لها، حيث أعملت التقادم المسقط والمكسب معا في حل منطقي، حيث اعتبرت التقادم المكسب وسيلة قانونية يمكن للمشتري عن طريق عقد

¹ عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية، المرجع السابق، ص 100، كذلك انظر: د.فريدة محمدي (زواوي)، المرجع السابق، ص 107.

² - عمار رواينية، المرجع السابق، ص 102.

³ عبد الحفيظ بن عبدة، المرجع السابق، ص 100.

عرفي باطل التمسك به للحصول على حقه¹، كما لا يعتبر الميراث ولا الأحكام القضائية سندات صحيحة.

بعد التحقق من صحة السند يجب أن يتم إشهاره في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني والمواد 15،16 من الأمر 74-75 المنظم للشهر العقاري حتى يعتد بالتصرف على أنه ناقل للملكية أو للحق العيني، غير أن قرارات المحكمة العليا لا تفرق بين العقارات التي لها سند أو ليس لها، وذلك يظهر من خلال قرار المحكمة العليا رقم 300815 الصادر بتاريخ 2005/05/18².

ج- التقادم المكسب في الحقوق الميراثية:

وهو التقادم الذي نصت عليه المادة 823 قانون مدني كما يلي: " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا كانت الحيازة ثلاثة وثلاثون سنة" ، من خلال النص يتبين أن المشرع الجزائري، قد خصص نوعا ثالثا من التقادم لنوع من الحقوق العينية وهي الحقوق المتعلقة بالإرث، حيث حدد المشرع للتقادم مدة ثلاث وثلاثين سنة كاملة لانتقال ملكية هذا النوع من الحقوق (الميراثية)، ولقد وقع المشرع الجزائري في

¹ - غنيمة لحو، في تعليق لها على القرار رقم 448006، تحت عنوان تقادم دعوى بطلان العقد، التقادم المكسب حيث حسم قضاة المحكمة العليا مسألتين:

الأولى: طرحها البائع الذي يحتج ببطلان العقد بعد مرور أكثر من خمسة عشر سنة على إبرامه. الثانية: طرحها المشتري الذي تمسك بالتقادم المكسب للعقار محل النزاع، واختاروا اعتبار التقادم المكسب وسيلة قانونية يمكن للمشتري استعمالها للحصول على الحق المتمسك به، بالرغم من أن الحالة المعروضة هنا تتعلق ببيع عقار بموجب عقد عرفي، مع أن المادة 324 مكرر من القانون المدني والتي توجب تحت طائلة البطلان إبرام مثل هذا العقد بعقد رسمي، ويتولى الموثق المطلوب منه تلقي العقد تسجيله وشهره، ولا تنتقل الملكية فعلا بين الأطراف واتجاه الغير إلا بفعال الشهر العقاري، إلا أن القضاة قد استجابوا للطلب المقدم من طرف المدعى عليه، بعد أن عابنوا توفر الشروط الخاصة بالحيازة حسب نص المادة 827، وذلك ابتداء من تاريخ إبرام العقد العرفي والذي يعد قرينة على تاريخ الحيازة وليس باعتباره عقدا صحيحا؛ وبذلك يؤدي التقادم المكسب إلى الاعتراف بملكية الحائز ويتم شهر الحكم القضائي الذي يكرسها بالمحافظة العقارية، وهكذا يعترف للمشتري بانتقال ملكية العقار المشتري بعقد باطل، إلا أن هذا البطلان قد تمت تغطيته بالتقادم المكسب، انظر: غنيمة لحو، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 114، 115.

² - " بدعوى أن التمسك بالحيازة والتقادم المكسب يكون في العقارات التي ليس لها سندات ملكية رسمية وفقا للمادة 828 من القانون المدني، لكن حيث أن القاعدة العامة في اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب إنما تقوم أساسا على الحيازة وشروطها وعلى مدة هذه الحيازة حسب التعيين الآتي: (...)" وعليه فإن القانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات، قرار المحكمة العليا رقم 300815، بتاريخ 2005/05/18، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 268.

خطأ حسب أولاد العيد الطاهر، كون الإرث هو عبارة عن مجموعة لا يمكن أن يرد عليها التقادم المكسب وإن كان من المعقول أن تنقضي بالتقادم المسقط فلا يمكن بطبيعة الحال تصور شخص غير وارث يصبح مالكا بحق الإرث بمرور الزمن، أما الأموال الموروثة فهي على خلاف حق الإرث يجوز كسبها بالتقادم لكن مدته إما أن تكون مدة التقادم الطويل وهي خمس عشرة سنة وإما أن تكون مدة التقادم القصير وهي عشر سنوات (إذا كان الحائز حسن النية ولديه سند صحيح)¹؛ كما أن بعض الفقهاء وخاصة المصريين منهم يرفضون بشدة هذا النوع من التقادم في الحقوق الميراثية ويعتبرونه أمر غير مستساغ، لأنهم يعتقدون أن الحياة لا تجوز في التركة التي هي عبارة عن مجموع المال غير المفرز ويرون أنه كان من المفروض أن يضع المشرع فكرة الدفع بعدم سماع الدعوى بعد مضي مدة ثلاث وثلاثون سنة أي ما يعادل التقادم المسقط وعلى غرارها، لأن حق الإرث في نظرهم يمكن أن يسقط بالتقادم المسقط أو بعدم جواز سماع الدعوى إذا سكت الوارث صاحب الحق².

ثانيا: سريان قواعد التقادم من حيث الزمان.

تنص المادة الثانية من القانون المدني على أنه : " لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لا حق ينص صراحة على هذا الإلغاء"، فالأصل أن القانون لا يؤسس إلا على ما يقع في المستقبل ابتداء من تاريخ صدوره، ولا يكون له أثر رجعي و هو ما قد نصت عليه المادة السابعة من نفس القانون كما يلي: " تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالا، غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم ووقفه وانقطاعه فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة، إذا قررت الأحكام الجديدة مدة تقادم أقصر مما قرره النص القديم، وتسري المدة الجديدة من وقت العمل بالأحكام الجديدة، ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك، أما إذا كان الباقي من المدة التي مضت عليها الأحكام القديمة أقصر من المدة التي تقررها الأحكام الجديدة فإن التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي، وكذلك الحال فيما يخص آجال الإجراءات".

¹ - أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود

مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005، ص 27.

² - عمار رواينية، المرجع السابق، ص 105.

ونتيجة للإستقلال فقد تم تمديد العمل بالتشريع الإستعماري بموجب القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع النافذ إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، ومن ثم ظهرت إشكالات قضائية عديدة تمثلت في كيفية حساب المدة اللازمة للتقاعد ومعرفة القانون الواجب التطبيق على الحيازة التي بدأت في ظل القانون المدني الفرنسي والذي يأخذ بمدة ثلاثون سنة في التقادم الطويل و عشرون سنة في التقادم القصير، في حين أن القانون الجديد وهو القانون المؤرخ في 20/05/2005 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني فقد حدد مدة التقادم المكسب الطويل بخمسة عشر سنة أما التقادم القصير بثبوت حسن النية وتوافر السند الصحيح بعشر سنوات. وقد أورد محمودي عبد العزيز ثلاث حالات حاول فيها أن يحل إشكالية القانون الواجب التطبيق؛ وذلك كما يلي¹:

1 "الحالة الأولى: و فيها يكتمل التقادم قبل تعديل القانون المدني بالقانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 تطبيقا للمادة 1002 قانون مدني التي تفر مدة تقادم المحددة في القانون المدني بنوعية "طويل أو قصير" ولا تطبق إلا على الوقائع التي ترد بعد نشر هذا الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 بمعنى أن القواعد الجديدة للتقادم لا تحسب إلا بداية من شهر سبتمبر 1990 بالنسبة للتقادم الطويل وشهر سبتمبر 1985 فيما يخص التقادم القصير، وبذلك فإن كل تقادم تكتمل مدته قبل هذين التاريخين بحسب كل نوع، يخضع للقانون المدني الفرنسي وذلك ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا.

2 "الحالة الثانية: الحكم الجديد للمادة 7 فقرة 2 ، من تعديل 05-10 للقانون المدني حيث تدخل المشرع بموجب هذا القانون لرفع اللبس الذي صاحب تطبيق المادة 07 من القانون المدني قبل تعديله في المادة 7 منه بإضافة حكمين هامين في حساب مدة التقادم.

¹ - د.محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 112، 113.

أ - القانون الجديد يقر مدة للتقادم أقصر من القانون القديم: فالحكم أن تسري المدة الجديدة المقررة في القانون الأصح من وقت نفاذ القانون الجديد، ولو كانت المدة القديمة قد بدأت.

ب - الباقي من مدة التقادم في القانون القديم أقصر مما قرره القانون الجديد فالحكم أنه يتم حساب مدة التقادم باكتمال المدة الباقية.

ثالثاً: مجال التقادم المكسب.

بما أننا بصدد دراسة الآليات القانونية التي اتخذها المشرع في تسريع عملية تطهير الملكية الخاصة، فلا بد أن نعطي ولو نظرة وجيزة حول نطاق تطبيق التقادم المكسب، بحيث نبين الأملاك العقارية القابلة للتملك بهذا الطريق، و لذلك سوف نتعرض للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري والتي قسمت الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف:

- الأملاك الوطنية (العمومية الخاصة).
- الأملاك الخاصة أو أملاك الخواص.
- الأملاك الوقفية.

ثم نعود إلى المادة 689 من القانون المدني التي منعت من كون - العقارات الداخلة ضمن الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية - محلاً للحيازة، لكن بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والتي جاء فيها: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز".

نفهم أن هذا القانون بمعنى قانون التوجيه العقاري يعارض ما ينص عليه القانون المدني وذلك فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ولقد طرح العديد من الفقهاء التساؤل حول القصد من تخصيص الأملاك الوطنية العمومية من الحظر؟ بمفهوم المخالفة. هل تستفيد الأملاك الوطنية الخاصة من آلية التقادم المكسب ومن ثم التصرف والحجز؟ هذه الإشكالية جعلنا نحاول دراسة ما تم التوصل إليه حولها من آراء الفقهاء وقرارات الغرفة العقارية واجتهادات المحكمة العليا.

كما لا يفوتنا التطرق لإشكالية أخرى في نفس السياق والتي تتعلق بمدى أخذ المشرع الجزائي بالتقادم المكسب، في حين أنه يتبنى نظام الشهر العيني والذي يبني على مبادئ عدة أبرزها مبدأ حظر التقادم و ذلك سواء بالنسبة للملكيات العقارية الوطنية و الوقفية:

1- مدى إمكانية الأخذ بنظام التقادم المكسب في الملكيات العقارية الوطنية و الوقفية:
تم طرح عدة تساؤلات على هذا المستوى خاصة بعد أن تبنت الجزائر نظام الشهر
العيني و لذلك كان من اللزوم التركيز على هذه النقطة للوصول إلى سياسة المشرع في
هذا المجال، فيما يلي:

أ- مدى إمكانية الأخذ بنظام التقادم الم 118 ، الملكيات العقارية الوطنية:

بعد قيام الدولة باستبعاد النظرية التقليدية المكرسة لازدواجية الأملاك التي كانت
سائدة قبل الإستقلال عن طريق القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984
المتعلق بالأملاك الوطنية وذلك نظرا لتبينها النظام الاشتراكي، عادت لتكرسه من جديد
عن طريق دستور 23 فبراير 1989¹، واعتمدت فيما بعد على التفرقة ما بين الأملاك
العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تملكها الدولة
والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكية بحتة²، واعتمد المشرع في ذلك على
المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك
الوطنية الخاصة³، وذلك نتيجة للتغير الإيديولوجي الحاصل بعد 1989 وتبني الجزائر
نظام الرأسمالية، وفي هذا السياق صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مكرسا هذه
المبادئ في مواده 24، 25، 26 ثم صدر القانون رقم 90-30 المؤرخ في
1990/02/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، و بذلك تم تأكيد التوجه الجديد للدولة خاصة
أن المادة 12 منه قد جعلت من الأملاك الوطنية العمومية، تخضع في منازعاتها للقانون
العام من حيث القانون الواجب التطبيق و الإختصاص القضائي، أما الأملاك الوطنية
الخاصة تخضع للقانون الخاص⁴ مع مراعاة أحكام المادة 7 و 7 مكرر من قانون
الإجراءات المدنية.

لكن هل كل ذلك يؤدي فعلا باعتبار أن الأملاك الخاصة هي مجال للتملك بالوسائل
العادية ومن ثم التقادم المكسب؟ الإجابة تكون أنه بالرجوع إلى نصوص المواد: المادة

¹ - المادتين 17 و 18 من التعديل الدستوري الصادر في 1989.

² - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 89.

³ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 90.

⁴ - أنظر المادة 12 من قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون

رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03، ص 10.

689 من القانون المدني المادة 4 و 3 فقرة 2 من قانون الأملاك العقارية يفهم أن الأملاك الوطنية الخاصة هي مجال للعمل بقواعد التقادم المكسب، لكن بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا نذكر على سبيل المثال: القرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000¹، وكذلك القرار رقم 150719 المؤرخ في 25/02/1998 والذي يقضي مبدؤه أنه لا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم، وليس لأي كان حق الأولوية فيها خاصة وأن قضاة الموضوع قد رفضوا استدلال الطاعن (...) بنصوص المواد 688 و 689 من القانون المدني والمواد 2، 4، 17، 89 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-405 المؤرخ في 13/11/1991 (...) واعتبروا أن جواز التصرف في الأملاك الخاصة لا يعني قابليتها للتقادم كما لا يعني أن لأي ما حق "الأولوية" في اكتسابها².

كذلك بالرجوع مثلا إلى عقد الإمتياز كأداة لترقية الإستثمار، والذي ينص عليه الأمر رقم 08-04 المتعلق بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تقول الياقوت أكرتون في تعليق لها على هذا الأمر أن "إن الحاصل على الإمتياز المتمتع بحق شغل واستغلال القطعة الأرضية بصفة مستقرة إلى غاية 99 سنة من الإنتفاع" يستفيد من أمن قانوني مؤكد (...) أن المستفيد من الإمتياز يتمتع بجميع صلاحيات المالك باستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في حق التصرف في المال محل الإمتياز من جانب آخر (...) وبذلك فهي تؤيد نص المادة 689 على أساس أنها تنطبق أيضا على الأملاك الوطنية الخاصة³.

وأمام هذا التناقض الذي يسود الملكية العقارية الوطنية الخاصة كان لابد من التدخل وحسم الأمر بنصوص قانونية جازمة وصریحة حتى يتم تفادي الإشكالات الكبيرة التي تثيرها هذه النقطة.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2000، ص 151.

² - قرار المحكمة العليا رقم 150719 المؤرخ في 25/02/1998، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 245.

³ - الياقوت أكرتون، دراسة تحت عنوان: "الأمر رقم 08-04 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أداة لترقية الإستثمار"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 54.

ب- مدى إمكانية الأخذ بنظام التقادم المكسب في الملكيات العقارية الوقفية:

بعد التطرق للإشكاليات التي أثارها التقادم المكسب بالنسبة للملكيات الوطنية الخاصة فالأمر يختلف بالنسبة للملكيات الوقفية لأن أمرها محسوم بموجب المادة الثالثة من القانون 91-10 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف- المعدل والمتمم- والتي تنص على ما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"¹.

وقد صدرت العديد من قرارات المحكمة العليا بهذا الخصوص نذكر منها:

قرار رقم 39360 المؤرخ في 1986/01/13 غير منشور" حيث جاء فيه: "من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما، وعليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديدا (...)"².

غير أنه وبالرجوع إلى القانون اللبناني نجده يفرق بين الوقف الأهلي والوقف الخيري³.

2- مدى إمكانية الأخذ بنظام التقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة والممسوحة:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74-75 وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتنفيذ هذا النظام⁴، بعد أن عانت المنظومة العقارية كثيرا من مساوئ نظام الشهر الشخصي، ويمكن أن نعرف مفهوم الشهر العيني أنه ذلك النظام الذي يعتمد على تتبع العقار محل التصرف إذ يتميز بمسك سجل خاص تخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تدون فيه كل التصرفات التي ترد على العقار، بحيث يودع

¹- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، 1991، وهو أول قانون خاص بهذا النمط من أنماط الملكية بعد أن كانت منظمة بموجب أحكام القانون رقم 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 1984/07/31.

²- عمر حمدي باشا، "القضاء العقاري"، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، ط 2004، ص 281.

³- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 100.

⁴- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2008، ص 33.

هذا السجل على مستوى مصلحة الشهر العقاري وتتمثل مميزات هذا النظام في المبادئ الخمسة التالية:

أ - مبدأ التخصيص: ومعناه تخصيص صفحة أو عدة صفحات لكل عقار من البطاقات العقارية لكل وحدة عقارية.

ب - مبدأ القوة الثبوتية: معناه أن الحقوق المقيدة في ظل هذا النظام قرينة قاطعة على الملكية.

ج - مبدأ الشرعية: ومعناه أن المحافظ العقاري هو الذي يشرف على منح حق الملكية.

د - مبدأ القيد المطلق: بمعنى أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها يعدلها أو يزيلها، بحيث يعتبر كل حق مقيد حجة على الكافة ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقاً.

هـ - مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: ومفاده أنه لا يمكن الدفع بالحيازة كسبب للملكية في المناطق المسوَّحة¹.

ويعاب على هذا النظام أنه مكلف للغاية كما سبق وأن تطرقنا لذلك في الفصل الخاص بعمليات المسح، ورأينا كيف أنها لا تزال مجرد هدف استراتيجي بعيد المدى، هذا الأمر جعل من المشرع يمدد العمل بنظام الشهر الشخصي بالنسبة للعقارات التي لم تشملها بعد عمليات مسح الأراضي، مما جعل البعض من الفقهاء يصفون نظام الشهر لدى المشرع الجزائري بالمختلط كونه يأخذ بالنظامين في نفس الوقت².

أردت من خلال هذه المقدمة الوجيزة، أن أشير إلى أن البلاد التي تأخذ بنظام الشهر العيني يكون موقفها من التقادم المكسب هو الحظر كأصل عام، فما هو إذن موقف المشرع الجزائري؟ بمعنى هل في ظل القانون الجزائري يجوز إكتساب عقار ممسوح بطريق التقادم المكسب؟

بالرجوع إلى الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق بالقانون المدني "المعدل والمتمم"، لا نجد نصاً يشير فيه المشرع إلى المبدأ المتضمن حظر التقادم

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 46، وانظر كذلك: مخلوف بوجردة، شرح القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، ص 275.

² - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 119.

المكسب، ونرجع ذلك ربما إلى صدوره قبل صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي تبنى من خلاله المشرع نظام الشهر العيني، غير أن ذلك لا يبرر تعااضي هذا الأخير عن إصدار ما يبين حقيقة موقفه من التقادم المكسب.

وبالرجوع إلى آراء الفقهاء نجدهم مختلفين حول هذا الأمر فهناك من يرى أنه ليس من طبيعة التقادم ما يتعارض مع مبادئ السجل العيني، ومن ثم لا جدوى من استبعاده من أسباب كسب الملكية العقارية، فإن كان الرفض يستند إلى فكرة أن التسليم بجوازه يؤدي إلى إهدار القوة المطلقة للقيد، حيث يعتبر واضع اليد مالكا مع أن اسمه غير وارد في بيانات السجل العيني، أو أن الوارد اسمه في السجل غير مالك، فتصبح بيانات السجل العيني ليست عنوانا للحقيقة؛ ويرى أصحاب هذا الرأي أنه يمكن تفادي هذا العيب إذا اشترط قيد الحقوق المكتسبة عن وضع اليد، وعدم اعتبار انتقال الملكية إلى صاحبها بحيازته المدة المحددة تلقائيا، أي بمجرد انقضاء المدة بل يتعين على الحائز أن يطلب من إدارة السجل العيني قيد حقه مع مراعاة توافر شروطها، ويعتبر بذلك مالكا من تاريخ القيد وإذا لم يتم القيد، فلا يعتد بحيازته؛ كما يرى أصحاب هذا الرأي أن التقادم هو علاج للحالات التي تكون فيها بيانات السجل العيني مخالفة للواقع خاصة حالة غياب أو اختفاء المالك حيث يكون طبيعي أن تنتقل الملكية إلى الحائز¹.

وتقول فريدة محمدي (زواوي) في نفس السياق، أن للتقادم المكسب أهميته كأساس للإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري، حيث أن الأشخاص الذين ليست لهم وثائق تثبت ملكيتهم، يجوز لهم شهر

¹ - حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 59.

حقهم إذا كانوا قد اكتسبوا ملكيتهم عن طريق التقادم المكسب¹، كما تضيف أن هناك حتمية في الأخذ بالتقادم المكسب كاستثناء، حماية للوظيفة الإقتصادية للعقار من جهة وتدعيما للحق المشهر من جهة أخرى².

ونخلص إلى أن الأخذ بالتقادم المكسب على خلاف الحق المشهر لا يقبل إلا في إطار الإجراء الأولي للقيود وعقد الشهرة (الذي سوف نتطرق له في **المطلب الثاني**)، وأن نظام السجل العيني في الجزائر ولو كان قائما على قوة ثبوت غير قطعية يجوز إثبات خلافه، وفقا للمادة 16 من المرسوم 63-76 والمادة 24 من الأمر 74-75، وهذا لأن الأثر التطهيري لا يرتبط ارتباطا وثيقا بالسجل العيني، فجميع الدول والفقهاء يذهب إلى التقييد منه، خاصة قبل تحقق أو تعلق حقوق للغير اعتمادا على الحق المشهر، فيأتي الاعتراض على الترقيم النهائي نتيجة منطقية تدعيما للحقوق القائمة فعلا فلا يجوز إهدارها إذا كانت لدينا وسيلة لحمايتها، لكن لا يوجد ما يبرر اكتساب الحق المشهر بالتقادم لأنه إهدار لحقوق قائمة وتشجيع لعدم الاستقرار، فالحق المشهر لا يجوز اكتسابه بالتقادم إلا استثناءا، لتدعيم نظام الشهر ذاته ولوضع حد للإعتراض، إذ أن الملكية والحقوق العينية عدا - حق الارتفاق - لا تسقط بالتقادم، فيمكن الإستعانة بالتقادم المكسب في هذا المجال ويأتي هنا التقادم المكسب متماشيا وموافقا لنظام الشهر³.

أما أصحاب الرأي المخالف والذين يرفضون الأخذ بالتقادم المكسب في نظام السجل العيني مستنديين في ذلك إلى أن أغلبية الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، أوردت نصا خاصا يقضي بحظر تطبيق قواعد التقادم المكسب على العقارات التي شملتها عملية

¹ - حيث تنص المادة 1/13 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال". ومسيرة لنفس الاتجاه أدخل المشرع بمقتضى المادة 89 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 استثناءا على المادة 88 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76 يقضي بجواز شهر حق الحائز إذا كان ذلك يخص الإجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية، فيجوز في هذه الحالة أن يكون التقادم المكسب أساسا لهذا الإجراء، انظر د. فريدة محمدي (زواوي)، المرجع السابق، ص 122.

² - د. فريدة محمدي (زواوي)، مقال بعنوان: "التقادم المكسب ونظام السجل العيني"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 126.

³ - د. فريدة محمدي (زواوي)، المرجع نفسه، ص 128، 129.

المسح¹، فهم يرون أن المنطق القانوني وروح أحكام ومبادئ الشهر العقاري الذي يقوم على نظام السجل العقاري، يتعارض تعارضا صارخا ومطلقا مع فكرة إكتساب العقار الممسوح بوضع اليد بمرور الزمن، خاصة باعتبار أن بيانات السجل العقاري تمثل مرآة حقيقية تعكس الحالة القانونية والمادية للعقار، ويشكل مخطط المسح مرجع ثقة لتحديد العقارات تحديدا دقيقا من كل الجوانب ومن ثم فهذا النظام يحقق الإلتئمان العقاري، وقد استند أصحاب هذا الرأي على عدة أسباب نلخصها فيما يلي:

- يهدف المسح إلى تطهير الملكية العقارية، من خلال ضبط وتسليم سندات الملكية العقارية للملاك والحائزين، وقد عملت الدولة على إنجاز هذه السياسة، من خلال إنفاق أموال ضخمة اضطررتها حتى إلى الإقتراض من صندوق النقد الدولي، وأمام هذه الوضعية لا يمكن التسليم بجواز اكتساب العقارات التي كانت محل مخططات المسح العام للأراضي عن طريق التقادم المكسب، لأن ذلك سوف يؤدي إلى الفوضى وزعزعة استقرار الملكية العقارية التي تعتمد على سندها الوحيد المتمثل في الدفتر العقاري²، كقاعدة في نظام الشهر العيني.

ومن ثم فالأخذ بالتقادم المكسب سوف يؤدي إلى نسبية القوة الثبوتية للدفتر العقاري³، كما يؤدي إلى نتيجة غير منطقية بوجود مالكين اثنين لعقار واحد: مالك بوضع اليد ومالك

¹ - المادة 19 من قانون الشهر العقاري السوري: "إن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري"، الفصل الثالث والستون من قانون الشهر العقاري المغربي: "إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل اسمه، ولا يزيل أي حق من الحقوق العينية المسجلة برسم الملك"، الفصل 307 من قانون الشهر العقاري التونسي: "ليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طالت مدته، ويختص حاكم الناحية بالحكم بكف الشغب الحاصل في الإنتفاع بعقار مسجل"، كما تنص المادة الثالثة من قانون الشهر العقاري الأردني على: "يحضر على المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة أن تسمع الدعوى أو تجري أي معاملة في الأمور غير المنقولة بما فيها الملك والأوقاف المضبوطة والملحقة التي أصدرت سندات تسجيل بأراضيها بمقتضى قانون أحكام قوانين تسوية الأراضي"، كما تضيف المادة الخامسة من نفس القانون، "لا تسمع دعوى الموصفة والاسم المستعار في الملك وسائر الأموال غير المنقولة الموثقة بسندات تسجيل"، انظر في ذلك: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 49، 50.

² - يحدد هذا السند بموجب نموذج بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 17/05/1977 يعبر فيه عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، انظر في ذلك مجيد خلفوني، مقال بعنوان: "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، الجزء الثامن، 2003، ص 15.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 122.

بموجب الدفتر العقاري¹، المالك المستند على التقادم المكسب يستحيل حصوله على الدفتر العقاري الذي يكون في يد مالك ثان قد تم تسليمه إياه بعد إجراء تحقيق ميداني، ويعتبر السند الوحيد لهذه الملكية حسب نص المادة 46 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76 التي تنص على أنه: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

ومن ثم لدينا وضعيتين متقابلتين: وضعية المالك الذي يستند في ملكيته إلى الدفتر العقاري والتي توصف بالسليمة والثابتة، ووضعية المالك الذي يستند في ملكيته إلى التقادم المكسب واستحالة تسجيله بالسجل العقاري ومن ثم استحالة حصوله على الدفتر العقاري²، السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في البلديات الممسوحة؛ لكن ما رأي المحكمة العليا من ذلك؟

بالرجوع إلى قرار المحكمة العليا رقم 423832 والمعنون بـ "لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم" حيث أن القضاة قد أخذوا بأحكام المادة 827 في إثبات التقادم المكسب في مواجهة إنعدام نص قانوني ينص صراحة على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقاً للمادة 827، بالرغم أن المدعين في الطعن قدموا بين يدي القاضي سنداً رسمياً ومشهراً هو الدفتر العقاري الذي يحوز الحجية المطلقة والقوة الثبوتية، وهو وحده الدليل المنتج في دعاوى استحقاق الملكية بالنسبة للأراضي المشمولة بإجراء المسح (...)³، ومن ثم يطرح التساؤل ما قيمة المسح إذن في تطهير الملكية العقارية وماذا يمثل الدفتر العقاري إذا لم يكتسب حجية مطلقة؟ وهذا ما يثبت محدودية التقادم المكسب كآلية موازية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

- نتيجة لما سبق ذكره فإننا أمام حالة عدم تطابق بين الواقع المادي والقانوني للعقار، مما يؤدي إلى نزاعات عقارية كثيرة تزيد من تعقيد المنظومة العقارية بدل من تخفيف حدة النزاعات ومحاولة إرساء قواعد قانونية منظمة للملكية العقارية الخاصة.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 52 وكذلك انظر د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 123.

² - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 52.

³ - راجع في ذلك القرار رقم 423832 الصادر بتاريخ 2008/07/16، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 274.

كنتيجة لما سبق يبدو أن المشرع الجزائري لم يحسم موقفه بعد، ليس فقط من حظر التقادم وإنما أيضا من موقفه من نظام الشهر ككل، فبالرغم من أنه يطبق نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار وتحديد الملكيات، والذي يهدف إلى تحقيق الإئتمان العقاري وحماية الحقوق العقارية واستقرارها إلا أنه يواصل تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، مما يؤدي بنا إلى القول أنه نظام مزدوج وهو الأمر الذي حسب رأي سبب هذه التناقضات والإشكالات القانونية التي زادت من حجم المنازعات العقارية في هذا المجال والتي ستبقى إلى حين استكمال أعمال المسح، والدليل على ذلك أن المشرع يقوم بتطبيق نظام الشهر العيني تدريجيا مع تقدم عمليات المسح العقاري، وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع الجزائري بالإحتفاظ بتطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم فيها المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 75-74 : "العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي العام، تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك في شكل فردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"، وكذلك ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 76-63 فيما يخص العقارات الريفية.

فإذا سلمنا من جهة أنه من الأفضل سن نصوص تحظر التقادم المكسب كطريق لكسب الملكية الأراضي الممسوحة، فهل نضمن صحة نتائج المسح التي تعتمد بالدرجة الأولى على تصريحات الأفراد؟، أو هل نضمن كفاءة المحافظ العقاري في تفحصه للأوراق المطلوبة وفي قدرته على إعداد وتحرير الدفتر العقاري وتسليمه لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول عقب الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة، طبقا للمادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/02 وإعداد وتسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين، استنادا إلى أحكام المواد 13-14 من المرسوم رقم 76-63، خاصة وأنه يقوم بمهام أكثر ما يقال عنها أنها تختص بقاض مختص في الأمور العقارية، أما إذا اعتبرنا أنه من الأفضل العمل بالتقادم المكسب كاستثناءات، هل يمكن ذلك من حل المعادلة التي

تقضي بتحقيق التوازن¹، بين قواعد قانونية قائمة على أسس أخلاقية تتمثل في عدم إهدار الحقوق والتي تولد الثقة في القانون، واستقرار المعاملات الذي يفرضه نظام السجل العيني والذي يتطلب حماية الغير الذي اعتمد على الشهر؟

المطلب الثاني:

عقد الشهرة آلية غير ناجعة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

تفعيلاً لعمليات المسح التي انطلقت بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له (رقم 62-76 ورقم 73-76 السابق الذكر)، والتي لم تتقدم لحد الساعة بالوتيرة المطلوبة لإتمامها عبر كامل القطر الجزائري، لجأ المشرع إلى العديد من الآليات الموازية حتى يتمكن من فرض سيطرته على الوضعية العقارية المزرية والموروثة عن الفترة الإستعمارية، ومن بين هذه الآليات عقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم² رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، وذلك لحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح الحصول عبر إجراءات بسيطة، وفي آجال قصيرة على سندات ملكية كإجراءات أولية مساعدة لإجراءات المسح العام، لكن ونظراً لما ترتب عن هذا النظام من تجاوزات وتعقيدات عكست الواقع العملي،-خاصة عن طريق كثرة المنازعات العقارية الناجمة عنه-، فقد تم إلغاء هذا المرسوم بموجب قانون التحقيق العقاري الجديد رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 إلغاءً ضمناً بموجب المادة 19، والتي تنص على أن يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم، على الملفات المودعة لدى الموثقين، قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ومن ثمة فإن هذا القانون الجديد يحل محل المرسوم الملغى والذي يستمر سريان

¹ - د. فريدة محمدي (زواوي)، مقال بعنوان: "التقادم المكسب ونظام السجل العيني"، المرجع السابق، ص 125.

² - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.

العمل به فيما يتعلق بالملفات المودعة لدى الموثقين قبل صدوره لإتمام تحرير وتسجيل وشهر عقودها.

حقيقة أن هذا المرسوم قد تم إلغاؤه، لكن ارتأيت أن أتأوله بالدراسة نظرا للأهمية البالغة التي كان يتمتع بها، وقد تم إساءة استعمال هذه الآلية حتى طغت نتائجها السلبية على الإيجابية منها، مما دفع بالمشروع إلى إلغائها بعد أن نادى القضاة والموثقين بذلك، وعليه سأحاول معالجة عقد الشهرة من خلال ماهية عقد الشهرة (الفرع الأول)، ثم مراحل و إجراءات عقد شهرة (الفرع الثاني)، و أخيرا المنازعات التي يثيرها عقد الشهرة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

ماهية عقد الشهرة.

والذي سوف أتناول فيه تعريف عقد الشهرة والطبيعة القانونية له ثم شروط الاستفادة منه وفي الأخير مجاله وذلك كما يأتي بيانه:
أولاً: التعريف بعقد الشهرة: و الذي يتضمن تعريف عقد الشهرة و الطبيعة القانونية له.
1- تعريف عقد الشهرة:

لم يقم المشرع بإعطاء تعريف لعقد الشهرة، وإنما نص في مادته الأولى على ما يلي:
"كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

يظهر من هذا النص أن المشرع أعطى وصفا لعقد الشهرة، مما يحيلنا إلى الفقه حيث عرفه حمدي باشا عمر على أنه: "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية

وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد¹.

كما تم تعريفه أيضاً على أنه: "عقد توثيقي يدخل ضمن صنف العقود التصريحية ويعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية، وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الإحتفالية"¹. كما عرفه بداوي على أنه: "تصريح بالشرف"².

ويمكن أن أعرفه على أنه: "محرر شهر التقادم المكسب لأجل إثبات الملكية العقارية، يعد من قبل الموثق في شكل عقد تقرير يندخل ضمن العقود التصريحية، يهدف في مجمله إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري".

2- الطبيعة القانونية لعقد الشهرة:

لقد اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية لعقد الشهرة، خاصة وأن تسميته تختلط

ببعض المفاهيم القانونية، كما أن المركز القانوني لهذا المحرر قد أثار العديد من التساؤلات حول مدى إمكانية اعتباره سبباً من أسباب كسب الملكية، وهل هو دليل لإثبات الملكية؟ و سنحاول الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال ما يلي:

أ- تمييز عقد الشهرة عن غيره من المفاهيم القانونية:

1- عقد الشهرة والعقد: انتقدت تسمية محرر الشهرة بالعقد لسببين منطقيين جداً فمن

جهة قد استعمل النص الفرنسي للمادة الأولى من المرسوم رقم 83-352، مصطلح "Acte de mortriété" أي "محرر الشهرة" ولم يستعمل مصطلح "Contrat" كما ذهب إليه النص المحرر باللغة العربية إذن فالأصح هو محرر الشهرة وليس عقد الشهرة.

ومن جهة أخرى فإن العقد يختلف عن محرر الشهرة ذلك أن العقد حسب نص المادة 59 قانون مدني، هو تطابق إرادتين على إنشاء عمل قانوني، أما عقد الشهرة فهو عبارة عن تصريح يصدر عن شخص واحد هو الحائز بمعنى توجد إرادة واحدة، ومن ثم هناك من

¹ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، "عقد الشهرة - شهادة الحيازة"، المرجع السابق، ص 17.

¹ شهباز بن بوعيشة، دور عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005-2006، ص15.

² مسعود كمين، مقال بعنوان: "عقد الشهرة ونظامه القانوني"، دراسة تحليلية للمرسوم 83-352، المرجع السابق، ص183.

يرى أن التسمية الصحيحة لعقد الشهرة هي " محرر شهر التقادم المكسب" غير أن الأساتذة الموثقين يحبذون مصطلح "عقد الشهرة" ذلك أن العقود الوثائقية تصنف إلى قسمين: -تعاقدية: يعمل فيها الموثق على تجسيد توافق إرادتين متبادلتين، أي إيجاب وقبول.

-تصريحية: يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون¹.

2- عقد الشهرة والإقرار: تنص المادة 345 من القانون المدني على أن: "الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه، وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة"، من المادة يتضح أن الإقرار يترتب التزام في ذمة المقر بينما الحائز في عقد الشهرة لا يقر بأية واقعة قانونية ولا يترتب في ذمته أي التزام.

3- عقد الشهرة والعقد العرفي: تنص المادة 327 من القانون المدني على أنه: " يعتبر العقد العرفي صادر ممن وقعه ولم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط وإمضاء [...]".

إن ما يهدف إليه عقد الشهرة هو معاينة وجود الوقائع القانونية، بينما العقد العرفي ما هو إلا دليل لإثبات واقعة قانونية، حيث يترتب إلتزام على الشخص الموقع بينما عقد الشهرة فهو لا يترتب أي التزام.

4- عقد الشهرة ومحاضر المعاينة: تهدف محاضر المعاينة لمجرد معاينة واقعة مادية محضة، ولا ترتب وحدها أية نتيجة قانونية، ومثال ذلك معاينات المحضر القضائي، أما ما يهدف إليه عقد الشهرة هو معاينة وجود الوقائع القانونية المثبتة للملكية العقارية².

5- عقد الشهرة وشهادة الملكية: عرف بن عبيدة شهادة الملكية على أنها: "سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، رغم أنه صاحب الأرض بدون منازع، وتتوصل لجنة إحصاء الأراضي البلدية

¹ انظر: عمر حمدي باشا، محررات شهرة الحيازة، المرجع السابق، هامش ص 17، كذلك انظر عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 32.

² نذير بيوت، مقال بعنوان: "عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي"، ترجمة: أمقران عبد العزيز، الإجتهد القضائي للعرف العقارية، الجزء الثاني، 2004، المرجع السابق، ص 10.

أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي¹.

يتضح من خلال هذا التعريف، أن شهادة الملكية هي سند رسمي كما هو شأن عقد الشهرة، إلا أن شهادة الملكية تصدر بعد القيام بتحقيقات تقوم بها لجنة إحصاء الأراضي البلدية، أما عقد الشهرة فهو يقوم على أساس تصريحات الحائز، مدعم بشهادة شاهدين مصادق عليهما، كما أن شهادة الملكية تعد من قبل مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي في حين أن عقد الشهرة من قبل الموثق المختص إقليميا.

6- عقد الشهرة وشهادة الحيابة: هناك أوجه تشابه وأوجه إختلاف نوجزها فيما يلي لأننا لازلنا لم نتناول شهادة الحيابة بالدراسة:
- أوجه التشابه²:

- يتفقان من خلال كونهما وسيلتان لتطهير الملكية العقارية الخاصة، فكلاهما يساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها.

- كلاهما يعد من التصرفات التصريحية.

- يتفقان من خلال مرحلة إعداد الملف وشهره.

- كلاهما يساهم في تشخيص الممتلكات العقارية.

- أوجه الإختلاف:

- يعد عقد الشهرة من قبل الموثق المختص إقليميا، بينما تسلم شهادة الحيابة من قبل رئيس المجلس البلدي³.

- من حيث شروط الحصول عليهما وسيوضح ذلك عندما نتطرق لشروط الحصول على شهادة الحيابة.

- شهادة الحيابة هو سند حيازي مؤقت وليس سند ملكية في حين أن عقد الشهرة هو وسيلة تملك فورية⁴.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 127.

² عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص 179، 180.

³ انظر: المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 و المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ انظر: المادة 39 من القانون 90-25.

-الإختلاف من حيث مدة الحيازة فعقد الشهرة يتطلب مدة 15 سنة بينما شهادة الحيازة فتكفي فيها سنة واحدة¹.

- شهادة الحيازة هي حيازة يمكن إجراؤها بصفة فردية أو بصفة جماعية، وذلك ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 91-254: يجوز في إجراء جماعي لإعداد شهادة الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابعة بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع" بينما عقد الشهرة هو شخصي فردي حسب ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 83-392 السابق الذكر بقولها: "كل شخص يحوز [...]"².

- يختلف المحرران من حيث الآثار التي يترتبها كل منهما، فعقد الشهرة بعد تحريره وتسجيله وشهرة بالمحافظة العقارية يصبح الحائز مالكا للعقار بصفة رسمية وله سند ملكية ودفتر عقاري على عكس شهادة الحيازة فهي شهادة إسمية غير قابلة للتصرف فيها،³ (وسوف نتعرض لذلك في حينه عندما نتطرق لشهادة الحيازة في المطلب الثالث).
7- عقد الشهرة والإعلان⁴:

الإعلان: إما جزء من العمل القانوني وإما العمل القانوني كله، وبه يتم الإبلاغ عن واقعه ثابتة إلى علم الغير وذلك بطريقة حددها القانون، وهذه التفرقة لها أهميتها عند الطعن في العمل القانوني، لأنه إذا كان الإعلان عبارة عن عنصر من عناصر العمل فهنا يترتب على تخلفه البطلان، ومثال ذلك إعلان الخصومة، بينما إذا كان العمل القانوني هو الإعلان، فعدم القيام به لا يعيبه ولا يؤثر عليه وعلى صحته مثال ذلك القانون كتشريع إذا لم يصدر في الجريدة الرسمية، فإن هذا النشر لا يؤدي إلى بطلانه بل يبقى صحيح وبالرجوع إلى المرسوم 83-352 والذي اعتبر بداوي علي أن أهم مكون له هو التصريح بالشرف، وأنا أوافق الرأي في ذلك، ويطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية لهذا التصريح

¹ - انظر: المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352، كذلك المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

² - عمرحمدي باشا، مقال بعنوان: "عقد الشهرة في القانون الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 4، نوفمبر-ديسمبر 2001، ص 38.

³ - عبد المالك الدح، عقد الشهرة في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003، ص 12.

⁴ - مسعود كمين، المرجع السابق، ص 186.

بمعنى هل أن عقد الشهرة هو العمل القانوني، أم جزء من العمل القانوني؟ وقد أجاب عن هذه التساؤلات بقوله أن التصريح بالشرف هو حقيقة أهم مكون لعقد الشهرة إلا أنه لا يرتب آثاره إلا إذا تمت الإجراءات التي حددها المرسوم ونصت عليها المواد 4، 5، 6، 7، منه من إعلام للإدارات العمومية ونشر ورسمية وشهر، وعليه فالتصريح بالشرف ما هو إلا جزء من العمل القانوني، كما أن الهدف منه هو الإبلاغ عن واقعة ثابتة وهي الحيابة وإيصالها إلى علم الغير وذلك بالطريقة التي حددها المرسوم، هو بهذا المعنى إعلان عن حقيقة وهذه الطبيعة القانونية له¹.

ب- المركز القانوني الذي يشغله عقد الشهرة:

نظم المشرع أسباب كسب الملكية في الفصل الثاني من الكتاب الثالث من الباب الأول من القانون المدني بعنوان الحقوق العينية الأصلية، وذلك من المواد 773 إلى المادة 843 بالترتيب التالي: الإستيلاء والتركبة حسب المادتين 773-774، الوصية المواد من 775 إلى 777، الإلتصاق من المادة 778 إلى 791، عقد الملكية المادتين 792-793، الشفعة المواد من 794 إلى 807 وأخيرا الحيابة المواد 808 إلى 843؛ وقد عمل الفقه على تقسيم هذه الأسباب إلى طائفتين:

التصرفات القانونية سواء بإرادة منفردة كالوصية أو بإرادتين كالعقد والوقائع المادية التي تشمل الإستيلاء،التركبة، الإلتصاق، الشفعة والحيابة.

الملاحظ أن عقد الشهرة لم يذكر من بين أسباب كسب الملكية، وإنما الحيابة هي التي ذكرت وبذلك نقول أن عقد الشهرة ليس سببا من أسباب كسب الملكية حيث أن سبب الملكية في عقد الشهرة هو الحيابة، وذلك يظهر جليا بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 الذي يحيلنا إلى أحكام المادة 827 من القانون المدني.

أما للإجابة عن السؤال المطروح حول كون عقد الشهرة دليل لإثبات الملكية، فقد أجاب بداوي علي أن مادام عقد الشهرة ليس سببا من أسباب كسب الملكية، بل السبب الذي يرد عليه هي الحيابة، والتي هي واقعة مادية والتي تقبل الإثبات بكافة طرق الإثبات ومادام عقد الشهرة هو إعلان عن حقيقة فإنه يجوز أن يكون أحد هذه الأدلة لإثبات

¹- مسعود كمين، المرجع السابق، ص 187، 188.

الحياسة شريطة أن تتوفر في الإعلان شروطه الشكلية والموضوعية¹، والتي سوف نتطرق لها فيما يلي:

ثانياً: شروط الاستفادة من عقد الشهرة.

تقسم شروط الاستفادة من عقد الشهرة إلى ثلاث أقسام:

1 - شروط خاصة بالعقار، شروط تتعلق بالحياسة، وأخرى تتعلق بمدة التقادم.

ونشير أننا قد تطرقنا للشروط المتعلقة بالحياسة في المطلب الأول لذلك فلن نعيد ذكرها تفادياً للتكرار، وإنما نذكر فقط بأن المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 قد أحالتنا إلى المادة 827 بضبطها للشروط الواجب توفرها في الحياسة ولذلك نقسم دراستنا إلى قسمين:

1 - الشروط المتعلقة بالعقار المحاز.

2 - الشروط المتعلقة بمدة التقادم.

1- الشروط المتعلقة بالعقار المحاز:

أ- أن يكون العقار كائن ببلدية لم تشملها بعد عملية المسح: بالرجوع إلى نص المادة الأولى دائماً من المرسوم رقم 83-352 وبالتحديد الفقرة الأولى منها: "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 [...]".

يتضح لنا أن عقد الشهرة لا يتم إجراؤه إلا على الأراضي التي لم تشملها بعد عمليات مسح الأراضي، لأنه وبمجرد إتمام إجراءات المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار²، إذن وكقاعدة عامة فإنه يجوز طلب عقد الشهرة لحائزي الأراضي المتواجدة ببلديات لم تفتح فيها عمليات المسح بعد، وبمجرد إفتتاح العملية في بلدية ما فإنه يحظر أو يمنع إجراء عقود شهرة بشأن الأراضي المتواجدة بإقليمها³، كون عقد الشهرة عقدا محرراً أو كاشفاً .

¹ - مسعود كمين، المرجع السابق، ص 189.

² - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياسة، المرجع السابق، ص 22 وكذلك قرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/4/21، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص 257.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 126.

لكن هناك من الباحثين من يتجه تفكيره إلى تفسير آخر، حيث يرى بداوي علي أنه بالإمكان إجراء عقد شهرة على أرض ممسوحة، ويستدل في ذلك كون أن عقد الشهرة في هذه الحالة يكون عقدا منشئا لمركز قانوني جديد بعد أن قام بإنهاء مركز قانوني موجود من قبل وهو مركز المالك الحقيقي للعقار¹.

كما تطرح إشكالية أخرى، تتمثل بشأن عقود الشهرة التي شرع الموثق في إجرائها ثم فتحت عملية المسح دون الإنتهاء من إجراءات تحرير العقد²، وقد أجاب محمودي عبد العزيز عن هذه الإشكالية، باعتبار أن مديرية الأملاك الوطنية قد جاوبت عن الإستفسارات التي وجهت لها من الموثقين، حول جواز إعداد هذه المحررات الرسمية أثناء الإفتتاح الرسمي لعمليات المسح، حيث أجابت في مذكرة لها تحت رقم 1373 صادرة بتاريخ 1998/04/05 تؤكد هذا الحظر متى ثبت نشر قرار الوالي بالجريدة الرسمية وسجل القرارات الإدارية للولاية، أو بلوحة إعلانات البلدية الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعني والجرائد الوطنية و الجهوية، تأسيسا على نص المادة الثانية فقرة أولى من المرسوم 62-76 (كما سبق الإشارة إليه في الفصل الأول)³.

غير أنه بخصوص الحالة التي شرع فيها الموثق بالقيام بإجراءات عقد الشهرة المتعلق بعقار كائن في بلدية ما ثم صدر بشأنها قرار من الوالي متضمنا فتح عمليات مسح الأراضي، فإنه يقول ناجي ليشاني أن على الموثق استكمال الإجراءات التي باشرها، لأن قرار الوالي لا يسري إلا على الحالات المستقبلية، كما أن تاريخ قبول طلب إعداد عقد الشهرة من طرف الموثق هو الذي يعتد به في هذا السياق⁴.

ب- أن يكون العقار من نوع الملك:

بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم رقم 352-83 نجدها تنص على أنه: " كل شخص يحوز في تراب البلديات [...] عقار من نوع الملك".

¹- مسعود كمين، المرجع السابق، ص 197، 198.

²- ناجي ليشاني، مقال بعنوان: "عقد الشهرة"، مجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسة، العدد الثاني، سنة 1998، ص 44.

³- د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 200.

⁴- ناجي ليشاني، المرجع السابق، ص 17.

تظهر لنا عبارة "ملك" غير مفهومة، وقد لقيت تفسيرات مختلفة لدى الفقهاء والباحثين حيث طرحت العديد من التساؤلات حول تفسير هذه العبارة، والإشكال المثار حسب عبد الحفيظ بن عبيدة يكمن في عبارة عقارات من نوع الملك¹ هل تعني اقتصار عقد الشهرة على العقارات من نوع الملك؟، مع العلم أن المقصود بهذا النوع من العقارات، التي كانت تستغل في الشيعاء وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وليس لها عقود أو مستندات حسب هذا المفهوم، كما يضيف أن الأشخاص الذين يحوزون عقارات لا تتصف بعقار من نوع الملك حيازة مستوفية لجميع شروط الحيازة لا يمكنهم الحصول على عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية وهو ما أشار إليه المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 الصادر عن وزارة العدل والمالية والداخلية، بتاريخ 06/09/1984²، غير أن الأمر ليس كذلك والواقع العملي ومنطق الأشياء يقضي عدم الأخذ بهذا التفسير يقول بن عبيدة، لأن الغرض من إصدار هذا المرسوم هو تسوية وضعية الملاك للعقارات، عن طريق الحيازة والتقادم المكسب وذلك بغية استقرار المراكز القانونية للملاك والعقارات، والقضاء على شبه الفوضى التي يعرفها هذا القطاع والمعاملات أو التصرفات العينية العقارية³، والذي يعزز هذا الموقف هو أن نص المادة الثانية من نفس المرسوم لم يخص نوعا معينا من العقارات.

ج- أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي:

وذلك ما أكدته المادة الثانية من المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 والذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 التي نصت بأن المالك الحقيقي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها إقامة الحجة على حقه في الملكية بسند قانوني⁴، فالأشخاص التي

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 101، كذلك انظر: مسعود كمين، المرجع السابق، ص 194، 195، حيث أنه عرف أراضي الملك على "أساس تعريف قانون مجلس الشيوخ الفرنسي لأرض الملك - التي تعني وفقه تلك الأراضي التي يملكها الأهالي (الجزائريين) ملكية تامة لها كل خصائص الملكية في القانون المدني الفرنسي، وتختلف عنها في أن الأهالي لا يحوزون سند لإثباتها"، ويضيف أن هذا التعريف غير دقيق كونه يقوم على التمييز العنصري في اعتبار الجزائريين أهالي مواطنين من الدرجة الثانية.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 101.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 101.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 23.

تملك عقار بموجب سندات رسمية (عقد توثيق - عقد إداري - حكم قضائي) مشهر بالمحافظة العقارية، فهو غير معني إطلاقاً بالمرسوم رقم 83-352، كون أن ملكيته ثابتة بسند ملكية رسمي له الحجية الكاملة في مواجهة الكافة¹، وهذا تفسير منطقي فما الحاجة إذن من إعداد عقود شهرة ملكية مثبتة بسندات رسمية؟

وقد صدرت بصدد هذا الموضوع عدة قرارات عن الغرف العقارية وحتى عن الغرف الإدارية، ومثال ذلك قرار الغرفة الإدارية رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 "غير منشور"²؛ غير أن هناك من الفقه والقضاء ما يخالف هذا الرأي، ويأخذ بفكرة قبول إعداد عقد الشهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة ويؤسسون رأيهم على عدم وجود نص خاص في القانون المدني يحظر تملك العقارات بالتقادم المكسب، في ظل نظام الشهر العيني كما فعلت بعض التشريعات³، وقد صدر في هذا الصدد قرارات للمحكمة العليا نذكر منها على سبيل المثال: القرار 300815 الصادر بتاريخ 2005/05/18 والمعنون بالمبدأ التالي: يقوم إكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب على الحياة وشروطها ومدتها، لا فرق بين العقارات من حيث توفر أو انعدام السند⁴.

2- الشروط المتعلقة بمدة التقادم:

من خلال نص المادة الثانية من المرسوم رقم 83-352، نستشف أن القاعدة المقررة في مدة التقادم هي 15 سنة وهي مدة التقادم المكسب الطويل، وذلك من خلال اشتراطها

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، المرجع السابق ص 23، انظر: كذلك د.عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 201.

² - من المقرر قانوناً أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 83-352، يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار لموضوع النزاع (...)، لأن المرسوم رقم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأحكام التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. انظر قرار الغرفة الإدارية رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 "غير منشور"، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 278.

³ - د.عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 203.

⁴ - حيث ورد في القرار رقم 300815 الصادر بتاريخ 2005/05/18: "إن القانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين ملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات، وقد تأكد هذا المبدأ أيضاً في المرسوم رقم 83-352 الخاص بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، إذ نص على كل الأراضي تخضع للتقادم المكسب، وبناءً عليه فإن ما يذكره الطاعنون في الوجه من كون الأراضي التي لها سندات لا تكون محلاً للتقادم المكسب لا أساس له"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 271، 272.

(من بين الشروط المذكورة بالمادة) " تصريح بالشرف أن المدعي أو المدعين يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد من 827 وما يليها في القانون المدني".
كما يمكن أن تكون المدة المطلوبة هي مدة عشر سنوات مقترنة بحسن النية والسند الصحيح بالنسبة للتقادم القصير، حسب نص المادة 828 من قانون مدني، أما بالنسبة للحقوق الميراثية فإن مدة تقادمها هي ثلاث وثلاثون سنة حسب نص المادة 829 من القانون المدني.

لكن يظهر الإشكال في حساب مدة التقادم المكسب الذي بدأ في ظل القانون القديم، وقد تطرقنا لهذا الأمر فيما سبق (أنظر سريان قواعد التقادم من حيث الزمان) والتي حسم الأمر فيها، بأن التقادم الذي بدأ في ظل القانون القديم تبقى مدة مستمرة ثلاثون سنة ولو قلصت هذه المدة في ظل القانون المدني الجديد، الأمر الذي أدى إلى ازدواجية في تطبيق القواعد القانونية نتجت عنها تناقضات عديدة في الحياة العملية¹.
ثالثا: مجال تطبيق عقد الشهرة.

لقد صنفنا المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري "المعدل والمتمم" الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف:
أملاك عقارية وطنية، أملاك عقارية خاصة أو أملاك تابعة للخواص وأملاك عقارية وقفية؛ وبالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، يتضح لنا أن عقد الشهرة لا يجوز إعداده إلا على العقارات من نوع الملك والتي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي، ويتم بذلك استبعاد الأراضي الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة وكذلك الأراضي الوقفية، غير أن من الفقه والقضاء من لا يسلم بهذه القاعدة حيث هناك من يجيز إعداد عقد الشهرة في الأملاك العقارية الوطنية الخاصة وكذلك في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي، وحتى على عقارات لها سندات ملكية مشهورة وقد تطرقنا لهذه المسائل كل في وقتها فيما سبق.

¹ انظر في ذلك: عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 41.

الفرع الثاني:

مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة.

يتطلب إعداد عقد الشهرة جملة من المراحل والإجراءات نلخصها فيما يلي:

أولاً: مرحلة تقديم الملف إلى الموثق.

نصت المادة الثانية من المرسوم رقم 83-352 على أن: "يتجه المعني مباشرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً، فيقدم له كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها وسجلاتها ومساحتها وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين [...]".

كما يجب عليه أن يقدم وثائق أطلق عليها مسعود كمين مكونات عقد الشهرة¹، والتي اختزلها في الأخير بمكون وحيد به يثبت المدعي أو المدعين أنهم يحوزون العقار المراد إنشاء عقد الشهرة بشأنه وهو التصريح بالشرف.

من خلال ما سبق نتطرق لهذه المرحلة عبر نقطتين:

1- الموثق المسؤول عن دراسة الملف.

2- مكونات الملف الواجب إحضاره.

1- الموثق مسؤول عن دراسة الملف:

من خلال نص المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 83-352، يتضح أن الموثق هو الشخص الوحيد المكلف بإعداد عقد الشهرة، ويأخذ في هذه الحالة صفة القاضي في قبول الملف أو رفضه²، وقد وجب اللجوء إلى الموثق المختص إقليمياً بتأكيد من المادتين السابقتي الذكر، وحتى المنشور الوزاري المؤرخ في 1984/06/09 الذي جاء تطبيقاً للمرسوم رقم 83-352³، وكان ذلك قد صدر في ظل الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق حيث كان اختصاص الموثق إقليمياً، لكن بصدور قانون التوثيق الجديد القانون رقم 88-27 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، فقد نص في مادته الثانية على تمديد اختصاصه إلى كامل التراب الوطني، وبذلك يطرح التساؤل حول إمكانية لجوء طالب عقد الشهرة إلى موثق يقع العقار

¹ مسعود كمين، المرجع السابق، ص 182.

² عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 49.

³ عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 49.

خارج دائرة مكتبه؟، وقد أجاب حمدي باشا عمر عن التساؤل باعتبار أن قاعدة "الخاص يقيد العام" وإلزامية احترام نص المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 83-352، وقد وافقته في ذلك ليلي زروقي¹.

يتعين الإشارة إلى أن دور الموثق في عقد الشهرة أساسي، ولذلك أظن أنه كان من الواجب إعطاءه صلاحيات أكثر في مقابل وجوب إضفاء عمله بالمسؤولية، عن طريق وضع نصوص تعاقبه في حالات محددة وذلك نظرا لأهمية عقد الشهرة في إثباته للملكية العقارية، فهو وإن كانت إجراءاته بسيطة وسطحية²، إلا أنه يتميز بالرسمية والسؤال الذي يمكن طرحه في هذا المقام هو هل تقوم المسؤولية الجزائية للموثق في حال إخلاله بالتزاماته؟

بالرجوع إلى نصوص المرسوم رقم 83-352 لا نجد ما يجيبنا عن تساؤلاتنا، مما يحيلنا وحسب العديد من الباحثين إلى القواعد العامة في القانون الجزائي، أنه ونظرا للطابع الرسمي لعقد الشهرة فإن كل تزيف أو تزوير يمكن أن يعد تزويرا في محرر عمومي ينجم عنه مساءلة الموثق مساءلة جزائية، حيث أحالت غرفة الإتهام لمجلس قضاء البويرة بموجب قرار الإحالة المؤرخ في 2001/01/08 موثق تعمد تقديم وقائع يعلم بعدم صحتها في أصل الملكية، وذلك على أساس المادتين 212، 215 من قانون العقوبات³.

2- مكونات الملف الواجب إحضاره:

تنص المادة الثانية على مكونات الملف الواجب تقديمه للموثق قصد إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، إذ يجب على الطالب أن يقدم للموثق كل المعلومات اللازمة عن طبيعة العقار (أرض فلاحية، رعية) وموقعه وسجلاته ومساحته.

- تعيين الرسوم والتكاليف المترتبة على العقار مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين.
- وثائق الحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين.
- الشهادات المكتوبة.

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 50، في حين أن عبد الحفيظ بن عبيدة قد أخذ بالقانون الجديد بمعنى الإختصاص إلى كامل التراب الوطني، انظر في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 108.

² - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 192.

³ - نذير بيوت، "عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي"، المرجع السابق ص 15، وكذلك انظر: د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 234.

-مخطط الملكية يعده خبير أو خبراء معتمدون والذين حددهم المنشور الوزاري المشترك¹ بالأشخاص التالية:

الخبراء العقاريين، المهندسين المعماريين، الخبراء في القياس، مكاتب الدراسات.

-تصريح شرفي أن المدعي أو المدعين يمارس أو يمارسون على العقار تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.

-السندات أو الشهادات الجبائية التي يمكن للمدعي أو المدعين الإدلاء بها، كالعقد العرفي الثابت التاريخ أو العقد التوثيقي الذي لم ينقل له الملكية².

إن المتأمل لما تقدم، يلاحظ أن قيمة الملف المكون لعقد الشهرة تتحدد بمكون وحيد

يتجلى في التصريح بالشرف، كما ذهب إليه سابقا مسعود كمين، ذلك أن بقية الوثائق

ليست من الأهمية مما يجعلها ضرورية في هذا الملف، وحتى أنه من الناحية العملية فإن

الموثقين يحررون عقود شهرة بالرغم من عدم تقديمها، فمثلا الشهادة المكتوبة فإنه

وحسب رأي مسعود كمين يجب الإشارة إلى أمرين، أولهما أن الموثق ليس بقاضي

وبالتالي فهو لا يحقق في الشهادة المكتوبة بالمفهوم الذي نص عليه قانون الإجراءات

المدنية القديم المواد من 61 إلى 73 منه، أي بتقدير موضوعها، ولأن دوره محدد في

المواد من 5 إلى 10 والمادة 13 من القانون 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988

المتضمن تنظيم التوثيق، وهذا الدور يتجلى في تحرير العقود، واستلام أصولها وحفظها

وأن يقدم النصائح، ويبيدي رأيه مادام العقد المعروض عليه غير مخالف للقانون، وثانيهما

إن الشهادة المكتوبة إذا لم يتضمنها الملف المقدم للموثق، فإن ذلك لا يؤدي إلى رفضه،

لأن القانون لم يرتب أثر عن ذلك أي على تخلف هذه الشهادة³ وفي نفس السياق أكد

حمدي باشا عمر "أنه يجب التفرقة بين الوقائع التي يثبتها الموثق مما جرى تحت سمعه

وبصره، والتي فيها مساس بأمانة الموثق وهذه حجتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن

طريق الطعن فيها بالتزوير، أما الوقائع التي ينقلها نوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن

طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير⁴.

¹ - المنشور الوزاري المشترك بين الوزارات الثلاث العدل والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 104.

³ - مسعود كمين، المرجع السابق، ص 182، 183.

⁴ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 38.

والحال نفسه بالنسبة للشهادات والسندات الجبائية فإن لم توجد فهي ليست ملزمة وإن وجدت فلا بأس بها، ومن ثم يظهر أن المكون الجوهري هو التصريح الشرفي، وأن مصداقية عقد الشهرة تقوم على قيمة التصريحات الواردة فيه، وبالتالي على مصداقية الأشخاص الذين يدلون بها، ولذلك من المستحسن رفض تصريحات الأقارب والأصهار والخدم وإعلام المصرحين بالعواقب الوخيمة التي يمكن أن تتجر عن شهادات غير صحيحة¹، حيث أن كل من طالبي عقد الشهرة والتقنيين والشهود قد تقوم مسؤوليتهم بتهمة التصريح الكاذب عند ثبوتها طبقاً للمادة 217 من قانون العقوبات التي تنص أن: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 500 إلى 1.000 دج كل شخص ليس طرفاً في المحرر، أدلى أمام الموظف بتقرير يعلم أنه غير مطابق للحقيقة (...)"، كما صدرت عدة قرارات للمحكمة العليا بهذا الخصوص كالقرار رقم 143276 الصادر بتاريخ 1997/03/31 بخصوص طعن يخص طالب عقد شهرة قدم وثائق مزورة، وقرار آخر صادر عن غرفة الإتهام بالأغواط الصادر في 2000/06/05 أمام محكمة الجنايات، والذي يدين مهندس معماري من أجل الاشتراك في التزوير في محرر رسمي، وكمثال عن قيام المسؤولية الجزائية لشاهد، صدر قرار للمحكمة العليا في 1999/09/29، غرفة الجنايات والمخالفات رقم 195 373²، وغيرها من الأمثلة الواقعية والتي من الممكن حصرها في مواد كان من الممكن إضافتها إلى المرسوم رقم 83-352 قبل أن يتم إلغاؤه.

ثانياً: مرحلة التحقيق والتحري.

نصت المادة الثالثة من المرسوم رقم 83-352، على أن الموثق المسؤول عن إعداد عقد الشهرة، يقوم بالإلتماس من رئيس المجلس الشعبي البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، حول تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية، لا سيما السارية منها على الثروة الزراعية والإحتياجات العقارية البلدية وأملاك الدولة، مما يظهر من هذه المادة وجود إلتزامات واقعة على عاتق الموثق تتمثل فيما يلي:

¹ انظر: القرار الصادر عن المحكمة العليا في 1999/09/29، غرفة الجنايات والمخالفات رقم 195373، د.محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، هامش ص 234.

² نذير بيوت، عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي، المرجع السابق، ص 15، 16.

1 إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويكون ذلك عن طريق إرسال الموثق نسخة من الملف إلى رئيس البلدية الكائن بها العقار، محل طلب عقد الشهرة ملتصقا منه تحديد وضعيته، إن كان يدخل ضمن أملاك البلدية أو إحتياطاتها العقارية، وبالمقابل ينتج إلتزام على عاتق رئيس البلدية الملزم بالقيام بإجراءات البحث والتحري، بشأن وضعية هذا العقار حتى يمكنه إبلاغ الموثق بملاحظاته، في أجل أربعة أشهر من تاريخ تلقي الملف عملا بنص المادة السادسة من المرسوم رقم 352-83.

2 إخطار نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة بالولاية كتابة، لأجل نفس الغرض وهو تحديد الوضعية القانونية للعقار، إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا، فيقوم نائب المدير بالتحريات الواجبة، للتأكد ما إذا تم دمج هذا العقار في صندوق الثورة الزراعية أو في الإحتياطيات العقارية أو لم يكن تابعا لأملاك الدولة بصفة أو بأخرى، كما يجب عليه أن يبلغ نتيجة ما توصل إليه للموثق في أجل أربعة أشهر من تاريخ الإلتماس كالإلتزام نصت عليه المادة السادسة من المرسوم 352-83.

من خلال ما تقدم، يتضح أن على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة بالولاية، أن يبدي رأيه في أجل أربعة أشهر محددة بموجب نص المادة السادسة من المرسوم 352-83، لكن في حالة عدم تبليغ الموثق بما توصل إليه هؤلاء المكلفون، فقد نصت المادة السابعة من نفس المرسوم على أن الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق، وبمجرد نهاية الآجال المنصوص عليها في المادتين الخامسة و السادسة و في حالة عدم وجود أي اعتراض، يقوم بإعداد عقد الشهرة؛ ويفهم من ذلك أنه سواء تمت الإجابة أم لا فبمجرد نهاية الآجال يقوم الموثق بإعداد عقد الشهرة¹.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 215227، الصادر بتاريخ 2001/12/29: "وأنه فيما يخص ميعاد أربعة أشهر المنصوص عليه في المواد 04 و 05 من المرسوم 352-83 المؤرخ في 21 ماي 1983 فإن الأمر غير ذي أهمية، أما إذا أخذ قضاء الموضوع بعين الإعتبار نقطة بداية هذا الميعاد من تاريخ النشر عن طريق الصحافة، أو من تاريخ لصقه بمقر البلدية، وبالفعل فإن الميعاد قد نص عليه المشرع لتمكين من جهة كل شخص له مطالب بخصوص العقار محل عقد الشهرة أن يقدم اعتراضه في إجراءات إعداد العقد أمام الموثق أثناء هذه المهلة ومن جهة أخرى تمكين الموثق بعد انقضاء هذا الميعاد وإذا لم يقدم أي اعتراض أمامه أن يقوم بإعداد عقد الشهرة (...)", انظر في ذلك: د.عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، هامش ص 220.

لأنه كثير ما يتقاسم مدراء أملاك الدولة وكذلك رؤساء المجالس الشعبية البلدية، عن واجب إبداء رأيهم بشأن الإلتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين، والتي كانت سببا في الإستيلاء على كثير من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية¹، وكذلك الأملاك العقارية البلدية ثم الإستيلاء عليها في الكثير من الحالات². بعد التحقق والتحري حول الطبيعة القانونية للعقار، محل طلب إجراء عقد الشهرة يقوم الموثق بنشر طلب إعداد العقد، عن طريق اللصق في مقر البلدية والصحافة الوطنية والجهوية، قصد إثارة الاعتراضات المحتملة³، التي يتلقاها الموثق من قبل كل شخص يعترض على إجراء عقد الشهرة، وذلك في أجل حدد بمدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر⁴، بحيث يحيل الموثق الأطراف المعنية بهذا النزاع إلى القضاء المختص لحل نزاعهم⁵.

ثالثا: مرحلة تحرير العقد وشهره بالمحافظة العقارية.

تنص المادة السابعة من المرسوم رقم 83-352، على أنه: "يعد الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق، في نهاية الآجال المنصوص عليها في المادتين الخامسة والسادسة، في حالة عدم وجود أي اعتراض سواء من السلطات العمومية أو من الخواص، عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل". من خلال المادة نستنتج النقاط التالية:

- 1- يبدو أن المشرع لم يضع نموذجا معيناً يخضع له عقد الشهرة، وإنما ترك للموثق الحرية في إعداد هذا العقد طالما يعتبر عقداً من العقود التصريحية، إذ تختلف أهميته عن العقود التوثيقية كعقد بيع العقار التي تشترط في إعدادها شكلية محددة.
- 2- يكفي الموثق من معانيه التصريح الذي يدلي المدعي به أمامه، وبتدوين الشهادات ومخطط الملكية المعد من قبل الأشخاص المعتمدين، ولا يشترط نظرا لخلو المرسوم رقم

¹ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 217.

² - د. عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 218.

³ - المادة 4 من المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

⁴ - المادة 5 من المرسوم رقم 83-352 أعلاه.

⁵ - المادة 8 من المرسوم رقم 83-352 أعلاه.

83-352، من مقتضيات صريحة توفر شروطها خاصة في الشهود الذين لا يخضعون بالتالي لقواعد الأهلية المطلوبة في الشهود أمام القضاء، وهم غير ملزمين بأداء اليمين¹.
3- يقوم الموثق بإعداد عقد الشهرة، بعد انقضاء الأجل المحدد بأربعة أشهر طبقاً لنص المادتين الخامسة والسادسة السابقتي الذكر.

سواء تم الرد من قبل المصالح المكلفة بالتحري حول الوضعية القانونية للعقار محل طلب عقد الشهرة أم لم يتم².

4- يكتفي الموثق عند تحريره لعقد الشهرة بما يلي:

- حضور صاحب الطلب الذي التمس إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، وهذا بعد أخذ هويته كاملة .

- تحديد العقار المراد اكتسابه تحديداً نافياً للجهالة من ناحية تسميته، موقعه، مساحته ومعالمه الحدودية وفقاً للمخطط المعد من طرف الخبير.

- الإشارة إلى أن هذه القطعة الأرضية لم تخضع لإجراءات المسح العقاري.

- التأكيد على أن صاحب الملف قدم الوثائق المطلوبة قانوناً، وكذا على قيام الموثق، بجميع الإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 83-352 المتعلقة بالتحقيق والتحري.

¹ - نذير بيوت، "عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي"، المرجع السابق، ص 14.

² - حيث استقر الفقه و القضاء فيما يخص ميعاد الأربعة أشهر - سواء التي تسري من تاريخ النشر بالجرائد الوطنية أو الجهوية الخاصة باعتراض أصحاب المصلحة، أم التي تسري من تاريخ وصول الإخطار الموجه إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة والبلدية والخاصة برد هؤلاء عن الإلتماس الذي أرسله الموثق - هو ميعاد يقيد الموثق في تحرير العقد ولا يمنع ذوي الشأن من رفع دعاوى إبطاله بعد فوات هذه المهلة لأنها ليست مهلة لسقوط الحق، أنظر في ذلك قرار المحكمة العليا رقم 215227 الصادر بتاريخ 2001/12/29: "ميعاد أربعة أشهر المقرر في المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21، هو ميعاد يخص كل شخص له مطالب بخصوص العقار محل إعداد عقد الشهرة لمنع الموثق من تحرير عقد الشهرة، و أن هذه المهلة لا تتعلق بالدعوى المدنية المرفوعة أمام المحاكم و الرامية إلى إبطال عقد الشهرة، التي ترفع بعد إعداد العقد وتنصب على حقوق عينية وتخضع فيما يخص تقادمها للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، سنة 2004، ص 384، كذلك انظر في نفس السياق: قرار رقم 258062 الصادر بتاريخ 2003/12/17، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 286.

-إثبات عدم ورود أي اعتراض ضد طلب الشهرة، لا من السلطات العمومية أو من الخواص أو ورود اعتراض تم الفصل فيه بموجب حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه يقضي بمواصلة إجراءات إعداد عقد الشهرة¹.

5- يقوم الموثق بتحرير العقد في نسختين، يحتفظ بالأصل الذي يوقع فيه كما يوقع أيضا المعني والشاهدين ويسلم المعني النسخة الثانية بعد إتمام إجراءات التسجيل والإشهار² بالمحافظة العقارية.

6- بعد إتمام إجراءات الشهر يسلم الموثق للمعني عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ويصبح الحائز مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الإحتجاج به في مواجهة الغير، ويتصرف في العقار وفقا للقانون، وقد حددت قيمة الإشهار برسم ثابت قدره 30000 دج حاليا، وللإشارة فإنه لا يتطلب في إشهار عقود الشهرة ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم رقم 63-75 المتعلق بالسجل العقاري، من وجوب توافر الإشهار المسبق لأن هذا الإشهار الخاص بعقد الشهرة، يعتبر إجراء أولي وبالتالي لا يبني على إشهار سابق³.

الفرع الثالث:

المنازعات التي يثيرها عقد الشهرة.

تعتبر المشاكل والمنازعات المعقدة، التي أثارها عقد الشهرة في الحياة العملية أساس إلغاء هذه الوسيلة حتى ذهب البعض إلى حد القول بعدم وجود تأسيس لهذا العقد⁴، لأن نتائجه السلبية طغت على إيجابياته، وفتح الباب للغش ولسلب أموال الغير، وقد برر

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 61، 62.

² - حيث لا يعتد بهذا العقد إلا بعد إتمام شهره بالمحافظة العقارية، عملا بنص المادة 15 فقرة 1 من الأمر رقم 74-75: "كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، وهو نفس ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية، المرجع السابق، ص 110.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 67.

هؤلاء موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها من قبل الجهات القضائية، وأن بعض الولايات قد اتخذت قرارات تقضي بتجميد استخراج عقود الشهرة. كما أنه بالرجوع إلى أسباب مشروع قانون 07-02 المؤرخ في 28/02/2007 المتضمن قانون التحقيق العقاري الجديد، نجد أنه خلال الخمس السنوات الأخيرة، 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبط بعقود الشهرة¹.

وعليه فإننا سنحاول تناول هذه المنازعات من خلال النقاط التالية:
أولاً: المنازعات الناجمة عن الاعتراضات المثارة بشأن إعداد عقد الشهرة.
ثانياً: المنازعات القضائية وتحديد الجهات المختصة بها.

أولاً: المنازعات الناجمة عن الاعتراضات المثارة بشأن إعداد عقد الشهرة.

نظراً لطبيعة عقد الشهرة فإن الاعتراضات قد تنثار من قبل خواص أو من قبل السلطات العمومية، والأكد أن أكثرها وأعدها هي التي تقدم من طرف الخواص حيث أن الاعتراضات المقدمة من قبل البلدية ومديرية أملاك الدولة هي قليلة ونلخصها فيما يلي:

- 1- بإمكان السلطات العمومية تقديم اعتراض أمام مكتب التوثيق، إذا اتضح لها من خلال التحريات التي قامت بها عن طريق أعوانها المختصين أن العقار المراد شهر حيازته تابع للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية-البلدية)، لكن شريطة أن تثبت ذلك بالوثائق الرسمية².
- 2- المعارضات التي تقدم خارج الأجل القانونية، ومثال ذلك قرار المحكمة العليا رقم

¹ - راجع في ذلك: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة العدل، أسباب مشروع قانون 07-02 المؤرخ في 28/02/2007 المتضمن إحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق، ص3.

² - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص92.

71 952، الصادر بتاريخ 1990/09/24¹ الذي يقضي بأن لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد على الإشعار الموجه من قبل الموثق، ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية، حيث أن للسلطات العمومية الحق في المطالبة باسترداد العقار، إذ ثبت وأنه تابع للأملاك الوطنية ولو تمت عملية الشهر.

أما بالنسبة للإعتراضات المثارة من قبل الخواص فنلخصها فيما يلي:

- 1- الاعتراضات المثارة من قبل أشخاص يتمسكون بصفتهم مالكين للعقار المعني بإعداد عقد الشهرة، هؤلاء مطالبين بتقديم أدلة ثبوتية تكون سنداً لاعتراضاتهم، غير أنه ما يلاحظ في الحياة العملية أن كثيراً من الاعتراضات التي تصب في هذا الإتجاه، رفضت من قبل المحاكم لأن المعترضين لم يقدموا أدلة ثبوتية، بل اكتفوا بمجرد أقوال وتصريحات لا تستند ولا تركز على أي دليل².
- 2- الاعتراضات المثارة من قبل أشخاص يتمسكون بصفتهم حائزين للعقار حيازة سابقة على حيازة صاحب الطلب³، وأن حيازته جاءت بناءً على تسامح أو رخصة من قبلهم.
- 3- الاعتراضات المنصبة حول المخطط الذي يعده المهندس العقاري⁴.

¹- قرار المحكمة العليا رقم 71 952، المؤرخ في 1990/09/24 "ولما كان الثابت- في قضية الحال- أن رئيس البلدية الذي تم إخطاره من قبل الموثق في 1986/01/19، لم يرد على ذلك إلا في 1987/01/27، أي بعد مرور سنة كاملة، فإن قضاة الاستئناف بتأييدهم حكم المحكمة القاضي برفض دعوى المدعي على أساس ما جاء به رئيس البلدية في جوابه الكتابي، يكونوا قد خالفوا أحكام المادتين المذكورتين أعلاه (06 و 07) الأمر الذي يجعل قرارهم معرضاً للنقض"، انظر في ذلك: المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني، ص 35.

²- انظر في ذلك: حكم صادر عن القسم العقاري لمحكمة باتنة بتاريخ 11 أفريل 2000، تحت رقم 99/3103: "حيث أن الإثباتات تضع حداً لمعارضة المدعى عليه الغير مؤسسة، الأمر الذي يتعين معه القضاء، بإلغائها وسوق المدعية إلى مواصلة إجراءات عقد الشهرة"، عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 78.

³- انظر في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 565212 الصادر بتاريخ 2009/12/10، والذي يقضي بمبدؤه بما يلي: "يعد قضاء مخالفًا للقانون، القضاء ببطلان عقد شهرة لاحق، لوجود عقد شهرة سابق، منصبين على نفس العقار، مادام إعداد عقد الشهرة متوقفاً على مدى توفر شروط الملكية عن طريق التقادم المكسب، يستدعي الفصل في مثل هذه الدعوى، البحث على الحائز الحقيقي وعن مدى توفر حيازته على الشروط المقررة قانوناً"، انظر في ذلك: مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 296.

⁴- انظر قرار محكمة الأغواط، الصادر في 2000/06/05 السابق الذكر، نذير بيوت، المرجع السابق، ص 16.

ثانيا: المنازعات القضائية وتحديد الجهات المختصة بها.

وسنحاول مناقشة هذه المنازعات من خلال النقاط التالية:

1- حجية عقد الشهرة: عقد الشهرة هو عبارة "عن محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إظهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد¹.

وقد تبنى المشرع الجزائري، هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري².

وقد لوحظ من خلال الممارسة التطبيقية، أن بعض الجهات القضائية أعطت لعقد الشهرة حجة أكثر من تلك التي منحها القانون حتى وصل بها الأمر إلى القول بأن عقد الشهرة لا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير، ويعد هذا الاتجاه منعدم الأساس القانوني، كون أن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريري، وليس له أية حجية إلا تلك التي يمنحها القانون له³، فالموثق لا يضيف على تصريحات طالب عقد الشهرة الرسمية خاصة وأنه لا يقوم بأي أعمال تحقيق حول عناصر الحيازة، وإنما يكتفي بتدوين تصريحات ولا يتولى التثبت من تأسيسها أو عدم تأسيسها⁴، وبذلك فإن مسألة جواز إثبات واقعة الحيازة تتم بكافة الوسائل تطبيقا لقاعدة أن الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك، ومن ثم يمكن إثبات خلاف ذلك بالدليل العكسي، وأن ذلك لا يعني مخالفة لأحكام المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني⁵.

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 17.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 32.

³ - عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 33.

⁴ - حيث أنه وبالرجوع إلى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988، فالموثق هو ضابط عمومي يثبت التصرفات القانونية التي يجريها الأطراف في مكتبه ويحرر العقود ويسلم أصولها ويحفظها، ويقدم النصائح ويبيد رأيه في العقود المعروضة عليه، شريطة أن لا تكون مخالفة للقانون وهو بذلك ليس قاضي حتى يبحث توافر المدة القانونية في الحيازة ولا أركانها ولا شروطها ولا صحتها أو عيوبها(...) انظر في ذلك: مسعود كمين، المرجع السابق، ص 193.

⁵ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 227.

ونتيجة لكل هذا فقد اعتبر الفقه والقضاء أن عقد الشهرة ذو قوة إثبات محدودة¹ وهناك من تتبأ بالغاء هذا المرسوم، حيث طالب بيوت نذير ذلك في مقاله المعنون بعقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي بعد أن وصفه بأنه " لا يصلح في أي شيء كونه يعاقب المالك الحقيقي ويجازي الحائز الذي هو مغتصب حقيقي"².

2- إختصاصات القضاة في منازعات عقد الشهرة: يتمحور الإختصاص الإقليمي للدعوى التي ترفع من قبل أشخاص القانون الخاص بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار³، ولا بد من شهرها بالمحافظة العقارية، عملا بنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 والتي تنص على أن الدعوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض، حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا (...). ويتم إثبات هذا الإشهار إما بشهادة تسلم من قبل المحافظة العقارية أو بتأشير في أسفل العريضة.

أما بالنسبة للدعوى التي ترفع من قبل أشخاص القانون العام (مديرية أملاك الدولة، أو البلدية)، فإنه ونظرا لما يلاحظ على صعيد الحياة العملية أن في كل المحاكم العادية والجهات القضائية الإدارية تفصل ولكل مبرراته⁴.

أما فيما يخص تدخل القاضي الجزائي في منازعات عقد الشهرة، وكما سبق القول فإنه بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون الجزائي، يمكن متابعة كل من الموثق الذي تعمد إغفال أو تزييف وقائع أو تصريحات معينة، والخبير المهندس العقاري، كما يمكن أن يتابع الحائز للعقار المعني بإعداد المخطط البياني والقياس⁵.

¹ - انظر: قرار المحكمة العليا رقم 190 541 المؤرخ في 29/03/2000، "إن القرار المطعون فيه (...). لأن عقد الشهرة حجبيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقدا تقريريا"، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 152.

² - بيوت نذير، المرجع السابق، ص 21.

³ - المادة 40 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 11.

⁴ - انظر في ذلك: عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 101.

⁵ - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 234.

المطلب الثالث:

شهادة الحيابة وأثرها في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

بعد دخول بلادنا مرحلة جديدة بإعلانها التخلي عن الإشتراكية ومحاولة تبني الرأسمالية بصدور دستور 1989، تغيرت أدوات التنظيم العقاري بصدور القانون 90-25، المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري "المعدل والمتم"، ومن ثم تغيرت التوجهات والمبادئ على كل المستويات بما في ذلك الساحة العقارية، وأصبح التفكير الشاغل هو كيفية الحصول على أوعية عقارية قانونية مطهرة من كل التصرفات الفوضوية غير الشرعية، والتي تسمح بتعاملات عقارية تحقق الإئتمان العقاري، وتسهل السياسة الإستثمارية المستقبلية التي تركز على تنشيط دور البنوك والتسليف الرهني، ومن بين الوسائل التي اعتمدها المشرع في هذا المجال "شهادة الحيابة"، التي تعتبر إحدى الآليات الموازية و المفعلة لعملية المسح من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة، وقد أحدثت هذه الآلية بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 بعد أن صدر لها مرسوم خاص وهو المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، والتي سوف نحاول دراستها من خلال التطرق لهايتها (الفرع الأول)، ثم مراحل و إجراءات إعداد شهادة الحيابة (الفرع الثالث) و في الأخير المنازعات التي تثيرها شهادة الحيابة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

ماهية شهادة الحيابة.

والذي سوف أتناول فيه مفهوم شهادة الحيابة ثم الطبيعة القانونية لها، كما سوف نتطرق لشروط الإستفادة من هذه الآلية وذلك كما يلي:

أولاً: مفهوم شهادة الحيازة.

إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة ترتبت عليها مشاكل عديدة، تمثلت خصوصاً في الإستغلال غير المشروع لقطع أراضي بدون سندات تثبت الملكية¹، بالإضافة إلى النزوح الريفي الذي عرفته البلاد في العشرين من الإستقلال، وكذا الإستغلال غير المشروع للأراضي²، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بصفة انتقالية، وذلك عن طريق تسليم شهادة الحيازة للمالك الظاهر الذي يقع عقاره في بلدية لم تخضع أراضيها لإجراءات مسح الأراضي.

ولذلك فقد نظم المشرع بقانون التوجيه العقاري، شهادة الحيازة بالقسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول، بعنوان الفهرس العقاري البلدي المتضمن جرداً عاماً لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب البلدية، سواء كانت الأملاك تابعة للدولة والجماعات المحلية أو تابعة للخواص، حيث حدد المشرع كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بموجب المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري والمرسوم رقم 91-254؛ ولكن الملاحظ على هذه المواد أنها لم تتضمن تعريفاً لهذه الآلية، وحتى بالرجوع إلى الفقه، فإننا لا نجد سوى بعض المحاولات على مستوى الباحثين، أما على مستوى القضاء فمقارنة بعقد الشهرة لا توجد قرارات عديدة تخص شهادة الحيازة.

وقد عرف بن عبيدة شهادة الحيازة على أنها: "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وان هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن إن يكون سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات القانونية السارية المفعول"³.

وبمراعاة النصوص القانونية عرف محمودي عبد العزيز شهادة الحيازة على أنها: "سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي

¹ - وما زال 21 ماي 2003 الذي ضرب كل من ولايتي الجزائر و بومرداس، إلا أفضل دليل على خطورة البنائيات اللاشعرية التي لا تزال بلادنا تعاني منها.

² - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1998-1999، ص 10.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 133.

حدود سلطاته واختصاصه، يتضمن شهر الحيازة بناءً على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري¹.

وأنا أوافقه الرأي في تعريفه خاصة على اعتبار شهادة الحيازة هي سند حيازي -إسمي- لكن بإضافة عبارة ذو طابع إداري يكتسي طابعاً رسمياً حيث يكون تعريفه كما يلي: "هو سند حيازي إسمي، ذو طابع إداري، يكتسي طابعاً رسمياً ويتم إعداده بطلب التصريح من الحائز، يوجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى إعداد شهادة الحيازة طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطاته واختصاصه، يخضع شهادة الحيازة لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة.

بالتطرق للشروط الموضوعية لأجل منح شهادة الحيازة، وكذا الميزة الإدارية للإجراء، ثم دراسة آثارها، تتبين لنا المكانة المميزة التي أرادت السلطات العمومية أن تمنحها لشهادة الحيازة كأداة للتنظيم العقاري²، ولذلك فإننا سنتطرق للطبيعة القانونية من خلال:

1- شروط الحصول على شهادة الحيازة:

عملاً بنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، وكذلك نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، نستنتج أن شهادة الحيازة تتطلب لإعدادها شروط خاصة بالعقار المراد الحصول بشأنه على سند حيازي، وشروط خاصة بالحيازة وأخرى تخص مدة الحيازة، حيث تنص المادتان على ما يلي:

المادة 39 من القانون رقم 90-25: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية (حيازة) مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح

¹ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 238.

² - غنيمية لحو، مقال بعنوان: "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، سنة 2004، المرجع السابق، ص 150.

الأراضي"، كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254¹ على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر و المذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة، وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية²، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها" ولذلك نلخص الشروط فيما يلي:

أ -الشروط الخاصة بال عقار:

- أن تنصب حيازة طالب السند الحيازي على عقار خاص، أي غير تابع للأملك العمومية الخاصة والعامة، وكذا الأملك الوقفية.

- أن يقع هذا العقار المحوز، في تراب بلدية لم تشملها بعد إجراءات مسح الأراضي³.

- أن لا يكون للعقار محل الطلب عقد رسمي، سواء كان هذا العقد إداري أو توثيقي أو أي محرر رسمي آخر.

ب -الشروط الخاصة بالحيازة:

تحيلنا المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، إلى مفهوم المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية سابقا أي المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (حاليا) التي نصت على شروط الحيازة كما يلي: "وكانت حيازته هادئة وعلمية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس"، وهي الشروط التي قد سبق وأن تعرضنا لنا في شروط الحيازة.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991، المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31/01/1991.

²- قد تم إلغاء قانون الإجراءات المدنية القديم وحل محله قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، والذي نص على دعاوى الحيازة من المادة 524 إلى المادة 530.

³- لأن إتمام عملية المسح يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية، على اعتبار أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة بعده، انظر: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق ص 128.

ج- الشروط الخاصة بمدة الحيازة:

طبقا لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، فإن مدة التقادم تقدر بسنة واحدة، وهي مدة قصيرة جدا، مما يعبر كما ذكرنا سابقا على هشاشة هذا السند، وكذا تشكيله سببا في الكثير من المنازعات العقارية¹.

2 الآثار الناجمة عن شهادة الحيازة:

تترتب عن شهادة الحيازة، جملة من الآثار القانونية التي تجعل صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك، لكن نظرا للطابع الشخصي لهذه الشهادة فهي لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية².

لكن بالرغم من ذلك فهي توفر لصاحب الشهادة سلطة التصرف في العقار من خلال رهنه، والحصول على شهادة التعمير، مما يظهر نية المشرع في استعمال هذه الآلية لتشجيع الإستثمار خاصة في الأراضي الفلاحية، وسنلخص هذه الآثار فيما يلي:

أ- الطابع الشخصي لشهادة الحيازة:

1 شهادة الحيازة شهادة إسمية: بمعنى أن الشخص الطالب لشهادة الحيازة محل إعتبار، إذ تسلم شخصا لطالبا (سواء كان منفردا أو جماعة)، وقد نصت المادة 42 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، إذ توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها، تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة، إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم، ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة، وإن لم يقع الإختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة.

¹ - ويمكن إرجاع ذلك، إلى أن إنشاء شهادة الحيازة يعد ضمن أهداف التنمية الفلاحية وامتصاص أزمة السكن، حيث تشير التعليمات المؤرخة في 1991/10/14 والصادرة عن مصالح وزارة المالية إلى ما يلي: "(...) لا يمكن للحائزين في معظم الحالات، تقديم حجة كافية بممارستهم الحيازة التي تسمح لهم الإدعاء بالملكية، وذلك بسبب العمليات غير المصرح بها والتي يصعب تسويتها، لأنها تتطلب وقتا طويلا ونفقات ضخمة، ويبدو واضحا أن هذه الوضعية تعاكس التنمية الفلاحية والبناء التي ترغب السلطات العمومية إعطائها دفعا خاصا" انظر في ذلك: غنيمه لحلو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، المرجع السابق، ص 153.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 99.

ويفهم من ذلك أن شهادة الحيازة تبقى صالحة لمدة سنة، وما على الورثة إلا القيام بإعدادها على أساس فريضة دون أن يكونوا مجبرين على تبرير صفتهم كحائزين¹، وبذلك يكون لزوما على الخلف إحترام الشروط الإجرائية التي تتعلق بطلب الحصول على شهادة الحيازة، خاصة ما يتعلق بعريضة الطلب وتكوين الملف².

2 - شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها:

حيث نصت المادة 42 من قانون التوجيه العقاري على أن: "شهادة الحيازة إسمية لا يجوز بيعها"، كما أضافت المادة 43 فقرة 2: "[...] غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يجوز قانونيا شهادة الحيازة، أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقدر القضاء المختص خلاف ذلك".

بمعنى أنه وباستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي حسب ما جاء في النص العربي الذي يشير إشكالا، لأن المقصود هو نقل الملكية بمقابل أيا كان هذا المقابل (نقدا أو عينا)، يحق لمن يحوز شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي، وعليه يستحسن الرجوع للنص الفرنسي لأنه أكثر دقة³.

غير أن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد، هل يجوز التنازل عن الحصص بين الشركاء في شهادة الحيازة الواحدة؟ وقد أجاب سماعين شامة، بأنه⁴ يجب إتاحة ذلك خدمة للتصفية العقارية والإبتعاد عن الشيع، شريطة أن يكون العقار المعني بالشهادة غير قابل للتقسيم بين الشركاء، أو أن التقسيم من شأنه أن يقلل من القيمة المنفعية وحتى التجارية للعقار، كحالة ما إذا كانت شهادة الحيازة قد سلمت لمجموعة من الأفراد، وتوفي أحدهم، وتم طلب تسليم شهادة جديدة باسم كل من الشركاء الأحياء وورثة الشريك المتوفي. ويفهم من كل ذلك أن شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار، لأن الحائز المتحصل عليها يبقى مجرد حائز إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة⁵.

¹ - المادة 16 من المرسوم رقم 91-254 المنضمّن كميّات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

² - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، المرجع السابق، ص 14.

³ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 80.

⁴ - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، المرجع السابق، ص 14، كذلك انظر:

سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 63.

⁵ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 154.

ب - الحقوق التي تخولها شهادة الحيازة:

- 1 رهن العقار: لأجل تشجيع الوظيفة الإجتماعية للأرض، إبتعد المشرع عن المبادئ العامة المكرسة بموجب القانون المدني حسب المادة 884 منه الفقرة الثانية، والتي نصت على أنه: "يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"، وأعطى بذلك للحائز إمكانية الحصول على رهن عقاري من الدرجة الأولى، لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص، حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1991/10/14 تحت رقم 41233 المتعلقة بأسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها، وذلك ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل¹.
- 2 السماح بالحصول على شهادات التعمير: حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك²، فإنه يجوز لكل مستفيد من شهادة الحيازة، الحصول على رخصة البناء والهدم، حيث نصت المادة 34 على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه [...] إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة"، فالمشرع إذن يكون قد وضع صاحب شهادة الحيازة في مرتبة المالك.
- 3 التقسمة: لا يمكن للشركاء المشتاعين، إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة، وبمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية، بمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للقسمة العينية، أما في حالة

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 155، انظر كذلك: د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 249.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 21، 1991، مأخوذ عن عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 99.

إستحالتها، فإن الشيوع يبقى إجباري نظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم 91-254، وثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء¹.

4 التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب: حيث أجازت الفقرة الثانية من المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 لصاحب شهادة الحيازة، إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري².

وقد صدرت تعليمة عامة عن وزارة المالية بتاريخ 1994/07/06 تتعلق بعملية المسح، أكدت على أن الحائز على شهادة الحيازة لم يتم التحقيق في مدة حيازته، بل يعتبر حائز حسن النية بسند، ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم، وقد تساءل حمدي باشا عمر حول عدم تعرض التعليمات رقم 16 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العقاري لمسألة التحقيق في مدة صاحب السند الحيازي، بمعنى يمكن أن يطرح التساؤل التالي: هل يعني ذلك أنه على المساحين التثبت من المدة والتحقيق في حيازته قبل تكريسه كمالك³؟.

5 مساعدة اللجنة البلدية لمسح الأراضي: حيث أنه غني عن البيان أن شهادة الحيازة تعد سندا صحيحا، يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي عندما تشرع في إجراءات عمليات مسح الأراضي على مستوى البلدية، باعتبار أن العقار محل شهادة الحيازة، يكون بالضرورة قد خضع لعملية مسح من طرف أخصائي ووضع بشأنه مخطط ورسم بياني يوضح نوعه، مساحته وحدوده وبالتالي يكون هذا العمل مساعد لعمل الفرقة التقنية للمسح ولعمل اللجنة⁴.

6 -الحق في الحصول على بطاقة فلاح : حيث يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطالب بتسجيل اسمه في سجل الفلاحة، وبالتالي الحصول على -بطاقة فلاح

¹ -المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14/10/1991 تحت رقم 4123، مأخوذة عن: عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 157.

² -المادة 14 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 تنص على أن: "يجوز للحائز أو الحائزين عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال، إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب".

³ -عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 159.

⁴ -عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 139.

المهنية- طبقا للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 25 ماي 1996، والذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة فلاح المهنية في المادة 3 منه¹.
7 - حق إبرام عقد الإيجار: بصفة استثنائية².

الفرع الثاني:

مراحل وإجراءات إعداد شهادة الحيازة.

بعد ما تتوفر كامل الشروط في طالب شهادة الحيازة، يقوم هذا الأخير بتقديم الطلب إلى البلدية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها حيث يقوم رئيس البلدية بإعداد شهادة الحيازة، بعد قيامه بإجراءات التحقيق والتحري وسنلخص هذه المراحل والإجراءات فيما يلي:

أولاً: المراحل والإجراءات التي تخص طالب شهادة الحيازة.

يقدم طالب شهادة الحيازة إلى البلدية، التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ملفا يتكون من الوثائق التالية³:

1 العريضة: تتضمن البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه، مساحته، حدوده،

ووضعيته و عند الإقتضاء الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها، مع تعيين المستفيدين.

2 للوثائق المرفقة: والتي تتمثل في:

أ- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254، ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة، وتوقيعا مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 99، وكذلك عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 159.

² - غنيمية لحو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، المرجع السابق، ص 161.

³ - المادة 06 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبيّنون مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الإقتضاء في حالة انتقال الحيازة.

ب شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

ج مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

د عند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما.

إن هذه الشروط والبيانات واجبة الإلتباع سواء كان الطلب مقدم في إطار فردي يخص الشخص الحائز، أو مجموعة أشخاص حائزين معا لعقار واحد، أو قدم الطلب في إطار الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، وفقا لبرنامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برنامج إعادة التجميع العقاري، الذي يقرره الوالي، عملا بالمادة الثالثة وما يليها من المرسوم رقم 91-254، وهو رأي بن عبيدة الذي يرى أن الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، يتمثل في كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحيازة، هذا فيما يخص الإجراء الجماعي، أما في الإطار الفردي فيضيف أن الحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين، ولكن يقدمه متى شاء للبلدية ولا يسقط حقه في ذلك، إلا إذا تعرضت عناصر الحيازة المنصوص عليها في المادة (413 من قانون الإجراءات المدنية) السابقة والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حاليا¹. أما في وجهة نظر سماعين شامة، فإن الفرق بين الإجراءين هو أن الأول وسيلة للتملك في المستقبل، في حين أن الثاني هو أداة للتهيئة العقارية².

ثانيا: المراحل والإجراءات التي تخص رئيس البلدية في إعداد شهادة الحيازة.

خلافًا لما تم العمل به، فيما يخص عقد الشهرة من تكليف الموثق المختص إقليميا من إعداده، فإن شهادة الحيازة يختص بتحريرها وإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا³، والذي يقوم بالإجراءات التالية) حسب ما نصت عليه المادة السابعة وما يليها من المرسوم رقم 91-254):

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 135.

² - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 60.

³ - المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

- 1 -يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، ويسجل فيه: تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة.
- 2 -يخطر عند اللزوم صاحب العريضة، خلال الثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.
- 3 -ينشر خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة، مستخلص عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين.
- 4 -إذا كان عدد سكان البلدية يفوق 20.000 ساكنا يجب أن تنشر العريضة في جريدة وطنية على نفقة الطالب، مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات¹.

يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم المنشر في الصحافة، أن كل شخص له حقوق يريد أن يستظهرها على العقار، محل الطلب أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال مدة شهرين من تاريخ التصديق أو النشر في الصحافة².

5 -أن يقوم في مهلة الخمسة عشر يوما، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة، من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية³، وعلى رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك⁴.

¹ - المادة 08 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، حيث يطرح التساؤل في هذا المقام حول ما إذا كان عدد السكان لا يصل إلى 20.000 حسب رأي غنيمة لحو، خاصة وأن الأراضي موضوع الطلبات الخاصة بتسليم شهادة الحيازة تقع بالمناطق الريفية، التي قليلا ما تصل بها هذه الكثافة السكانية فهل أن إلزامية وصول الكثافة السكانية لـ 20.000 هو تمييز مؤسس أم ماذا؟، انظر في ذلك: غنيمة لحو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، المرجع السابق، ص157.

² - المادة 10 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

³ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

⁴ - المادة 11 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

6 - في حالة الإعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني، يدعو رئيس المجلس الشعبي البلدي الأطراف المعنية إلى التقاضي، لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع مع حفظ الطلب والإعتراض عليه.

7 - في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيازة، سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من أطراف آخرين في الآجال المحددة في المادتين 10 و11 من المرسوم رقم 25-491، يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال، محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض.

ثالثا: إجراءات تسليم شهادة الحيازة.

يقوم رئيس البلدية في البث حول الطابع القانوني للحيازة بارتكازه على الملف المقدم من طرف الطالب أو الطالبين¹، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض سواء من قبل الأشخاص الخواص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي، محضرا خلال ثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء الآجال المحددة في المادتين 10 و11 من المرسوم رقم 91-254، يعاين غياب الإعتراض يدعى محضر عدم الإعتراض، يعده مباشرة وبدون تأجيل يقوم بإعداد شهادة الحيازة²، وفق النموذج الملحق بالمرسوم 91-254 بعد القيام بالإجراءات التالية:

1 **التسجيل:** يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفنتشية الضرائب، وهذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية³.

¹ - وحسب رأي غنيمة لحو - والتي أوافقها فيه - حيث ترى أن الشهادة على الشرف الموقعة من طرف الطالب أو الطالبين للشهادة رفقة شاهدين، والتي تثبت حسن النية في ممارسة الحيازة، هي الوثيقة الأساسية أما الوثائق الأخرى الموجودة بالملف فتحتوي على معلومات خاصة بالأرض المعنية وكذا هوية الطالبين، وحسب رأي فهي لا تختلف من هذه الناحية عن عقد الشهرة الذي لا يعد سوى تصريح شرفي مما يظهر هشاشة هذه الآليات وبساطتها مما يسهل الغش والتحايل في هذه التصريحات، وتضيف غنيمة لحو أن رئيسي البلدية لا يملك الوسائل على غرار القاضي الذي يعهد له الأمر ضمن إطار تطبيق أحكام القانون المدني للتأكد إن كانت الحيازة ممارسة فعلا حسب المعايير القانونية، انظر: غنيمة لحو، " شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 156.

² - المادة 13 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .

³ - المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

2 الشهر: يتم شهر شهادة الحيابة بعد أن يتم إيداعها في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بحيث يقوم المحافظ وتحت قيام مسؤوليته الشخصية، بالتحقق من صحة المعلومات الموضحة في الشهادة، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة، تعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار، كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر¹.
تمسك بعد ذلك مجموعة البطاقات، التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيابة على الشكل الشخصي، طبقاً لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 76-63²، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في الأخير يتم تسليم شهادة الحيابة المعدة من قبل رئيس المجلس البلدي إلى صاحب العريضة، بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري³.
لكن المتتبع لهذه الإجراءات يلاحظ مدى صعوبة المهمة الموكولة لرئيس البلدية، الذي لا يملك في الحقيقة المقومات الكافية التي تساعد على البت في الطابع القانوني للحيابة، و التأكد من العناصر الموجودة بالملف المقدم إليه، و من ثم يبقى التساؤل حول مدى أهلية رئيس البلدية في الإشراف على هذا الإجراء الإداري المميز؟

الفرع الثالث:

المنازعات التي تثيرها شهادة الحيابة.

لقد أثبتت شهادة الحيابة أنها وسيلة مميزة ابتكرتها السلطات العمومية من أجل الوصول إلى تنظيم عقاري محكم، ونظراً لبساطة إجراءاتها وسرعتها، فقد كانت قبلة الكثير من المواطنين الجزائريين، خاصة وأنها تعطي الحاصل على هذه الشهادة صلاحيات واسعة تقربه حتى من صفة المالك، بالرغم من أن المشرع أراد أن يبعد هذا التشبيه في عدة محاولات، لكنها باءت بالفشل أمام الآثار الغريبة التي تتجر عن هذه

¹ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص 146.

² - عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 146.

³ - المادة 15 من المرسوم 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها .

الوسيلة، والتي أقل ما يقال عنها أنها بعيدة جدا عن القواعد العامة، بحيث تشكل استثناءات عديدة، خولت بفضلها حقوق لم تكن من اختصاص المالك، وإلا فما الفرق بينه وبين صاحب شهادة الحيازة؟ إن كان هذا الأخير يمكنه أن يحصل على رخصة البناء التي لا يخولها قانون العمران إلا للمالك وحده¹.

كما يمكنه إبرام عقد إيجار، أو ترتيب رهون من الدرجة الأولى على الأرض موضوع شهادة الحيازة، وما هو موقف المالك الحقيقي عند ظهوره من الآثار التي ترتبها هذه التصرفات الخطيرة، والتي تغير من الوضعية القانونية للعقار عكس ما جاءت به المادة 43 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري².

يظهر في الحقيقة أن هذه الشهادة ستكون سببا في الكثير من المنازعات المعقدة، والتي حتما ستصعب من مهمة القضاة الذين سوف يصطدمون بقواعد عامة من جهة، وقواعد استثنائية تحكم شهادة الحيازة من جهة أخرى، وستنطرق للمنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة عبر النقاط التالية:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

يختص القضاء العادي في عدة حالات نلخصها فيما يلي:

- في حالة الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين لنص المادتين الثامنة والعاشرة من المرسوم رقم 91-254، حيث ينصب موضوع الخصومة على الطعن في حيازة الحائز، سواء بتخلف أحد أركانها (الركن المادي، الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها، أو كونها معيبة بأحد العيوب (كما سبق وأن ذكرت).

- الدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على السند، لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب حسب المادة 827 من القانون المدني (التقادم المكسب الطويل)، إذا توفرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح بالمنطقة الكائن بها العقار المعني.

- النظر في دعاوى الحيازة، التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب شهادة الحيازة وهي التي تهدف إلى حماية الحيازة من أي عدوان يتهدها: دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة³.

¹ - المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

² - والتي تنص على أنه: "لا ينجر عن تسليم شهادة الحيازة تعديل للوضعية الحقيقية للعقار".

³ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 166.

- والإشكال الذي يطرح في هذه الدعوى، هو فحوى المادة 30 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل"، بمعنى هل أن شهادة الحيازة هي شرط لرفع دعوى الحيازة؟ أو هل أراد المشرع فعلا فرض إثبات الحيازة بسند؟ وقد اختلفت آراء الفقهاء حول ذلك وانقسموا إلى اتجاهين: **الاتجاه الأول:** يرى بأن السند الحيازي هو قيد على رفع الدعوى لورود النص أعلاه بصيغة الوجوب¹.

الاتجاه الثاني: يرى أن السند الحيازي ليس قيد على رفع الدعوى لعدة أسباب، ويرجعون ذلك إلى أن قانون التوجيه العقاري يكون بذلك قد أرسى قواعد مختلفة للحيازة، ولأنه لا يمكن بمفهوم القانون 90-25 المادة الثانية منه²، إثبات حيازة مال عقاري إلا بموجب شهادة الحيازة، في حين أنه قد يستبعد مثل هذا الشرط بالنسبة لحيازة الأموال العقارية الخاضعة للقانون المدني، جاء في هذا تعليق غنيمة لحلو عن قرار للمحكمة العليا تحت رقم 386808، وتضيف في نفس السياق أن أعمال هذه القاعدة، سيؤدي إلى نتائج معتبرة بخصوص انسجام وتماسك النظام القانوني للحيازة، مما يلزمنا إلى وجوب قراءة المادة الثلاثون من قانون التوجيه العقاري على ضوء مقتضيات القانون المدني، المتعلقة بالحيازة زيادة على مقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بدعاوى الحيازة³، وقد كان تعليق لحلو حول قرار للمحكمة العليا، لم يجعل من شهادة الحيازة شرطا لممارسة دعاوى الحيازة، التي تخضع لأحكام المواد 817 وما بعدها من القانون المدني، والمواد 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية (سابقا)؛ وفي الأخير تضيف أنه هناك قراءتان ممكنتان للمادة الثلاثون، الأولى تعتمد على حرفية النص والثانية وهي تتدرج ضمن نطاق قانون الحيازة في شموليته قصد المحافظة على الإنسجام⁴.

¹ - وهو ما ذهبت إليه محكمة قايس- مجلس قضاء خنشلة - في حكم صادر عن القسم العقاري بتاريخ 2000/02/21 تحت رقم 99/94 مأخوذ عن عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 168.

² - تنص المادة الثانية من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية".

³ - نص المادة 524 ق إ م إ والذي لا يجعل من شهادة الحيازة شرطا لرفع دعاوى الحيازة.

⁴ - غنيمة لحلو، تعليق على القرار رقم 386808 تحت عنوان: مفهوم وفحوى المادة 30 من القانون 90-25، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 147، 148.

يضيف حمدي باشا عمر في هذا السياق، أن المشرع نفسه مازال يعترف بالحائز الظاهر، أي الذي ليس له شهادة حيازة، ويتجلى ذلك من خلال المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، التي نصت على الإجراءات التي تسلط على المستثمر الذي يثبت قانونا عدم استغلاله للأرض الفلاحية¹.

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

و هناك حالتان :

- حالة رفع دعوى إلغاء الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي يتم رفعها أمام الغرفة الإدارية المحلية على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي².

- حالة رفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية الجهوية، ضد المحافظ العقاري أثناء شهره

لشهادة الحيازة، رغم وجود سند ملكية مشهر سابق تطبيقا للمادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية (سابقا)، و المواد 23، 24 من المرسوم 75-74 المؤرخ في

1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وتكون

الدولة بذلك مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والتي تسبب ضررا للغير³.

ويبقى للدولة حق الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم له⁴.

ثالثا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:

تنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي : "يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى

خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج، كل شخص تعمد تصريحا

غير صحيح أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة،

أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة الحيازة أو استعمل

أو حاول استعمال شهادة ملغاة، و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000

¹ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 169.

² عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 175.

³ د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 272.

⁴ المادة 24 فقرة 3 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو إعتراض تعسفي".

يظهر لنا من خلال قراءة هذه المادة، أن المشرع قد أولى لشهادة الحيازة العناية الكافية، بحيث مكن المالك الحقيقي و رئيس البلدية و مدير أملاك الدولة، ضد أي مناور استعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة، وإذا تمت إدانته يفقد كل حقوقه ويمكن متابعة الجاني حتى في غياب الشكوى إذا بادرت النيابة بذلك¹، في حين لم يرد أي نص يدين المتحايلين بخصوص عقد الشهرة مما يضطرنا إلى اللجوء للقواعد العامة. كما يوجد هناك نص آخر يتمثل في المادة 386 من قانون العقوبات والذي يخص جنحة التعدي على الملكية العقارية، حيث عرف اختلافا فقهييا وكذلك قانونيا حول مدلول عبارة "انتزاع الملكية"، فهناك من أخذ بالنص العربي للمادة وضيق من مدلول هذا المصطلح، على أنه لا يمكن القول بوجود جريمة تسمى جنحة التعدي على الحيازة العقارية²، وقد صدر قرار يؤيد هذا الاتجاه وهو قرار المحكمة العليا رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05³.

بينما يرى آخرون أن المقصود بعبارة "انتزاع الملكية" هو أوسع من الملكية المثبتة بسند، ويشمل أيضا الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازل عليها⁴، ويعتمدون على النص الفرنسي الذي يعني اصطلاحا منع الحيازة، وقد صدر قرار للمحكمة العليا في هذا الصدد، عدة قرارات نذكر منها القرارات غير المنشورين⁵، الأول يحمل رقم 117.996 المؤرخ في 1999/10/09، غير أن هذا الإتجاه يعاب عليه أنه يأخذ بالنص الفرنسي للمادة، في حين أنه على اعتبار أن النص العربي للمادة هو الأصل وما النص بالفرنسية

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 82.

² - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 172.

³ - المحكمة العليا، غرفة الجرح والمخالفات قرار رقم 75.919 مؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية لسنة 1993، العدد الأول، ص 214.

⁴ - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 173 كذلك انظر: د.محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 273.

⁵ - انظر: حسن بوسعيقة، قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 146، حيث ينص القرار على "إن المشرع يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية".

إلا ترجمة، غير أن بقاء الأمر كذلك سيجعل من قرارات المحكمة العليا متضاربة فتارة تأخذ بالمعنى الواسع لانتزاع الملكية وتارة أخرى بالمعنى الضيق لها.

المبحث الثاني:

التحقيق العقاري أحدث آلية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

اشتد اهتمام السلطات العمومية في الآونة الأخيرة بالملكية العقارية الخاصة، لما لها من قيمة في المجال الاقتصادي، والذي يستند حالياً على تفعيل آليات القروض الرهنية المرتبطة بتوفير العقار الصناعي و الفلاحي وخاصة السكني، وفتح السوق العقارية وتحرير معاملاتها.

لقد تجلّى من خلال الإحصائيات المتتالية لعملية المسح تأخراً معتبراً، حيث سجل ببطء كبير منذ انطلاقتها بتاريخ 1979 بصفة رسمية - في حوالي 31 ولاية من الوطن- إلى غاية 1992، فلم ينجز في مدة خمسة عشر سنة سوى 12 % من العقارات المبرمج مسحها في المناطق الريفية، و 1% في المناطق الحضرية، مما أدى إلى تدخل الدولة التي لجأت إلى إدخال تعزيزات مادية وحتى بشرية على إدارة المسح، سمحت وإلى غاية سنة 2004 بانجاز 55% من العقارات المبرمج مسحها في المناطق الريفية و 30% في المناطق الحضرية، كل ذلك جعل من المسح العام وعلى الرغم من بقاءه الوسيلة الوحيدة التي تسمح بالتطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات في مجمل التراب الوطني، مجرد هدف استراتيجي بعيد المدى¹، الأمر الذي تطلب تعزيزه بنظام قانوني موازي ومكمل له وهو القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري².

كما أن الآثار السلبية والمنازعات العديدة التي خلفتها كل من آلية عقد الشهرة وشهادة الحيازة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، أدت بالضرورة إلى التفكير في آلية جديدة تستدرك من خلالها النقائص والتناقضات التي سجلت سابقاً، وتهدف إلى تفعيل

¹ - مخلوف بوجردة، نشرة القضاة، العدد 63، المرجع السابق، ص 278.

² - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 28 فيفري 2007.

وتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال طلب فتح تحقيق عقاري من أجل معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات ملكية، تحت رقابة الدولة وإشرافها، وهو الإجراء الذي يتضمنه القانون رقم 02-07 والذي سوف نتناوله بالدراسة من خلال مفهومه (المطلب الأول)، ثم إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري في (المطلب الثاني)، و في الأخير المنازعات المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم إجراء التحقيق العقاري.

بعد أن ثبت قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وتحوله إلى وسيلة لتسوية معاملات غير شرعية من جهة أو لإقصاء بعض الورثة من التركة من جهة أخرى¹، كان لا بد من تدارك التناقضات التي شابته من خلال إلغائه ضمناً بموجب القانون رقم 02-07 في الفصل الرابع منه، حيث نصت المادة 19 على أن "يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"، كما تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية²، حيث نصت على ما يلي: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمذكور أعلاه يلغى المرسوم رقم 83-352 [...]".

¹ - نذير بيبوت، مقال بعنوان: "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص 20.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 2008/05/25.

وبحثاً عن إيجاد مفهوم التحقيق العقاري - كإجراء يهدف إلى تسوية الوضعية العقارية وتسليم سندات ملكية بطريقة استثنائية -، كان لابد من الإعتماد على نص القانون رقم 02-07 والذي اتضح من خلاله أن المشرع لم يتطرق لتعريف التحقيق العقاري، وإنما اقتصر على ذكر شروط وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريقه، و للإلمام بهذا الجانب سنحاول تعريف إجراء التحقيق العقاري (الفرع الأول)، ثم ذكر مجال تطبيقه (الفرع الثاني)، و أخيراً سنحاول إجراء مقارنة التحقيق العقاري بغيره من الآليات (الفرع الثالث) والتي سوف نتناولها عبر الفروع التالية:

الفرع الأول:

تعريف إجراء التحقيق العقاري.

في غياب سندات الملكية، ظهرت حتمية إجراء التحقيق حول العقارات التي تفتقر لقوة الإثبات وذلك لمباشرة إجراءات التسوية العقارية، حيث كان من الضروري الوقوف على تعريف عام بهذا الإجراء و ذلك كما يلي:

أولاً: التعريف الإصطلاحي¹.

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن معلومات، بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث، البحث عما يمكن اكتشافه المساءلة، و الإستجواب، الإطلاع و الإستعلام.

كما يعرف التحقيق أيضاً على أنه: بحث منهجي، يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر، يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في "الشيء".

أما التحقيق الإداري: فهو عبارة عن إجراءات تجمع الإدارة من خلالها معلومات، تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ قرار.

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 32.

و بناء على ذلك فإن التحقيق هو دراسة وضع من الأوضاع من خلال جمع الشهادات والخبرات و الوثائق.

ثانيا: التعريف القانوني.

أسس القانون رقم 07-02 إجراء تحقيق عقاري يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بعد أن تجلت ضرورة مواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، والحصول على سندات ملكية قانونية تساعد على إنجاز المشاريع الإستثمارية عن طريق اللجوء إلى القرض الرهني.

ويسمح التحقيق العقاري حينما يكون منصوصا عليه في القانون، من دعم حق شخص على شيء من الأشياء (في المجال العقاري والأملك الثابتة)، وعندما يمارس شخص حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات، يجوز للإدارة أو للقضاء، حسب الحالات، أن تسلمه سندا، وحين تبادر الإدارة بهذه الإجراءات يسلم هذا السند على إثر إنجاز تحقيق، يستند إلى أقوال، شهود، وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تعرض على تقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون.

ويجب أن يؤدي التحقيق العقاري إلى تحرير عقد ملكية يعتد به، ويحتج بواسطته على الجميع (المادة 30 من قانون التوجيه العقاري) وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة¹.

كما أنه من الناحية القانونية، فإن التحقيق العقاري كإجراء - بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم، والإخضاع لمعايير مسح الأراضي-، يشكل تمهيدا لعملية المسح، حيث يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام، التي ستتم بسهولة تامة².

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 33.

² - التعلية رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملك الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008، ص 2.

الفرع الثاني:

مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري.

حددت المواد: الثانية والثالثة من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري وذلك كما يلي:
أولاً: العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم 02-07: وهي المحددة بموجب أحكام المادة الثانية:

1 -العقار واقع في بلدية غير ممسوحة:

تتعلق إجراءات معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بالعقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام، طبقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم 02-07، التي تنص على ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75[...]"، وهذا طبيعي كون أن التحقيق العقاري يشكل تمهيدا لعملية المسح و التي سوف تمس كل العقارات في الجزائر، ولما تأخرت فالمؤكد أن العقارات التي لم يتم مسحها بعد هي المعنية بالقانون الحالي.

فإجراء معاينة التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون رقم 02-07 يتم بالموازاة مع عمليات المسح العام والترقيم في السجل العقاري، ويهدف إلى الغاية نفسها، وهي تسليم سند الملكية، وبالتالي فإن هذا النص القانوني يخص كل عقار مبني أو غير مبني له وعاء عقاري ثابت¹.

2 -العقار معدوم السند أو الذي له سند ملكية محرر قبل تاريخ 1961/03/01:

جاء في الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم 02-07 ما يلي: "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".

¹- نذير بيوت، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27"، المرجع السابق، ص 21، 22.

هنا تظهر أهمية القانون رقم 07 - 02 في تطهير الوضعية العقارية، إذ لم يقتصر فقط على تطهير العقارات الخاصة بلا سند، بل تعدى هدفه إلى تطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، هذا التاريخ الذي يعتبر بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري في الجزائر، والذي تم تطبيقه في فرنسا بموجب المرسوم رقم 55 - 22 المؤرخ في 1955/01/04¹، الذي سمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية، لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا²، وبذلك يكون العقار قد انتقل إلى الغير وبقيت السندات أو العقود على حالها دون تغيير، مما سمح لمن بقيت العقود باسمهم، أو باسم موثقيهم، الإحتجاج بها دون وجه حق، وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات، رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكيه آخرين³.

هذه السندات ولو كانت رسمية أو شبه رسمية، ليس لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم، ولا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية، الواجب ذكرها في العقد الرسمي، من اسم العقار وذكر طبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته.

فضلا على أن هذه العقود القديمة، قد تمت خرقا لأوامر جبهة التحرير الوطني أثناء الثورة التحريرية، التي منعت اللجوء إلى السلطات الإستعمارية، سواء للتقاضي أو لتوثيق عقود بيع أو شراء العقارات⁴.

¹ - ظهر نظام الشهر العيني في أول مرة بأستراليا وعرف باسم مبتكره « TORENZO - ROBERT »، وذلك نتيجة الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، والعيوب التي ألحقت به حيث دعت الضرورة إلى إيجاد نظام بديل عنه يكون أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري، انظر: فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، ط 1، 2010، ص 117.

² - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 303، 304.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 211.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 212.

وقد كانت السندات المحررة قبل تاريخ 1961/03/01¹، تثير إشكالات في إثبات الملكية العقارية والتي تداركها القانون رقم 02-07 المتضمن التحقيق العقاري، باعتبارها أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية.

ثانياً: العقارات المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 02-07:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم 02-07 على ما يلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية". وبالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري - المعدل و المتمم - التي أعطت تقسيم ثلاثي للأملاك العقارية، فإن العقارات التابعة للملكية الخاصة وحدها هي المعنية بالقانون رقم 02-07، بحيث تم استبعاد الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً "عرش"، والأملاك الوقفية وذلك كما يلي:

¹ ونذكر من هذه السندات التي تم تحريرها قبل 1961/03/01 ما يلي:

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الملكية التي تمت وفقاً لقانون 1873/07/26.
- السندات المحررة والمسلمة وفقاً للتحقيقات الجزئية والكلية، تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات، الواردة على عقار أو حق عيني عقاري، والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراعى الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سبباً لمطالبة المحافظين العقاريين بالإزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر؛ انظر: د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 304، 305.

1- إستبعاد الأملاك العقارية الوطنية:

تم استبعاد الأملاك العقارية الوطنية بنص المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 هذا واضح، لكن الغموض يسود الفقرة التالية: "بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" فبالرغم من أن المشرع قد ألحق هذه الأراضي صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من القانون رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري¹، إلا أن إضافتها لا تعني سوى استبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي والتي يصعب حلها في الكثير من المناطق في الوطن، نظرا لحيازتها في بعض الأحيان جيلا بعد جيل، أي لمدة تقارب أو تفوق مائة سنة، مما يستوجب تنظيمها بنصوص خاصة، حسب طبيعتها ووضعيتها الحائزين لها ومدى إمكانية تملك نوع أو بعض الحائزين في أماكن معينة، ووفقا لشروط خاصة بنوع العقارات، ونوع الحائزين منذ أمد طويل أبا عن جد².

2- إستبعاد الأملاك العقارية الوقفية:

لأن الأملاك العقارية الوقفية لا يجوز اكتسابها بالنقادم عن طريق الحيازة، وقد سبق لنا وأن تطرقنا لها بالشرح والتحليل³.

الفرع الثالث:

مقارنة قانون التحقيق العقاري بغيره من الآليات.

يعتبر المسح الدعامية الأساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، وكان من المنتظر أن يبدأ إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري إثر انتهاء العمليات التي شرع فيها في إطار الثورة الزراعية، وانطلاقا من البطاقة العقارية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، غير

¹ - حيث أصبحت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري تنص على أنه " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية [...]".

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 213.

³ - انظر: المذكرة، ص 122.

أن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يكون قد شكل نقطة البداية الحقيقية للعملية، التي بالرغم من كل الجهود والتطورات التي واكبتها لم تسجل وتيرة تجعلها تعطي نتائجها على الأمد القصير، حيث أصبح كل من مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري آليتان بطيئتان لا تواكبنا تسارع وتيرة التنمية الاقتصادية وضخامة الإحتياجات على مستوى الأوعية العقارية، ومن ثم لجأ المشرع إلى حلول مفعلة تتم بالموازاة مع عملية المسح، إلى أن تم التوصل إلى أحدثها المتمثل في التحقيق العقاري المستحدث بالقانون رقم 07-02، والذي قام بإلغاء ضمني للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، بعد أن فشل في تحقيق الأهداف المرجوة منه، ولذلك رأيت أنه من الضروري أن نقوم بمقارنة ولو بسيطة لقانون التحقيق العقاري مع المسح كآلية أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ثم مع عقد الشهرة كآلية تم إلغاؤها بعد أن باءت بالفشل وذلك كما يلي :

أولاً : قانون التحقيق العقاري علاج لتأخر أشغال المسح.

بعد أن سجلت عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري تأخراً كبيراً، كان لابد من التفكير في حلول سريعة تتلاءم مع التطور الكبير لسوق الرهن العقاري، ذلك ما كان محل البرنامج الذي وضعتة الحكومة من أجل تسهيل شراء المساكن بالنسبة للمواطنين الذين يفتقرون إلى سندات ملكية، فصدر القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 كأداة لتنفيذ عمليات المسح العام للأراضي.

و من خلال النظر إلى كلا من الآليتين، يتضح لي جلياً أنها مرتبطة ارتباطاً وثيقاً يكاد يجعل منهما عملاً قانونياً واحداً.

فالتحقيق العقاري يعتبر الدعامة الأساسية في عملية المسح العام للأراضي، حيث يتم التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، بواسطة عونين محققين أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية، بصفته ممثلاً لهذه الهيئة، فيما يخص الأملاك العقارية البلدية¹.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و التقييم العقاري.

أما فيما يخص الهيئة المكلفة بإجراءات التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 07-02 فهي موكلة للمراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري الولائي، حيث تتم عملياته بالموازاة مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم بالسجل العقاري، بشرط ألا تكون العقارات موضوع التحقيق مدرجة في قسم أو مجموعة من الأقسام أو بلدية ما شرع في إجراءات إعداد مسح الأراضي العام بها¹.

أما عن المحقق في هذا السياق فهو لا بد أن يتمتع بعدة خصال سوف نتطرق لها في وقتها مما يجعل عمله يتسم بالجدية والدقة أكثر من غيره.

يتم إجراء التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقية في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنهما²، كما يمكن القول أنه إجراء استثنائي يستعمل للإستجابة لوضع لا يتلاءم إطلاقاً مع الإجراءات العادية³، وخلافاً لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكافة إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب؛ إذن المسح هو عملية إجبارية أما إجراء التحقيق العقاري فهو عملية إختيارية.

في الأخير يمكن القول أن إجراء التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 07-02 هو عبارة عن مسح أراضي مسبق يساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، ويمكن وصفه أيضاً بمسح للأراضي بناء على طلب، يجيز للملتمس أن يطهر الوضع العقاري في أقصر الأوقات نسبياً ومن ثم تخويله حق قيد رهن عقاري.

¹ - كتيب التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 38.

² - التعلية رقم 003، المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 2.

³ - يمكن الإشارة في هذا المقام إلى "مبادرة قامت بها الإدارة الاستعمارية التي كانت بحاجة إلى توزيع أراضي على المعمرين، وكثيراً ما أدت إلى تسهيل المعاملات لفائدتهم، فمثلاً هناك القانون المؤرخ في 26 يوليو المعدل والمتمم بقانون 28 أبريل 1887، فالقانون الأول أدخل إجراءات تحقيقات جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية سواء بخصوص أراضي "العرش" أو أراضي "الملك"، في حين أن قانون 28 أبريل 1887 نص على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية؛ وقد استبدل هذان القانونان بقانون 16 فبراير 1879 لتعميم التحقيقات الجزئية، وأخيراً يمكن الإشارة إلى قانون 4 أغسطس 1926 الذي عاد إلى تنفيذ التحقيقات الجماعية، ومنذ الإستقلال تم السعي إلى جانب مسح الأراضي العام إلى إيجاد وسائل سريعة لتسوية مسألة الملكية " منها إجراء التحقيق العقاري كعملية استثنائية، انظر: كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 34.

ثانياً: قانون التحقيق العقاري علاج لسلبيات عقد الشهرة.

أثار عقد الشهرة أثناء العمل بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جملة من الإشكالات التي طرحت بحدّة على الصعيد التطبيقي، سواء أثناء إعداده أو خلال الاعتراضات التي قدمت من الخواص أو حتى من السلطات العمومية، فضلاً عن المنازعات التي تخص تحديد طبيعة الجهة القضائية المختصة بإلغائه في حالة ما إذا كانت الإدارة طرفاً في الخصومة¹، وكان ذلك نتيجة طبيعة، خاصة بعد أن أسبى² استعماله في القيام بتسوية عمليات عقارية غير شرعية، عن طريق الإستيلاء على أملاك عقارية عمومية ووقفية و حتى ميراثية، مما جعل المشرع يقوم بإلغائه عن طريق القانون رقم 07-02 ضمناً في مادته 19، وصراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

بالنظر إلى ما سبق كان لا بد من إجراء مقارنة بين الآليتين لمعرفة ما إذا كان إجراء التحقيق العقاري هو عبارة عن عقد شهرة تم تطهيره من عيوبه، أم هو بمثابة إجراء جديد له خصوصياته؟.

1- أوجه التشابه:

- عقد الشهرة هو عبارة عن محرر يتضمن إشهار الحيازة التي استوفت شروطها ورتبت آثارها في إثبات الملكية بالتقادم المكسب، ولم يأت إجراء التحقيق العقاري

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة - عقد الشهرة، شهادة الحيازة -، المرجع السابق، ص 189.

² - تم احصاء نسبة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة حول إساءة الاستعمال في الفترة الممتدة ما بين 2000-2005، انظر: عرض أسباب مشروع القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري السابق الذكر.

-بشيء جديد فيما يتصل بمفهوم الحيازة، حيث يظل المرجع القانوني هو القانون المدني¹.

-يرمي عقد الشهرة إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك الخاصة التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العقاري، وهو نفس الهدف من إجراء التحقيق العقاري الذي تم سنه لمعالجة تأخر عملية المسح العام للأراضي.

-بالنسبة لكلا الإجراءين، فإن مجال التطبيق يشمل العقارات التي لم تشملهما عملية المسح، وكذلك العقارات معدومة السند، ويستثنى من مجالهما الأملاك العقارية الوطنية والوقفية.

-عملية التطهير العقاري التي تضمنها هذين الإجراءين تتطلب بالضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم سند الملكية.

2- أوجه الاختلاف:

-يقوم عقد الشهرة على إجراءات بسيطة وسطحية، عند الإكتفاء بمجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشاهدين أمام الموثق المختص إقليمياً، في حين يضمن القانون الجديد إجراءات ميدانية من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، تحقق نتائج أكثر جدية.

-خصوصية الإجراءات التي يتم في إطارها عقد الشهرة، استلزمت وجوب إعداده من طرف الموثق المختص إقليمياً، الذي ليس من اختصاصه التحقيقات الميدانية التي يقوم بها المحققون تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري الولائي. -يضمن القانون الجديد معاينة الملاك الحائزين لسندات الملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وذلك تماشياً مع

¹ -وبالرجوع إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نجد المادة 14 منه تنص على ما يلي: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة
عن هذا التاريخ¹.

المطلب الثاني:

إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

ينص القانون على أن إجراءات التحقيق العقاري، تتم من طرف محقق عقاري تحت إشراف مدير المحافظة العقارية بالولاية، وبسعي من طالب حق الملكية، ويمكن إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية². وقبل الخوض في ذكر مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري لابد من ذكر القواعد العامة التحضيرية لهذه العملية (الفرع الأول)، ثم متابعة سير عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري (الفرع الثاني) وذلك كما يأتي بيانه:

الفرع الأول:

القواعد التحضيرية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

قبل الوصول إلى مرحلة طلب التحقيق هناك بعض التدابير التي لابد من الوقوف عليها، حيث بالرجوع إلى المادة الرابعة³ من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء

¹ - رونية عبد السميع، حجازي إسماعيل، دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، جامعة ورقلة، يومي 7 و 8 فيفري 2006، مأخوذة عن د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 294.

² - بيوت نذير، مقال بعنوان: "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007"، المرجع السابق، ص 20.

³ - التي تنص على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".

لمعانية حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ثم المادة الخامسة¹ يمكننا استنتاج ما يلي:

أولاً: القواعد العامة.

- 1- إجراءات التحقيق العقاري، تطبق بدون تمييز على كل العقارات التي لم تشملها عمليات المسح في إطار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، مهما كانت فئتها القانونية وطبيعتها المادية، ما عدا الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية.
- 2- يشمل إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، العقارات التي ليس لها سندات ملكية أو التي حررت سندات ملكيتها قبل تاريخ أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.
- 3- لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة مباشرة بنفسه، أو عن طريق شخص آخر أو بحوزته سند ملكية، يتعين تعيينه على عقار، كما هو محدد في المادة الثانية من القانون رقم 07-02، ويطلب بحق الملكية فيه، له أن يطلب فتح عقاري من أجل العمل على إثبات حقه في الملكية والحصول على سند ملكية.
- 4- يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة والولاية والبلدية ومؤسسة الأوقاف².
- 5- تتضمن إجراءات التحقيق العقاري بالنسبة لكل عقار معني:
 - إثبات حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، والأعباء العقارية التي تثقله.
 - ضبط حدوده ووضع معالمه.
 - تحديد قوامه المادي، وبيان سعته.
 - رسم بياني بواسطة مخطط نظامي.
 - إجراءات التحقيق تؤدي إلى إعداد سند ملكية وتسليمه لصاحبه.

¹ التي تنص على أنه: "يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المنقل بها إن وجدت، تحديد المساحة ووضع معالم الحدود، تعيين المحتوى المادي،
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعبه مهندس خبير عقاري،
- تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

² كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 36.

ثانياً: المبادئ الإجرائية.

1- يعتبر إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، إجراءاً حضورياً بما أن كل شخص يمكنه أن يبدي إدعاءاته.

2- تتم إجراءات التحقيق العقاري تحت الرقابة المباشرة لمدير الحفظ العقاري الولائي، فهو المسؤول الأول عن هذه العملية، وبهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية ولحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص وبالإعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية لاسيما على¹:

- وضع في متناول المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري، إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، مرسومه التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء.
- توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، والحرص على العمل به.
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتزم منها في إطار التحقيق العقاري.
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء.
- توفير للأعوان المدعوين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.
- 3- يقود إجراء معاينة الملكية العقارية محقق تحت مسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي، وبالنظر إلى مهمته ينبغي أن يكون المحقق رجلاً ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جدية حيث يمكن تلخيص أنشطة المحقق الرئيسية والكفاءات المطلوبة فيه كما يلي:

¹ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 03.

أ- الأنشطة الرئيسية للمحقق¹:

"- يجري المحقق أبحاثا في الأرشفة الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية.

- يجمع الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة.

- يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى التحقيق، والوثائق التي تقدم له في عين المكان من طرف الملتمس أو الجيران إن وجدت.

- يطلب كل الآراء والملاحظات التي من شأنها أن تنير التحقيق.

- يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة والتمسك بها، وبأن لا يأخذ في الإعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصادقية التحقيق العقاري.

- يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق.

- بمجرد تحديد موعد افتتاح التحقيق يقوم بتحضير انتقاله إلى الأماكن.

- ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات، ومعاينة مطابقة حدود العقار مع التصميم الملحق بالطلب.

- يتلقى أقوال الملتمس وشكاوى الغير (المالكون من الجيران، الحائزين، شيوخ العشائر)، وينظر في ادعاءات المعنيين، ويجمع في عين المكان مجمل العناصر الكفيلة بإنارته.

- يثير مناقشات حول الشيء، دون إبداء أحكام ذات قيمة لكن مع حسن الإصغاء، وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية، للمضي قدما للحصول على إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه.

- يحرر في الأشكال المحددة محضرا يدون فيه تحليلاته.

- يجري تقاربا للمعلومات التي استسقاها في الميدان، مع المعلومات الموجودة في أرشفة إدارة أملاك الدولة، مسح الأراضي والسجل العقاري، ويقدر كذلك وقائع الحيازة التي تكيف التقادم المكسب.

¹- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 63، 64.

- يجري تقريراً مفصلاً يبين فيه تحليله واستنتاجاته، التي تكمن من الحصول على حق الملكية وفقاً لأحكام القانون المدني، وفي الحالة العكسية يعطي كل العناصر التي تدعو إلى رفض الترقيم".

ب- الكفاءات المطلوبة في المحقق العقاري:

إن المحقق العقاري يمارس مهنة تتطلب عدداً من الكفاءات المتصلة بالميادين

التالية:

-بالدراسة: تحصيل مجموعة من المعارف.

-بالمهارة: القدرة على أداء بعض الأنشطة.

-بحسن السلوك: مجموعة من السلوكيات المطلوبة لممارسة المهنة.

- المعارف:

1 -معارف ذات طابع قانوني¹:

- القانون المدني (حق الملكية، القانون العقاري، الإشهار العقاري).

- القانون الإداري (قانون الأملاك الوطنية، والمؤسسات الإدارية، والمنازعات الإدارية، والتنظيم القضائي).

- الإجراءات المدنية (مختلف الأحكام القضائية ومداهها).

من خلال هذه المعارف يمكننا أن نستنتج أن المحقق العقاري هو مختص في القانون، وبذلك يجب أن يكون إطاراً قانونياً حاصلًا على شهادة الليسانس فما فوق في العلوم القانونية والإدارية لكن هل التزمت السلطات الإدارية في توظيفها للمحققين العقاريين على هذا الشرط؟

2- معارف ذات الطابع التقني:

بالإضافة إلى الاختصاص القانوني، ينبغي على المحقق أن يكون على اطلاع بمسح

الأراضي، وعلم الخرائط وكذلك تقنيات تقييم العقارات، وليس على المحقق أن يكون

ضليعاً بهذه العلوم، لأنه سيتعامل مع مختصين يساهمون في تسهيل مهامه كمحقق.

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 64.

- قدرات التنفيذ:

يقتضي من المحقق الإلمام بما يلي:

1- تطبيق القوانين والأنظمة.

2- جمع وتحليل المعلومات.

3- تحرير مختلف الوثائق وإيداء رأيه المهني بشأن سندات الحيازة¹.

4- يمثل المهندس الخبير العقاري، عنصرا مهما في إجراءات معاينة الملكية العقارية عن

طريق تحقيق عقاري، حيث تتمثل مهامه الرئيسية فيما يلي²:

- التعرف على حدود الملكية³، والذي يتم تبعا لبيانات الملتمس والمالكين أو الحائزين المجاورين.

- يدعو المهندس الخبير العقاري الملتمس إلى وضع معالم مرئية للحدود، وبحضوره، وبطريقة يتم تأكيدها أو نفيها بضبط حدود حضوري بمعية المجاورين عند مرور المحقق، بحيث تأخذ العملية طابعا علنيا.

- يتعين تسجيل أسماء وألقاب وصفات ومواطن الحاضرين (من ملتسمين وجوار، أو أصحاب ارتفاقات)، لوصف حالة الأماكن والعقار.

- المعاينة الأولية في الميدان من طرف المهندس الخبير العقاري، قبل الكشف الطبوغرافي لضبط الحدود، تتمثل في الكشف عن كل الحقوق العينية، والإرتفاقات والأعباء العقارية التي تنقل العقار أو ينتفع منها، وفي أثناء عملية ضبط وضع معالم الحدود، يمكن أن تظهر حقوق قد يطالب بها الغير.

- يتعين على المهندس الخبير العقاري، أن يذكر في تقريره أو محضره تحليلا دون أن يتخذ أي موقف أو أن يفصل في الموضوع، فهو يسجل أقوال الأطراف التي تدخلت

¹ - يشرح كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مجمل الخصال الرئيسية المطلوبة في المحقق، انظر في ذلك: كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص من 63 إلى 66.

² - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع نفسه، ص 39، 40.

³ - المادة 05 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، تنص على أنه: "يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي [...] تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندي خبير عقاري [...]".

أمامه، ويضعها تحت تصرف المحقق المعين، ويتم إعداد محضر الصلح من طرف المحقق في حالة ظهور مشاكل أثناء الكشف الطبوغرافي.

- بعض عناصر المعلومات بخصوص وضعية العقار هي مفيدة للمحقق، زيادة على مخطط الموقع المستخلص من خريطة قيادة الأركان.

- من المهم في بلدية ما، معرفة الدوار والعشيرة، المكان المعلوم، القسم المساحي، الحي، الشارع ورقم الطريق التي ينتمي إليها العقار.

- المخطط الطبوغرافي، يجب أن يستجيب للمقتضيات التقنية لمصالح مسح الأراضي (المقياس التفاوت المسموح، ارتباط إحداثيات UTM).

- قواعد السلوك هذه، تفرض عليه أن يؤدي دور المستشار اتجاه الملتمس حتى يتجنب تجاوز حقوقه.

- المخطط الطبوغرافي يجب أن يكون مرفوقا بشروح، بحيث لا يبقى أي التباس عالقا بشأن طبيعة الحدود، والتفاصيل الطبوغرافية، كما أن استعمال الرموز المتعارف عليها أمر مستحسن (تعيين طرق الإتصال بطبيعتها وأسمائها، ويجب إبراز الأشياء التي يحملها وعاء العقار في المخططات)، وتكون الوحدة العقارية هي مجموعة الملكية.

الفرع الثاني:

سير عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

يبدأ سير عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، بمجرد تبليغ المحقق العقاري، بمقرر تعيينه بهذه الصفة، فيقوم هذا الأخير بأعمال تحضيرية، تجعله فيما بعد يتحكم بالوضعية في الميدان، وتسهل له المهمة الموكلة إليه.

وبالنظر إلى نص المادة السادسة من القانون رقم 07-02¹، يتضح أنه يمكن إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية، وللإلمام بكل هذه الجوانب نتبع النقاط الآتية:

أولاً: طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية.

تنص المادة السادسة من القانون رقم 07-02 في فقرتها الأولى على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية، في أي وقت [...]"، ومن ثم فإنه يحق لكل حائز لعقار (معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية)، أن يقدم طلب فتح تحقيق يحرر في استمارة نموذجية.

1- إيداع طلب فتح التحقيق العقاري:

يوجه الطلب مباشرة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، وذلك مقابل تسليم وصل استلام، ويجب أن يبين فيه البيانات التالية²:

- الإسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة، والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع.

- كل الأعباء والإرتفاقات الايجابية أو السلبية، التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

كما يتم مرافقة الطلب المقدم لمدير الحفظ العقاري الولائي، بالوثائق التنظيمية التالية:

¹- تنص المادة 6 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"، كما تم تفصيل عملية طلب فتح تحقيق عقاري فردي أو جماعي بموجب المواد 03، 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

²- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أعلاه.

- مخطط طوبوغرافي للعقار، معد من قبل مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه وأسماء المجاورين له¹.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها. بعد ذلك يتم تسجيل الطلبات التي تم إيداعها من قبل صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل² على سجل إيداع الطلبات، الذي يتم ترقيمه وختمه من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، حسب تسلسل زمني³.

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري.

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص⁴.

2- دراسة الطلب:

بعد أن يتم استلام طلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، يقوم هذا الأخير بدراسته من عدة جوانب نلخصها فيما يلي:

- يفحص مدير الحفظ العقاري الولائي صفة صاحب الطلب، ويتأكد من كونه المطالب بسند الملكية على العقار المعني بنفسه وليس بصفته وسيطا.
- يتأكد أيضا أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح.
- كما يتأكد أن الطلب مرفق بكافة الوثائق التنظيمية.

¹ - المادة المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

² - المادة 04 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

³ - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق، ص 4.

⁴ - التعليم رقم 003، المرجع نفسه، ص 4.

3- مقرر فتح التحقيق العقاري: بعد أن يتم تسجيل الطلب، يقرر مدير الحفظ العقاري، انطلاقاً من دراسته للملف، إمكانية قبوله أو رفضه:

- في حالة قبول طلب فتح تحقيق عقاري الملتزم بصفة فردية، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، الذي يتضمن ما يلي¹:

- إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهراً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- إسم ولقب أب صاحب أو أصحاب الطلبات.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري، بإرسال هذا المقرر في خلال شهر واحد على الأكثر²، ابتداءً من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان³.

- في حالة رفض طلب فتح التحقيق، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق.

ثانياً: طلبات التحقيق العقاري الملتزم بصفة جماعية.

تنص المادة السادسة من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 في فقرتها الثانية على ما يلي: "[...] غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

¹ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

² - المادة 7 من المرسوم أعلاه.

³ - المادة 8 من المرسوم أعلاه.

1- قرار فتح التحقيق العقاري:

يفهم من خلال هذه المادة، أن الدولة عن طريق الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، أو حضرية، كل ذلك من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية. تهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الإقتضاء تطبق الدولة وهيئاتها قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. بهذا، فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المواد 827 و ما يليها من القانون المدني، و عليه تحل الدولة محل إرادة الأفراد، و تفرض عليهم إجراءات مقرررة لصالحهم، مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام¹.

ربما ذلك ما جعل الهيئة التي تفصل في طلبات التحقيقات الجماعية، ممثلة في شخص الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية². يقرر الوالي فتح التحقيق العقاري بموجب قرار، يحدد فيه المنطقة أو المناطق المعنية، وبضبط المدة التي تساوي خمسة عشر يوماً على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري. ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية³، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق⁴، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه، إلى كل من:

¹ - نذير بيوت، مقال بعنوان: "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المرجع السابق، ص 25.

² - المادة 07 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

³ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

⁴ - المادة 06 من المرسوم أعلاه.

-الدائرة أو الدوائر المعنية.

-البلديات المجاورة.

-المديريات الولائية للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية، البناء والتعمير، والمصالح الفلاحية.

2- دراسة الطلب:

كما هو الحال بالنسبة لطلبات فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي المودع لدى مصالحه الملف، بدراسته ومن ثم قبوله وتقييده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله، والمفتوح خصيصاً للعمليات الجماعية، كما يتم فتح سجل شكاوى، مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3- تعيين المحقق العقاري¹:

بعد استلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي، مقرر تعيين المحقق العقاري، الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة بالنسبة لطلب فتح التحقيق الملتمس بصفة فردية². تبدأ فيما بعد مهمة المحقق بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق، وهي نفسها بالنسبة لكلا الطالبين (طلب فتح التحقيق العقاري، الملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية)، وذلك كما يلي:

ثالثاً: المحقق العقاري يقود عملية إجراء معاينة الملكية العقارية.

نلاحظ مما سبق أنه إذا كان التحقيق العقاري الفردي، يتم بناء على طلب المعني أو المعنيين الحائزين على الشيوخ فقط، وتحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية، يتم بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وهذا القرار يصدر بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب

¹ -التعليمية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 6.

² -المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء أو التهيئة العمرانية، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة ما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق الفردي والجماعي، فإن إجراءات التحقيق في الحالتين لا تختلف¹، وهي تبدأ بمجرد تبليغ المحقق مقرر فتح التحقيق ليصبح بذلك محميا بقوة القانون، وتنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقيم.

وبالنظر إلى مراحل عملية التحقيق العقاري يمكننا أن نقسمها إلى عدة محطات كما يأتي بيانه:

1- الأعمال التحضيرية:

قبل أن يخرج المحقق العقاري إلى الميدان، لابد أن يكون قد بادر بأعمال تحضيرية، كون هذه المرحلة في غاية الأهمية حيث تمكنه من الأدوات الأساسية لتسهيل عمله في الميدان، وتتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة، التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لا سيما على الوثائق التالية، التي يضعها مديره في متناوله²:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم، المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي).
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع، (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي).
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 1/4000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 216.

² التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 7.

- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة، وكذا الوثائق المرفقة بها، والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.
- مخططات ومحاضر الأراضي، التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة أو البلدية والأراضي المسماة "عرش".
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية، والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987.

2- التنقل إلى الميدان:

- بعد أن يكون المحقق العقاري قد تزود جيدا بما سبق ذكره، يبرمج خروجه إلى الميدان وعند وصوله يقوم بإثبات مايلي:
- هوية الأشخاص.
- تشخيص العقار.
- العلاقة بين الملتمس والعقار.
- ويقوم بالتزامن مع ذلك بجمع الشهادات وأقوال الشهود في عين المكان، لتكييف دعوى الحيازة والتحقق من القوام المادي للعقار، كما يدعو كذلك كل الأشخاص الذين أعربوا عن رغبتهم للمشاركة كمعترضين، خاصة الملاك المجاورين للعقار الذين يدعون أن لهم حقوقا فيه، وعلى هؤلاء الأشخاص أن يقدموا المعلومات والمستندات، التي تثبت إدعاءاتهم كما يلتزم المحقق بجمعها وتدوينها، قصد دراستها واتخاذ الإجراء المناسب بشأنها.

يهدف المحقق العقاري في هذه المرحلة إلى:

- ضبط حدود العقار حضوريا، ومقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني.

- التحقيق القانوني بشأن المدعي بالملكية العقارية بالتقادم المكسب¹
وإثر الإنتهاء من هذه المرحلة يحرر المحقق بطاقة العقار².

3- تحرير المحضر المؤقت:

يحرر المحقق العقاري، محضرا مؤقتا مسببا قانونا بعد خمسة عشر يوما من تاريخ انتقاله الأول إلى الميدان، يضمه نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه³.

يتضمن المحضر المؤقت ما يلي⁴:

- معلومات عن الملتمس، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته وكيفية تملكه.
- تكييف عناصر الحيابة، صفاتها ومدتها استنادا إلى الوثائق المقدمة، ومعالم الإستئناس التي تقوم على مستند ما.
- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم.

تبدأ فيما بعد المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات، وهي مقدره بثلاثين يوما، تحتسب بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت⁵، يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من قبل المعترضين أثناء فترة التحقيق العقاري، في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويمكن للمحقق العقاري عند الإقتضاء أن ينتقل من جديد إلى الميدان.

¹- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 52.

²- تشمل بطاقة العقار، جميع العناصر البيانية له مع التركيز على طريقة الإكتساب وعلى أصل الملكية، ويتم من خلالها التأكد من ممارسة الحيابة، على إثر المعاملات التي تمت بمقتضى عقد عرفي أو بناء على تلقي تركة، وحين يتعلق الأمر بعقود عرفية، من المهم العودة إلى المعاملات السابقة، التي تمكن من إجراء تحريات على السجل العقاري، إذ من الممكن حين العودة إلى تسلسل انتقال العقار، يتم اكتشاف أن أحد البائعين في حلقات السلسلة، قم تم ترقيمه في السجل العقاري، انظر: كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 52، 53.

³- المادة 10 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

⁴- كتيب التقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 54.

⁵- المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أعلاه.

4- الإنتقال الثاني إلى الميدان:

نصت المادة 11 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: "[...] وعند الإقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني".

كما نصت المادة 14 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "[...] يقوم المحقق العقاري، عند الإقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان".

يفهم من ذلك، أن هناك إمكانية ثانية منحت للمعترضين لإثبات إدعاءاتهم حيث ينتقل المحقق ثانية إلى عين المكان، في خلال الأيام الثمانية الموالية لفترة تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات، ويقوم بدراستها من جديد، ويحرر بشأنها تقرير مفصل، يوجهه إلى مدير الحفظ العقاري.

5- جلسة الصلح:

يحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين مدعي الحيازة، والمعترض عليها يحرر على إثرها نوعين من المحاضر بناء على نتائج هذه الجلسة:

1- محضر صلح، في حالة الوصول إلى اتفاق على إسناد الحيازة إلى أحد الطرفين، يضمنه محتوى الصلح الحاصل بين الأطراف.

2- محضر عدم الصلح، في حالة تمسك كل طرف بالحيازة، يبين فيه مواقف ومطالب كل طرف، وما قدمه من مستندات لدعم اعتراضه أو طلبه، يسلم هذا المحضر لأطراف الجلسة أثناءها، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، أو أن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا، أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة¹، والجدير بالذكر في هذا المقام هو عدم تحديد الجهة القضائية المختصة بمعنى هل هي القضاء العقاري أمام القضاء الإداري؟، و حتى بالنسبة للتنظيم

¹ المادة 12 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تركت الجهة القضائية مبهمة، فهل نفهم من ذلك أنه لا بد من اللجوء إلى القضاء الإداري أم العقاري لرفع الدعوى؟، خاصة وأنه بالنظر لنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 فإن المشرع قد حدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في المقرر الذي يعده مسؤول الحفظ العقاري الولائي المتضمن رفض الترقيم العقاري، وهي القضاء الإداري. تتوقف إذا إجراءات منح حق الملكية، إلى غاية الفصل في دعوى الاعتراض، ويرى مخلوف بوجردة، أن هذه الإجراءات شبيهة بإجراءات الترقيم المؤقت في مسح الأراضي العام إن لم تكن نفسها، ماعدا بعض الاختلافات من حيث ميعاد مباشرة دعوى رفع الاعتراض أو ما يسمى بدعوى تثبيت الملكية لأحد الطرفين من طرف القضاء¹. لا بد من إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية، وينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار².

يتم إعلام مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي.

كما يبلغ أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق الملتمس بصفة جماعية³.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الأجل المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يقوم بإعلام الطالب أو المعني

¹ - مخلوف بوجردة، شرح القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نشرة القضاة، العدد 63، المرجع السابق، ص 281.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

³ - المادة 18 من المرسوم أعلاه.

بمواصلة التحقيق العقاري¹.

6- إستئناف إجراءات التحقيق العقاري:

أ- في حالة عدم وجود أي اعتراضات أو احتجاجات: يعد المحقق العقاري المحضر النهائي، يقر فيه حق الملكية المطالب به، و عليه يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور، بحضور المحقق برسم معالم حدود العقار، على نفقة الملتمس، كما يقوم بتقييم العقار، ويحرر المحقق محضراً، و يستكمل على إثره المخطط الطبوغرافي ببيان معالم حدودية ثابتة، و يسجل محضر رسم المعالم الحدودية².
وفي غضون خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الميدان، يحرر المحقق محضراً نهائياً، حيث يسجل فيه نتائج التحقيق.
ب- في حالة رفع شكوى أو معارضة، يقوم المحقق العقاري بإجراء محاولة صلح، ونميز هنا بين حالتين:

- الحالة الأولى: عند الوصول إلى اتفاق، يتم تعديل حدود العقار، المخطط

الطبوغرافي، والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم.

- الحالة الثانية: في حالة عدم الإتفاق بين الأطراف، يحرر المحقق محضر عدم

الصلح، وتنقطع بذلك إجراءات التحقيق، إلى غاية صدور الحكم أو القرار في الدعوى الذي يجب أن يستنفذ طرق الطعن العادية.

ويتم إعلام الأطراف بذلك، كما يعلم الطرف الذي رفع الشكوى أو المنازعة، بأن

أمامه مهلة شهرين ليقوم بشهر دعواه القضائية بالمحافظة العقارية³، وفي حالة عدم رفع هذه الدعوى يستمر التحقيق دون الأخذ في الإعتبار الإعتراضات أو المنازعات المذكورة، ويقوم بتوجيه تقرير إلى مدير الحفظ العقاري.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

² - المادة 13 من المرسوم أعلاه.

³ - المادة 12 فقرة 5 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كذلك المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويجب أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مستوفية لأحكام المواد 13، 14 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذا تم إشهار الدعوى القضائية في مهلة شهرين، يخبر مدير الحفظ العقاري الملتزم بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي نهائي، ويخبر كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيين، إذا كان التحقيق يدخل في إطار عملية جماعية¹.

إذا لم يتم إشهار أي دعوى قضائية في مهلة شهرين، يعلم مدير الحفظ العقاري الملتزم بذلك ويعين محققا عقاريا آخر لمواصلة الإجراءات التي توقفت².

7- إعداد وتحرير المحضر النهائي:

تنص المادة 13 من القانون رقم 07-02 على أنه: "يحرر محضر نهائي³، تدرج فيه

نتائج التحقيق العقاري [...]"

إن بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يتم إعداد محضر نهائي، تلحق به جميع المستندات المقدمة و يعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية⁴، ويتم التقيد في حالة رفع الدعوى بالحكم أو القرار النهائي، ويدون محتواه لا سيما منطوقه⁵.

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

² - المادة 19 فقرة 3 من المرسوم أعلاه.

³ - يرى مخلوف بوجردة أن "المحضر النهائي، شبيه بقرار التقييم النهائي الذي يصدر عن المحافظ العقاري، في إطار المسح العام، والمنصوص عليه في المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، غير أن هذا القرار الأخير لا يمكن إعادة النظر فيه أمام المحافظ العقاري، وإنما يكون أمام القضاء الإداري، بينما القانون الحالي والى غاية صدور التنظيم اللاحق لهذا الإجراء لم يحدد ما إذا يقبل الطعن في المحضر النهائي، وميعاد الطعن والجهة المختصة بذلك"، نشرة القضاة، العدد 63، المرجع السابق، ص 287؛ ولكن حتى بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، و هو أحد التنظيمات اللاحقة التي تحدث عنها مخلوف بوجردة لا نجد إجابة عن التساؤل الذي طرحه، حيث ليس هناك ما يدل على أنه بالإمكان الطعن في المحضر النهائي أم لا (...).

⁴ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 56.

⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 224.

الفرع الثالث:

عملية إصدار سند الملكية.

تعتمد عملية إصدار سند الملكية، عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والإعتراف لهم بالتملك، على أساس التقادم المكسب بتدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل حسب اختصاصه، حيث يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الإعتراف، ويقوم المحافظ العقاري بتنفيذه وذلك كما يأتي بيانه

أولاً: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي.

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتولى بنفسه تقدير إصدار مقرر الترقيم، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. يمكننا أن نميز الحالات التالية:

- الحالة الأولى:

إذا لم يسجل أي اعتراض من الغير، و نتج عن تحليل التصريحات، والشهادات والأقوال، وكذا الوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة هادئة وعلنية، من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام المادة 827 أو المادة 828 من القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار¹، ويصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، الذي يرسل فيما بعد مرفقًا للمحافظ العقاري المختص إقليمياً لتنفيذه².

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك، وتعيين العقار وحدوده بدقة، وفق المعلومات التي يحددها، مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث

¹ - المادة 14 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

² - المادة 15 من القانون رقم 02-07 أعلاه.

تعكس بصورة واضحة الوضعية العقارية الحالية¹، وكان لابد أن نشير إلى أن المشرع من خلال القانون رقم 02-07 لم يتطرق في مواده إلى أن مقرر الترقيم في هذه الحالة يمكن أن يقبل الطعن فيه أم لا، خاصة وأنه سوف يكون محل شهر فيما بعد، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 147-08، لم يشر إلى هذه النقطة، وقد اعتبر مخلوف بوجردة في شرحه للقانون رقم 02-07 أن المشرع قد أغفل هذه المسألة، وبمفهوم المخالفة للمادة 17 فقرة 02 من نفس القانون، و التي تنص على إمكانية الطعن في مقرر رفض الترقيم فإنه قد يجوز الطعن في مقرر الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري، قياسا على قرار الترقيم في المسح العيني العام².

- الحالة الثانية:

في حالة رفض اعتراض الغير بحكم، فإنه هو الذي يثبت أن صاحب الطلب المدعى عليه يمارس حيازة مشروعة، هادئة وعلنية، تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 أو المادة 828 من القانون المدني، ويقضى له بذلك، حيث يقوم المحقق العقاري بتدوين منطوق الحكم القضائي في المحضر النهائي، ويرفقه بنسخة من الحكم أو القرار، والوثائق المقدمة له، والمحاضر التي حررها أثناء أعمال التحقيق، ويودع الملف وكافة الوثائق المصاحبة له، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، الذي يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم الحائز المالك للعقار محل التحقيق العقاري، ويرسل هذا المقرر مرفقا بالملف إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه³.

- الحالة الثالثة:

في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري غير مجد، أو لم ينتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال، والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 و المادة 828 من القانون المدني، يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر، يثبت فيه ذلك ثم يودعه لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، الذي يعد

¹ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 133.

² - مخلوف بوجردة، نشرة القضاة، المرجع السابق، ص 281.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 225.

بدوره مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ فيما بعد حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب¹. ويرد في مقرر رفض الترقيم العقاري، صراحة ذكر أن الملتمس يجوز له الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونًا للطعن في القرارات الإدارية².

- الحالة الرابعة: إذا أفضت دراسة مستندات ملف القضية، انعدام توافر عناصر الحيازة والتقدم المكسب طبقًا لأحكام المادة 827 أو المادة 828 من القانون المدني، وثبت أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب، وأصدرت المحكمة حكمًا بعدم ثبوت ملكية طالب معاينة حق الملكية، ينفذ الحكم أو القرار القضائي³.
ثانيًا: صلاحيات المحافظ العقاري.

نصت المادة 15 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في فقرتها الثانية على ما يلي: "(...) يرسل مقرر الترقيم العقاري، للمحافظ العقاري المختص إقليميًا، قصد التنفيذ"، وبذلك فإن عملية التنفيذ قد أوكلت للمحافظ العقاري، بحيث يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري، المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميًا، وذلك بعد أن يتولى المحافظ العقاري شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري والتأشير بها على هامش البطاقات

¹ المادة 17 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ويبدو من تحليل المادة حسب رأي مخلوف بوجردة، أنه في حالة عدم الرد على الملف المودع لدى مدير الحفظ العقاري خلال الستة أشهر من تاريخ الإيداع، يعتبر رفضًا ضمنيًا يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري، نشرة القضاة، المرجع السابق، ص 63.

² حددت المادة 950 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، آجال الطعن في القرارات الإدارية بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم الإداري إلى المعني، ويخفف هذا الأجل إلى خمسة عشر يومًا بالنسبة للأوامر الإستعجالية، ما لم توجد نصوصًا خاصة.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 227.

العقارية المؤقتة¹، مع إرفاقها بالمستندات التالية²:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من طرف المحقق، و المهندس الخبير العقاري.
- المخطط الطبوغرافي المستكمل بعملية وضع معالم الحدود.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة التقييم.
- المحضر النهائي.
- وثائق الحالة المدنية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق وذلك في إطار اختصاصاته³، حيث نصت المادة 16 الفقرة الثانية على ذلك كما يلي: "[...] يعد، إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني".
هناك بعض الملاحظات التي يجب التطرق لها⁴:

- في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل: إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

- في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر، قبل الفاتح من مارس 1961، و فقد بعد ذلك حادثته، كان لابد من شطب الإجراء المنفذ آنذاك.

¹ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية.

² - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 60.

³ - و يعتبر هذا الأمر طبيعياً، مادام المشرع قد أعطى الصلاحيات الكاملة لمدير الحفظ العقاري الولائي منذ بداية انطلاق عملية التحقيق العقاري، مروراً بدراسته للملفات ومراقبة كل العمليات، فمن الأجدر أن يختتم العملية من قام ببدءها، وعلى ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بعملية تسليم سند الملكية للمعني.

⁴ - التعليم رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 12، 14، كذلك المادتين 22، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أعلاه.

- في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي، ليقوم هذا الأخير بما يلي:

1 - إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني، قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

2 إذا أشهر السند، بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة، ليوجه هذا الأخير، التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

- إن إعداد سند الملكية، في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008؛ أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم تطبيقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، وذلك لتحفيز المواطنين المعنيين من الإستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

- في الأخير يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم.
- ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

قبل التطرق للمبحث الثالث وما يحمله العمل بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 من منازعات وآفاق، كان لابد أن نشير إلى سند الملكية الذي يعده المحافظ العقاري ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني، حيث يعتبر هذا

السند نقطة الإنطلاق لحق الملكية الذي يكرسه، طبعاً بعد أن يتم شهره بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹. و مادام المشرع قد أعطى كل هذه الأهمية لهذا السند، فلماذا يا ترى لم يجعله في شكل دفتر عقاري؟، خاصة وأن السند يسير بخطوات قانونية منظمة شبيهة بخطوات المسح العام للأراضي، فلو تم ذلك - حسب رأي - فإن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ستجد إقبالاً كبيراً من المواطنين، مما يسرع في عملية التطهير العقاري بجدية وبصفة تطبيقية، لكن إذا كان التحقيق يفضي إلى سند يكرس حق الملكية صحيح ولكنه لا يتمتع بالحجية الكاملة مثله مثل الدفتر العقاري، فإن هذا سوف يؤثر على عملية التطهير العقاري، بحيث لا يحقق القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 أهدافه، ويبقى حبيس الإدارة وقوانينها دون أن يجد له صدى في الميدان، وتضيع سنوات أخرى حتى نكتشف أننا لم نستطع استثمار هذا القانون بصفة جيدة للإسراع في عملية التطهير أو نجد أنفسنا أمام كثرة المنازعات والإشكالات، كما حدث بشأن عقد الشهرة وغيرها من الآليات (...). ويطرح التساؤل حول مدى كفاية هذا القانون في حل مشكلة التطهير؟، وهل نبدأ في التفكير من الآن حول كيفية الاستفادة منه؟ أو أنه حان الوقت لبحث سبل أخرى تكمل التحقيق العقاري وتطبق بالموازاة مع المسح العام للأراضي؟

المطلب الثالث:

آفاق تسريع تطهير الملكية العقارية.

كغيرها من الآليات فإن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، تنتج عنه نزاعات تفضي إلى دعاوى لصالح عدة أطراف تؤدي في الأخير إلى صدور قرارات وأحكام قضائية واجبة الإحترام.

وحرصاً من المشرع على الإلمام بالمنازعات المتعلقة بالقانون رقم 02-07، وكذا

¹ المادة 20 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية.

المرسوم التنفيذي له رقم 08-147¹، فقد ضمنهما كيفية اللجوء إلى القضاء المختص مع ذكر آجال ومواعيد تقديم الطعون والتبليغ وغيرها من الإجراءات، التي لا تغني عن اللجوء إلى القواعد العامة في كل مرة؛ وأمام حداثة هذه الآلية مقارنة بغيرها، يصعب التكهّن حول ما إذا كانت كافية لتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، أم أنها ستغرق كغيرها في مساوئها، وتبتعد عن تحقيق الهدف المرجو منها، و لكن لتدارك الوضع، ينبغي التفكير من الآن في الحلول الممكنة، قبل تعقد الوضعية العقارية أكثر.

لذلك سنقوم في هذا المطلب بدراسة حول المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري كإجراء قانوني في (الفرع الأول)، ثم نظرة حول تطلعات تسريع عملية تطهير الملكية العقارية، في وجود الآليات المذكورة في دراستنا هذه، ومدى كفايتها في ظل القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2008/02/27 في (الفرع الثاني) وذلك كما يلي:

الفرع الأول:

المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.

ينتج عن العمل بالقانون رقم 02-07 المؤرخ في 2008/02/27، وكذا المرسوم التنفيذي اللاحق له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ثلاث أنواع من المنازعات:

-منازعات عقارية (مدنية).

-منازعات إدارية.

-منازعات جزائية.

أولاً: المنازعات العقارية (المدنية):

ونسجل حالتين للجوء إلى القاضي العقاري:

¹ - في انتظار صدور المراسيم اللاحقة و المقدرة بتسعة مراسيم بما فيها المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، و ذلك حسب ما جاء به مخلوف بوجردة، في مرجعه السابق، ص 279.

الحالة الأولى: في حالة تقديم إعتراضات أثناء التحقيق العقاري، سواء من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر، لأي حق عيني على العقار المعني¹، يقوم المحقق العقاري بمحاولة صلح قد تنتهي بالفشل، يجوز على إثرها للمعترض أو المعترضين أن يرفعوا أمام الجهة القضائية المختصة²، التي تتحدد طبقاً لنص المادة 32 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث إذا تم النزاع بين أشخاص طبيعيين، أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص، فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً، هي المحكمة العادية، وبالضبط قسمها العقاري حيث تنص المادة 516 من نفس القانون على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، ويتحدد الإختصاص الإقليمي، طبقاً لنص المادة 40 الفقرة الأولى من نفس القانون للجهة القضائية المدنية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو الحقوق العينية العقارية محل الدعوى³.

الحالة الثانية: خلافاً لما تم العمل به من قبل الموثق، فيما يخص عقد الشهرة، و الذي يكتفي بأقوال وتصريحات المعني والشهود، ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب، مع مراعاة القيام بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير⁴؛ ويجوز لكل من يعترض أن يرفع دعوى عقارية، يثبت فيها أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب.

¹ - المادة 11 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

² - المادة 12 من القانون أعلاه.

³ - تنص المادة 40 فقرة 1 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "[...] 1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، [...]".

⁴ - المادة 10 من القانون رقم 07-02 أعلاه.

وفي هذه الحالة توقف جميع إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وإثباته، إلى غاية صدور الحكم أو القرار في الدعوى، و بعد أن يستنفذ كافة الطرق العادية، بمعنى أن يكون نهائياً حائزاً لقوة الشيء المقضي به طبقاً لنص المادة 338 من القانون المدني، وحينها يجب على الأطراف ومصالح الحفظ العقاري، تنفيذ ما قضى به هذا الحكم أو القرار القضائي، سواء¹ بإثبات الحيابة الطالب كما هي، أو تعديلها بإخراج جزء منها، أو إثبات انعدام حيابة الطالب، وإثباتها للمدعي المعترض، أو إثبات أن العقار من الأملاك الوطنية لا يمكن اكتسابه بالتقادم.

فإذا تم القضاء بانعدام حيابة طالب إثبات ملكية العقار، ينتهي التحقيق ويحفظ الملف لدى مصالح الحفظ العقاري.

أما إذا كان الحكم أو القرار النهائي، يقضي بإثبات حيابة الطالب كما هي أو تعديلها بإخراج جزء منها، أو وضع معالم الحدود فحسب، تستكمل حينئذ إجراءات معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية للحائز الطالب، مع مراعاة ما قضى به الحكم أو القرار.

وبالنسبة للحالتين فإن آجال رفع الدعوى تحتسب بشهرين من تاريخ تسلم الأطراف المعنية محضر عدم الصلح².
ثانياً: المنازعات الإدارية.

يتم اللجوء إلى القاضي الفاصل في المادة الإدارية، في عدة حالات يمكن حصرها فيما يلي:

الحالة الأولى: ذكرنا أنه بالنسبة للإعتراضات المسجلة من الغير، والتي لم يتم الصلح بشأنها بين الأطراف المعنية، يجوز للمعترض أو المعارضين رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً، وذكرنا أنه إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص فإن الاختصاص يؤول للمحكمة العادية.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 223.
² المادة 12 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

أما إذا كان النزاع حاصل بين طالب إثبات الملكية وأشخاص معنوية إدارية كبلدية، أو أملاك الدولة، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فإنه وطبقا لنص المادة 800 وما يليها من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالإختصاص يؤول للمحكمة الإدارية. وتحدد لنا المادة 803 من نفس القانون الإختصاص الإقليمي للمحاكم طبقا للمادتين 137¹ و 38² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. و يرى عبد الحفيظ بن عبيدة³ في هذا السياق، "أن المشرع لم يأخذ بموقع العقار كأساس لإختصاص المحاكم الإدارية، وذلك لكونه لم يشر إلى المادة 40 من هذا القانون، التي جعلت الإختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، كما لم يشر إليها في المادة 804 من نفس القانون، والتي حددت المواد أي موضوعات الدعاوى، التي ترفع وجوبا أما المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان المادة موضوع الدعوى، بمعنى أن إغفال الإشارة إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان العقار، يعد في نظر عبد الحفيظ بن عبيدة نقصا وسهوا ينبغي تداركه، - وأراه - محقا في هذه النقطة، فكيف يعقل أن يؤول الإختصاص الإقليمي في مواد تخص العقار لموطن المدعى عليه ويتم تجاوز العقار الذي تضي إشكالاته دائما إلى التعقيد والغموض، كما - أرى - أنه لا بد من توحيد الإختصاص الإقليمي، بالنسبة للدعاوى العقارية، سواء أمام القضاء العادي أو العقاري . ويقترح عبد الحفيظ بن عبيدة في هذا السياق، تعديل المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإضافة الإشارة إلى المادة 40 منه أو تعديل المادة 804 من نفس

¹ - حيث تنص على أنه: " يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

² - التي تنص على أنه: " في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم".

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 222.

القانون بإضافة المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار¹.
ترفع الدعوى في أجل شهرين من تاريخ تسلم الأطراف المعنية محضر عدم الصلح،
تحت طائلة رفض طلب المعارض وذلك حسب نص المادة 12 من القانون رقم 07-02
المؤرخ في 27/02/2007 في فقرتها الثالثة².

الحالة الثانية: وهي حالة الطعن في مقرر رفض طلب المعني، حيث أنه وكما سبق
التطرق له فإن التحقيق العقاري قد يفضي إلى انعدام عناصر الحيازة والتقدم المكسب،
فيقوم المحقق العقاري بإعداد ملف حول ذلك يودعه لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري
الولائي، الذي يعد مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ فيما بعد حسب الحالة
إلى المعني أو المعنيين، أو الوالي، في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع
الطلب لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يتم الطعن في مقرر الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة طبقا لنص المادة
17 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، وكذلك المادة 800
وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي حددت المحاكم الإدارية، أما
بالنسبة للإختصاص الإقليمي فإنه يعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن
المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للمحكمة التي يقع فيها
آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في

¹ - لأنه من غير المنطقي أن ترفع الدعوى أمام جهة قضائية لا يقع في دائرة اختصاصها العقار، لما يتطلبه النزاع
المتعلق بالعقار من إجراءات معقدة أحيانا، خاصة بإثبات الملكية أو تحديد الحدود كإجراء التحقيق والمعابنة، ومطابقة
مستندات الملكية على العقار محل النزاع، سواء بين المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو البلديات، بخصوص
الحدود مثلا، أو بين الخواص الأشخاص الطبيعيين والإدارة، وكذلك لتوحيد الإختصاص الإقليمي بالنسبة للدعوى
العقارية أمام القضاء العادي والقضاء الإداري، انظر في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 222.

² - تنص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، في فقرتها الثالثة على ما يلي: "[...] يجوز
للمعارض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (2)، أن
يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة [...]".

دائرة اختصاصها موطن أحدهم طبقا للمادة 803 والمادتين 37 و 38 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية¹.

وقد حددت المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، آجال إستئناف القرارات الإدارية بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم الإداري إلى المعني، ويخفف هذا الأجل إلى خمسة عشرة يوما، بالنسبة للأوامر الإستعجالية ما لم توجد نصوصا خاصة.

الحالة الثالثة: وهي المتعلقة بإجراءات إلغاء مقرر الترقيم العقاري، حيث أنه قد يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، في حالة ثبوت حق الملكية مقررا بالترقيم العقاري باسم مالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري²، ثم يقوم بتنفيذه المحافظ العقاري عن طريق إتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعاينة والمثبتة في مقرر الترقيم العقاري، بما في ذلك تسجيله وشهره، ويحرر على إثر ذلك سند الملكية الذي يسلم فيما بعد إلى المعني، لكن وطبقا للمادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، فإنه قد يكتشف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو عن طريق تقديم وثائق مزورة، فيقوم حينها مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني³، ويقوم برفع الدعوى تلقائيا أو بناء على طلب أو طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات والوثائق التي على أساسها تم الترقيم العقاري⁴.

كما يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي، في نفس الوقت وحسب نص المادة 18 السابقة الذكر، بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية والتي سوف نتطرق لها فيما يخص المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.

¹ ويمكن إثارة نفس الملاحظة السابقة حول ضرورة جعل الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

² المادة 15 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

³ المادة 18 من القانون أعلاه.

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 229.

والجدير بالذكر في هذه الحالة، أن القيام بإلغاء الترقيم العقاري بعد إتمام إجراءات الشهر والتسجيل، سوف ينقص من حجية سند الملكية المقدم للمعني، خاصة وأن التحقيق العقاري والمطابقة القانونية المسبقة، تتم تحت رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري بنفسه، ويقترح مخلوف بوجردة في هذا الصدد أن يتم الطعن في هذا الترقيم قبل الشهر من طرف المحافظ العقاري¹.

ثالثاً: المنازعات الجزائية.

تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 على أنه : " في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". وهكذا نفهم أن لمسؤول الحفظ العقاري الولائي أن يرفع دعويين في نفس الوقت، حيث إضافة إلى قيامه برفع دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية، فهو يقوم بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية. ولم يترك المشرع في المادة 18 المذكورة أعلاه، للقاضي الإداري صلاحية الفصل في مسألة التصريحات الكاذبة، والوثائق المزورة، واقتصر على مسألة إلغاء الترقيم العقاري، بالرغم من أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجيز للقاضي المدني أو الإداري، أن يفصل في الطعن بالتزوير بطلب فرعي أو بدعوى أصلية في العقود الرسمية والعرفية، طبقاً لأحكام المواد من 175 إلى 188 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويرى عبد الحفيظ بن عبيدة، في هذه الحالة "أنه من الأفضل أن ينص المشرع على أن يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، الدعوى الإدارية الأصلية أمام المحكمة الإدارية، ويؤسسها على إكتشاف التصريحات الكاذبة، أو الوثائق المزورة، وعندما يثبت التزوير، تقضي المحكمة الإدارية بطبيعة الحال بثبوتها، وتأمراً إما بإزالة أو إتلاف الوثائق المزورة، و إلغاء مقرر الترقيم كلياً، وإلغائه جزئياً، أو تعديله حسب الحالة، إذا كانت

¹ - مخلوف بوجردة، نشرة القضاة، العدد 63، المرجع السابق، ص 283.

التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة، لا تتعلق إلا بجزء من العقار محل الترقيم العقاري، وذلك طبقاً للمادة 183 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وبعد ثبوت التزوير، يمكن لوكيل الجمهورية تحريك الدعوى العمومية أو عدم تحريكها، لأن ملف القضية يبلغ إلى النيابة العامة لتقديم طلباتها المكتوبة في الدعوى الإدارية، وبالتالي تكون على علم بالتزوير، وما تم من إجراءات بشأنه، وتتصرف وفقاً لذلك تلقائياً، أو بناءً على شكوى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، أو بناءً على شكوى الشخص المتضرر من التزوير أو من التصريحات الكاذبة¹.

ويضيف عبد الحفيظ بن عبيدة، أنه بإمكان القانون أن ينص على تقديم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، وفي حالة ثبوت التزوير والقيام بإدانة الفاعل أو الفاعلين بحكم جزائي حائز لقوة الشيء المقضي به، يمكنه رفع الدعوى الإدارية الأصلية، أمام المحكمة الإدارية لإلغاء مقرر الترقيم العقاري وما ترتب عنه من آثار (...)².

الفرع الثاني :

تطلعات تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.

يصعب التكهّن حول ما إذا كان قانون التحقيق العقاري كافياً لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، لذلك كان لا بد من التفكير جيداً في الوضعية العقارية الحالية ومحاولة التنظير لمستقبلها عن طريق محاولة ضبط العمل بالتحقيق العقاري (أولاً)، وتدعيمه عن طريق تفعيل المسح كضرورة أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة (ثانياً)، وذلك كما يأتي بيانه:

أولاً: محاولة ضبط العمل بالتحقيق العقاري.

إن ارتباط التطهير العقاري الشامل باستكمال أعمال مسح الأراضي على كامل التراب الوطني، و انسجام أكثر لكل الهيئات و المؤسسات ذات الصلة بالتنظيم العقاري، يعني

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 230.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 230 وما بعدها.

عدم كفاية القانون رقم 07-02 خاصة بالنظر إلى طبيعته، إذ أنه يتم بصفة اختيارية فضلا عن كونه يخص تطهير الأملاك العقارية الخاصة بمعزل عن فرض سياسات مستقبلية، تتفادى سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص و العيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط و إعداد عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة للمرحلة قبل 2006. ومن ثم كان لابد من القيام ببحث أمثل لكيفيات التنظيم العقاري المرتبط بعملية التطهير و تفعيل المسح العام للأراضي، و ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار مساوئ المرحلة الإنتقالية التي اتخذتها الدولة من أجل الخروج من النظام العقاري القديم وصولا إلى سياسة السوق العقارية الحرة بالرغم من الغموض و التضارب¹، خاصة و أن الأدوات المعتمدة لم تكن بصفة إجمالية، بل كانت بصفة متقطعة و قطاعية لكثرة تداخل الصلاحيات بين مختلف الأجهزة، دون أن ننسى التذكير بأن الآليات التي اعتمدها المشرع تميزت بالتنافس بينها بدل أن تكون محل ترابط و تفاعل خاصة ما حدث بالنسبة لعقد الشهرة و شهادة الحيازة اللتان تتمتعان بقاسم مشترك واحد ألا و هو إعطاء للملكية العقارية مكانتها التي تستحقها بعد أن كانت غداة الإستقلال عرضة للإزدراء²، إلا أنهما كانا يتنافسان، و كان الفوز حليفا لشهادة الحيازة ربما ليس لأنها أقل عرضة للإنتقاد وإنما لأنها قد ساعدت - ولو على حساب عدة اعتبارات قانونية- على تسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة.

و يبقى السؤال مطروحا حول مصير العلاقة بين قانون التحقيق العقاري و شهادة الحيازة و غيرها من الآليات التي ربما تكون محل دراسة من قبل المختصين، هل ستكون علاقة منسجمة و مترابطة أم أن التنافس سيكون الواقع الذي بدل أن يسرع في الوصول إلى المبتغى سيطلق العملية أكثر فأكثر؟.

كل ذلك لن يتم بمعزل عن عمود عملية التطهير العقاري، ألا و هي عملية المسح العقاري التي تحتاج إلى تفعيل.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 139.

² - غنيمية لحو، مقال بعنوان: شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 150.

ثانياً: تفعيل المسح ضرورة أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

بعد التأخر المعتبر لعملية المسح و ما نتج عنه من آثار سلبية على عملية التطهير العقاري، كان لا بد من التحري حول الأسباب الحقيقية وراء ذلك ومن ثم محاولة الوصول إلى حلول لها.

إن عملية المسح هي عملية ذات نفع عام، تظهر فائدتها من الناحية القانونية والتنظيمية بعد مدة¹، و لذلك كان لا بد من وضعها ضمن البرامج الحكومية، وفتح المجال أمام الخواص للإضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي و ذلك كما يلي:

1- وضع مسألة المسح ضمن البرامج الحكومية:

الملاحظ من خلال تتبع حكوماتنا المتعاقبة غياب عملية المسح من برامجها، حيث وبالرغم من أهميتها لم تول بندا خاصا بها و اكتفى المختصون في المجالس الوزارية المتعاقبة لها، على التنديد فقط بنهب العقار و ضرورة استكمال النصوص القانونية الخاصة بذلك، بل سجل تجاهل واضح لعملية المسح أثناء الشروع في تحديد البرامج الكبرى للإصلاحات الإقتصادية و القانونية التي شرع فيها في مطلع التسعينات، دون وضع جهاز قوي كفيل بتحقيق تقدم واضح في الميدان، رغم برنامج مسح اثنا عشر هكتار الذي خطط لإنجازه في الفترة 1992-2008، و الذي لم يحقق كافة رهانات أهدافه إلى يومنا هذا².

2- فتح المجال أمام الخواص للإضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي³:

أدى إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، إلى إشارة واضحة تحمل بداية تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح، و اتضح الأمر أكثر أثناء إصدار الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 10/02/1995 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري، ليسمح للمتعاملين الوطنيين و الأجانب في الشروع في أعمال المسح من الباطن بواسطة عقود ثانوية مع الوكالة المشرفة على العملية؛ كما أن الصعوبات التقنية التي واجهت المكلفين بالمسح أدت إلى التعامل مع

¹ - د.عمار بوضياف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، المرجع السابق، ص 55.

² - د.عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 347.

³ - د.عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 348.

الخبرات الأجنبية للإستفادة من تجاربهم العملية، حيث تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا يدعى Sema Groupe¹ قام بإعداد دراسات تحليلية و استشرافية ركزت على مختلف السلبيات التي خلفتها عملية المسح في المرحلة قبل 1990، و آفاق العملية في المديين القريب و المتوسط، حيث خلصت الدراسة الأولى المنجزة بتاريخ 1993/06/23 إلى بيان مواطن القوة و الضعف لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في فصل أول، بخلاف الإقتراحات الضرورية لإنجاح العملية التي تضمنها الفصل الثاني من الدراسة، و التي احتاجت إلى دراسة ثانية أعدت بتاريخ 1993/07/19، ركزت على الإحصائيات المحققة و الخطوط العريضة لإنجاح برنامج المسح المزمع القيام به في غضون الخمس عشرة سنة القادمة.

إن التركيز على تنظيم و تطوير الآليات المفعلة للمسح العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، سيساعد حتما على تسريع هذه العملية؛ لكن من غير المنطقي الوصول إلى تطهير كل العيوب العالقة دون الإنتهاء من عملية المسح، مما يبين صعوبة الرهان الذي تطمح الدولة إلى كسبه.

¹ - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 349، 350.

خاتمة

إن ما نخلص إليه في ختام هذه الدراسة، هو أن المشرع الجزائري قد بدأ يدرك فعلا البعد الإستراتيجي للتنظيم العقاري، الذي كان من المفروض أن يتم غداة الإستقلال بعد أن خلفت الفترة الإستعمارية حالة من الغموض و التعقيد سادت الملكية العقارية، من خلال غياب وسائل الإثبات الكتابية لملكية العقارات و انعدام المخططات التي تبين أو تثبت الملكية العقارية.

و أضحي تخطي هذه العقبة و ضبط تشريع عقاري يعالج الوضعية السائدة من كل جوانبها من الأولويات، حتى يتسنى لهذا القطاع الإستراتيجي أن يؤدي دوره على جميع الأصعدة، خاصة و أن لا أحد ينكر الصلة الرابطة بين النظام العقاري و مشاريع التنمية. علما أن معرفة طرق و كيفية انتقال الملكية و التحكم فيها يعد ضرورة اجتماعية و اقتصادية في آن واحد لضمان حقوق الأفراد في ملكيتهم و لإقامة ركيزة أساسية للإقتصاد الوطني؛ لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلى ترسيخ آلية المسح في تطهير الملكية العقارية الخاصة، عن طريق إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي أعلن عن نية المشرع في اعتناقه لنظام عقاري غاية في التنظيم و الدقة، و هو نظام الشهر العقاري العيني كخطوة أولى نحو إنشاء حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية.

و لم يتوقف المشرع عند هذا الحد، و إنما أنشأ لنفسه آليات أخرى تتم بالموازاة مع عملية المسح و تساعد على معالجة التأخر الذي شابها، من خلال عقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 07-02 نتيجة لإساءة استعماله؛ و شهادة الحيازة التي بقيت محلا للتساؤل على الصعيدين النظري و التطبيقي.

و على كل فإنه يمكن حصر نتائج هذه الدراسة في النقاط التالية:

1- إن مسألة التنظيم العقاري تشكل عائقا كبيرا و إشكالا رئيسيا يواجه السلطات المشرفة على تطهير الملكية العقارية و تنظيمها، و يرجع سبب هذه الصعوبة إلى عدة مقومات:

- المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية، و كذا الإتجاهات السياسية الغالبة لكل مرحلة حيث تغير التشريع العقاري حسب النظام المطبق في الجزائر لكل مرحلة.

- النصوص القانونية التي تحكم الملكية العقارية، و انفصالها عن الواقع و التقاليد السائدة في المجتمع.

• غياب استراتيجية واضحة لإصدار النصوص القانونية التي تحكم العقار، من خلال الإستمرار في التجديد المفتقر للتطوير.

2- تأخر وعي المشرع بمكانة مسألة تطهير الملكية العقارية الخاصة، ضمن الأولويات مما أدى إلى تأخر حل هذه المسألة و زيادة تعقيدها.

3- توفرت لدى المشرع الجزائري، الجرأة في اعتناق نظام الشهر العقاري العيني بموجب الأمر رقم 74-75 الذي أعلن به عن أول آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ألا وهي آلية مسح الأراضي العام.

و الدارس لموضوع المسح الذي كان إعدادة سيبدأ بمجرد الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية، انطلاقا من البطاقات العقارية البلدية، يلاحظ أنه وبالرغم من الأهمية الكبرى لهذه العملية في تطهير المجال العقاري و معالجة الوضعية العقارية الشائكة، لم تعرف تقدما إلا في السنوات الأخيرة نتيجة لقلّة الإمكانيات المطلوبة هذا من جهة، و من جهة أخرى لانشغال السلطات المختصة المتتابع بمحطات ظرفية أخرى أعطيت لها الأولوية في كل مرة، نذكر منها مرحلة إنجاز تدابير حماية الأملاك الشاغرة و منع المعاملات العقارية في البداية ثم مرحلة الثورة الزراعية و عمليات الإدماج العقاري ضمن الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، كل ذلك جعل من المسح مجرد عملية هامشية تتم برتم بطيء جدا، و ما زاد الطين بلة هو وضعية اللا أمن التي مرت بها الدولة والتي أثرت سلبا على كل المجالات.

4- إن تخلي الدولة عن دورها في إنجاز عملية مسح الأراضي العام، لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمحرك أساسي للعملية، كان نتيجة للتوجه الجديد الذي انتهجته، لكن بالنظر إلى الواقع و التأخر المعتبر لهذه العملية، يتجلى قصور هذه الهيئة في القيام بهذه المهمة، خاصة و أن الظروف المحيطة بها لم تخدم المسح بحد ذاته و إنما كان الإهتمام موجهها لأولويات أخرى، شكلت فيما بعد القاعدة التي ساعدت في القيام بعملية المسح، بعد أن قامت هذه الوكالة بتحديد دقيق لكافة بلديات الوطن كان ذلك سنة 1984، و أعادت التحديد بعد سنتين بعد أن أصبح عدد الولايات 48 ولاية بدل 31، ثم انشغلت الوكالة بتحديد خاص بقطاع الزراعة و كذا تقسيم الملكيات إلى خاصة و عامة في المرحلة ما بين 1987 إلى غاية 1991، ثم تم تكرار العملية سنتي 1993، 1994، حينها فقط بدأ المسح بصفة جيدة.

5- تم انتقاد اللجنة البلدية لمسح الأراضي، من خلال تشكيلتها المتشعبة و كذا صلاحياتها التي وصفت بالمحدودة.

فبالنسبة للتشكيلة فهي تضم أعضاء يصعب اجتماعهم كلهم أو حتى بعضهم في وقت واحد، أما فيما يخص الصلاحيات فهي لا تستجيب للمهام الحقيقية الموكولة لها، إذ أنه من المفروض أن تقوم بافتتاح عمليات المسح في بلدية ما، و من ثم القيام بالإستطلاعات الميدانية و إعداد المخططات و إجراء التحقيقات؛ الأمر الذي يجعلها أهلا للبت في النزاعات العقارية عن طريق أحكام قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية، و هي السلطة التي لم تمنح لها كما هو الحال بالنسبة لتشريعات كثيرة، نذكر من بينها: التشريعين المصري و اللبناني.

6- لم تقتصر عملية التطهير العقاري على آلية المسح فحسب، و إنما قام المشرع بتكريس آليات أخرى تتم بالموازاة و تساعد على ضبط التشريع العقاري، و ذلك عن طريق الإعتماد على سندات حيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، وكان أولها بتدخل المشرع سنة 1983 بإصدار المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، و هي الآلية التي مكنت المواطنين الذين يحوزون أراض لم تشملها بعد عمليات المسح، الحصول عبر إجراءات بسيطة، و في آجال قصيرة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة. و رغم أهمية هذه العقود في عملية التطهير العقاري، إلا أنها و بسبب إساءة استعمالها قد أثارت عدة إشكالات على الصعيد التطبيقي، مما جعلها عرضة للإلغاء، لا سيما بعد أن خلفت حالات عديدة من الإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للخواص، و بالخصوص تلك التابعة للدولة و هيئاتها الإقليمية و العمومية و الأملاك الوقفية، و ذلك من خلال القانون رقم 07-02 الذي أراد المشرع من خلاله تلافي النقائص و العيوب التي تميزت بها عقود الشهرة.

7- لا يمكن إنكار مجهودات المشرع الجزائري في تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، و لا يمكن الجزم حتى تحت هذه الظروف المحيطة بالواقع العقاري في بلادنا أنه فشل في مهمته بصفة قطعية؛ إلا أنه و في كل مرة يتضح لنا قصور الوسائل القانونية التي يعتمدها، و ذلك من خلال اعتماده على شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم

90-25 المتضمن التوجيه العقاري، و المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

فالملاحظ من خلال هذه الآلية أنها تعد مسلكا استقر عليه المشرع، لكنه عوض أن يقوم بتوضيح الوضعية العقارية، قد زاد الأمر تعقيدا بنظام قانوني غير متجانس، وضع ضمن سياسة معينة و تم إضفاء الشرعية عليه بطريقة تثير الإلتباس و الشكوك، صحيح أن ذلك يمكن تبريره بأن المشرع لم يكن له الخيار، و أن ذلك لم يكن سوى مسلك محتوم و في نفس الوقت مؤقت، و أنه سيتم وضع حد لهذه الوضعية بعد الإنتهاء من عملية المسح، إلا أن التأخر المعتبر الذي ساد هذه العملية قد جعل من شهادة الحيازة واقعا و التخلص منه هدف بعيد المنال يرتبط بانتهاء عمليات المسح التي كلما تم إعطاء أجل لانتهائها يخيب بوصوله دون إتمام هذه العملية.

8- تم اعتماد القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري كأحدث آلية في تسريع عملية التطهير العقاري، و بالرغم من الأهمية التي تتمتع بها هذه الآلية من خلال كونها تقوم على التحقيق العقاري الذي يمثل الدعامة الأساسية في عملية المسح، و عدم اقتصارها على تطهير العقارات الخاصة بدون سند، بل تعدت مهمتها أيضا إلى تطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس، تاريخ بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري بالجزائر، إلا أنه لا يمكن التكهن بنجاح هذه الآلية، خاصة و أنها تتم بصفة اختيارية، كما أن المراسيم التنظيمية الخاصة بها لا تزال حبيسة النصوص و لم يتم الإفراج عنها بعد حتى تساعد على تطبيق قانون التحقيق العقاري.

9- تعتبر عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من أهم و أصعب الأهداف المستقبلية للدولة الجزائرية، و بعد الجهد الكبير الذي بذلته في هذا المجال لا يمكنها أن تخسر الرهان بل لا بد لها من دراسة معمقة و مضبوطة تساعدها في تخطي الصعاب و الوصول إلى هدفها المنشود، لكن يجب أن يتم ذلك في أقرب الآجال على اعتبار أنها اختارت التفتح على السوق العقارية و ما يصاحبها من تحولات أقل ما يمكن القول عنها أنها تتم بصفة متسارعة جدا.

من هنا و جب إعادة النظر في الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، من خلال الإقتراحات التي نوردتها كالاتي:

1- إن الجزائر مطالبة و أكثر من أي وقت مضى و قد تحولت نحو اقتصاد السوق و تسعى لجلب الإستثمار الوطني و الأجنبي، إلى الإسراع في تطهير الملكية العقارية تطهيرا شاملا و إلا فإن خطر تعطيل عمليات الإصلاح الإقتصادي و ما يترتب عن ذلك من نتائج وخيمة و ارد لا محالة.

2- إنه من الضروري أن يعاد النظر و بكل جدية في الأهمية التي يمثلها نظام مسح الأراضي للجزائر، و ذلك من خلال إعادة تنشيط عمليات مسح الأراضي و التصدي إلى العوائق التي حالت دون إتمامها من خلال ما يلي:

- بعد العجز الذي عانت منه الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كان لا بد من تخصيص ميزانية محددة للمسح في برامج الحكومة.
- إن تعدد أوجه المسح لا يمكن التكفل بها كلية إلا بتأزر مختلف المؤسسات و اتباع منهجيتي التحسين و الجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني و جهوي.
- إعادة رسكلة الأعوان و المهنيين اللازمين لإنجاح العملية و تلقينهم جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم، و المبادرة إلى فتح دورات تكوينية سواء داخل الوطن و خارجه.
- فتح وسائل الإعلام أمام هذه العمليات لتتوير الرأي العام بأهميتها، حيث أن ذلك يتم بالنسبة لمجالات أخرى كالإحصاء و يغيب تماما عن هذه العملية.
- فتح التعامل مع وكلاء خواص سواء وطنيين أو أجانب يقومون بأعمال المسح من الباطن عن طريق عقود ثانوية، في خطوة لفتح مناصب شغل.
- تأهيل خاص لليد العاملة خاصة و أن الجزائر في وقتنا الحاضر تزخر بشريحة معتبرة، من خريجي الجامعات في كل الإختصاصات مما يحسن من مردود العملية.
- الإستعانة بالسلطات العمومية في الوصول إلى المناطق التي عانت في فترة التسعينات، و كذا المناطق الوعرة.
- مراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول، لا سيما إعادة النظر في تشكيل و صلاحيات لجنة مسح الأراضي لجعلها أكثر فعالية و منحها صلاحيات حسم المنازعات.

• التركيز على إحصائيات دقيقة و الإصرار على إنهاء الأعمال في آجال ثابتة و بصفة صارمة، الأمر الذي يتطلب تنصيب لجان مهمتها مراقبة و من ثم معاينة الهيئات الساهرة على هذه العملية.

3- لا بد من المبادرة بالقيام بإصلاح عميق يحدد السياسة العقارية التي ترغب السلطات العمومية من إقامتها، من خلال إجلاء الغموض الذي يكتنف شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، قبل أن تغلب مساوئها إيجابياتها و أن لا يبقى الحل سوى إلغائها كما كان الأمر بالنسبة لعقد الشهرة.

4- إن عقلنة استعمال القانون رقم 07-02 كأحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة و ضبطها بقوانين و إجراءات مدروسة، لكفيل بأن يجعل منها وسيلة ناجعة لمواجهة التأخر الكبير لعملية المسح، و من ثم تفادي الغرق في المساوى كما حدث مع سبقاتها من الآليات.

5- إن اعتماد المشرع على القانون رقم 07-02 ، لا يمنع من التفكير في آليات أخرى تساعد على إنجاز عملية التطهير العقاري الشاملة في أقصر الآجال و بأقل التكاليف.

الملاحظ أن مختلف المشاريع الإستثمارية المنجزة خلال العشرية الأخيرة ظلت موقوفة النفاذ، خاصة بعد محاولات التهيئة العقارية و تطبيق التنظيم الجديد المتعلق بتحرير السوق العقارية و كذا تحديد قواعد التعمير، وذلك بسبب أن الأراضي المختارة لتقام عليها هذه المشاريع، توجد ضمن إقليم بلديات لم يتم مسحها بعد. و بالتالي فالوضعية القانونية لهذه الأخيرة ما تزال مجهولة إلى حد الساعة، كما أن أغلب الملاك لا يحوزون على سندات ملكية إلا بعد إتمام عمليات المسح. و من ثم تتضح جليا الأهمية الكبرى التي تمتاز بها عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، و ضرورة الإسراع فيها و إلا فإن الدولة ستخسر الرهانات التي تواجهها و كذا التطلعات التي تصبو إليها.

تم بعون الله.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

1- النصوص القانونية :

- النصوص الدستورية:

01/ دستور 1976 الصادر بالأمر رقم: 76-97 المؤرخ في 22/11/1976، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1963.

02/ التعديل الدستوري الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم : 89-18 المؤرخ في 23/02/1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، لسنة 1989.

03/ التعديل الدستوري الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم: 96-438 المؤرخ في 07/12/1976، الجريدة الرسمية، العدد 76، لسنة 1996.

2- النصوص التشريعية:

- القوانين العادية:

01/ القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 31/07/1984.

02/ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 09/12/1987.

03/ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

04/ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 22، لسنة 1990.

05/ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

06/ القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1991.

07/ القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.

- 08/ القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، منشورات ببيرتي، ط 2006-2007.
- 09/ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28/02/2008.
- 10/ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 11/ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

- الأوامر:

- 01/ الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1966.
- 02/ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، سنة 1971.
- 03/ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05/03/1974.
- 04/ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، سنة 1975.
- 05/ الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير، الجريدة الرسمية، العدد 20، لسنة 1995.

06/ الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، سنة 1995.

07/ الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 30/12/1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

3- النصوص التنظيمية:

01/ المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963، المتعلق بوضع الأملاك العقارية و المنقولة تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 30، سنة 1963.

02/ المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 1973.

03/ المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

04/ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

05/ المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.

06/ المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

07/ المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الإقتصاد(المالية)، الجريدة الرسمية، سنة 1990.

08/ المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الصادر في 22/12/1990 المتضمن إنشاء الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، العدد 56، لسنة 1990

09/ المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في

1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31.

10/ المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 1991.

11/ المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1992.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن تنظيم صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19.

13/ المرسوم التنفيذي رقم 02-115 المؤرخ في 2000/05/24 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

14/ المرسوم التنفيذي رقم 03-403 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، العدد 56، لسنة 1990.

15/ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 2008/05/25.

16/ المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 الذي يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 2000.

4- الوثائق القانونية:

- التعليمات:

01/ التعليمات رقم 1132، المؤرخة في 1957/11/11، الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري، و المتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

02/ التعليمات رقم 3997، المؤرخة في 1976/06/23 و المتعلقة بتأسيس مسح الأراضي العام.

03/ التعليم رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري.

04/ التعليم رقم 003، المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

- المذكرات و المناشير:

01/ المنشور الوزاري المشترك بين الوزارات الثلاث العدل و المالية والداخلية، المؤرخ في 09/06/1984.

02/ القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و مدير الوظيف العمومي، المؤرخ في 10/03/1990، الجريدة الرسمية رقم 29، لسنة 1990.

03/ القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و مدير الوظيف العمومي، المؤرخ في 17/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 37، ماي 2002.

04/ المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 04/09/2004.

5- الكتب:

01/ د.أبو السعود رمضان، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، بيروت، لبنان، 1985.

02/ د.إبراهيم سعد نبيل، الإثبات في المواد المدنية و التجارية في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.

03/ د.الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة.

- 04/ البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة ناشرون، بيروت، لبنان، ط 1993.
- 05/ الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 06/ الزريقي جمعة محمود، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، الطبعة الأولى، دار الآفاق الجديدة، بيروت، 1988.
- 07/ د.الشهاوي قدرى عبد الفتاح، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن، نشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.
- 08/ د.السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، المجلد الثاني، الحيازة المكسبة للملكية و دعاوى الحيازة و حق الإنتفاع و حق الإرتفاق، الطبعة الثانية، 1993.
- 09/ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2003.
- 10/ الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر.
- 11/ بشير التيجاني، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1997.
- 12/ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، ط 2006.
- 13/ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009.
- 14/ بوسقيعة حسن، قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 15/ د.بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.

- 16/ حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 17/ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 18/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 19/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004.
- 20/ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 21/ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، "عقد الشهرة - شهادة الحيازة"، دار هومة، الجزائر، ط 2004.
- 22/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 23/ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، ط 2002.
- 24/ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2008.
- 25/ د. زهدور محمد، الوجيز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، 1991.
- 26/ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2002.
- 27/ سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 28/ شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.
- 29/ د. صدوق عمر، تطوير التنظيم القانوني للقطاع الفلاحي و الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

- 30/ طالبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 31/ طالبة أنور، "الحياسة"، المكتب الجامعي الحديث الأزريطة، الإسكندرية، مصر، 2004.
- 32/ عبد التواب معوض، التسجيل العيني علما و عملا، دار الفكر العربي، مصر.
- 33/ عبد الله هدى، دروس في التحديد و التحرير و في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010.
- 34/ عبد المجيد حكيم، دراسة في قانون التسجيل العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العيني(معهد البحوث و الدراسات العربية، قسم البحوث و الدراسات القانونية و الشرعية)، 1973.
- 35/ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 36/ علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 37/ د.علي سليمان علي، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية و التبعية، 1969.
- 38/ عيد إدوارد، الأنظمة العقارية، لبنان، 1977.
- 39/ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2000.
- 40/ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2001.
- 41/ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 42/ د.محمدي فريدة (زواوي)، الحياسة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

43/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.

44/ معطى الله علي، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2005.

45/ وناس علي، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007.

6- المذكرات الجامعية:

01/ الدح عبد المالك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003.

02/ أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005.

03/ براني فيروز، مسح الأراضي، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

04/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

05/ بن بوعيشة شهيناز، دور عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية 2005-2006.

06/ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.

- 07/ دغوش عبد الرحمان، جوانب قانونية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
- 08/ شامة سماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1998-1999.
- 09/ طوايبيية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.
- 10/ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2000-2001.
- 11/ مزعاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.
- 12/ ورتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المؤسسات الإدارية و الدستورية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية 2005-2006.

8- المقالات:

- 01/ أكرون الياقوت، دراسة تحت عنوان: "الأمر رقم 08-04 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أداة لترقية الإستثمار"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، 2010.
- 02/ بغدادي محمد، مقال بعنوان: "المنازعات العقارية المتعلقة بـ : أملاك الدولة، و أملاك الخواص"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، 1993.
- 03/ بوضياف عمار، مقال بعنوان "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، مجلة سداسية متخصصة و محكمة، تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006.

04/ بيوت نذير، مقال بعنوان: "عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي"، ترجمة: أمقران عبد العزيز، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004.

05/ بيوت نذير، مقال بعنوان: "معينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، 2010.

06/ حمدي باشا عمر، مقال بعنوان: "عقد الشهرة في القانون الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر - ديسمبر 2001.

07/ خلفوني مجيد، مقال بعنوان: "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزء الثامن، الجزائر، سنة 2003.

08/ رواينية عمار، مقال بعنوان: "التقادم المكسب"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، سنة 2004.

09/ زروقي ليلي، مقال بعنوان: "التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار المترتبة عن القيد"، مجلة الموثق، الصادرة في 05/12/1998.

10/ د. عبد الناصر مانع جمال، مقال بعنوان: "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، مجلة علمية محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006.

11/ عريشي أعمار، مقال بعنوان: "القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر"، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد الثاني، 2003.

12/ ع. علاوة، مقال بعنوان: "مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد الصادر في 05/12/1998.

13/ فرحات عازب، مقال بعنوان: "مسح الأراضي و السجل العقاري"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، سنة 1993.

14/ كمين مسعود، مقال بعنوان: "عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم رقم 83-352"، المجلة القضائية، العدد الثاني، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004.

15/ لحو غنيمية، مقال بعنوان: "شهادة الحيابة في القانون التوجيه العقاري"، الإجتهد العقاري للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004.

16/ لحو غنيمية، تعليق على القرار رقم 386808 تحت عنوان: "مفهوم و فحوى المادة 30 من القانون 90-25"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، 2010.

17/ ليشاني ناجي، مقال بعنوان: "عقد الشهرة"، مجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسة، العدد الثاني، سنة 1998.

18/ محمدي فريدة (زواوي)، مقال بعنوان: "التقادم المكسب و نظام السجل العيني"، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، 2010.

19/ د.ملزي عبد الرحمان، مقال بعنوان: "المستحدث من الأحكام الإجرائية لمضاهاة الخطوط في قانون 08-09 المتضمن قانون إ.م.وإ"، نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الأول.

9- المجالات القضائية:

01/ المجلة القضائية لسنة 1989، العدد 04.

02/ المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 02.

03/ المجلة القضائية لسنة 1993، العدد 01.

04/ المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 01.

05/ المجلة القضائية لسنة 1998، العدد 02.

06/ المجلة القضائية لسنة 2000، العدد 01.

10- الجرائد:

- 01/ جريدة الشروق، تصريح المدير العام للأملاك الوطنية حول الإستثمار و مسح الأراضي للمرحلة ما بين 2007-2013، العدد 1788، الصادرة بتاريخ 2006/09/11.
- 02/ جريدة صوت الأحرار، عن لسان كريم جودي وزير المالية، في مقال منشور للصحفي عزيز طواهر، تحت عنوان: عملية مسح الأراضي ستنتهي سنة 2017، الصادرة بتاريخ 2010/07/12.

11- متفرقات:

- 01/ مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، لسنة 1993.
- 02/ مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، لسنة 1995.
- 03/ مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، لسنة 2000.
- 04/ مطبوعات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، ديسمبر 2003.
- 05/ مطبوعات إحصائيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الجزائر، لسنة 2004.
- 05/ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة العدل، أسباب مشروع قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/28 المتضمن إحداث إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق.
- 06/ كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

Les ouvrages :

- 1- Juris Classeur ,Construction urbanisme, volume 9, édition LEXIS NEXIS, fascicule 254, 2009.
- 2- (R) HERBIN et (A) PEBEREAU : Le cadastre français.
- 3- (A) BRAHITI, « Problèmes relatifs à l'établissement d'un cadastre national », la revue financière N°2/1973.
- 4- Tibies, la réforme agraire dans les périmètres irrigables d'Algérie, thèse de doctorat, Alger, 1957.

الملخص:

قد عمدت الدولة الجزائرية إلى ترسيخ آلية المسح في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مباشرة بعد الإستقلال بعد أن حصلت على موروث عقاري لا تحسد على وضعيته القانونية، إلا أن هذه الآلية لم تولى الأهمية التي تستحقها مما جعل مشروعها يتأخر كثيرا، ولم يكن كافيا سعي السلطات إلى تسريع عملية التطهير العقاري، من خلال الإصلاحات التي قامت بها على مستوى الهياكل المختصة أو حتى عن طريق الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية؛ و أضحي تخطي هذه العقبة و الوصول إلى ضبط تشريع عقاري من الأولويات خاصة على اعتبار الصلة الرابطة بين النظام العقاري و مشاريع التنمية، مما جعل المشرع يفكر في آليات أخرى يتم تنفيذها بالموازاة من أجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.

لذا فقد قام المشرع بالإعتماد على سندات حيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، بإصدار المرسوم رقم 83-352 الذي شكل أداة إنقاذ من الناحية النظرية، إلا أنه قد أثار عدة إشكالات على الصعيد التطبيقي، مما جعله عرضة للإلغاء بموجب القانون رقم 07-02، الذي حاول المشرع من خلاله تلافي العيوب و النقائص التي كانت تعترى عقد الشهرة. و حتى تتخذ الأمور مجرى الإيجابية تم و بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، إعتماد "شهادة الحيازة" كآلية موازية و مفعلة لعملية المسح، بعد أن صدر لها مرسوم خاص و هو المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

و الملاحظ أن المشرع قد استخدم هذه الآلية كوسيلة لحل مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بصفة انتقالية و من ثم الإسراع في عملية التنظيم العقاري، بعد أن تم التأكد من قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة. غير أن القراءة المتأنية لنصوص المرسوم رقم 91-254 و كذلك قانون التوجيه العقاري فيما يخص شهادة الحيازة، توحى بأن هذه الآلية تمثل نظاما قانونيا في غاية الغموض و التناقض، سلكه المشرع لتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، لكن ذلك نتج عنه الكثير من التعقيدات. هذا بخصوص السندات الحيازية التي اعتمدها المشرع، و كما سبق و أن ذكرت فإنه تم إلغاء المرسوم رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقاري و تسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري، كأحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة،

و مع حداثة هذه الآلية مقارنة بغيرها، يصعب التكهن حول ما إذا كانت كافية لتسريع عملية التطهير العقاري، أم أنه لا بد من التفكير الدائم سواء في تحسين و ضبط الآليات المتوفرة، أو حتى في إيجاد حلول أخرى تساعد على الخروج من الأزمة العقارية في أقرب الآجال.

الفهـ رس

01	.....مقدمة
08	.....الفصل الأول: المسح: آلية أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة
08	.....المبحث الأول: التنظيم القانوني المتعلق بالمسح العقاري في الجزائر
09	.....المطلب الأول: التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر
13	.....الفرع الأول: الفترة الاستعمارية تعقيد و إبهام للوضعية العقارية
23	.....الفرع الثاني: ما بعد الإستقلال و ضرورة إعداد مسح عام الأراضي
35	.....المطلب الثاني: ماهية المسح العقاري
36	.....الفرع الأول: مفهوم المسح العقاري
49	.....الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري
55	.....المطلب الثالث: التنظيم المؤسسي لعملية المسح العقاري
56	.....الفرع الأول: التعريف بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي
58	.....الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
61	.....المبحث الثاني: الإشكالات القانونية المتعلقة بسير عملية المسح العقاري
61	.....المطلب الأول: التنظيم الإجرائي لسير عملية المسح العقاري
63	.....الفرع الأول: التنظيم الإداري لعملية المسح
67	.....الفرع الثاني: التجسيد الميداني لعملية المسح
80	.....المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بعملية المسح العقاري
81	.....الفرع الأول: الإشكالات القانونية
93	.....الفرع الثاني: الإشكالات الميدانية
94	.....المطلب الثالث: تأخر عملية مسح الأراضي
96	.....الفرع الأول: إهمال عملية مسح الأراضي للمرحلة الإشتراكية (1962-1990)
99	.....الفرع الثاني: محاولة استكمال عملية المسح للمرحلة ما بعد 1990
104	.....الفصل الثاني: آليات تفعيل المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة
105	.....المبحث الأول: السندات الحيازية آليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة
105	.....المطلب الأول: الحيازة و التقادم المكسب آليات غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة
106	.....الفرع الأول: الحيازة طريق لكسب الملكية العقارية

الفرع الثاني: التقادم المكسب طريق غير مباشر في تطهير الملكية العقارية الخاصة..	110
المطلب الثاني: عقد الشهرة آلية غير ناجعة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.....	128
الفرع الأول: ماهية عقد الشهرة.....	129
الفرع الثاني: مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة.....	140
الفرع الثالث: المنازعات التي يثيرها عقد الشهرة.....	147
المطلب الثالث: شهادة الحيابة و أثرها في تطهير الملكية العقارية الخاصة.....	152
الفرع الأول : ماهية شهادة الحيابة.....	152
الفرع الثاني : مراحل وإجراءات إعداد شهادة الحيابة.....	160
الفرع الثالث: المنازعات التي تثيرها شهادة الحيابة.....	164
المبحث الثاني: التحقيق العقاري أحدث آلية في تطهير الملكية العقارية الخاصة.....	169
المطلب الأول: مفهوم إجراء التحقيق العقاري.....	170
الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري.....	171
الفرع الثاني: مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري.....	173
الفرع الثالث: مقارنة قانون التحقيق العقاري بغيره من الآليات.....	176
المطلب الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.....	181
الفرع الأول: القواعد التحضيرية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري..	181
الفرع الثاني: سير عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.....	187
الفرع الثالث: عملية إصدار سند الملكية.....	200
المطلب الثالث: آفاق تسريع عملية التطهير العقاري.....	205
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.....	206
الفرع الثاني : تطلعات تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.....	213
الخاتمة.....	217-222
قائمة المراجع.....	223-235
الملخص.....	236
الفهرس.....	237-238
الملاحق.	

الملاحق

الملحق رقم 01 لمكون من القانون رقم
157-62 المؤرخ في 1962/12/31،
المتضمن تمديد العمل بالقوانين الاستعمارية إلا ما
كان منها مخالفا للسيادة الوطنية .

LOI n° 62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction,
jusqu'à nouvel ordre, de la législation en vigueur au 31
décembre 1962.

EXPOSE DES MOTIFS

La 1ère session de l'Assemblée nationale constituante prend fin. Les circonstances n'ont pas encore permis de doter le pays d'une législation conforme à ses besoins et à ses aspirations. Mais il n'est pas possible de laisser le pays sans loi.

C'est pourquoi, il y a lieu de reconquérir la législation en vigueur au 31 décembre 1962, sauf dans ses dispositions contraires à la souveraineté nationale algérienne jusqu'à ce que l'Assemblée nationale puisse donner au pays une législation nouvelle.

L'Assemblée nationale constituante a délibéré et adopté,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1. — La législation en vigueur au 31 décembre 1962 est reconduite jusqu'à nouvel ordre, sauf dans ses dispositions contraires à la souveraineté nationale.

Article 2. — Tous les textes et les dispositions portant atteinte à la souveraineté intérieure ou extérieure de l'Etat algérien ou d'inspiration colonialiste ou discriminatoire, tous les textes ou dispositions portant atteinte à l'exercice normal des libertés démocratiques, sont considérés comme nuls et non-avenus.

Art. 3 — La présente loi, délibérée et adoptée par l'Assemblée nationale constituante, sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Alger, le 31 décembre 1962.

Ahmed BEN BELLA.

الملحق رقم 02 المكون من الحصيلة العامة
للمسح خلال السنوات :
2006، 2008، 2009، 2010،
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
B I L A N G L O B A L

SITUATION AU 30/09/2006

I - CADASTRE EN ZONE RURALE

1 - CADASTRE GENERAL DES COMMUNES

DOW BLOCH

DESIGNATION	NOMBRE
COMMUNES ACHEVEES	480
COMMUNES EN COURS	153
UNITES FONCIERES CADASTREES	926 532
PROPRIETAIRES ENQUETES	367 684
a) - SUPERFICIE CADASTREE	5 828 806 Ha

2 - PRE-CADASTRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU SECTEUR PUBLIC

1 044 463

DESIGNATION	NOMBRE
COMMUNES TOUCHEES	1 055
EXPLOITATIONS (EAC - EAI) PRE-CADASTREES	80 941
SUPERFICIE TOTALE DES EAC - EAI	2 455 737 Ha
SUPERFICIE DES EXPLOITATIONS SE TROUVANT DANS DES COMMUNES CADASTREES	1 411 274 Ha
b) - SUPERFICIE DES EAC - EAI SE TROUVANT DANS DES COMMUNES NON CADASTREES	1 044 463 Ha

SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE EN RURAL (1a+2b)	6 873 269 Ha
---	---------------------

II - CADASTRE EN ZONE URBAINE

DESIGNATION	NOMBRE
AGGLOMERATIONS CONCERNEES	330
AGGLOMERATION ACHEVEES OU DONT TRAVAUX TERRAIN TERMINES	155
SECTIONS CADASTREES	11047
UNITES FONCIERES CADASTREES	902538
PROPRIETAIRES ET / OU COPROPRIETAIRES ENQUETES	867556
c) - SUPERFICIE URBAINE CADASTREE	120384 Ha

BILAN GLOBAL CADASTRE RURAL ET URBAIN (1a+2b+c)	
NOMBRE D'UNITES FONCIERES CADASTREES	1910011
NOMBRE DE PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	1235240
SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE	6993653 Ha

NOTA:

- Les superficies et les unités et les propriétaires cadastrées indiquent les travaux réalisés sur le terrain. Les remises aux CF sont indiquées sur les états "bilan détaillé des travaux de cadastre général" (pages suivantes)
- Les superficies des EAC-EAI situées dans des communes cadastrées n'est pas comptabilisée (1 411 274 ha) elle fait partie de la superficie cadastrée dans les communes, elle n'est comptée qu'une seule fois.
- La superficie des EAC-EAI situées dans des communes non cadastrées (1 044 463 ha), est comptabilisée en pré-cadastre, elle est progressivement diminuée au fur et à mesure de l'avancement des opérations cadastrales en communes.
- Le nombre de communes touchées en pré-cadastre des EAC-EAI est de 1055 parmi lesquelles 612 sont cadastrées (ou en cours) et 443 non encore cadastrées.

ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
BILAN GLOBAL

SITUATION AU 31/12/2008

I - CADASTRE EN ZONE RURALE

1 - CADASTRE GENERAL DES COMMUNES

DCW_GLOB.XLS

DESIGNATION	NOMBRE
COMMUNES ACHEVEES	532
COMMUNES EN COURS	151
UNITES FONCIERES CADASTREES	1 054 323
PROPRIETAIRES ENQUETES	419 700
* SUPERFICIE CADASTREE (1a)	6 640 360 Ha

2 - PRE-CADASTRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU SECTEUR PUBLIC

DESIGNATION	NOMBRE
COMMUNES TOUCHEES	1 055
EXPLOITATIONS (EAC - EAI) PRE-CADASTREES	81 654
SUPERFICIE TOTALE DES DES EAC - EAI	2 470 126 Ha
SUPERFICIE DES EXPLOITATIONS SE TROUVANT DANS DES COMMUNES CADASTREES	1 988 178 Ha
* SUPERFICIE PRE-CADASTREE (EAC-EAI SITUDES DANS COMM. NON CADASTREES) (2b)	492 035 Ha
* SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE EN RURAL {(1a)+(2b)}	7 132 395 Ha

II - CADASTRE EN ZONE URBAINE

DESIGNATION	NOMBRE
AGGLOMERATIONS CONCERNEES.	396
AGGLOMERATION ACHEVEES OU DONT TRAVAUX TERRAIN TERMINES	251
SECTIONS CADASTREES	14 139
UNITES FONCIERES CADASTREES	1 135 111
PROPRIETAIRES ET / OU COPROPRIETAIRES ENQUETES	1 043 676
(c) - SUPERFICIE URBAINE CADASTREE	144 893 Ha

BILAN GLOBAL CADASTRE RURAL ET URBAIN (1a+2b+c)	
NOMBRE D'UNITES FONCIERES CADASTREES	2 270 968
NOMBRE DE PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	1 463 376
SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE	7 277 258 Ha

Nota:

Les superficies, les unités et les propriétaires cadastrés indiquent les travaux réalisés sur le terrain. Les remises aux CF sont indiquées sur les états "bilan détaillé des travaux de cadastre général" (pages suivantes).

Les superficies des EAC-EAI situées dans des communes cadastrées n'est pas comptabilisée (1 988 178 ha), elle fait partie de la superficie cadastrée dans les communes, elle n'est comptée qu'une seule fois.

La superficie des EAC-EAI situées dans des communes non cadastrées (492 035ha), est comptabilisée en pré-cadastre, elle diminue au fur et à mesure de l'avancement des opérations cadastrales en communes

Le nombre de communes touchées en pré-cadastre des EAC-EAI est de 1055 parmi lesquelles 654 sont cadastrées (ou en cours) et 410 non encore cadastrées.

BILAN CADASTRE GENERAL ET REMISES AUX CONSERVATIONS FONCIERES

SITUATION AU 31/12/2009

CG_30A1_0109.xls

1 - CADASTRE RURAL	NOMBRE	REMISES CF
COMMUNES ACHEVEES	548	514
COMMUNES EN COURS	243	74
UNITES FONCIERES CADASTREES	1 206 254	899 635
PROPRIETAIRES ENQUETES	482 694	318 575
a) - SUPERFICIE CADASTREE	7 680 359 Ha	5 753 428 Ha

2 - PRE-CADASTRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU SECTEUR PUBLIC	NOMBRE	REMISES CF
COMMUNES TOUCHEES	1 055	Actes
EXPLOITATIONS (EAC - EAI) PRE-CADASTREES	81 586	administratifs
SUPERFICIE TOTALE DES DES EAC - EAI	2 470 463 Ha	domaniaux
SUPERFICIE DES EAC/EAI SE TROUVANT DANS DES COMMUNES CADASTREES	2 095 894 Ha	publiés
b) - SUPERFICIE DES EAC/EAI SE TROUVANT DANS DES COMMUNES NON CADASTREES	374 569 Ha	CF

3 - CADASTRE URBAIN	NOMBRE	REMISES CF
AGGLOMERATIONS EN COURS	142	111
AGGLOMERATION ACHEVEES OU DONT TRAVAUX TERRAIN TERMINEES	258	159
SECTIONS CADASTREES	14 244	9 027
UNITES FONCIERES CADASTREES	1 141 668	719 251
PROPRIETAIRES ET / OU COPROPRIETAIRES ENQUETES	1 052 378	662 998
c) - SUPERFICIE URBAINE CADASTREE	145 495 Ha	91 662 Ha

BILAN GLOBAL CADASTRE RURAL ET URBAIN	NOMBRE	REMISES CF
NOMBRE D'UNITES FONCIERES CADASTREES	2 429 508	1 594 240
NOMBRE DE PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	1 535 072	1 145 692
SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE (1a + 2b + 3c)	8 200 423 Ha	5 845 090 Ha

BILAN CADASTRE GENERAL ET REMISES AUX CONSRVATIONS FONCIERES

SITUATION AU 31/12/2010

DS_BILAN_GJ08.XLS

1 - CADASTRE RURAL	NOMBRE	REMISES CF
COMMUNES ACHEVEES.	636	577
COMMUNES EN COURS.	266	111
UNITES FONCIERES CADASTREES.	1 383 465	1 135 710
PROPRIETAIRES ENQUETES.	551 336	445 851
a) - SUPERFICIE CADASTREE.	8 975 630 Ha	7 274 972 Ha

2 - PRE-CADASTRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU SECTEUR PUBLIC	NOMBRE	REMISES CF
COMMUNES TOUCHEES.	1 055	Actes administratifs domaniaux publiés CF
EXPLOITATIONS (EAC - EAI) PRE-CADASTREES	81 586	
SUPERFICIE TOTALE DES DES EAC - EAI	2 470 463 Ha	
SUPERFICIE DES EAC/EAI SE TROUVANT DANS DES COMMUNES CADASTREES	2 202 330 Ha	
b) - SUPERFICIE DES EAC/EAI SE TROUVANT DANS DES COMMUNES NON CADASTREES	268 133 Ha	

3 - CADASTRE URBAIN	NOMBRE	REMISES CF
AGGLOMERATIONS EN COURS.	169	145
AGGLOMERATION ACHEVEES OU DONT TRAVAUX TERRAIN TERMINES.	291	204
SECTIONS CADASTREES.	15 137	11 060
UNITES FONCIERES CADASTREES.	1 201 064	876 157
PROPRIETAIRES ET / OU COPROPRIETAIRES ENQUETES.	1 098 713	751 090
e) - SUPERFICIE URBAINE CADASTREE.	151 144 Ha	102 822 Ha

BILAN GLOBAL CADASTRE RURAL ET URBAIN	NOMBRE	REMISES CF
NOMBRE D'UNITES FONCIERES CADASTREES	2 666 135	7 377 794
NOMBRE DE PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	1 650 049	1 302 426
SUPERFICIE TOTALE CADASTREE ET PRE-CADASTREE (1a + 2b + 3c)	9 394 907 Ha	7 377 794 Ha